



A DINÂMICA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A CIDADE MERCADO: O CASO DE CAMPO MOURÃO (PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E REGIONAL)

Amanda Christine Gallucci Silva

ITTI UFPR | amandacgallucci@gmail.com

Gabriela Costanaro Gonçalves

UNILIVRE | gabriela.costanaro@gmail.com

Luiza Nasser Silva

UNILIVRE | luiza.nasser.silva@gmail.com

Sofia Moresca de Lacerda

UNILIVRE | sofiamoresca.l@gmail.com

Wanderson Schmidt Amaral

ITTI UFPR | wanderson.schmidt@pucpr.edu.br

Sessão Temática 01: Produção do espaço urbano e regional

Resumo: O espaço urbano brasileiro é influenciado por interesses do Estado e diversos agentes interessados, como o setor imobiliário. A especulação imobiliária eleva preços e perpetua desigualdades. O Estatuto da Cidade, por meio dos Planos Diretores, busca mitigar essas questões e promover a função social da propriedade. Contudo, a implementação eficaz desses Planos enfrenta diversos impasses. O caso de Campo Mourão (PR) ilustra os desafios do planejamento urbano no Brasil. O estudo analisa a produção e expansão do espaço urbano no município e destaca a influência de agentes sociais, como o Estado e mercado, na modelagem do território. Baseando-se em uma abordagem crítica e cronológica, a pesquisa examina os Planos Diretores Municipal (2007, 2012 e 2024) e estudos da literatura sobre a produção do espaço no município. Observou-se que o crescimento urbano favoreceu a criação de novas áreas loteáveis, intensificou a segregação socioespacial, subutilizou vazios urbanos e espraiou a cidade. As análises revelam uma expansão territorial desconexa das reais demandas habitacionais.

Palavras-chave: Especulação imobiliária; Segregação socioespacial; Plano Diretor Municipal.

THE DYNAMICS OF URBAN SPACE PRODUCTION AND THE MARKET-ORIENTED CITY: THE CASE OF CAMPO MOURÃO (URBAN AND REGIONAL SPACE PRODUCTION)

Abstract:

The Brazilian urban space is influenced by the interests of the State and various others interested agents, such as the real estate sector. Real estate speculation drives up prices and perpetuates inequalities. The Statute of the City, through the Master Plans, seeks to mitigate these issues and promote the social function of property. However, the effective implementation of these Plans faces several obstacles. The case of Campo Mourão (PR) illustrates the challenges of urban planning in Brazil. The study analyzes the production and expansion of the urban space in the municipality and highlights the influence of social agents, such as the State and the market, has in shaping the territory. Based on a critical and chronological approach, the research examines the Municipal Master Plans (2007, 2012, and 2024) and literature studies on the production of space in the municipality. It was observed that urban growth favored the creation of new developable areas, intensified socio-spatial segregation, underutilized urban voids, and sprawled the city. The analyses reveal a territorial expansion disconnected from the real housing demands.

Keywords: Real Estate Speculation; Socio-Spatial Segregation; Municipal Master Plan.

LA DINÁMICA DE LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO Y LA CIUDAD MERCADO: EL CASO DE CAMPO MOURÃO (PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO Y REGIONAL)

Resumen: *El espacio urbano brasileño está influenciado por los intereses del Estado y diversos agentes interesados, como el sector inmobiliario. La especulación inmobiliaria eleva los precios y perpetúa las desigualdades. El Estatuto de la Ciudad, a través de los Planes Directores, busca mitigar estas cuestiones y promover la función social de la propiedad. Sin embargo, la implementación eficaz de estos Planes enfrenta diversos obstáculos. El caso de Campo Mourão ilustra los desafíos del urbanismo en Brasil. El estudio analiza la producción y expansión del espacio urbano en el municipio y destaca la influencia de agentes sociales, como el Estado y el mercado, en la configuración del territorio. Basándose en un enfoque crítico y cronológico, la investigación examina los Planes Directores Municipales (2007, 2012 y 2024) y estudios de la literatura sobre la producción del espacio en el municipio. Se observó que el crecimiento urbano favoreció la creación de nuevas áreas parcelables, intensificó la segregación socioespacial, subutilizó vacíos urbanos y expandió la ciudad. Los análisis revelan una expansión territorial desconectada de las verdaderas demandas habitacionales.*

Palabras clave: Especulación inmobiliaria; Segregación socioespacial; Plan Director Municipal.

INTRODUÇÃO

A produção e a modelagem do espaço urbano no Brasil são processos complexos, influenciados por diversos agentes sociais. Entre os principais atores estão o Estado, proprietários fundiários, promotores imobiliários, instituições financeiras e outros agentes capitalistas. Esses grupos exercem significativa influência no uso do solo, frequentemente priorizando o valor de troca em detrimento do valor de uso da terra (Maricato; Colosso, 2020; Vasconcelos, 2011; Rodrigues, 2011; Oliveira, 2012). Além disso, conforme Kowarick (2000), o Estado atua como principal investidor nas melhorias urbanas sendo tais fatores de intensa valorização da terra, ou seja, o Estado produz área na cidade valorizadas para moradores de médio e alto padrão, assim como define a exclusão de pessoas menos abastadas e onde elas irão habitar.

O modelo de construção das cidades brasileiras segue uma lógica que subordina o interesse público aos interesses do mercado (Maricato, 2013). Esse modelo reflete-se em processos de planejamento urbano e na elaboração de Planos Diretores que negligenciam questões essenciais, como a capacidade do mercado em atender à demanda habitacional e o crescimento populacional municipal. Segundo a autora, em 2015, o Brasil vivia um paradoxo: embora o Estado tivesse investido em habitação, saneamento e transporte urbano, a especulação imobiliária elevou os preços da terra e dos imóveis, contribuindo para desigualdades no acesso à cidade. A flexibilização de legislações para favorecer investimentos privados também agravou esse quadro, resultando em obras desconectadas das políticas urbanas e da redução de desigualdades sociais.

A especulação imobiliária, abordada por autores como Campos Filho (1989) e Santos (1993), *apud* Castilho (1994), representa um fator central na elevação artificial dos preços da terra, perpetuando desigualdades e limitando o acesso à moradia digna. Essa prática, combinada ao uso ineficiente do solo urbano, resulta em "vazios urbanos" e na criação de "terrenos de engorda", problemas amplamente difundidos nas cidades brasileiras (Castilho, 1994).

Segundo Pereira (2001) o solo urbano é escasso e de uso comum é convertido em valor de troca, ou seja, "a propriedade privada, fundamento de todo modo de produção capitalista, se beneficia do valor de troca e se apropria dos valores que a coletividade cria na cidade através da urbanização" (Pereira, 2001, p.36). Ainda conforme o argumento da autora, o solo urbano produz renda, reproduzindo seu valor e agregando excedente, aparecendo para o proprietário na forma de lucro.

Para mitigar tais desigualdades, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) instituiu o Plano Diretor Municipal (PDM) como principal instrumento de política urbana, estabelecendo diretrizes para equilibrar crescimento, qualidade de vida, preservação ambiental e justiça social. Apesar de sua obrigatoriedade em municípios com mais de 20 mil habitantes, a implementação dos Planos Diretores Participativos enfrenta resistência, sobretudo de gestões conservadoras que subestimam a capacidade técnica da população para contribuir.

Ainda assim, avanços como a Resolução nº 25 do Conselho das Cidades (2005) destacaram a importância dos processos participativos na elaboração de PDs.

A história do PD no Brasil remonta ao Plano Agache, no Rio de Janeiro, em 1930. Contudo, foi apenas com a Constituição Federal de 1988 que o PD se consolidou como elemento central da política urbana, sendo obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes. Essa conquista foi impulsionada pelo Movimento Nacional de Reforma Urbana, que incluiu na Constituição o capítulo sobre Política Urbana, consagrando os princípios da função social da cidade e da propriedade. Em 2001, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) regulamentou esses dispositivos constitucionais, consolidando o PD como principal instrumento da política de desenvolvimento urbano e reforçando a necessidade de participação social em sua elaboração (Neto; Correia; Krause; Balbim, 2014).

No entanto, o sucesso dos Planos Diretores depende de sua articulação com políticas públicas efetivas, regulamentação de instrumentos urbanísticos e combate à especulação imobiliária. PDs desenvolvidos com metodologias participativas tendem a ser mais eficazes, enquanto os concebidos de forma tecnocrática ou arbitrária permanecem inativos, servindo apenas para atender exigências legais (Neto, 2021; Knopp; Paraizo, 2021).

Neste contexto, o presente artigo busca estabelecer um paralelo entre a formação do espaço urbano em municípios de pequeno e médio porte e a atuação dos agentes de especulação imobiliária, frequentemente mediada pelo uso do instrumento do Plano Diretor. A pesquisa adota uma abordagem crítica e cronológica para analisar o caso do município de Campo Mourão, no Oeste do Paraná, com uma população estimada em 103.340 habitantes (IBGE, 2024). Essa análise fundamenta-se em artigos acadêmicos, nos documentos dos Planos Diretores anteriores e na atual revisão em andamento. Campo Mourão, como muitos outros municípios brasileiros, reflete desafios comuns ao planejamento urbano nacional, destacando a necessidade de um planejamento inclusivo, rigoroso e articulado.

A CIDADE-MERCADO

NA FRONTEIRA "NÃO TÃO" SIMBÓLICA DA CIDADE-MERCADO

As cidades no mundo contemporâneo, embora sejam habitadas e construídas por pessoas, frequentemente parecem atender mais a interesses do mercado imobiliário e financeiro do que às suas populações (Rolnik, 2015). Desde os anos 1970, o neoliberalismo intensificou essas contradições no espaço urbano, evidenciadas pela especulação imobiliária e pelo espraiamento urbano (Harvey, 2014).

Nos últimos 50 anos, a urbanização massiva e a globalização econômica transformaram as cidades em polos de investimento e disputa por espaço, intensificando a mercantilização do território urbano (Harvey, 1980). Esse fenômeno configura o conceito de "cidade-mercado", associado a análises críticas de Henri Lefebvre e David Harvey, que

refletem sobre a mercantilização do espaço urbano e o impacto do capitalismo na produção das cidades contemporâneas.

Essa perspectiva de "cidade-mercado" transforma a cidade de um espaço coletivo e cultural em uma mercadoria voltada para a geração de lucro. Nesse contexto, a especulação imobiliária ocupa posição central, influenciando diretamente a produção urbana. Surge, então, o questionamento sobre como essa dinâmica afeta o planejamento e a organização espacial, especialmente em pequenas e médias cidades de países como o Brasil, onde as desigualdades sociais e espaciais são marcantes (Harvey, 2014).

