

**XXVI CONGRESSO NACIONAL DO  
CONPEDI SÃO LUÍS – MA**

**DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE**

**EDSON RICARDO SALEME**

**MÔNICA DA SILVA CRUZ**

**JOAQUIM SHIRAISHI NETO**

Todos os direitos reservados e protegidos.

Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

#### **Diretoria – CONPEDI**

**Presidente** - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS

**Vice-presidente Sudeste** - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM

**Vice-presidente Nordeste** - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN

**Vice-presidente Norte/Centro** - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP

**Secretário Executivo** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC

**Secretário Adjunto** - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

**Representante Discente** – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

#### **Conselho Fiscal:**

Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH

Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini Sanches – UNINOVE

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)

Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

#### **Secretarias:**

**Relações Institucionais** – Ministro José Barroso Filho – IDP

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF

**Educação Jurídica** – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDI

**Eventos** – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC

Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG

Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA

**Comunicação** – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

---

D597

Direito urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Edson Ricardo Saleme, Mônica da Silva Cruz, Joaquim Shiraishi Neto – Florianópolis: CONPEDI, 2017.

Inclui bibliografia

ISBN:978-85-5505-559-1

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Direito, Democracia e Instituições do Sistema de Justiça

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Cidade. 3. Propriedade urbana. 4. Função Social. XXVI Congresso Nacional do CONPEDI (27. : 2017 : Maranhão, Brasil).

CDU: 34



## XXVI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO LUÍS – MA

### DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

---

#### **Apresentação**

O Grupo de Trabalho Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade I trouxe no curso de suas apresentações o talento dos pesquisadores selecionados a expor os artigos. Sob o comando da equipe de professores coordenadores, em tempo regulamentar, os autores expuseram seus estudos sobre temáticas relevantes e atuais. Ao final do tempo proposto, alguns debates revelaram a importância dos temas discutidos.

Um dos focos de investigação centrou-se na efetivação do direito à moradia por meio da implementação de normas e programas governamentais existentes sob a égide da Lei n. 11.977, de 2009, e as modificações estabelecidas por meio da Lei n. 13.465, de 2017. Esta Lei também trouxe um novo desafio para o poder público municipal: o direito de laje. Desta forma, o Código Civil atual ganhou novos dispositivos, com a introdução do artigo 1510 – criando instituto até então não regulamentado perante os registros imobiliários. O direito está atualmente reconhecido como direito de superfície por sobrelevação, por meio do qual se consigna a matrícula da laje em instrumento próprio, tal qual uma propriedade. Na prática, a parte superior de uma habitação é transformada em local para que outra família possa ali estabelecer sua morada.

Outro aspecto importante abordado foi o da política pública de regularização fundiária dos loteamentos clandestinos e do parcelamento irregular do solo, que disseminam favelas por todo o País. Nesse sentido, a regularização fundiária despontou como meio para transformação desses locais de ocupações irregulares em Reurbs-S, nos termos da já citada Lei n. 13.465, de 2017. Desta forma, loteamentos, antes irregulares, poderão receber infraestrutura adequada, proporcionando moradias com respeito e observância aos direitos sociais do indivíduo. Esse direito ainda foi analisado se apoiando no direito à cidade em um contexto globalizado correlacionando a inefetividade dos direitos humanos em face da insuficiência de reconhecimento e redistribuição decorrentes da precarização dos direitos próprios do Estado Social.

Tema também de relevante importância foi o direito à participação popular, sobretudo quando algumas iniciativas do poder público efetiva a alteração do Plano Diretor sem garantir a necessária participação popular, contrariando, assim, a concepção de democracia participativa. Constatou-se que a dita participação popular corresponde, na prática, a um mecanismo artificial que escamoteia a verdadeira face do pensamento neoliberal que se

revela por meio de ações permeadas por interesses do capital. Neste contexto, um grupo de estudos também fez um apanhado evolutivo das funções sociais da cidade. Destacou a função social democrática demonstrando se a cidade cumpria a exigência legal de promover a cidade ao status de democrática.

Ainda no âmbito da análise do direito à cidade sustentável verificou-se uma ocorrência frequente nas favelas brasileiras: o fenômeno da gentrificação. Essa transformação local ocorre de maneira reiterada deslocando o possuidor original e gerando espaço a uma nova classe social que ali vai paulatinamente se instalando. Não se trata de algo natural. São os interesses econômicos que ganham espaço em detrimento de pessoas de baixa renda e com insuficiência de recursos para se estabelecer. O resultado é invasões em novas áreas com o comprometimento dos recursos naturais bem molestados pelo excesso de posseiros que se instalam se nenhum tipo de observância a regras urbanísticas ou ambientais.

Os fenômenos culturais também ganharam espaço entre os pesquisadores. Esclareceu-se a ocorrência de grafismos como algo que se desponta naturalmente do seio urbano de forma a torná-lo um local aconchegante e com características próprias. No aspecto cultural ainda se enfocou a defesa de ambientes culturais relevantes para o cenário nacional, como Ouro Preto, em Minas Gerais e algumas localidades na Bahia.

Na sequência deu-se enfoque ao planejamento urbano e a atuação do Poder Público Municipal em sua execução. Seria o Município o ente mais adequado para arquitetar o planejamento urbano de forma eficiente diante de transformações estruturais na economia global? Nesse sentido, demonstrou-se a influência das transformações nas políticas urbanas locais, geradas sobretudo a partir do interesse dos grupos locais com maior poder aquisitivo.

A função social da cidade foi igualmente considerada em uma perspectiva constitucional comparada entre Brasil e Colômbia. Diante das peculiaridades dos dois sistemas jurídicos entabulou-se a questão da realização prática deste direito fundamental social. O trabalho esclareceu particularidades constitucionais e os pontos favoráveis e desfavoráveis que ambos os países poderiam corrigir a partir da observância da experiência do outro na implementação de políticas públicas em prol da materialização da função social da cidade.

O Direito Urbanístico no Brasil é ciência nova. O Estatuto da Cidade possui menos de vinte anos e novas normas de apoio a uma urbanização adequada foram há pouco editadas. A própria Lei n. 13.465, de 2017, tem pouco mais de três meses. Existem muitos desafios a serem enfrentados e resolvidos. Numa digressão, muitos problemas ainda rondam o debate. O primeiro deles, como materializar os programas de reurbanização sem os cuidados que a

Lei n. 11.977, de 2009, determinava. Estes problemas serão futuramente orquestrados pelos diversos atores envolvidos com a regularização fundiária. O segundo para sobre a dificuldade em se implementar bons planos diretores, com os cuidados que as normas determinam, sobretudo com a participação popular, estabelecida como obrigatória nos diversos diplomas ultimamente publicados.

Diante desse quadro repleto de novidades e desafios, convida-se a comunidade científica para que aprecie esta publicação, não sendo exagero dizer que os trabalhos do Grupo de Direito Urbanístico e Alteridade têm o mérito de contribuir para melhorar e apontar caminhos para a consolidação das normas existentes, de modo que o futuro do País, diante de tantas invasões e crescimento desordenado das cidades possa, enfim, buscar melhores soluções para o desenvolvimento sustentável das cidades.

São Luís, 20 de novembro de 2017.

Prof. Dr. Edson Ricardo Saleme (UNISANTOS)

Prof. Dr. Joaquim Shiraishi Neto (UFMA)

Profa. Dra. Monica da Silva Cruz (UFMA)

Nota Técnica: Os artigos que não constam nestes Anais foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals, conforme previsto no artigo 7.3 do edital do evento. Equipe Editorial Index Law Journal - [publicacao@conpedi.org.br](mailto:publicacao@conpedi.org.br).