Sob a ótica do direito à cidade de Lefebvre (2001), a cidade-mercado reflete um espaço urbano projetado prioritariamente para atender aos interesses do mercado, colocando o lucro acima das necessidades sociais. Esse modelo incentiva a construção civil e setores ligados à valorização imobiliária, mas mantém a produção imobiliária inacessível às populações de menor renda (Rolnik, 2015). Assim, o avanço do neoliberalismo redefiniu o papel do Estado no planejamento urbano, limitando-o à facilitação de investimentos privados. Harvey (2013) destaca que esse modelo promove a acumulação por espoliação, apropriando recursos e territórios para beneficiar uma elite econômica, enquanto a maioria da população é excluída ou deslocada do processo de produção urbana.

A especulação imobiliária, um dos principais mecanismos de transformação urbana, eleva artificialmente o valor do solo, frequentemente vinculada a intervenções públicas como obras de infraestrutura ou requalificação de áreas centrais (Gledhill et al., 2020). Embora apresentadas como iniciativas de modernização e valorização, essas ações acarretam sérias consequências, como a expulsão de moradores locais, segregação urbana e ampliação das desigualdades estruturais que impactam as populações de baixa renda (Rolnik, 2015).

No Brasil, exemplos como o Porto Maravilha, no Rio de Janeiro, e as Operações Urbanas Consorciadas, em São Paulo, evidenciam esse processo, favorecendo interesses imobiliários e financeiros em detrimento das necessidades sociais (Gledhill et al., 2020). Tais intervenções reconfiguram bairros em zonas de investimento, alterando sua composição demográfica e excluindo populações historicamente residentes. Lefebvre (2001), ao abordar o direito à cidade, alerta para a apropriação do espaço urbano por forças hegemônicas, negando às classes populares o acesso à cidade como um bem coletivo.

Além dos grandes empreendimentos, a especulação imobiliária se manifesta em práticas cotidianas, como o aumento dos aluguéis em áreas "valorizadas" (Gledhill et al., 2020). Tal fenômeno é impulsionado por tendências globais, como o turismo e as plataformas digitais de hospedagem, que transformam bairros inteiros em zonas de consumo temporário, em detrimento do uso residencial permanente. Rolnik (2015) destaca que essas dinâmicas, chamadas de "guerra dos lugares", refletem os impactos da financeirização da moradia, onde o espaço habitacional deixa de ser um direito e passa a ser tratado como um ativo financeiro.

Os efeitos dessa lógica sobre o planejamento urbano são profundos, com governos locais priorizando projetos que atraem investimentos e geram receita tributária, mas que desconsideram os impactos sociais e ambientais dessas intervenções (Gledhill et al., 2020). Maricato (2011) critica esse modelo de produção urbana, ressaltando que, ao ignorar a função social da propriedade no processo de planejamento e produção do espaço, essas políticas reforçam padrões históricos de exclusão e segregação.

Refletindo mais sobre as políticas públicas de produção do espaço, é crucial pensar em instrumentos de planejamento urbano que possam equilibrar a relação entre mercado e demandas sociais. Nesse sentido, o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) e os instrumentos nele previstos são exemplos de como, se corretamente implementadas, as políticas públicas podem promover avanços rumo à justiça espacial. No entanto, como aponta Rolnik (2015), essas políticas enfrentam resistência de interesses econômicos, sendo influenciadas por grupos de poder e exigindo mobilização social para que sejam efetivas em seu caráter social.

Com base em Harvey (1980; 2013), Maricato (2011) e Rolnik (2015), observa-se que a mercantilização do espaço urbano e a especulação imobiliária revelam os limites do modelo neoliberal de organização das cidades. Ao transformar a cidade em um produto e priorizar o lucro sobre a vida, esse modelo não só aprofunda as desigualdades, mas também compromete a essência da cidade como um espaço de diversidade, convivência e criação coletiva. Superar essas contradições no planejamento urbano só será possível ao resgatar o direito à cidade, como propõem Lefebvre (2001) e Harvey (2013), construindo cidades verdadeiramente inclusivas.

O ESPRAIAMENTO URBANO NA CIDADE-MERCADO

O espraiamento urbano, também chamado de *urban sprawl*, é um fenômeno caracterizado pela expansão horizontal e desordenada das cidades, frequentemente resultando em áreas extensas de baixa densidade ocupacional, infraestrutura insuficiente e maior dependência de automóveis (Carneiro, 2019). Esse fenômeno de grande influência urbana se configura não é apenas como consequência do crescimento demográfico nos grandes centros urbanos, mas também está intimamente relacionado a uma lógica de planejamento urbano contaminada pela visão de cidade-mercado, especialmente quando observada a influência da especulação imobiliária nas cidades brasileiras de pequeno e médio porte (Scherer; do Amaral, 2019).

Para Lima et al. (2021), a mercantilização do espaço urbano converte o solo em uma mercadoria sujeita às dinâmicas de oferta e demanda, principalmente impulsionadas por interesses especulativos. Nesse cenário, áreas bem localizadas se valorizam rapidamente, tornando-se inacessíveis para a maior parte da população, o que leva as camadas de baixa renda a buscar habitação nas periferias da cidade, onde o preço do solo é mais acessível. Esse deslocamento, além de promover o espraiamento urbano e a expansão desordenada dos

limites urbanos, muitas vezes resulta no adensamento de áreas ambientalmente frágeis, como destacado por Sousa (2018).

Para Carneiro (2019), a responsabilidade pelo espraiamento urbano recai, em grande parte, sobre a gestão municipal, que muitas vezes adota políticas urbanas favoráveis ao mercado imobiliário, flexibilizando a expansão e ocupação de áreas periféricas, sob a justificativa de atender à demanda por habitação. Isenções fiscais para construtoras e flexibilização no zoneamento e nos parâmetros construtivos são comuns, muitas vezes motivadas pela pressão dos empreendedores, e favorecem o investimento em terrenos periféricos, em detrimento da revitalização ou adensamento de áreas já consolidadas. Para Rolnik (2015), esse modelo está profundamente ligado à "financeirização da moradia", onde o foco deixa de ser a oferta de habitação de qualidade e passa a ser a maximização dos lucros por meio da valorização do solo.

Para Sousa (2018), o espraiamento urbano agrava não apenas as desigualdades sociais, mas também compromete a sustentabilidade ambiental das cidades. Do ponto de vista social, esse modelo reforça a segregação espacial, deslocando as populações mais pobres para áreas com infraestrutura precária, acesso limitado a serviços públicos e maior distância dos centros urbanos. Isso perpetua ciclos de exclusão, resultando em maiores custos de transporte e menor qualidade de vida. Ambientalmente, o espraiamento contribui para o desmatamento, a impermeabilização do solo e o aumento das emissões de gases de efeito estufa, devido ao uso excessivo de automóveis. Esse modelo disperso e desordenado resulta em cidades menos sustentáveis, exigindo grandes investimentos públicos para atender às novas localidades e agravando os impactos ambientais e econômicos.

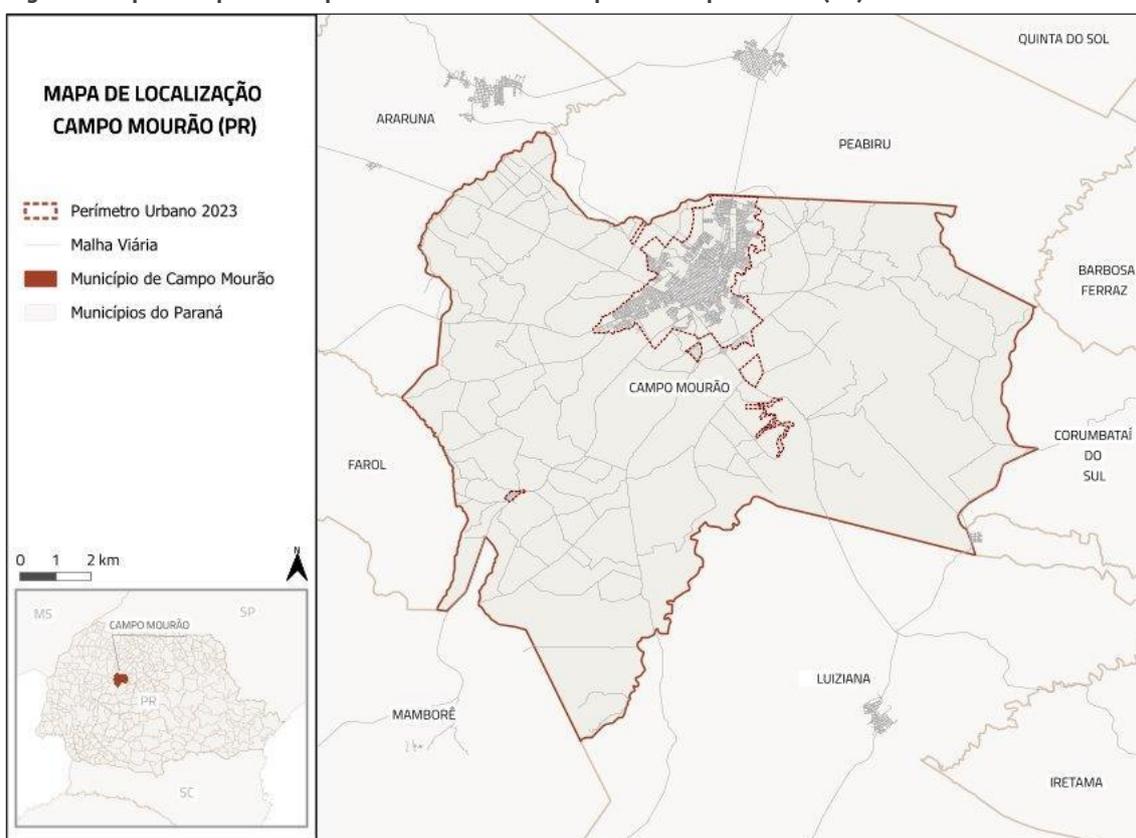
Essas questões levantam a reflexão sobre a falta de um planejamento urbano eficaz nas cidades brasileiras. Maricato (2011) aponta que, no Brasil, o planejamento urbano é frequentemente dominado pelos interesses privados. A capacidade do Estado de orientar o crescimento urbano de maneira equilibrada e inclusiva é frequentemente restringida pela lógica da cidade-mercado. Esse cenário é refletido na forma como o espaço urbano é produzido nas cidades brasileiras, onde as contradições do modelo neoliberal de urbanização priorizam a maximização do lucro em detrimento da equidade social e da sustentabilidade ambiental. Para Rolnik (2015), superar esse padrão exige a adoção de políticas públicas que incentivem cidades mais compactas, inclusivas e ambientalmente sustentáveis. No entanto, essa estratégia parece ser cada vez mais negligenciada, especialmente quando se observa a gestão das cidades brasileiras de médio porte (Scherer, 2019).