## TRANSFORMAÇÕES ECONÔMICAS GLOBAIS E OS REFLEXOS NAS POLÍTICAS URBANAS LOCAIS

### GLOBAL ECONOMIC TRNSFORMATIONS AND ITS REFLECTION IN LOCAL URBAN DYNAMICS

Jussara Romero Sanches <sup>1</sup>

Miguel Etinger De Araujo Junior <sup>2</sup>

#### Resumo

O planejamento urbano é responsabilidade do Poder Público Municipal, questiona-se a capacidade dos municípios para executarem o planejamento urbano de forma eficiente diante de transformações estruturais na economia global. Objetiva-se compreender a influência dessas transformações no desenvolvimento das políticas urbanas locais. A pesquisa realizou-se amparada em método dedutivo e através de pesquisa bibliográfica e documental. A partir da globalização e do processo de fortalecimento da economia internacional o Estado é enfraquecido refletindo, na composição das empresas do setor imobiliário de Londrina, bem como nas alterações pontuais do zoneamento da cidade, que objetivam a satisfação do interesse de grandes empresas.

**Palavras-chave:** Estado-nação, Planejamento urbano, Globalização, Zoneamento urbano, Política urbana municipal

#### Abstract/Resumen/Résumé

Urban planning is the responsibility of the Municipal Public Power, questions the capacity of municipalities to execute urban planning efficiently in the face of structural transformations in the global economy. This work aims to understand the influence of these changes in the development of local urban policies. The research was supported by deductive method and through bibliographical and documentary research. As a result of globalization and the process of the international economy, the State is weakened, reflecting the composition of Londrina's real estate companies, as well as the alterations of the zoning, which aims to satisfy the interest of companies.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** State-nation, Urban planning, Globalization, Urban zoning, Municipal urban policy

---

<sup>1</sup> Mestranda do Programa de Direito Negocial da Universidade Estadual de Londrina. Especialista em Direito do Estado pela UEL e em Gestão Licenciamento e Auditoria Ambiental UNOPAR. Bolsista CAPES/DS

<sup>2</sup> Doutor em Direito da Cidade pela UERJ. Mestre em Direito pela Universidade Estácio de Sá. Professor adjunto da UEL.

## **INTRODUÇÃO**

O planejamento do desenvolvimento urbano no Brasil é de responsabilidade do Estado, em específico ao Poder Público Municipal e deve, conforme disposição constitucional, estar voltado para o desenvolvimento das funções sociais da cidade e para a garantia do bem-estar de seus habitantes. Dessa forma, questiona-se se as transformações econômicas globais, acentuadas pelo aprofundamento da globalização, afetam a dinâmica das políticas urbanas locais.

Parte-se da hipótese de que essas transformações afetam, de forma sensível, a dinâmica das políticas urbanas locais. Amparado em método dedutivo e a partir de pesquisa bibliográfica e documental, buscou-se levantar alguns indícios dessa influência na dinâmica urbana da cidade de Londrina, localizada no norte do Estado do Paraná. A proposta apresentada, justifica-se diante da importância em se compreender quais os atores envolvidos no processo de expansão urbana, bem como quais são os interesses que norteiam a produção de políticas públicas urbanas municipais.

Diante desses objetivos a primeira parte deste estudo volta-se à discussão sobre o processo de globalização, quais as principais transformações que ele gera, principalmente nas esferas políticas e econômicas. As duas partes seguintes são destinadas ao estudo de situações concretas, identificadas na cidade de Londrina que podem configurar como indícios da influência das transformações globais em âmbito local, no que se refere à dinâmica da produção de políticas urbanas municipais. A primeira refere-se à alteração da composição das empresas que atuam no setor imobiliário da cidade e a segunda situação refere-se à alterações pontuais do zoneamento do município.

### **1 GLOBALIZAÇÃO E AS TRANSFORMAÇÕES NO PAPEL DO ESTADO: REFLEXOS DO GLOBAL NO LOCAL**

Muito que se questiona se a globalização é um fenômeno novo ou antigo. Em relação à esta questão, Anthony Giddens (2013, p. 131) afirma que, em certa medida, o sistema capitalista sempre tendeu a globalização, no entanto os processos na contemporaneidade são bastante peculiares e marcam este período globalizatório de forma específica, nas palavras do autor, “os debates actuais centram-se muito mais na aceleração abrupta e na intensidade da globalização nos últimos 30 anos”.

O autor destaca ainda que apesar do fenômeno da globalização ser pensado apenas como um fenômeno econômico, não seria adequado ter que as forças econômicas, por si sós

produzem a globalização. Anthony Giddens (2013, p. 131) afirma que “a globalização contemporânea decorre da conjugação de factores políticos, sociais, culturais e económicos”.

No mesmo sentido vão as palavras de Boaventura de Souza Santos (2001, p. 32) ao afirmar que “estamos perante um fenómeno multifacetado com dimensões económicas, sociais, políticas, culturais, religiosas e jurídicas, interligadas de modo complexo”. No entanto, diante da complexidade do fenómeno, opta-se por enfatizar neste trabalho, principalmente os aspectos económicos e políticos, sem deixar, porém, de se ter ciência da densidade do fenómeno.

De acordo com José Eduardo Faria (2008, p. 3) a globalização é:

Um conjunto aberto e multiforme que denota a sobreposição do mundial sobre o nacional e envolve problemas e processos relativos à abertura e liberalização comerciais, à integração funcional de atividades económicas internacionalmente dispersas, à competição interestatal por capitais voláteis e ao advento de um sistema financeiro internacional sobre o qual os governos têm uma decrescente capacidade de comando e controle.

No mesmo sentido, José Eduardo Faria (2008, p. 3) aponta que a globalização alcança diversos fenómenos, que guardam entre si algum grau de conexão, o autor destaca:

Extraordinário desenvolvimento de bens e serviços de alto valor agregado em termos de conhecimento intelectual, da expansão dos processos de informatização dos sistemas de gestão e produção, da desregulamentação dos mercados financeiros e internacionalização do setor bancário, de transnacionalização dos capitais industriais e comerciais, de substituição da hierarquia pela ideia de rede como forma organizacional, da movimentação cada vez mais livre de mercadorias, serviços, tecnologia e informações, da intensificação das relações sociais e do aumento na abrangência geográfica das interações sociais localmente relevantes.

A desregulamentação dos mercados financeiros, internacionalização do setor bancário, transnacionalização de capitais, substituição de hierarquias pela ideia de rede, constituem algumas das bases do que Boaventura de Souza Santos denomina de “Consenso Neoliberal”, consenso este que engendrou as características dominantes da globalização de hoje (SANTOS, 2001, p. 33).

De acordo com Boaventura de Sousa Santos (2001, p. 35) a nova economia mundial que se observa na contemporaneidade é constituída por determinadas características que podem ser sintetizadas da seguinte forma:

Economia dominada pelo sistema financeiro e pelo investimento à escala global, processos de produção flexíveis e multilocais, baixos custos de transporte; revolução nas tecnologias de informação e de comunicação, desregulação das economias nacionais; preeminência das agências financeiras multilaterais; emergência de três grandes capitalismos transnacionais: o americano, baseado nos EUA e nas relações privilegiadas deste país com o Canadá, o México e a América latina; o japonês, baseado no Japão e nas suas relações privilegiadas com os quatro pequenos tigres e com o resto da Ásia; e

o europeu, baseado na União Europeia e nas relações privilegiadas desta com a Europa de Leste e com o Norte de Ásia.

Apesar da ideia de que as transformações advindas do fenômeno da globalização sejam globais, ou seja, atingem o mundo todo, o autor destaca que elas, de fato, atravessam todo o sistema mundial, no entanto “com intensidade desigual consoante a posição dos países no sistema mundial”. Dessa forma, compreende-se que a globalização não se configura como um fenômeno homogêneo.

Essas transformações afetam diretamente o papel do Estado-nação, fazendo com que eles vivenciem uma séria diminuição da sua atuação. José Eduardo Faria analisa cinco transformações que decorrem dessas transformações e entre as consequências delas, destaca-se (2008, p. 11) a “redução da margem de autonomia dos governos nacionais na formulação, implementação e execução de políticas macroeconômicas, de um modo geral, e nas políticas monetária e cambial, de modo específico”.

Em paralelo, José Eduardo Faria (2008, p. 12) afirma que “o empalidecimento da ideia de Estado-nação, em decorrência de uma crescente e complexa trama de relações motivadas por interesses distintos entre organismos multilaterais, conglomerados mundiais, centros de *expertise* e organizações não-governamentais (ONGs)”.

Boaventura de Souza Santos (2001, p. 37) ao explicar as consequências das transformações impostas pela globalização, aponta para aquelas que se relacionam diretamente com o papel dos Estados-nacionais:

As economias nacionais devem abrir-se ao mercado mundial e os preços locais devem tendencialmente adequar-se aos preços internacionais, deve ser dada prioridade à economia de exportação; as políticas monetárias e fiscais devem ser orientadas para a redução da inflação e da dívida pública e para a vigilância sobre a balança de pagamentos; os direitos de propriedade privada devem ser claros e invioláveis; o sector empresarial do Estado deve ser privatizado; a tomada de decisão privada, apoiada por preços estáveis, deve ditar os padrões nacionais de especialização, a mobilidade dos recursos, dos investimentos e dos lucros; a regulação estatal da economia deve ser mínima; deve reduzir-se o peso das políticas sociais no orçamento do Estado, reduzindo o montante das transferências sociais compensatórias e sua universalidade, e transformando-as em meras medidas compensatórias em relação aos estratos sociais inequivocamente vulnerabilizados pelas actuação do mercado.

Diante da exposição feita, se evidencia a forma como o Estado é pensado a partir dessa nova configuração mundial. Não mais como agente promotor de desenvolvimento, mas tendo seu papel diminuído significativamente, no plano interno. Economicamente, de acordo com Boaventura de Sousa Santos se evidencia uma “assendência da banca e dos serviços internacionais”.

O autor destaca ainda a relevância que as empresas transnacionais estão conquistando na esfera econômica, “as empresas multinacionais são agora um importante elemento da estrutura institucional, juntamente com os mercados financeiros globais e com os blocos comerciais transnacionais”. Essa importância confirma-se pela grande concentração de poder econômico nas esferas dessas empresas, um dos exemplos a ser observado neste estudo é a atuação do Grupo ChemChina, grupo que incorporou em 2011 a companhia israelense Makhteshim Agan que adquiriu a empresa Milenia Agrociências em 2001<sup>1</sup>.

O que se verifica, portanto, é um movimento paralelamente oposto, de fortalecimento de empresas e organismos transnacionais e, por outro lado, a diminuição “da margem de autonomia dos governos nacionais na formulação, implementação execução de políticas macroeconômicas, de um modo geral, e nas políticas monetária e cambial, de modo específico”, ou seja, os Estados nacionais perdem capacidade de serem os atores centrais no processo de desenvolvimento das nações.

Diante deste quadro, ressurgem estratégias que têm como foco o âmbito local. Para Márcio Pochmann (2004, p. 9) “as regiões geográficas passaram a ser compreendidas como fatores que deveriam competir entre si, buscando a maior eficiência alocativa dos recursos existentes e produzindo, por consequência, resultados superiores para o conjunto do país”. É neste sentido, que o autor destaca a perspectiva do *Desenvolvimento Local*, “com qual parte da literatura especializada insiste em valorizar a dimensão regional sem abandonar a concepção econômica e social neoliberal”.

Uma atuação dos governos locais, ou governos urbanos, como conceitua David Harvey (2005, p. 166) têm como pano de fundo muitas das transformações que foram apontadas anteriormente, mas que são sintetizadas pelo autor:

A desindustrialização, o desemprego disseminado e aparentemente “estrutural”, a austeridade fiscal aos níveis tanto nacional quanto local, tudo isso ligado a uma tendência ascendente do neoconservadorismo e a um apelo muito mais forte (ainda que, frequentemente, mais na teoria do que na prática) à racionalidade do mercado e à privatização (...).

Dando sequência ao seu raciocínio, David Harvey (2005, p. 166) afirma que parece que os governos locais são colocados como agentes responsáveis para o enfrentamento dos males citados acima, em função da “capacidade declinante do Estado-Nação de controlar os fluxos financeiros das empresas multinacionais, de modo que os investimentos assumem cada vez mais a forma de negociação entre capital financeiro internacional e os poderes locais”, que

---

<sup>1</sup> Informações retiradas do site da ADAMA Brasil, disponível no link: <https://www.adama.com/brasil/pt/institucional/brasil/nossa-historia.html>. Acessado em agosto de 2017.

de acordo com o autor, “fazem o possível para maximizar a atratividade local como chamariz para o desenvolvimento capitalista”.

Este processo de ressurgimento do local diante do enfraquecimento do Estado, também identificado por Márcio Pochmann (2004, p. 42) ao afirmar que “algumas cidades e regiões no mundo passam a ser identificados como novos atores presentes no ambiente econômico”. As cidades, neste contexto são levadas a se venderem enquanto mercadorias atrativas ao investimento externo.

Conforme afirma David Harvey (2005, p. 174), a reestruturação urbana passa pela:

Valorização de regiões urbanas degradadas, a inovação cultural e melhoria física do ambiente urbano (incluindo a mudança para estilos pós-modernistas de arquitetura e design urbano), atrações para consumo (estádios esportivos, centros de convenções, *shopping centers*, marinas, praças de alimentação exóticas) e entretenimento (a organização de espetáculos urbanos em base temporária ou permanente) se tornam facetas proeminentes das estratégias para regeneração urbana.

Concluindo, o autor aponta que “a cidade tem que parecer um lugar inovador, estimulante, criativo e seguro para se viver ou visitar, para divertir-se e consumir”. Não apenas como mercadoria a ser consumida, o governo local é levado a orientar sua atuação no sentido ofertar, nas palavras de David Harvey (2005, p. 177) um “ambiente favorável aos negócios, e para a elaboração de todos os tipos de chamarizes para atrair esse capital (externo) à cidade”. Para concluir seu raciocínio o autor aponta que a atração de fluxos de produção, financeiros e de consumo de alta mobilidade e flexibilidade para o seu espaço, se tornou a grande missão da governança urbana local (HARVEY, 2005, p. 178).

O resultado que se verifica deste processo é bem resumido, quando David Harvey (2005, p. 183) aponta que o que se observa nas últimas décadas “é a tentativa de criar uma imagem física e social das cidades adaptada para essa finalidade competitiva”. O próprio espaço físico e social é mercantilizado. Gabriela Beltrame (2013, p. 120) também identifica este processo quando afirma que “a passagem do processo de consumo no espaço para consumo do espaço condiciona a cidade à condição de mercadoria, um produto imobiliário, usualmente caro, restrito e monopolizado, cujas relações de propriedade forjam os limites do uso”. O espaço urbano, deixa de ser o local da realização do capital, para se tornar o instrumento pelo qual o capital é produzido.