ANÁLISE CRONOLÓGICA

HISTÓRICO E EXPANSÃO DO MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO (PR)

O município de Campo Mourão está localizado na parte noroeste do estado do Paraná, Brasil (Figura 1). Conta com uma área de 749,63 km², sendo a área de perímetro urbano 54,01 km², dividida entre Sede Urbana (49,76 km²), Área de Ampliação 04 (15,6 km²), Zona de Ocupação da Usina Mourão (13,9km²), Vila Guarujá (0,63 km²), Distrito do Piquirivaí (0,36 km²) e Vila Rural Pedro Kloster Júnior (0,31 km²) (UNILIVRE, 2023a). O município integra a Microrregião de Campo Mourão com outros 13 municípios (IBGE). Segundo o Censo 2022 (IBGE) a população era de 99.432 habitantes no município.

Figura 1: Mapa da expansão do perímetro urbano – Município de Campo Mourão (PR)



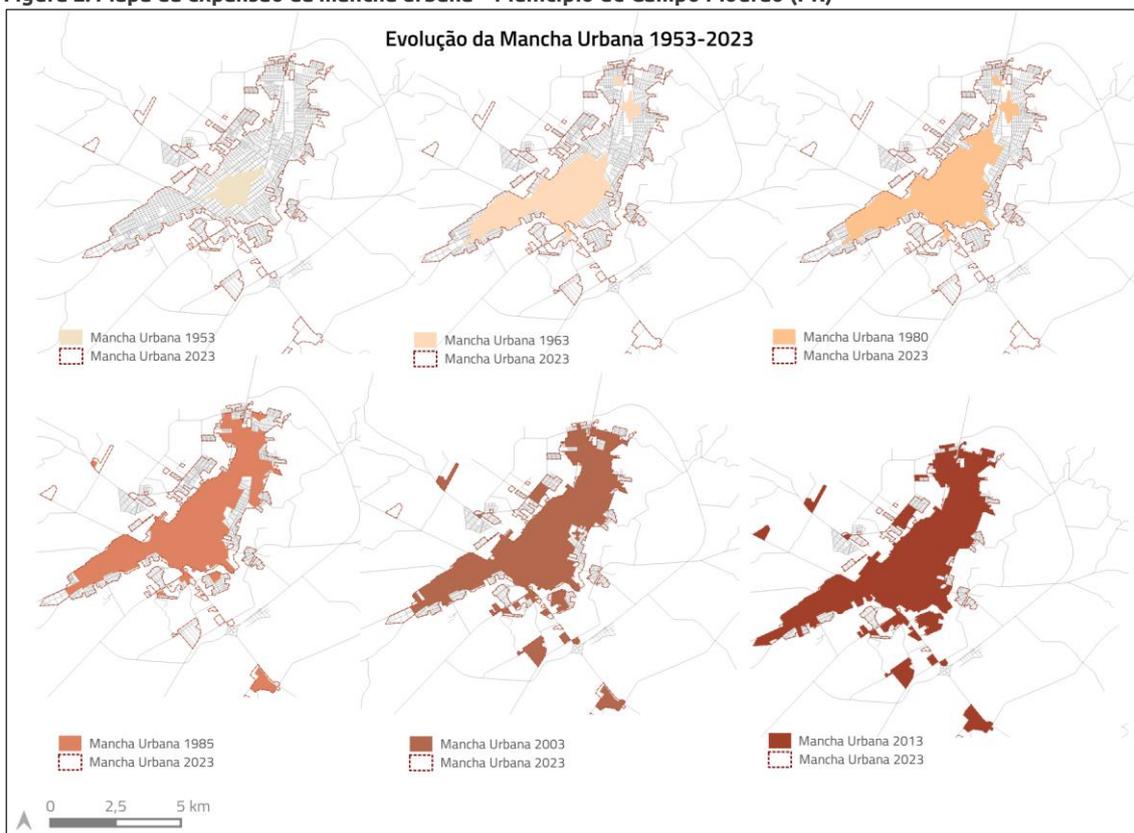
Fonte: IBGE (2024), UNILIVRE (2023a) os autores (2024).

A ocupação territorial municipal iniciou-se no século XVI na região dos campos entre a mata atlântica e a mata de araucárias com a passagem de jesuítas espanhóis e bandeirantes paulistas (UNILIVRE, 2023a). No final do século XIX iniciou-se a ocupação definitiva com a expansão da criação de gado. O município se emancipou em 1947 atingindo a forma atual apenas na década de 1980 com os últimos desmembramentos dos municípios do entorno (UNILIVRE, 2023a).

No que tange a evolução da mancha urbana retratada, na Figura 2 é possível observar a expansão da ocupação do território com o passar do tempo. Entre 1963 e 1980, por conta

da retração da população, houve poucas alterações na mancha (UNILIVRE, 2023a). Dessa forma, os vazios urbanos e loteamentos foram sendo lentamente preenchidos neste período, sendo uma característica histórica de ocupação do território no município (UNILIVRE, 2023a). No período de 60 anos de ocupação do território analisado é possível perceber a tendência de espraiamento da cidade em direção às regiões Nordeste e Sudoeste.

Figura 2: Mapa da expansão da mancha urbana – Município de Campo Mourão (PR)



Fonte: IBGE (2024), UNILIVRE (2023^a), os autores (2024).

Na próxima subseção, serão retratados os estudos correlatos sobre o município de Campo Mourão, buscando elucidar o uso e ocupação do território no que tange à atuação do mercado imobiliário na área urbana do município.

ESTUDOS CORRELATOS

O espaço urbano é um produto social, conforme aponta Corrêa (2002), resultado de um acúmulo de ações através do tempo, gerenciada por agentes que produzem e consomem o espaço (CORRÊA, 2002). Os agentes que produzem e refazem a cidade são, segundo o autor, os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos. Para esta análise dar-se-á ênfase nos proprietários fundiários e no Estado.

Conforme o autor, Corrêa (2002), os proprietários fundiários são os principais interessados na conversão de terra rural para terra urbana, uma vez que a terra urbana é mais valorizada do que a rural, interessados assim no valor de troca da terra e não no valor de uso

(CORRÊA, 2002). Os proprietários, segundo o autor, podem exercer pressão junto ao Estado e poderão ter, em alguns casos para os mais influentes, a valorização através do investimento público em infraestrutura, principalmente a viária (Corrêa, 2002). No que tange a periferia urbana

[...] constitui-se no alvo de atenção dos proprietários de terra. Isto é, deve ao fato de estar diretamente submetida no processo de transformação do espaço rural em urbano. As possibilidades dessa transformação são, entretanto, dependentes de um confronto entre as rendas a serem obtidas com a produção agrícola e com a venda de terras para fins urbanos. (Corrêa, 2022, p. 16)

O tema da expansão imobiliária no município de Campo Mourão é retratado e consolidado por pesquisadores nas áreas de planejamento urbano, geografia e áreas correlatas há mais de uma década. Sobre a temática, os autores Loch, Silva e Bovo (2013) demonstram como o financiamento público através do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) influenciou a produção do espaço urbano periférico no município de Campo Mourão, aumentando a valorização dos imóveis e segregando espacialmente às classes. Segundo Loch *et al* (2013):

[...] a produção do espaço urbano de Campo Mourão, a intensidade no aumento da criação de novos bairros e, conseqüentemente, o avanço da área urbana para a área rural não foi acompanhado pelo aumento da população, evidenciando a criação de novos vazios urbanos. (Loch; Silva, Bovo, 2013, p.14)

Ainda conforme os autores, as áreas vazias na cidade favorecem a expansão da coroa periférica, longe do centro urbano e dos principais equipamentos públicos (Loch; Silva; Bovo, 2013). A consequência de uma cidade espraiada, como acontece em Campo Mourão, é o agravamento da segregação socioespacial das classes sociais.

No que tange a segregação socioespacial, corroborando com a análise Villaça (2011) explica que a desigualdade social se manifesta na forma de segregação urbana. Segundo o autor, as cidades são pouco igualitárias quando se trata do lugar onde cada família ou indivíduo pode ocupar no território urbano.

Conforme Silva e Postali-Santana (2022), no município de Campo Mourão (PR), observa-se duas tipologias de produção habitacional: condomínios de alto padrão e conjuntos habitacionais. Corroborando, dessa forma, Castells (1977) quando aponta que a segregação socioespacial tende a organizar o espaço urbano em zonas sociais homogêneas, mas com disparidade entre elas. No município estudado, conforme Silva e Postali-Santana (2022), a diferença na produção habitacional é a localização dos empreendimentos e o acesso à infraestrutura urbana e transporte, condicionando os moradores mais pobres às áreas mais isoladas na periferia.

Portanto, nesta subseção foi discutida a dinâmica de produção do espaço urbano e como isso está relacionado a diferentes agentes sociais, com foco no município de Campo

Mourão (PR). Na próxima subseção será abordado a produção dos Plano Diretor Municipal (PDM) e sua instrumentalização no município de Campo Mourão (PR).

PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM) E LEI DO PERÍMETRO URBANO

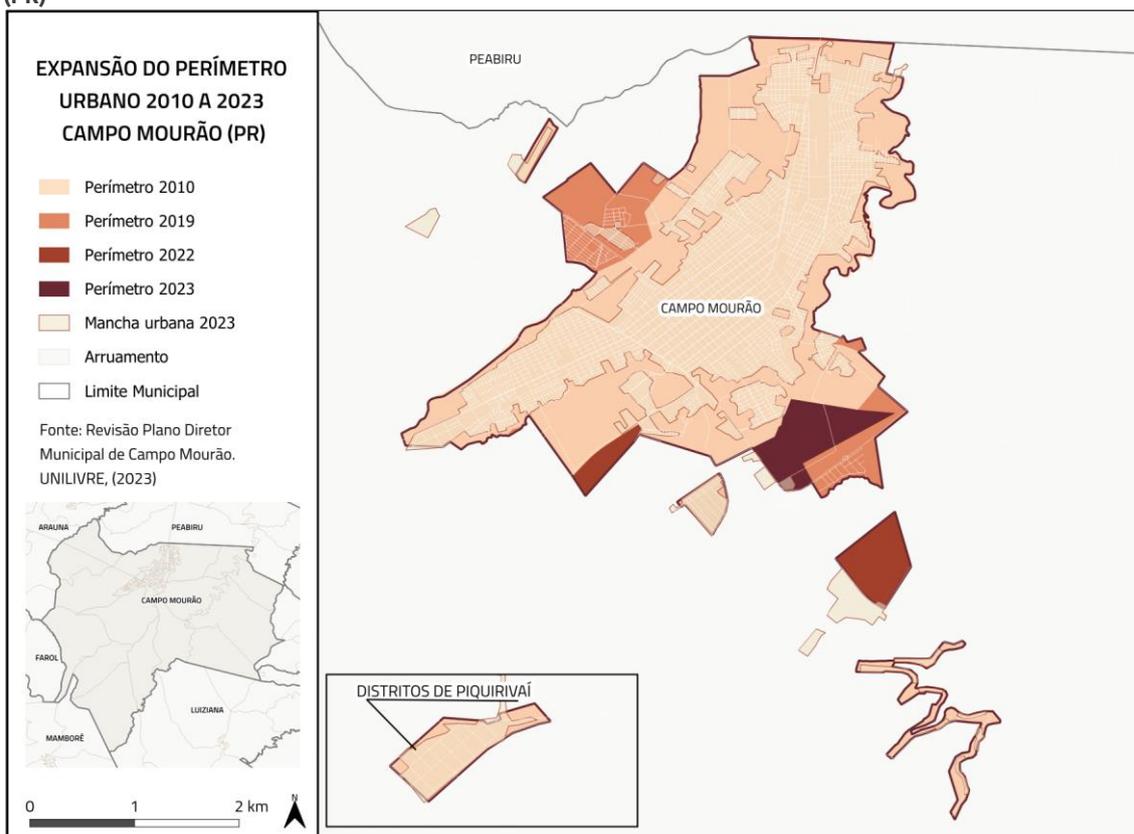
No município de Campo Mourão (PR), o primeiro Plano Diretor (PD) foi elaborado em 2007, sendo revisado em 2012 e novamente em 2024. Contudo, a revisão de 2024 ainda aguarda aprovação pela Câmara de Vereadores do município. É nesse contexto que este subcapítulo tem como objetivo apresentar uma análise comparativa entre as revisões dos planos de 2012 e 2024, com ênfase na expansão do perímetro urbano do município. Essa análise abrange o conteúdo disposto nas leis do perímetro urbano, conforme informações do Portal dos Municípios (2024), com o propósito de caracterizar os processos de ocupação espraiada e mercadológica observados em Campo Mourão, fundamentando as discussões das subseções subsequentes.