Diante da percepção de que as transformações impostas pela globalização não atingem todos os países da mesma forma, tão pouco com a mesma intensidade, Boaventura de Sousa Santos (2001, p. 37) afirma que “são os países periféricos e semiperiféricos os que mais estão

sujeitos às imposições do receituário neoliberal”. Inserido neste contexto de capitalismo periférico, o Brasil sente as pressões para se ajustar as demandas da nova economia global.

Este estudo se propõe a observar os impactos das transformações econômicas globais nas localidades a partir de dois indícios observados na cidade de Londrina, Estado do Paraná. O primeiro deles é a mudança na composição acionária das imobiliárias da cidade. O segundo é a alteração pontual do zoneamento da cidade, que atendeu aos interesses de uma única grande empresa transnacional situada no município, Adama.

Essas duas temáticas serão abordadas nos tópicos seguintes, como proposta de reflexão sobre os impactos das transformações da economia global nas economias locais. Coloca-se esses dois fenômenos como indícios de que a reorganização da economia mundial gera impactos profundos na esfera local, impondo grandes desafios e deixando evidente a forma como grandes grupos econômicos transnacionais, no contexto atual, concentraram em suas mãos parcelas significativas de poder possibilitando que a dinâmica do desenvolvimento urbano local seja ditada de acordo com os seus interesses particulares em detrimento e contrariando os interesses das comunidades locais.

## **2 ALTERAÇÃO DA COMPOSIÇÃO SOCIETÁRIA DAS IMOBILIÁRIAS EM LONDRINA**

A construção do espaço envolve diversos atores sociais, cada qual com interesses próprios e por vezes conflitantes, David Harvey (2005, p. 167) aponta que “dever-se-ia considerar a urbanização um processo social espacialmente fundamentado, no qual um amplo leque de atores, com objetivos e compromissos diversos, interagem por meio de uma configuração específica de práticas espaciais entrelaçadas”.

Pensar a construção do espaço urbano na dinâmica das economias se justifica, pois, de acordo com Wagner Vinicius Amorim (2011, p. 14) “o espaço assume um papel central e peremptório na reprodução do capital, na extração de mais-valia, na realização do valor de troca, e na geração de riqueza e do produto interno da cidade por meio da exploração de lucros fundiários e imobiliários”.

Londrina foi uma cidade idealizada pela Companhia de Terras do Norte do Paraná – CTNP em 1929 para ser uma cidade que abrigaria 20.000 habitantes, no entanto, entre 1934 e 1935 a cidade expandiu rapidamente e de acordo com as palavras de Tânia Maria Fresca (2002, p. 243) a cidade contou com “um vasto mercado consumidor rural, importante mercado

consumidor urbano e vigorosa pequena produção mercantil urbana, a cidade atraía dia-a-dia mais habitantes, gerando rápido crescimento físico-territorial da mesma”.

No curso do seu processo de expansão destacam-se várias dinâmicas expansionistas, a primeira delas a ser pontuada ocorreu na década de 1950, na qual a cidade se destacou no cenário de produção e exportação de café, recebendo a alcunha de “capital mundial do café”. No entanto, ao longo da década de 1960 o café foi sendo erradicado, e a cidade passou por significativas transformações agrárias, sociais, econômicas e populacionais (FRESCA, 2002).

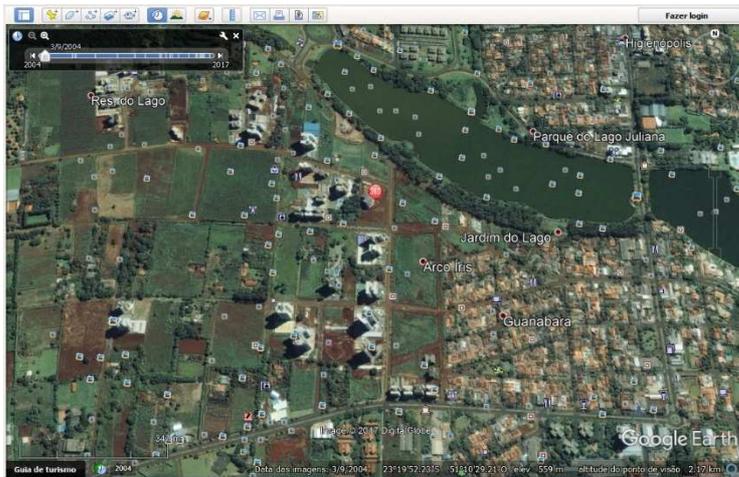
Neste período, Tânia Maria Fresca (2002, p. 244) destaca algumas situações que evidenciam o processo de desenvolvimento e de transformações pelas quais a cidade passava, o primeiro deles é a substituição das casas de madeira por casas de alvenaria, “outro aspecto que chama a atenção, é o início precoce, da construção de edifícios verticais em Londrina”. A autora destaca ainda que, no período citado, houve uma continuidade no aumento populacional no município.

Esses e outros fatores levam a autora a indicar para “a grande ‘virada’ na expansão urbana que se concretizou a partir da década de 1970”. Neste aspecto, a autora propõe que o país como um todo estava passando por transformações, como um forte crescimento populacional, fim do milagre econômico e o ingresso da sociedade brasileira “em uma fase de retração econômico-social” (FRESCA, 2002).

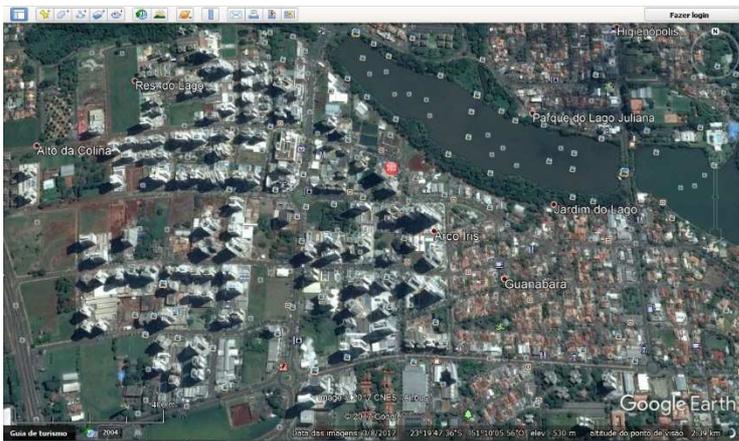
Na década seguinte a cidade é marcada pelo aprofundamento e intensificação do processo de verticalização, porém Tânia Maria Fresca (2002, p. 248) afirma que este processo não aconteceu mais como um símbolo de modernidade, “mas como área de investimentos na qual a reprodução do capital estava bastante viável”.

No contexto do desenvolvimento do espaço urbano, conforme já foi mencionado, existe uma complexa rede de atores sociais. Sendo possível citar: “os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos”. Identificando uma onda de expansão territorial em direção zona Norte da cidade, a partir da década de 1970, Tânia Maria Fresca (2002, p. 252) aponta que os principais responsáveis foram, em geral, “pequenas construtoras, pequenos proprietários fundiários que se associam com imobiliárias para a realização das vendas e ex-políticos locais, que, após encerramento de seus mandatos como vereadores, iniciaram atividades de loteadores, entre outros”.