A legislação relativa ao perímetro urbano é um desdobramento da elaboração do PD, regulamentada pelo artigo 42-B do Estatuto da Cidade. O artigo estabelece, em seu inciso VII, que é necessária a definição de "mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público" (Brasil, 2001). Assim, a lei busca assegurar que os valores agregados ao solo urbano, resultantes de ações do Poder Público, sejam revertidos para a coletividade, evitando práticas especulativas no mercado imobiliário.

Entre 2012 e 2023, foram aprovadas oito leis complementares que atualizaram os limites do perímetro urbano, conforme o Portal dos Municípios do Estado do Paraná (2024). Especificamente, duas leis foram aprovadas em 2012, duas em 2013, uma em 2015, uma em 2019, uma em 2021 e uma em 2023.

A Figura 3 ilustra o aumento do limite do perímetro urbano entre 2010 e 2023, bem como a expansão da mancha urbana no período de 2013 a 2023. Observou-se a ocupação de novas áreas do território urbano, o que permitiu identificar incoerências entre as áreas de expansão e consolidação urbanas e os novos limites do perímetro urbano. Tais incoerências sugerem que as alterações no perímetro não foram justificadas apenas pela sobreposição das áreas de expansão urbana às consolidadas.

Figura 3: Mapa da expansão do perímetro urbano e a relação com lotes vazios – Município de Campo Mourão (PR)



Fonte: UNILIVRE (2023a), os autores (2024).

A Tabela 1 apresenta as ampliações de perímetro urbano registradas em hectares, ilustrando o aumento da área urbana do Município de Campo Mourão (PR). Nos 13 anos decorridos na análise, totaliza um aumento de 848 hectares de área urbana no município. O crescimento do perímetro urbano chegou da 18,63% no período descrito, e conforme dados do IBGE do Censo 2010 e 2022, a densidade demográfica diminuiu de 19,15hab/ha para 18,41hab/ha, sendo insuficiente de acordo com a escala elaborada por Moreira e Kallas (2019). Dentro da escala de avaliação desenvolvida pelas autoras o município se encontra mais próximo da escala ruim do que suficiente, demonstrando o desinteresse do município em densificar as áreas urbanas já consolidadas promovendo uma cidade espreada e periférica que busca atender os interesses do mercado imobiliário.

Tabela 1: Ampliação do perímetro urbano – Município de Campo Mourão (PR)

Local da ampliação	Área (ha)		
	2010	2023	Diferença
Distrito do Piquirivaí	36	36	0
Zona de Ocupação da Usina Mourão	139	139	0
Sede – Vila Rural Pedro Kloster Júnior	31	31	0
Vila Guarujá	63	63	0
Sede Urbana	4282	4976	+694
Área de ampliação O4	0	156	+156
Total	4553	5401	+848

Nota: Observações complementares sobre a tabela, medidas, recorte temporal, p-valores, etc.
Fonte: IBGE (2010), UNILIVRE (2023a), os autores (2024)

Desse modo, a captação do solo urbanizado por especuladores imobiliários fragmenta o tecido urbano dotado de infraestrutura, cria-se vazios urbanos que não cumprem a sua função social da propriedade e expulsa os moradores menos abastados para áreas menos valorizadas da cidade na lógica capitalista da produção do espaço.

Baseado no autor Kowarick, implica-se a atuação do poder municipal de Campo Mourão, com a aprovação das Leis Complementares de Perímetro Urbano, como agente produtor de novas áreas de valorizações na cidade com o aumento do perímetro urbano, facilitando a atuação dos especuladores imobiliários e loteadores produzindo novos loteamentos visando o lucro absoluto sobre a terra sem produzir as devolutivas coletivas conforme estabelecido pelo Estatuto da Cidade.

ANÁLISES SOCIOESPACIAIS

ANÁLISE DE RENDA E SUBCENTRALIDADES

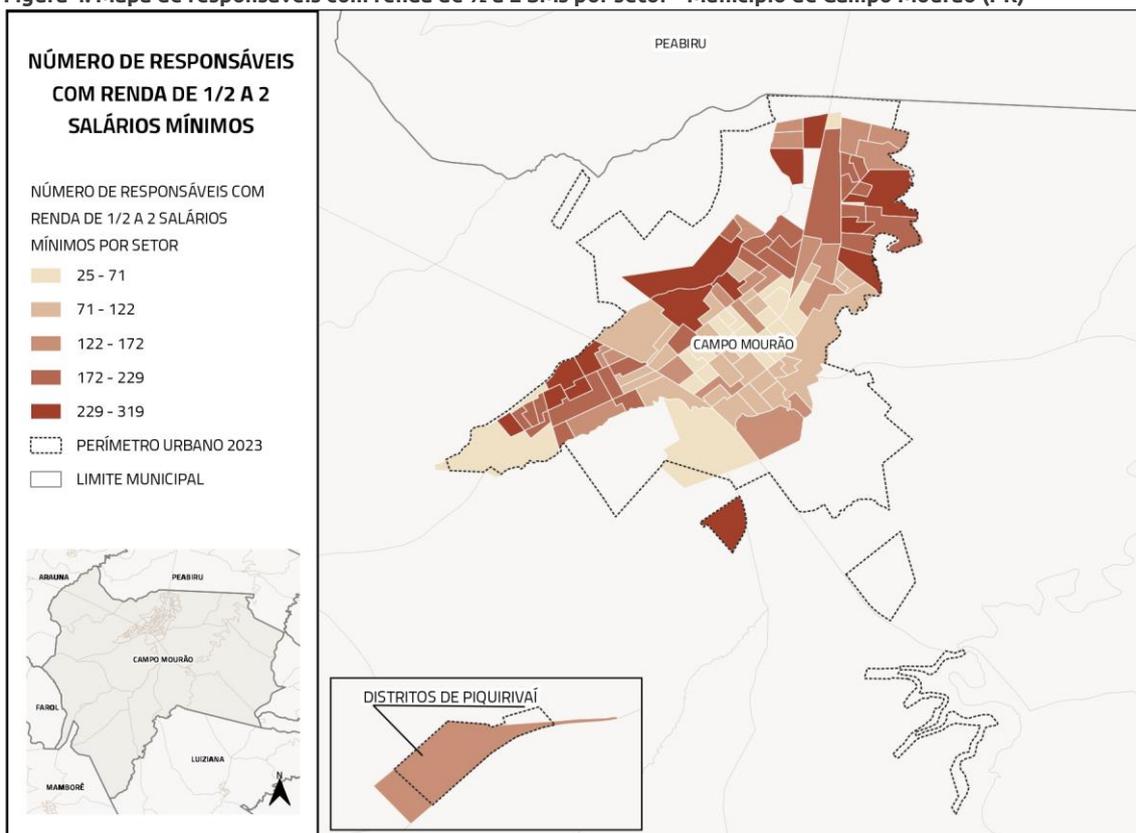
Para uma compreensão das causas dos fenômenos urbanos abordados, foi necessário realizar uma série de análises detalhadas da condição de renda da população, o que possibilita o estudo comparativo entre a espacialização das diferentes classes sociais presentes no Município de Campo Mourão e a constante expansão de seu perímetro urbano. A análise da distribuição de renda não permitiu apenas a visualização das diferenças econômicas e sociais que permeiam a malha urbana, mas também tornou possível o entendimento de como essas diferenças influenciam o crescimento e a configuração territorial do município ao longo da última década

O estudo realizado fundamenta-se em dados censitários de 2010, fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), essenciais para a construção de um panorama sobre a evolução da estrutura socioeconômica de Campo Mourão. Para a realização da análise espacial, utilizou-se o Sistema de Informação Geográfica (SIG), uma ferramenta para o mapeamento geoespacial, que permite a visualização desses dados relacionados à renda e sua distribuição em diferentes áreas da cidade. Esses dados são baseados na renda

dos responsáveis pelos domicílios (em salários-mínimos: SMs), que, por sua vez, funcionam como indicador para compreender o padrão de distribuição de recursos e a segregação social.