Mais recentemente, verifica-se que a cidade está se expandindo em direção à zona



anteriormente (FRESCA, 2002), mas que atualmente



sudoeste da cidade. Região esta que teve sua ocupação iniciada na década de 1990 com a inauguração do Shopping Center Catuaí, e recentemente verifica-se o adensamento e expansão das construções de alto padrão na região da Gleba Palhano, à época um grande vazio urbano formado com a inauguração do shopping citado encontra-se em forte processo de construção de grandes edifícios de alto padrão, resultando em acelerado processo de concentração demográfica

Outro fenômeno que Tânia Maria Fresca (2002, p. 261) identifica é a consolidação dos condomínios exclusivos. Nas

palavras da autora “estes empreendimentos são condomínios exclusivos, localizados na periferia da cidade – mas naquela donde há amenidades naturais ou criadas, topografia regular, acesso ao transporte, infra-estrutura – destinados a uma população de alto poder aquisitivo”.

Em análises mais recentes sobre o desenvolvimento de centralidades e descentralidades no município e na identificação de novas áreas centrais, como a própria região da Gleba Palhano (conforme imagens a seguir que apresentam a região da Gleba Palhano no ano de 2004 e a figura seguinte que registra a mesma região em 2017, ambas retiradas do Google Earth), Saul Elkind com a construção do Shopping Norte localizado na zona Norte, bem como a zona Leste com a construção do Shopping Boulevard, Tânia Maria Fresca (2013) identifica uma alteração na composição dos atores imobiliários envolvidos com a construção do espaço urbano da cidade de Londrina.

Tânia Maria Fresca (2013, p. 70) explica que observando a atuação das incorporadoras e construtoras civis em Londrina, “até o final do século XX, este mercado era dominado por

empresas locais, como o Grupo Plaenge cujas atividades foram iniciadas em Londrina em 1970”, passando posteriormente por significativas mudanças como expansões, aquisições de outras empresas e atuação internacional. Bem como pelo Grupo A. Yoshii, composto pela A. Yoshii Engenharia, pela A. Yoshii Maringá Engenharia e pela Yticon Construção e Incorporação.

Porém, a partir dos anos 2000, de acordo com Tânia Maria Fresca (2013, p. 72), “o domínio da construção civil pelas construtoras londrinenses foi interrompido na medida em que diversas empresas adentraram neste mercado, como é o caso da Rossi, MRV, Tenda/Gafisa, Thá, Bascol, dentre outras”. Apesar da autora destacar os empreendimentos realizados pelas construtoras na cidade, opta-se por dar maior relevância a composição do capital de algumas das construtoras citadas.

Em relação ao Grupo Thá, Tânia Maria Fresca (2013, p. 72) aponta que este “teve seu controle acionário adquirido pelo fundo de investimentos do Equity International, pertencente ao norteamericano Sam Zell, em princípio de 2012”. A autora destaca também o grupo português Bascol, cujas obras são terceirizadas para a Vectra Construtora, destaca-se também a construtora Tenda, inicialmente mineira, mas incorporada em 2008 pela Holding Gafisa.

Para além das próprias construtoras e incorporadoras atuantes em Londrina, Tânia Maria Fresca (2013, p. 74) destaca o “caso da LPS Consultoria de Imóveis de São Paulo-SP, detentora da marca Lopes, que em julho de 2012, adquiriu 51% das ações da Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários de Londrina pelo valor de 36 milhões de reais”. Diante dos dados apresentados pela autora, verifica-se que a composição do setor imobiliário em Londrina está, a partir dos anos 2000, intimamente ligado com incorporadoras, construtoras e empresas de intermediação e consultoria imobiliária de ação nacional e internacional (FRESCA, 2013, p. 74).

Reafirmando a reflexão proposta neste estudo, a autora relaciona os dados levantados em sua pesquisa com as alterações macroeconômicas e políticas discutidas no início deste estudo. Uma vez que se verifica uma profunda financeirização do capital, bem como uma desregulamentação da economia, criaram-se as condições necessárias “para que empresas internacionais de construção civil ampliassem seus investimento no Brasil em segmentos como construção de imóveis residenciais para diferentes classes, shopping-centers, dentre outros” (FRESCA, 2013, p. 75).

A abertura econômica vivenciada com a introdução de políticas neoliberais, também apontadas anteriormente, favoreceram, através da abertura do capital das empresas nacionais, que estas fossem adquiridas por incorporadoras, construtoras e imobiliárias “ampliando o processo de centralização do capital” (FRESCA, 2013, p. 75). Dessa forma, demonstra-se como a dinâmica do desenvolvimento do espaço urbano na cidade de Londrina está ocorrendo sob influência dos interesses, cada vez mais presentes, externos e estrangeiros.

Saindo do setor imobiliário, mas não abandonando o eixo principal de discussão, o tópico seguinte discutirá como esses interesses externos, dessa vez consubstanciados em uma grande empresa transnacional instalada no município, influencia a própria legislação referente ao zoneamento da cidade.

### **3 ALTERAÇÃO PONTUAL DO ZONEAMENTO URBANO: O CASO DA EMPRESA ADAMA**

Antes de discutir a pertinência de alterações pontuais de zoneamento, de modo geral e na cidade de Londrina, cabe realizar uma apresentação da empresa que esteve envolvida na alteração pontual a ser discutida. De acordo com informações retiradas do site da empresa ADAMA Brasil<sup>2</sup>, em 1970 foi fundada a empresa Herbitécnica tendo a sede em Londrina. Em três anos a empresa “tornou-se uma das maiores revendas de defensivos agrícolas do país”, e com o crescimento em 1975 a empresa fundou sua primeira unidade formuladora.

Em 1998 a empresa Herbitécnica se une a empresa Defesa, originária da cidade de Taquari, no Rio Grande do Sul, e esta fusão dá origem a empresa Milenia Agrociências. Até então a trajetória das empresas restringia-se ao âmbito nacional, porém em 2001, a companhia israelense Makhteshim Agan adquire totalmente a Milenia Agrociências, “integrando-a ao seu Grupo, presente em mais de 120 países e responsável por congregar empresas que estão entre as mais avançadas do mundo no setor de química fina”.

No entanto, a trajetória internacional da empresa não estagnou, e em 2011 o Grupo Makhteshim Agan “foi incorporado pela ChemChina, uma das maiores companhias de produtos químicos da China, com expressão mundial”. O site da empresa demonstra como sua área de atuação não está limitada a uma escala nacional.

Em 2014 ocorreu uma unificação das empresas do grupo formando a Adama. O termo *ADAMA*, de origem hebraica que significa terra ou solo, está sendo instituído globalmente,

---

<sup>2</sup> Informações obtidas no site da empresa ADAMA Brasil. Disponível em: <http://www.adama.com/brasil/pt/institucional/brasil/nossa-historia.html>. Acessado em abril de 2017.

explicitando o foco da empresa, conforme afirma o site, “no agricultor e no seu compromisso com o avanço da agricultura ao redor do mundo”.

A dimensão global da empresa e do grupo Adama fica evidente ao se verificar que em 2011 o grupo ChemCina que passou a ter o controle acionário do grupo, “registrou um faturamento global de US\$ 3,06 bilhões em 2015<sup>3</sup>. Estando presente em mais 120 países, e ocupando a sétima posição entre as maiores companhias do setor. Ainda de acordo com o site, “no Brasil, a Adama representa cerca de 15% dos negócios do grupo e é a maior unidade industrial fora de Israel”. Atuando no âmbito nacional a empresa possui duas fábricas no país, uma na cidade de Taquari, no Rio Grande do Sul e outra sediada em Londrina, no Paraná.

Para compreender a dimensão total do que significa uma alteração pontual de zoneamento em um município cabe analisar os fundamentos jurídicos sob os quais se solidifica a questão. A Constituição de 1988, em capítulo inédito sobre política urbana, inaugura uma concepção de cidade voltada aos interesses da coletividade, destacando-se o artigo 183, *caput*, o qual determina que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus cidadãos”.