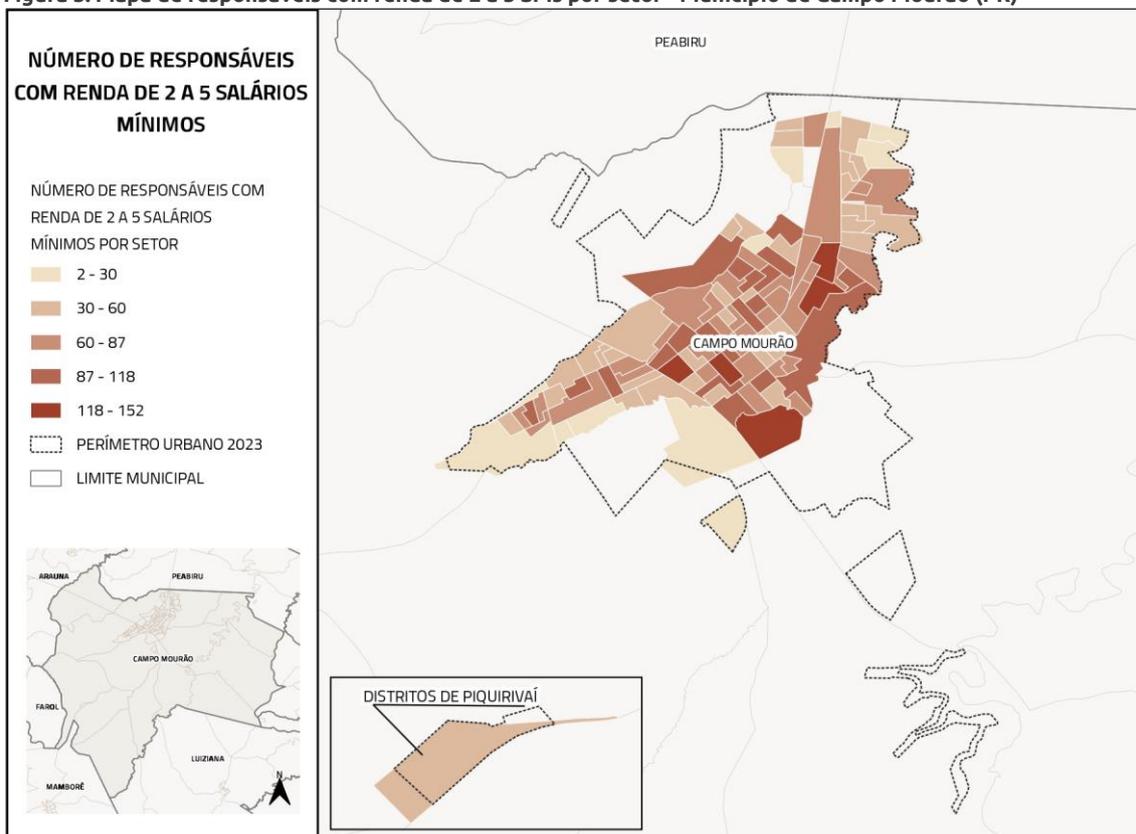
Utilizando-se dessa metodologia, foi possível entender como a população se distribui nas faixas de renda previamente estabelecidas, observando a clara prevalência de classes sociais em diferentes setores censitários. Este mapeamento resultante revelou fenômenos importantes na dinâmica urbana atual de Campo Mourão: a fragmentação e segregação social e espacial. A partir dos dados de 2010, fica evidente que a cidade apresenta uma clara divisão entre as classes sociais, com a classe alta concentrada principalmente na região central, enquanto a classe de menor poder aquisitivo está quase inteiramente dispersa nas áreas periféricas (Figura 4, Figura 5, Figura 6, Figura 7 e Figura 8).

Figura 4: Mapa de responsáveis com renda de 1/2 a 2 SMs por setor - Município de Campo Mourão (PR)



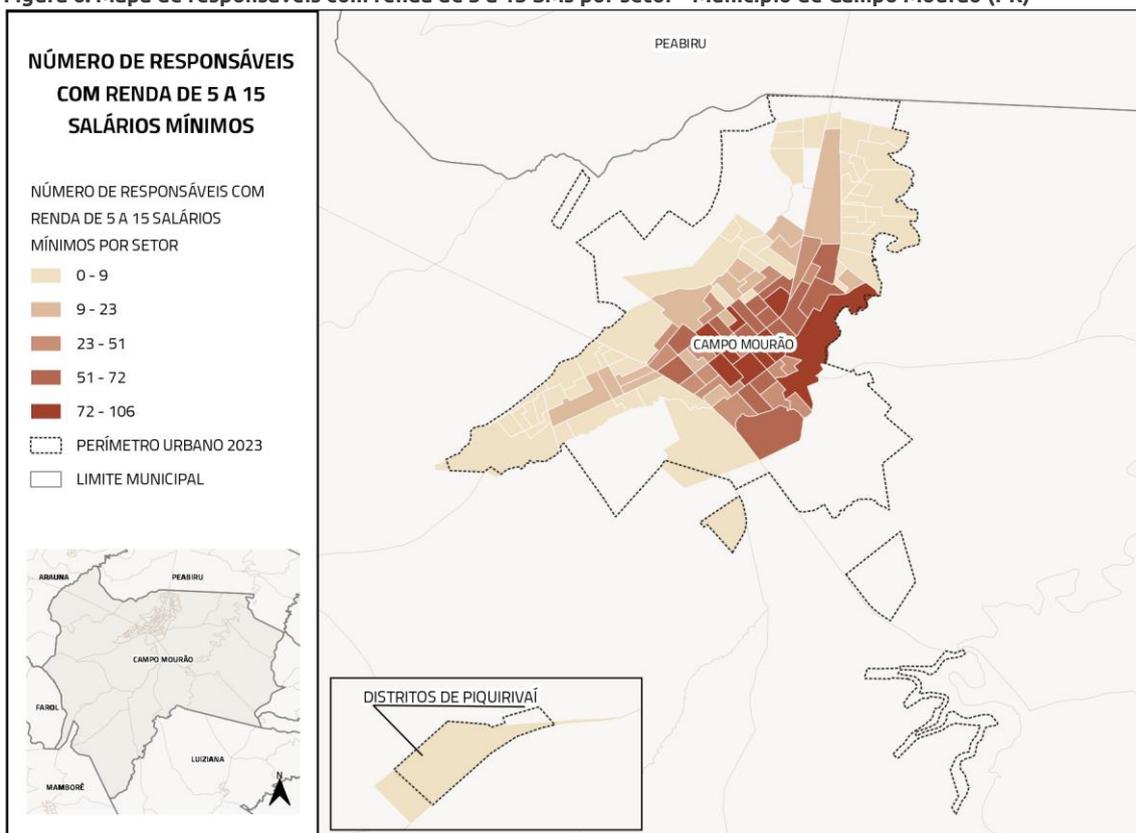
Fonte: IBGE (2010), UNILIVRE (2023a), os autores (2024).

Figura 5: Mapa de responsáveis com renda de 2 a 5 SMs por setor - Município de Campo Mourão (PR)



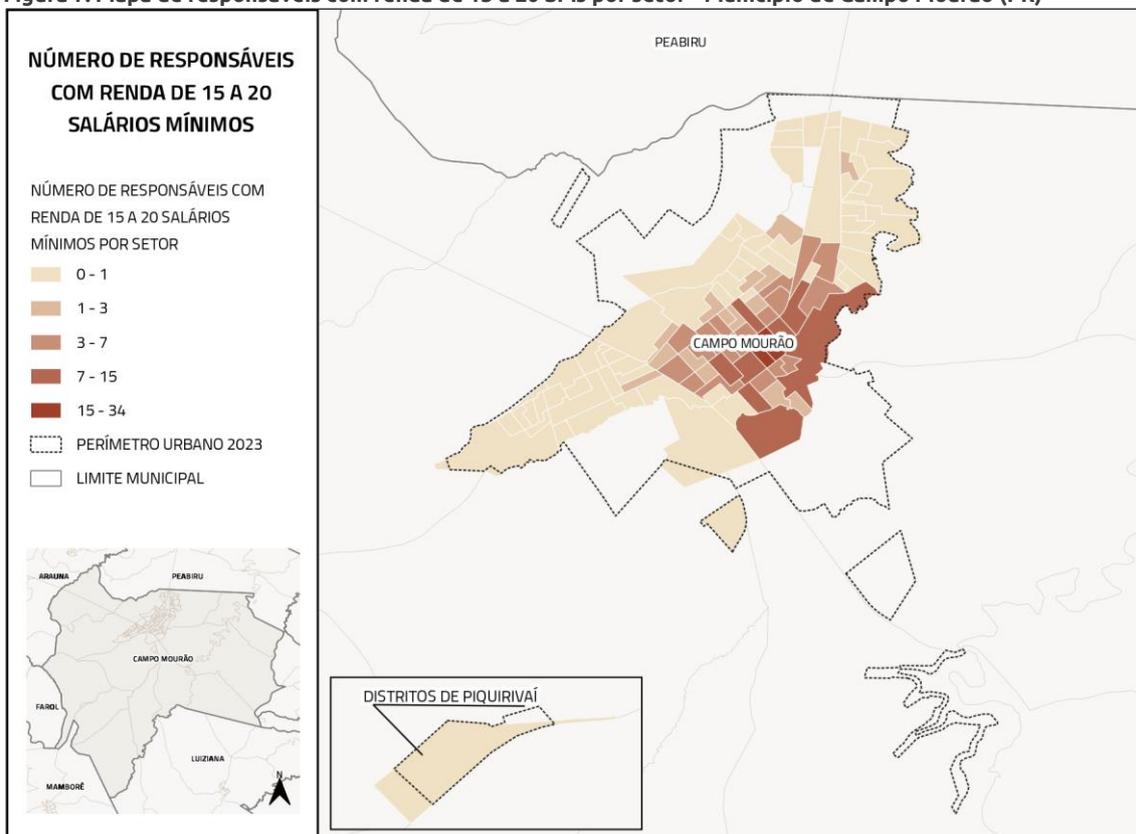
Fonte: IBGE (2010), UNILIVRE (2023a), os autores (2024).

Figura 6: Mapa de responsáveis com renda de 5 a 15 SMs por setor - Município de Campo Mourão (PR)



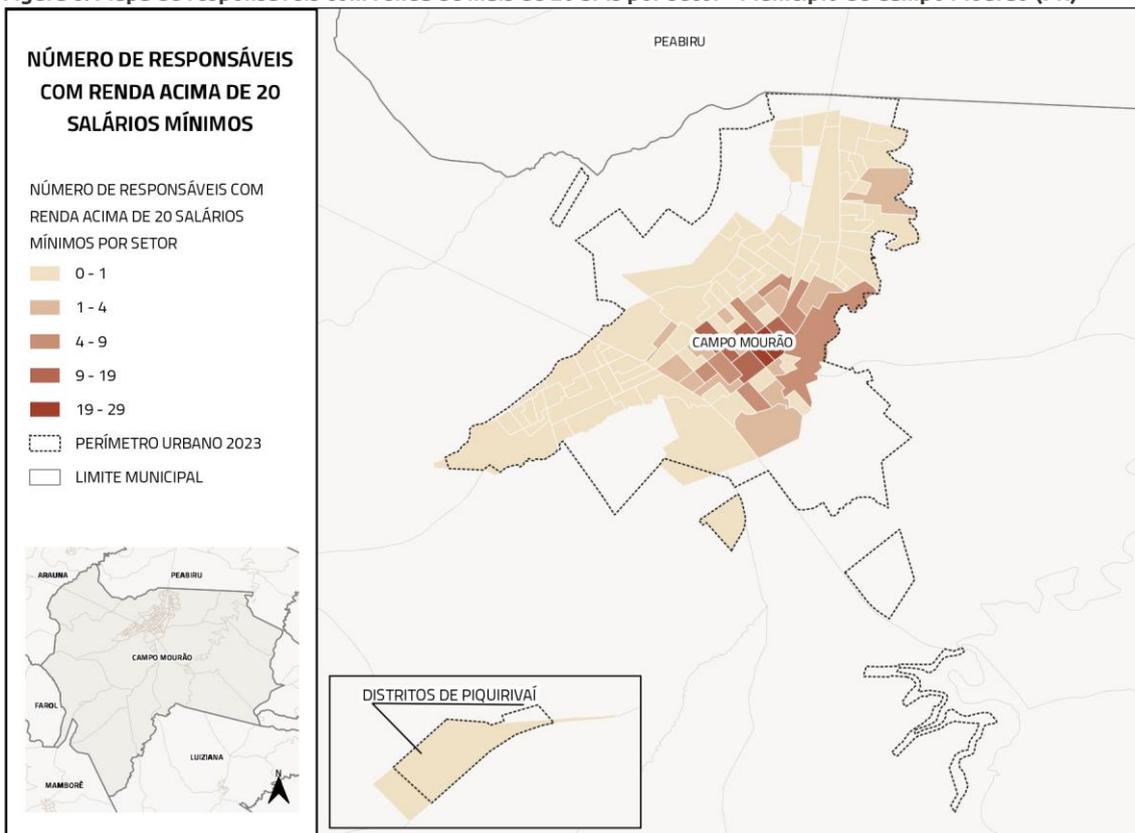
Fonte: IBGE (2010), UNILIVRE (2023a), os autores (2024).