Para que estes objetivos sejam alcançados, o texto constitucional coloca à disposição do município o Plano Diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, este instrumento é aprovado pela Câmara Municipal e obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, de acordo com o parágrafo primeiro do artigo supracitado.

Conforme explana José Afonso da Silva (2010, p. 98) a ideia do que vem a ser o Plano Diretor se alterou ao longo do tempo, saindo de uma concepção que entendia que este instrumento deveria se preocupar apenas com o desenho da cidade, aprovando traçado de ruas e estabelecendo onde os edifícios deveriam ficar, por exemplo, para “transformar-se na ‘sistematização do desenvolvimento urbano’”. O Plano Diretor, para além da sua lei específica, caracteriza-se por um conjunto de leis que disciplinam o espaço urbano, como a Lei de Uso e Ocupação do Solo; Lei do Zoneamento, entre outras.

---

<sup>3</sup> Demonstrando a dimensão das empresas chinesas, em 2016 a Forbes divulgou que pelo terceiro ano consecutivo, as três maiores companhias de capital aberto do mundo são bancos chineses. De acordo com o site da Forbes Brasil, publicado em maio de 2016, “baseia-se em média de receita, lucro, ativos e valor de mercado para eleger as empresas de capital aberto. Neste ano, são companhias de 63 países que, juntas, têm, US\$ 35 trilhões em receita, US\$ 2,4 trilhões de lucro, US\$ 162 trilhões em ativos e um valor combinado em US\$ 44 trilhões”. Disponível em: <http://www.forbes.com.br/listas/2016/05/50-maiores-empresas-do-mundo-em-2016/>. Acessado em julho de 2017.

Em 2001, foi aprovada a Lei 10.257, autodenominada Estatuto da Cidade. O estatuto, de acordo com disposto no parágrafo único do artigo primeiro, “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”. No seu artigo segundo, o Estatuto dispõe que seu objetivo é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante diversas diretrizes. Dentre as várias diretrizes apresentadas, destaca-se a gestão democrática, por compreender-se que ela está intimamente relacionada com o objeto de estudo aqui proposto.

José Afonso da Silva (2010, p. 34) afirma que para a concretização deste princípio são necessários outros mecanismos como, “órgãos colegiados de política urbana nos âmbitos nacional, estadual e municipal; debates, audiências e consultas públicas; conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal; e iniciativa popular de projeto de lei e de planos,” entre outros.

Também está previsto no Estatuto da Cidade que no processo de elaboração e para a fiscalização do Plano Diretor, os poderes Legislativos e Executivos deverão garantir “a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade”, e também deverão ser garantidos a publicidade de informações e documentos produzidos, bem como o acesso a estes, por qualquer interessado.

De acordo com Ana Maria Furbino Bretas Barros, Celso Santos Carvalho e Daniel Todtmann Montandon (2010, p. 113) o Plano Diretor deve ser compreendido como “um processo político de tomada de decisões sobre a gestão do território municipal, que envolve toda a sociedade”, e para que o “processo de elaboração e implementação do Plano Diretor realmente expresse um pacto social, econômico e territorial, é fundamental que haja a participação efetiva da população em todas as etapas”.

No ano de 2008<sup>4</sup> foi aprovada a lei nº 10.637 de 24 de dezembro, que institui o Plano Diretor participativo no município de Londrina, sendo integrado pelas seguintes legislações: Lei do Perímetro Urbano, Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano; Lei do Parcelamento do Solo Urbano; Lei de Preservação do Patrimônio Cultural; Lei do Sistema Viário; Código de Obras e Edificações; Código de Posturas e Código Ambiental.

---

<sup>4</sup> Cabe apontar que em 14 de agosto de 2017, na Câmara Municipal de Londrina foi lançado o processo de revisão do Plano Diretor Municipal que em 2018 deve ser concluído, cumprindo imposição constitucional de revisão a cada 10 anos.

O Título IV, Gestão Democrática, que abrange os princípios da gestão democrática, a participação popular, através de audiências públicas, debates, Conselho Municipal da Cidade, demonstra que há, de fato, uma introdução nos textos legais da necessidade de se pensar o planejamento e desenvolvimento urbano de forma integrada com a população, neste sentido, garantiu-se, legalmente a existência de espaços para o debate público.

Diante do reconhecimento de que a participação popular e abertura do procedimento de elaboração, execução e fiscalização do planejamento urbano somente será democrático se aberto à participação popular, Conferências Municipais foram realizadas para a elaboração do Plano Diretor participativo, bem como das legislações específicas que o compõem.

Neste cenário está inserida a VI Conferência para aprovação das minutas de leis complementares do Plano Diretor – Lei de Uso e Ocupação do Solo, realizada na Câmara Municipal de Londrina nos dias 16 e 17 de julho de 2010. Como resultado das discussões realizadas nas conferências municipais, em janeiro de 2015 foi aprovada a lei nº 12.236 que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina.

De acordo com o artigo 115 da referida lei, são determinadas as Zonas Industriais na cidade, e destinam-se, exclusivamente, à implantação de indústrias, conforme as restrições e classificações. Interessa a este estudo a classificação Zona Industrial 3 – (ZI-3)<sup>5</sup>: destinada à implantação de micro indústrias e indústrias de pequeno porte, classificadas nas categoria IND-D (alguns exemplos retirados do anexo I da lei<sup>6</sup>, fabricação de sorvetes, produtos farmacêuticos, fabricação de artefatos para pesca e esporte, etc.), IND-C (tecelagem, exceto malha; fabricação de calçados; fabricação de componentes eletrônicos; fabricação de eletrodomésticos) e IND B (fabricação e conservas de frutas, legumes e outros vegetais; fabricação de produtos de borracha; siderurgia; fabricação de vidro e de produtos de vidro, etc), comércio e serviço. O artigo 133 também permite a instalação de condomínios industriais, desde que respeitadas os parâmetros estabelecidos em lei.

A referida legislação, exclui as indústrias classificadas como A, IND-A, que de acordo com anexo I incluem: abate e fabricação de produtos de carne; laticínios; curtimento e outras

---

<sup>5</sup> No anexo IV da Lei nº 12.236/2015 – Memorial Descritivo do Zoneamento Urbano (publicado no Jornal Oficial nº 2781 de 06 de agosto de 2015) é possível identificar a localização das áreas classificadas como ZI-3. Disponível