Figura 7: Mapa de responsáveis com renda de 15 a 20 SMs por setor - Município de Campo Mourão (PR)



Fonte: IBGE (2010), UNILIVRE (2023a), os autores (2024).

Figura 8: Mapa de responsáveis com renda de mais de 20 SMs por setor - Município de Campo Mourão (PR)



Fonte: IBGE (2010), UNILIVRE (2023a), os autores (2024).

Por meio da Figura 4, visualiza-se que as classes de menor poder aquisitivo localizam-se em grande quantidade na região Norte e Oeste do município, distantes da área central, isoladas de classes com poder aquisitivo. À medida que se estuda a concentração de renda de classes mais altas, observa-se uma aproximação cada vez maior do Centro, com os responsáveis com renda maior do que 20 salários-mínimos dominando a região (Figura 8). Essa divisão reflete a urbanização que, ao longo do tempo, foi desigual, favorecendo a criação de grandes bolsões de pobreza na periferia do município.

A fragmentação e segregação urbana observadas em Campo Mourão não são fenômenos isolados, mas sim reflexos de um processo histórico de crescimento urbano – presente em grande parte das cidades médias (Araújo; Barros; Saraiva, 2024) que está intimamente ligado à evolução das classes sociais e ao poder aquisitivo de seus moradores. A classe alta, que tem mais recursos financeiros, historicamente ocupa áreas mais centrais e privilegiadas da cidade. Essas áreas são aquelas que recebem maiores investimentos em infraestrutura e serviços públicos de qualidade. Em contraste, as classes mais baixas, que possuem menor poder aquisitivo, acabam por se concentrar nas periferias, regiões onde os investimentos são menores e as condições de vida são mais precárias.

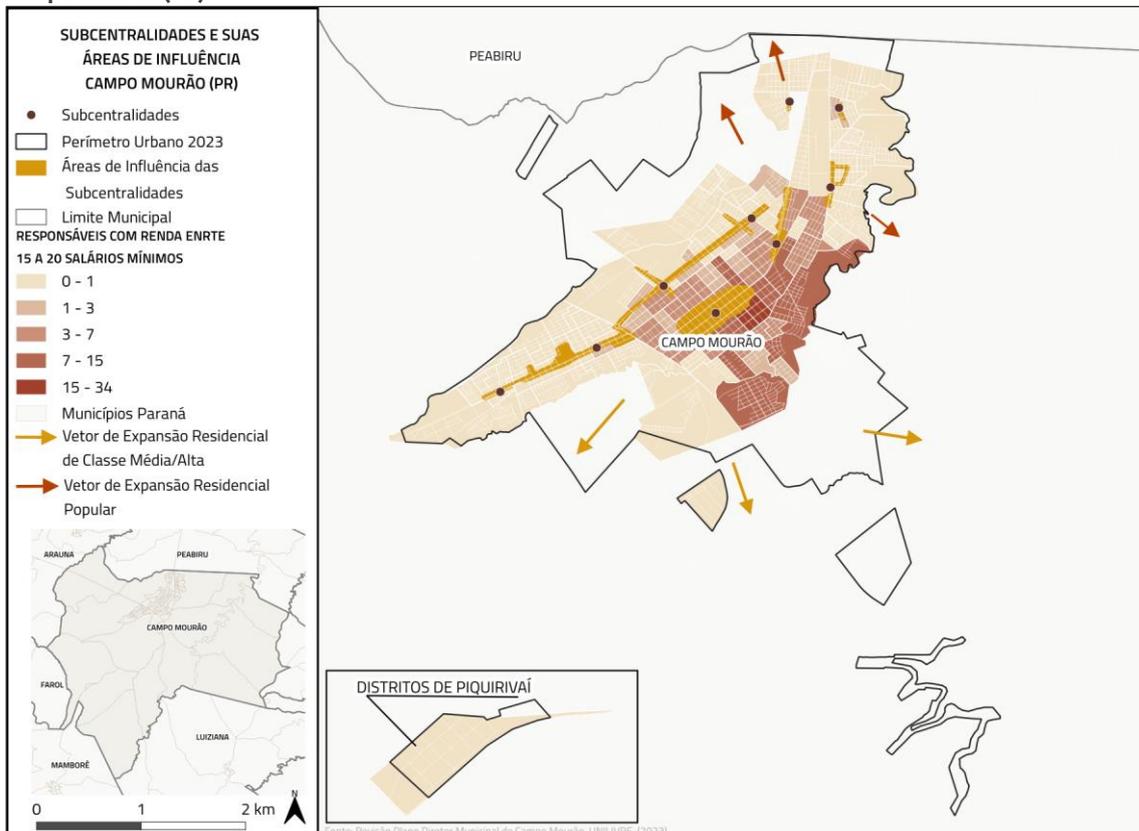
Ao analisar a expansão do perímetro urbano de Campo Mourão nos últimos PDs, que pode ser observada na Figura 3, percebe-se que o crescimento da cidade, especialmente nas últimas décadas, tem sido fortemente influenciado pelas decisões políticas relacionadas ao

planejamento urbano. O vetor de expansão urbana voltado para a classe média e alta está diretamente relacionado ao aumento da área urbana e à valorização de determinadas regiões.

Assim, o crescimento dessa cidade não é, portanto, um reflexo da dinâmica demográfica ou das necessidades da população em geral, mas sim resultante da pressão exercida por uma classe social que tem o poder de influenciar as decisões políticas e os investimentos em infraestrutura, visando o aumento da área urbana para aumentar também os lotes e glebas disponíveis para criação de novos empreendimentos. Mesmo sem demanda, cria-se este desejo pela criação de novas áreas residenciais para venda, com objetivo de aumentar lucros de empresas privadas, mascarando esta lógica de mercado com justificativas simplórias, como o desejo, por exemplo, de desenvolvimento urbano. Entende-se que, entretanto, crescimento e desenvolvimento são conceitos distintos.

Com os mapeamentos realizados, percebe-se também que o vetor de crescimento urbano de classe média e alta está ocorrendo ao Sul da cidade, em sentido oposto ao de moradias populares (Figura 9). A classe alta expande-se, também, para áreas longes das centrais e de subcentralidades já sedimentadas na malha urbana, fenômeno este que é extensamente tratado por Caldeira (2000) e posteriormente por Sposito e Goés (2013).

Figura 9: Mapa de subcentralidades e suas áreas de influência, e vetores de expansão residencial - Município de Campo Mourão (PR)



Fonte: IBGE (2010), UNILIVRE (2023), os autores (2024).

Os autores explicam a tendência da busca de isolamento por parte de classes mais altas, que visam esconder-se da vitalidade e diversidade das cidades, escondendo-se em condomínios de alto padrão em áreas distantes das centrais. Esse isolamento é intensamente observado não somente com a expansão da área Sul da cidade, mas também na nova Zona de Urbanização Específica, onde casas de recreio dominam de forma dominante a paisagem do lago, como demonstrado na Figura 9.

A análise da renda e da espacialização das classes sociais em Campo Mourão, portanto, revela um processo de urbanização desigual, que não apenas reflete as diferenças econômicas entre as classes, mas também contribui para a sua reprodução. O crescimento da cidade, ao ser orientado pelas necessidades e desejos da classe alta, cria uma configuração urbana que favorece a exclusão e a marginalização de boa parte da população. A partir disso, a questão do planejamento urbano e da gestão pública torna-se central, pois, para que se possa reverter esse quadro de desigualdade, é necessário repensar as políticas de expansão urbana e garantir que o crescimento da cidade seja mais inclusivo, atendendo às necessidades de todas as classes sociais e não apenas das mais privilegiadas.

DEMANDA HABITACIONAL E VAZIOS URBANOS

O estudo das necessidades habitacionais de um determinado local pode ser desenvolvido por diferentes óticas, sendo uma das principais e mais completas a da demanda habitacional. Ele consiste na combinação entre os dados de origem demográfica, referentes à formação de novos arranjos domiciliares consequentes da dinâmica demográfica e social, e os de origem domiciliar, baseados nos indicadores de domicílios inadequados que não oferecem condições de habitabilidade e segurança (Breda, 2021). Estes últimos correspondem ao chamado “déficit habitacional”, termo adotado pela Fundação João Pinheiro (FJP) para tecer suas análises sobre este tema.

No Brasil, a Fundação João Pinheiro (FJP) é responsável pela elaboração dos indicadores de déficit habitacional em âmbito nacional, usando como base dados do IBGE originados pela PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios) e Censo. Estes resultados são obtidos a partir da observação dos seguintes aspectos: **I)** Número de habitações precárias (domicílios rústicos e/ou improvisados); **II)** Coabitação familiar (domicílios particulares permanentes do tipo cômodo, e habitações do tipo convivente com intenção declarada de se mudarem); **III)** Ônus excessivo com aluguel (despesa mensal com aluguel igual ou superior a 30% da renda familiar); e **IV)** Adensamento excessivo em domicílios locados (domicílios particulares permanentes alugados com mais de três habitantes por cômodo) (UNILIVRE, 2023a). Já tratando do aspecto dos dados de origem demográfica, estes podem ser calculados através de diferentes metodologias, sendo a adotada no relatório de revisão do Plano Diretor Municipal de Campo Mourão a previsão de incremento populacional baseada na taxa de crescimento constatada pelo Censo Demográfico do IBGE, realizado em 2022.

Através destas metodologias, foram obtidos os resultados de estimativa de demanda habitacional para o período de vigência do PDM (2023 - 2034). Juntamente a isso, foi observado também o total de áreas vazias no perímetro urbano, categorizadas entre si, de forma a estimar a quantidade total de lotes possíveis de serem produzidos no município. Dessa forma, com objetivo de comparar demanda e potencial oferta, observou-se grande discrepância nos resultados. A seguir, são apresentados os dados supracitados, os quais foram analisados mediante a explorações através de textos, tabelas e mapas.

No município de Campo Mourão, no ano de 2023, foram contabilizadas 2.039 famílias inscritas na fila da COHAPAR, além de 315 domicílios em ocupações/loteamentos irregulares (UNILIVRE, 2023a). Dessa forma, o déficit habitacional calculado para o ano era de 2.354 habitações no ano de 2023. Paralelamente a isso, os dados do Censo IBGE 2022 informam que o município totaliza 99.432 habitantes (IBGE, 2023), tendo exibido uma taxa de crescimento demográfico de 1,17% ao ano. Assim, é previsto um incremento populacional de 14.895 pessoas, tendo sido o cálculo feito para o período de vigência da revisão do Plano Diretor, ou seja, até o ano de 2034 (Tabela 2).

Tabela 2: Incremento populacional previsto para o período de vigência da Revisão do Plano Diretor de Campo Mourão (2023-2034)

Ano	População (hab.)	Taxa de crescimento ao ano (%)	Incremento populacional no ano (hab.)	Incremento populacional acumulado (hab.)
2022	99.432	1,17	-	-
2023	100.595	1,17	1.163	1.163
2024	101.772	1,17	1.177	2.340
2025	102.963	1,17	1.191	3.531
2026	104.168	1,17	1.205	4.736
2027	105.386	1,17	1.219	5.955
2028	106.620	1,17	1.233	7.188
2029	107.867	1,17	1.247	8.435
2030	109.129	1,17	1.262	9.697
2031	110.406	1,17	1.277	10.974
2032	111.698	1,17	1.292	12.266
2033	113.004	1,17	1.307	13.573
2034	114.327	-	1.322	14.895

Fonte: IBGE (2023), trabalhado pelos autores.

Assim, os dados apresentados são analisados conjuntamente a outros, também obtidos através do processo de recenseamento. Através destes, observa-se que a ocupação dos domicílios, no estado do Paraná, tem valor médio de 2,8 moradores por domicílio (IBGE, 2023). Portanto, estima-se que sejam necessárias 5.320 unidades habitacionais para suprir a demanda por moradia relativa ao incremento populacional em Campo Mourão, que deve ser visto no decorrer dos 10 anos de vigência da revisão do PD (UNILIVRE, 2023a). Dessa forma,

a conclusão é de que a demanda por unidades habitacionais a ser considerada entre os anos de 2023 e 2034 é de 7.674 domicílios (ver Tabela 3).

Tabela 3: Demanda habitacional prevista para o período de vigência da revisão do Plano Diretor de Campo Mourão (2023-2034)

Origem da demanda	Quantidade de unidades habitacionais demandadas
Déficit habitacional	2.039
Domicílios irregulares	315
Incremento populacional (2023-2034)	5.320
Total	7.674

Fonte: UNILIVRE (2023a).

Posteriormente, são observados os dados de inventário realizado pela equipe de revisão do PDM, em especial sob ótica dos lotes vazios contidos no perímetro urbano do município. Esse procedimento teve como metodologia a distinção entre lotes – propriedades com área de até 1.600m² –, e glebas – propriedades com área de mais de 1.600m²; juntamente a estes, foram categorizadas também as glebas com parcelamento já aprovado. O processo resultou num total de 8.495 lotes, 101 glebas, e 9 glebas com parcelamento aprovado. O intuito da observação destes dados foi o de estimar a oferta de solo urbano e compará-la com a demanda.

Para que o processo fosse coerente e realista, foram descontadas áreas não parceláveis. Entre elas, foram elencadas APPs (Áreas de Preservação Permanente), áreas institucionais do município, 35% das áreas dos loteamentos destinadas a futuras vias, e 10% das áreas dos loteamentos destinados às áreas públicas (UNILIVRE, 2023a). O resultado destes cálculos é a área líquida disponível na área urbana do município. Para o cálculo estimativo, foi adotado o valor de parcelamento mínimo de 360m², e para as glebas com parcelamento aprovado, foi considerado o número total de lotes do projeto, com o resultado apresentado na Tabela 4.

Tabela 4: Estimativa de área contida no perímetro urbano de Campo Mourão qualificada para loteamento

Tipologia	Área líquida (m ²)	Número de lotes estimado
Lotes	10.985.566,45	30.515
Glebas	13.683.465,19	38.010
Glebas aprovadas para parcelamento	477.723,51	1.327
Total	25.146.755,15	69.852

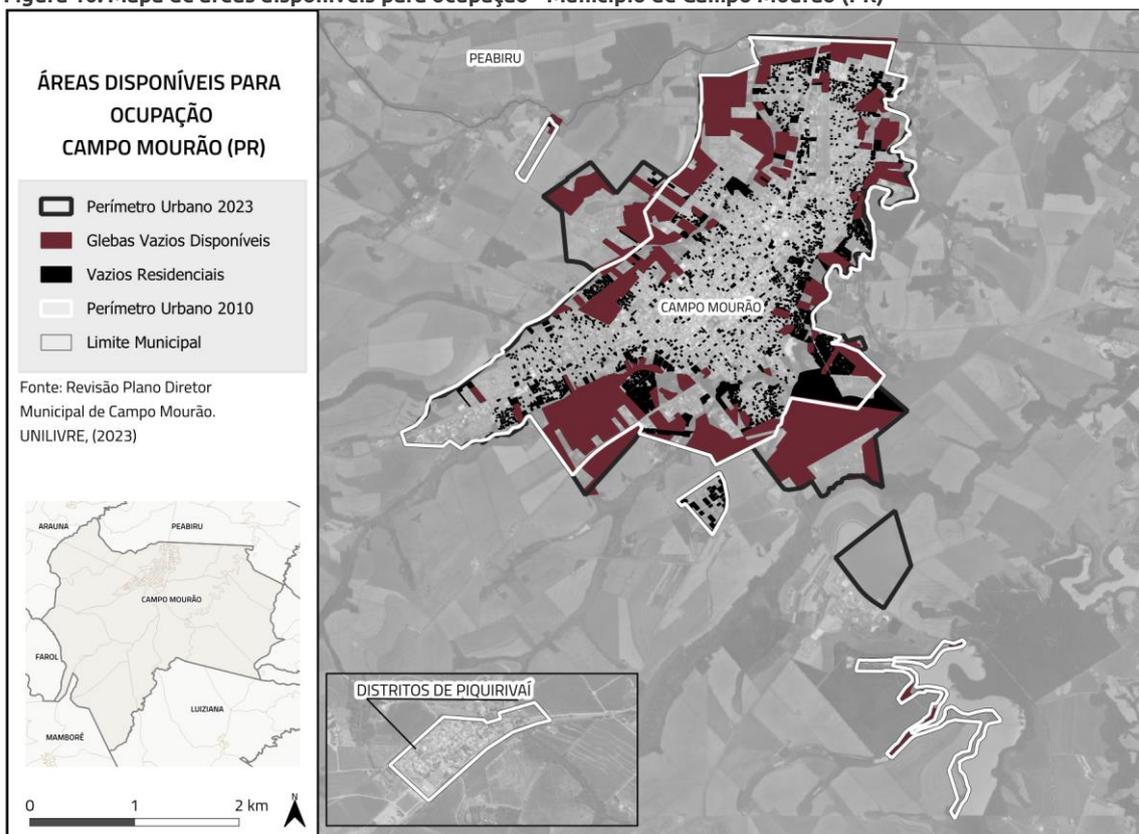
Fonte: UNILIVRE (2023a).

Aplicadas as condições, observamos o resultado de que as áreas vazias contidas no perímetro urbano viabilizam a geração de dezenas de milhares de lotes, resultando num valor muito maior do que o necessário para suprir a demanda habitacional no período de vigência do PD. Vê-se que, enquanto a demanda é de 7.674 lotes para instalação de unidades habitacionais, as áreas vazias no perímetro urbano possibilitam que sejam construídos

69.852 deles, isso sem considerar a possibilidade de adensar mais os lotes através da verticalização. O excedente, composto por 62.178 potenciais lotes, representa um valor 910,24% maior do que o necessário para prover habitação adequada aos mourãoenses.

Assim, pontua-se que a saturação da ocupação urbana do antigo perímetro urbano seria alcançada apenas no ano de 2093, se mantido o crescimento populacional do município. A Figura 10 traz a espacialização referente à análise em questão, demonstrando a localização dos lotes e glebas vagos.

Figura 10: Mapa de áreas disponíveis para ocupação - Município de Campo Mourão (PR)



Fonte: UNILIVRE (2023a), os autores (2024).

Observa-se que são inúmeros os vazios em áreas consolidadas e até centrais, mas o aspecto mais grave observado é a área de perímetro urbano expandido: nela, nota-se que grande parte de sua composição é de glebas e lotes vazios, tornando ainda mais indefensável a ampliação.

CONCLUSÃO

O fenômeno da especulação imobiliária em Campo Mourão foi registrado no PDM de 2012 e por diversos autores, por meio de dissertações e artigos científicos. Esses estudos destacam a produção de conjuntos habitacionais, especialmente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), e, mais recentemente, de condomínios de habitação, conjuntos habitacionais e condomínios de alto padrão. Contudo, ao analisar mais

profundamente o desenvolvimento da cidade, com base nos dados de diagnóstico da Revisão do PDM de 2024, ainda não aprovada, observa-se uma crescente produção de lotes destinados à construção de residências em série, de baixo padrão. Esses lotes estão sendo produzidos nas áreas ampliadas entre 2010 e 2019. Por outro lado, os condomínios de alto padrão, que surgiram mais recentemente, estão sendo desenvolvidos em terrenos incorporados ao perímetro urbano entre 2019 e 2023.

Diante desse panorama, surgem várias questões: como o perímetro urbano cresceu cerca de 20% entre o plano de 2010 e o período anterior à última revisão do Plano Diretor, mesmo havendo vazios urbanos mais do que suficientes para atender à demanda de ocupação? Quais os motivos que levaram à expansão do perímetro em três ocasiões, sem a devida revisão do Plano Diretor? Como essas inconsistências não foram corrigidas na última revisão do Plano Diretor, e por que, pelo contrário, há a previsão de novas expansões no perímetro urbano? Essas questões revelam a dificuldade dos planos diretores em promover um crescimento urbano equilibrado e socialmente justo. Nesse contexto, também se questiona o processo democrático e participativo na elaboração do PD, que frequentemente privilegia os interesses do mercado imobiliário na formulação do modelo de cidade.