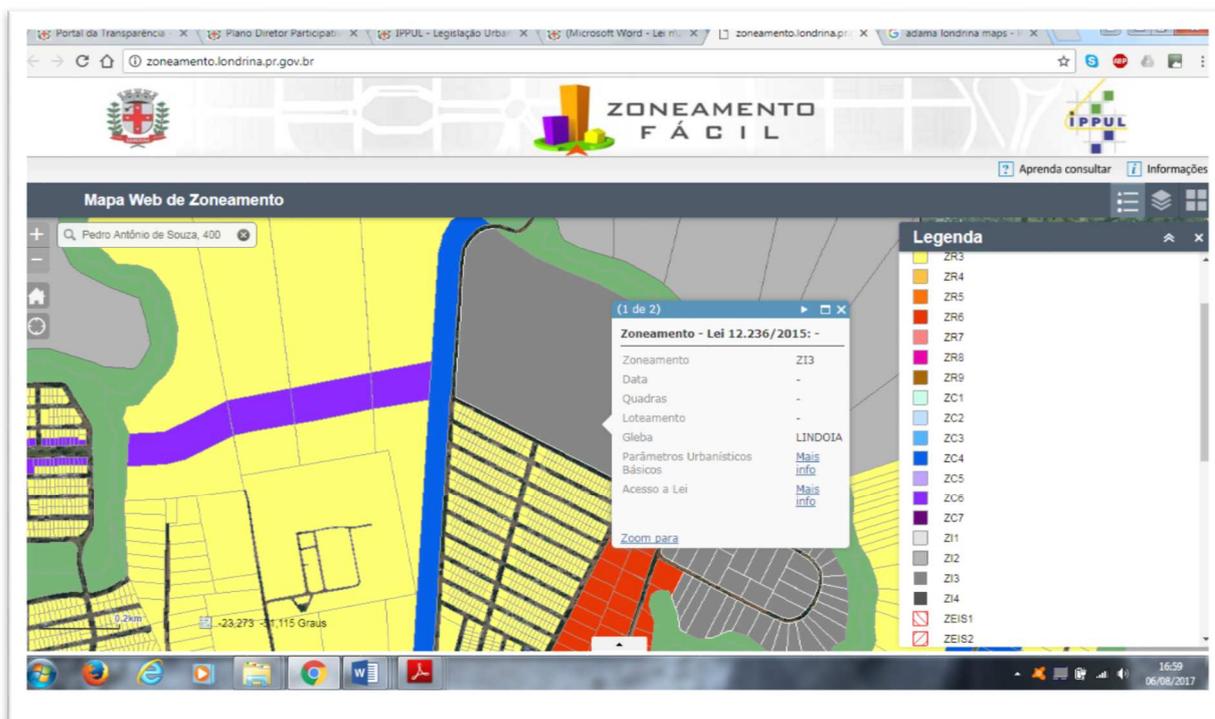
em: [http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/legislacao\\_urbanistica/Lei\\_%20n\\_%2012236\\_2015\\_Uso\\_%20e\\_%20Ocupacao\\_do\\_Solo\\_16\\_03\\_2017.pdf](http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/legislacao_urbanistica/Lei_%20n_%2012236_2015_Uso_%20e_%20Ocupacao_do_Solo_16_03_2017.pdf). Acessado em julho de 2017.

<sup>6</sup> O anexo I também está disponível em:

[http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/legislacao\\_urbanistica/Lei\\_%20n\\_%2012236\\_2015\\_Uso\\_%20e\\_%20Ocupacao\\_do\\_Solo\\_16\\_03\\_2017.pdf](http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/legislacao_urbanistica/Lei_%20n_%2012236_2015_Uso_%20e_%20Ocupacao_do_Solo_16_03_2017.pdf).

preparações de couro; fabricação de produtos derivados do petróleo; fabricação de biocombustíveis; fabricação de produtos químicos inorgânicos; fabricação de produtos químicos orgânicos; fabricação de produtos e preparados químicos diversos, entre outros.

De acordo com o zoneamento estabelecido pela legislação de 2015, a área na qual está localizada a empresa Adama, localizada na Rua Pedro Antônio de Souza, número 400, no



Jardim Eucaliptos na cidade de Londrina, foi classificada como ZI-3. Sendo rodeada por Zonas Residenciais - ZR, conforme imagem disponibilizada pelo site da Prefeitura Municipal de Londrina, através do Zoneamento Fácil.<sup>7</sup>

No entanto, apesar da empresa estar localizada em área predominantemente residencial (ZR, conforme se observa na imagem acima), e apesar do zoneamento estabelecido para área (ZI-3) ter sido objeto de várias Conferências Municipais, a empresa solicitou a realização de Audiências Públicas com a intenção de alterar o zoneamento da área para ZI-4. De acordo com matéria veiculada pelo Bonde, jornal virtual local, em 07 de abril de 2017<sup>8</sup>, “a lei municipal nº 12.236/2015 (Uso e Ocupação do Solo), que integra o Plano Diretor Participativo, alterou o

<sup>7</sup> Imagem referente ao zoneamento da área na qual a empresa Adama se encontra instalada na cidade de Londrina Paraná. Zoneamento Fácil, disponível no site da Prefeitura do Município através do link: <http://zoneamento.londrina.pr.gov.br/>. Acessado em 06 de agosto de 2017.

<sup>8</sup> Matéria disponível em: <http://www.bonde.com.br/bondenews/londrina/mudanca-de-zoneamento-na-zona-leste-e-discutida-em-audiencia-439752.html>. Acessado em agosto de 2017.

zoneamento dos lotes, estabelecendo um zoneamento mais restritivo para as atividades das quais a empresa já era licenciada”.

Após a realização de cinco audiências públicas, nas quais a empresa encheu as galerias da Câmara Municipal com seus funcionários, o projeto de lei que altera o zoneamento apenas do lote da empresa, foi aprovado em segundo turno, no dia treze de julho de 2017. A aprovação do projeto se apresenta como uma questão preocupante na cidade, uma vez vai de encontro à visão da cidade como um todo.

Preocupação esta explicitada, por especialistas em matéria veiculada pela Folha de Londrina no dia 13 de agosto de 2017<sup>9</sup>, onde “a mudança pontual por si só não seria um problema, entretanto, quando isso se torna um fato corriqueiro torna-se temerário e nebuloso, o ambiente urbano tem que ser entendido como um todo”.

A percepção de que o meio ambiente urbano, bem como o planejamento urbano, e incluído neste o zoneamento, é parte de um planejamento urbano mais amplo, é discutida por Roberto Alves Lima Júnior (2016, p. 204), que baseado na experiência norte-americana discute a constitucionalidade ou inconstitucionalidade das alterações pontuais do zoneamento, conhecidas como *spot zoning* (zoneamento pontual). O autor expõe que a doutrina norte-americana vem “admitindo a anulação pela via judicial, vez que tais intervenções irrazoáveis, arbitrárias ou caprichosas privilegiam um grupo reduzido de lotes e contrariam o planejamento da cidade”.

Ao discutir a questão, Roberto Alves Lima Júnior (2016, p. 205) afirma que:

O zoneamento é parte de um plano geral de urbanismo e tem por escopo definir áreas, funções e densidades da população, de modo que ‘o tecido urbano total deve ser pensado em função da vida coletiva, e o zoneamento só pode ser definido após a opção quanto à estrutura urbana do conjunto.

Observa-se que a mudança pontual de zoneamento tem sido uma constante no Município de Londrina, como se depreende da listagem de novas legislações disponíveis no site da Câmara Municipal de Vereadores<sup>10</sup>. Rogério Nunes da Silva (2015, p. 81) aponta a quantidade e qualidade das alterações de legislação ocorridas entre os anos de 1999 e 2014, chegando ao quadro abaixo.

ANO	nº de Leis
-----	------------

<sup>9</sup> Matéria disponível em: <http://www.folhadelondrina.com.br/politica/especialistas-criticam-mudancas-no-zoneamento-urbano-de-londrina-982367.html&tit=mudanca+de+zoneamento+urbano+na+zona+leste+e+alvo+de+criticas>. Acessado em agosto de 2017.

<sup>10</sup> Disponível em: <http://www1.cml.pr.gov.br/cml/site/pesquisaleis.xhtml>. Acesso em agosto de 2017.