A partir desse cenário, torna-se evidente o interesse de um grupo de agentes na expansão imobiliária, impulsionada pelo aumento do perímetro urbano, que, conseqüentemente, gera novas glebas loteáveis com maior valor de mercado. Tal realidade é observada em um município com crescimento populacional vegetativo, onde as expansões de áreas destinadas à comercialização de terrenos indicam um processo de geração de lucro sobre o solo urbano, muitas vezes sem considerar aspectos éticos ou sociais. Nesse sentido, a "cidade-mercado" se evidencia como um espaço voltado para o lucro, negligenciando as necessidades sociais e aprofundando as desigualdades, especialmente em áreas periféricas.

Diante de tantas indagações, uma questão central surge: como evitar que a cidade seja tratada como um mercado para o setor imobiliário? Uma possível solução seria a implementação de legislações e diretrizes que orientem o cálculo da demanda habitacional e restrinjam a expansão do perímetro urbano a situações em que haja uma comprovada necessidade.

Cabe sempre lembrar que a expansão do perímetro urbano e o espraiamento da cidade geram altos custos com infraestrutura e serviços urbanos, além de aumentar a dependência do transporte individual, o que contribui para o agravamento do congestionamento e das emissões de poluentes. Esses processos também resultam na perda de áreas naturais e agrícolas, afetando a biodiversidade e os recursos hídricos. A dispersão urbana dificulta a implementação de soluções sustentáveis e favorece a segregação social, com as populações de baixa renda frequentemente afastadas dos centros urbanos.

REFERÊNCIAS

ARAUJO, Agnes Silva; BARROS, Joana; SARAIVA, Marcus Vinícius Pereira. Mudanças nos padrões de segregação das cidades médias de São Paulo entre 2000 e 2010. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S.L.], v. 26, n. 1, p. 1-30, jan. 2024. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/7408>. Acesso em: 21 out. 2024.

BARROS, Ana Maria Furbino Bretas; CARVALHO, Celso Santos; MONTANDON, Daniel Todtmann. O Estatuto da Cidade comentado: Lei Nº 10. 257 de 10 de julho de 2001. *In*: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Anaclaudia. (Org.). **O Estatuto da Cidade comentado**. 1 ed. São Paulo: Aliança das Cidades, 2010. p. 91-118.

BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília: Senado Federal, [1988] 2003.

BRASIL. **Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em <<http://www.senado.gov.br/legislação>>.

BREDA, Thalles Vichiato. Produzindo estatísticas, produzindo cidades: Uma análise dos indicadores de déficit e demanda habitacional do programa minha casa minha vida. **Estudos de Sociologia**, Recife, v. 2, n. 27, p. 130-151, 2021. Disponível em: <https://periodicos.ufpe.br/revistas/index.php/revsocio/article/view/258577/43964>. Acesso em: 27 nov. 2024.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2011

CARNEIRO, Mariana et al. Espriamento urbano e exclusão social. Uma análise da acessibilidade dos moradores da cidade do Rio de Janeiro ao mercado de trabalho. **EURE (Santiago)**, Santiago, v. 45, n. 136, p. 51-70, 2019. Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612019000300051&lng=es&nrm=iso>. Acesso em: 28 nov. 2024.

CASTILHO, José Roberto Fernandes. Instrumentos de combate à especulação imobiliária. *Formação (Online)*, v. 1, n. 1, 1994.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2002.

FIORILLO NUNES, L.; DE PAULA SANTIL, F. L. A segregação socioespacial gerada pela produção do espaço habitacional na cidade de Maringá/PR. **Geografia em Atos (Online)**, Presidente Prudente, v. 3, n. 18, p. 78–100, 2020. Disponível em: <<https://revista.fct.unesp.br/index.php/geografiaematos/article/view/6980>>. Acesso em: 28 nov. 2024.

GLEDHILL, John; HITA, Maria Gabriela; PERELMAN, Mariano; COLLINS, John F. **Disputas em torno do espaço urbano: processos de [re]produção/construção e apropriação da cidade**. 2 ed. - Salvador: EDUFBA, 2020.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980. 291p.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

IBGE. **Cidades: Campo Mourão (PR)**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/campo-mourao/panorama>>. Acesso em 28 nov. 2024.

KNOPP, L. T.; PARAIZO, R. C. **Plano diretor como instrumento da gestão universitária: uma abordagem sob a ótica da Modelagem da Informação da Cidade (CIM)**. 2021. p. 612–618. DOI: <https://doi.org/10.46421/singurb.v3i00.1079>

KOWARICK, Lúcio. **Escritos urbanos**. São Paulo: Ed. 34, 2000. Disponível em: <<https://www.amazon.com.br/Escritos-urbanos-L%C3%BAcio-Kowarick/dp/8573261633>>. Acesso em: 28 nov. 2024.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LIMA NETO, V. C.; KRAUSE, C. H.; BALBIM, R. N. Instrumentos urbanísticos à luz dos planos diretores: uma análise a partir de um circuito completo de intervenção. **Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea)**. 2014. Disponível em: <<https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/2905>>. Acesso em: 22 nov. 2024.

LIMA, L.S.; et al. Espreadimento urbano e seus impactos nas desigualdades socioespaciais da acessibilidade ao trabalho em Fortaleza. **Revista Transportes**, v. 29, 2021. Disponível em: <<https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/5987>>. Acesso em: 28 nov. 2024.

LOCH, Solange; SILVA, Juliano Domingues; BOVO, Marcos Clair. Expansão imobiliária e produção do espaço em Campo Mourão (PR) Brasil: Estudos de casos do Jardim Albuquerque e conjunto Cohapar. **II Simpósio de Estudos Urbanos: A dinâmica das cidades e a produção do espaço**. Campo Mourão, p. 20, 2013. Disponível em: <http://www.fecilcam.br/anais/ii_seurb/trabalhos_producao.html>. Acesso em: 22 nov. 2024.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. São Paulo: Vozes, 2011.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. . São Paulo: Vozes, 2013.

MARICATO, Ermínia; COLOSSO, Paolo. As cidades são centrais para o bem estar social: especificidades da produção do espaço urbano no Brasil. In: CASTRO, J. A. e POCHMANN, M. (Org.). **Brasil, estado social contra a barbárie**. 1ed. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2020, p. 277-300.

MONTE-MÓR, Roberto. **Urbanização extensiva e lógicas de povoamento**: Um olhar ambientalista sobre o território brasileiro. Belo Horizonte: UFMG, 2006.

MOREIRA, Livia Maria; KALLAS, Luana. Densidade e Uso do Solo em Goiânia-GO: O Bairro Jardim Goiás. **Revista Jatobá**, Goiânia, v. 3, 2021. Disponível em: <<https://revistas.ufg.br/revjat/article/view/71938>>. Acesso em: 21 nov. 2024.

NETO, Valdemir Alves de Souza. O Plano Diretor a partir do Estatuto da Cidade: a experiência do município de Brasileia–Acre. Mestrado em Estado, Governo e políticas Públicas – Faculdade Latino-Americana de Ciências Sociais – FLACSO Sede Brasil, 2021. Disponível em: <<https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/17670>>. Acesso em: 02 dez. 2024.

OLIVEIRA, Ana Carolina. **Análise da dinâmica de mobilidade urbana em cidades médias: estudo de caso em Ponta Grossa**. 2019. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual de Ponta Grossa, 2019. Disponível em: <<https://tede2.uepg.br/jspui/bitstream/prefix/599/1/Ana%20Carolina%20Oliveira.pdf>>. Acesso em: 02 dez. 2024.

PEREIRA, Gislene. A natureza (dos) nos fatos urbanos: produção do espaço e degradação ambiental. **Desenvolvimento e Meio Ambiente**, n. 3, p. 33-51. Editora da UFPR: jan./jun. 2001.

PORTAL DOS MUNICÍPIOS ESTADO DO PARANÁ. **Documentação Municipal**: Campo Mourão. Disponível em: <https://portaldosmunicipios.pr.gov.br/municipio/52/documento?assunto%5B%5D=1&descricao=&tipo%5B%5D=32&per_page=20>. Acesso em: 19 nov. 2024.

PREFEITURA DE CAMPO MOURÃO. **Plano diretor**. Disponível em: <<https://campomourao.atende.net/cidadao/pagina/plano-diretor>>. Acesso em: 21 nov. 2024.

RODRIGUES, A.M. A matriz discursiva sobre o “meio ambiente”: produção do espaço urbano – agentes, escalas, conflitos. In: **A produção do espaço urbano**. São Paulo: Contexto, 2011b. p. 207-230.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SCHERER, C. E. M.; DO AMARAL, P. V. M. O espaço e o lugar das cidades médias na rede urbana brasileira. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 22, 2019. Disponível em: <<https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/5987>>. Acesso em: 28 nov. 2024.

SILVA, Cassio Henrique da; POSTALI-SANTANA, Valéria Barreiro. Análise da segregação socioespacial na cidade de Campo Mourão (PR) a partir de estudos de caso. **Revista GEOMAE**. Campo Mourão: v. 13, n. 1, 2022, p.14. Disponível em: <<https://periodicos.unespar.edu.br/geomae/article/view/7960>>. Acesso em: 26. nov. 2024.

SOUSA, Cynthia Alves Félix de; SILVA, Milena Dutra da; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da. Espreadimento urbano e os impactos ambientais dos resíduos sólidos na Bacia Hidrográfica do Rio Gramame, em João Pessoa-PB. **Periódico Eletrônico Fórum Ambiental da Alta Paulista**, [S. l.], v. 14, n. 1, 2018. Disponível em: <https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/forum_ambiental/article/view/1761>. Acesso em: 29 nov. 2024.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão & GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação social** 1. Ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013. Disponível em: < <https://editoraunesp.com.br/catalogo/9788539304929,espacos-fechados-e-cidades>>. Acesso em 27 nov. 2024.

UNILIVRE. **Revisão do Plano Diretor Campo Mourão (PR)**: Relatório de Análise Temática Integrada - Produto 3 Parte 2. Campo Mourão, 2023a. Disponível em: < <https://campomourao.atende.net/cidadao/pagina/plano-diretor>>. Acesso em 27 nov. 2024.

UNILIVRE. **Revisão do Plano Diretor Campo Mourão (PR)**: Relatório de Objetivos e Diretrizes para uma Cidade Sustentável - Produto 6 Parte 2. Campo Mourão, 2023b. Disponível em: < <https://campomourao.atende.net/cidadao/pagina/plano-diretor>>. Acesso em 27 nov. 2024.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. A utilização dos agentes sociais nos estudos de geografia urbana: avanço ou recuo. In: **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. p. 75-96.

VILLAÇA, Flávio. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos Avançados**, v. 25 n. 71, p. 37-58, 2011.