1999	17
2000	21
2001	23
2002	21
2003	17
2004	16
2005	10
2006	22
2007	23
2008	16
2009	2
2010	1
2011	13
2012	14
2013	2
2014	6
<b>TOTAL:</b>	<b>170</b>

**Fonte:** Câmara Municipal de Londrina Org. (SILVA, Rogério Nunes da. 2015).

Conforme destacou-se, a alteração pontual de zoneamento, por si só, não representa um problema, no entanto, alterações pontuais do zoneamento da cidade, afim de beneficiar interesses particulares, não pode ser uma situação corriqueira. Em 2013 foi aprovada a Lei Municipal nº 11.847 que alterou pontual o zoneamento urbano local, de Zona Residencial - 3 para Zona Comercial 3, com o objetivo de permitir a instalação do Mercado Angeloni no local, destaca-se que esta alteração circunscreveu-se a um único lote, nº 82-1)14 da Gleba Fazenda Palhano.

A referida lei foi objeto de Representação de Inconstitucionalidade sob os seguintes argumentos de desrespeito: aos princípios da igualdade e impessoalidade; aos princípios da integralidade, unidade e reserva de conteúdo do Plano Diretor; ao planejamento urbano; aos objetivos finalísticos da política urbana; ao princípio da separação dos poderes, bem como à participação democrática na alteração do zoneamento<sup>11</sup>.

No mesmo sentido da motivação apresentada na Representação de Inconstitucionalidade, são as conclusões de Roberto Alves Lima Júnior (2016) ao entender que as alterações do Plano Diretor e das leis específicas que o compõem (incluídas nelas a lei que determina o zoneamento da cidade) devem estar alinhadas com o plano global, respeitando o

---

<sup>11</sup> Disponível em: <http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/REPRESENTACOINCONSTITUCIONALIDADALTERACA O.pdf>. Acessado em agosto de 2017.

processo e a discussão pública que o construíram, não devem estar voltadas a satisfação de interesses pontuais e particulares, conforme se observa no caso apresentado.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A partir das pesquisas realizadas percebeu-se que o fenômeno da globalização não é novo, porém a profundidade e a intensidade com a qual ele ocorre na atualidade fazem dele um fenômeno único. A globalização se apresenta como um fenômeno multifacetado. Sem deixar de lado todas as dimensões, optou-se por observar as alterações nas dinâmicas econômicas globais e locais que o fenômeno ocasionou.

A economia mundial é marcada profundamente pelo domínio do mercado financeiro, pela desregulamentação econômica, pela desterritorialização e transnacionalização de capitais. Este complexo conjunto de fenômenos resulta em duas consequências paralelas em inversamente proporcionais: o aumento do poder, econômico e político de organismos internacionais, bem como de empresas e conglomerados transnacionais e, inversamente a diminuição do poder do Estado em determinar seus rumos econômicos de forma independente.

A discussão que este estudo se propôs foi observar as influências das alterações da dinâmica econômica global nas dinâmicas econômicas locais. Para isso estudou-se a composição do setor imobiliário na cidade de Londrina, Paraná. Como resultado percebeu-se que o resultado do processo de abertura econômica e desregulamentação no trânsito de capitais, o mercado local antes dominado por empresas locais, foi intensamente alterado a partir da atuação de empresas de escopo nacional e internacional.

Outro fenômeno que permite observar a influência das alterações globais na dinâmica é a alteração pontual do zoneamento em algumas áreas do município. A primeira situação analisada aponta que houve, no ano de 2017, alteração no zoneamento relacionado a atividades industriais, com o objetivo de atender os interesses de uma transnacional instalada na cidade.

Outra situação citada no estudo, refere-se à alteração pontual do zoneamento para possibilitar a instalação de um supermercado na área. Isoladamente essas alterações não possuem grande significado, pois a própria dinâmica municipal as cria, porém quando ocorrem de maneira corriqueira e usual, descaracterizam o planejamento urbano municipal construído coletivamente e traduzido no Plano Diretor e nas leis específicas que o compõem.

O grande número de alteração de leis que regulam o espaço urbano, em especial alterações de zoneamento, indicam uma forte atuação legislativa no sentido de se adequar este espaço a determinados segmentos, tendo se verificado em estudo específico que a maior parte

se deu em benefício de setores empresariais, produzindo um “novo modelo de cidade”, nem sempre em consonância com os interesses sociais e ambientais.

Diante dos fatos expostos e estudados, é possível verificar que a partir da transnacionalização da economia, bem como da abertura econômica, desregulamentação dos mercados financeiros, o poder e a capacidade das empresas ou conglomerados transnacionais de influenciar ou determinar as dinâmicas econômicas locais aumentou. Ao passo em que diminuiu o poder de controle do Estado sobre as políticas econômicas internas. Este processo paralelo se percebe também na dinâmica econômica municipal, e as duas situações estudadas podem ser consideradas indícios fortes desse processo.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORIM, Wagner Vinicius. Reestruturação urbana e valorização imobiliária em Londrina – PR. **Revista da ANPEGE**. Vol. 7, nº 7, jan/jul 2011, p. 13-29.

BARROS, Ana Maria Furbino Bretas; CARVALHO, Celso Santos; MONTANDON, Daniel Todtmann. O Estatuto da Cidade comentado (Lei nº 10.257 de 10 julho de 2001). In: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Ana Cláudia (orgs.). **O Estatuto da Cidade: comentado – The City Statute of Brazil: a commentary**. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010, p. 91-118.

BELTRAME, Gabriela. Vazios urbanos: notas sobre a escassez social do imóvel urbano. **Interseções [Rio de Janeiro]**, vol. 15, n. 1, jun. 2013, p. 113-138.

FARIA, José Eduardo. **Sociologia jurídica: direito e conjuntura**. São Paulo: Saraiva, 2008. (Série GV-law).

FRESCA, Tânia Maria. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. **Geografia**. Vol. 11, nº 2, jul/dez. 2002, p. 241-264.

FRESCA, Tânia Maria. O espaço metropolitano de Londrina – PR: novas centralidades e mercado imobiliário. **Revista de Geografia (UFPE)**. Vol. 30, nº 2, 2013, p. 51-78.

GIDDENS, Anthony. **Sociologia**. 9ª ed. revis. e actual., com Philip W. Sutton. Tradução de Alexandra Figueiredo, Catarina Lorga da Silva, Patrícia Matos, Pedro Manuel Sena, Teresa Lima e Vasco Gil. Coord. e revisão científica, José Manoel Sobral. Lisboa: Fundação CALOUSTRE GULBENKIAN, 2013.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. Tradução Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005. (Coleção Geografia e Adjacências).

LIMA JÚNIOR, Roberto Alves. Mudança pontual de zoneamento: a inconstitucionalidade da norma em face da lesão de direito fundamental ao bem-estar coletivo. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU**. Ano 2, n. 2, Belo Horizonte, 2016, p. 203-222.

POCHMANN, Márcio. Desenvolvimento capitalista e divisão do trabalho. In: POCHMANN (org.). **Reestruturação produtiva: perspectivas de desenvolvimento local com inclusão social**. Rio de Janeiro: Vozes, 2004, p. 15- 61.

POCHMANN, Márcio (org.). **Reestruturação produtiva: perspectivas de desenvolvimento local com inclusão social**. Rio de Janeiro: Vozes, 2004.

SANTOS, Boaventura de Souza. **Globalização: fatalidade ou utopia?** In: SANTOS, Boaventura de Souza (org.). **Globalização: fatalidade ou utopia?**. Porto: Edições Afrontamentos, 2001, p. 31-99.

SILVA, José Afonso. **Direito urbanístico brasileiro**. 6ª ed. revis., e atual.. São Paulo: Editores Malheiros, 2010.

SILVA, Rogério Nunes da. **A cidade em disputa: a ação das entidades empresariais e dos movimentos sociais na construção da política urbana no município de londrina**. 2015. 116 p., Trabalho de Conclusão de Curso em Direito. Universidade Estadual de Londrina