

## UMA ANÁLISE DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA EUROGARDEN À LUZ DO ESTATUTO DA CIDADE

João Vitor Machado de Souza (PIBIC/CNPq/FA/Uem), Ana Lúcia Rodrigues(Orientador), e-mail:joota182@gmail.com

Universidade Estadual de Maringá/Centro de Ciências Humanas,  
Maringá/PR.

### Ciências Humanas – Sociologia

**Palavras-chave:** política urbana, operação consorciada, especulação imobiliária.

### Resumo:

A pesquisa analisou o instrumento urbanístico consistente na Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico – *Eurogarden* (OUCNCCE), a primeira da cidade de Maringá, aprovado pela Lei Complementar Municipal (LCM) nº 946/2013. No estudo comparativo entre o Estatuto da Cidade e a legislação municipal, constatou que a lei municipal não atendeu aos requisitos previstos no Estatuto da cidade, além de contrariar os princípios jurídicos que norteiam a política urbana. Além disso, a OUCNCCE reproduz o modo de produção e reprodução do espaço urbano, mediante o marketing urbano e a estratégia de espetáculo urbano, com finalidade exclusiva de especulação imobiliária e de favorecer o capital financeiro imobiliário.

### Introdução

A pesquisa analisou o instrumento urbanístico consistente na Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico – *Eurogarden* (OUCNCCE), a primeira da cidade de Maringá, aprovado pela Lei Complementar Municipal (LCM) nº 946/2013. O recorte espacial da pesquisa compreende a área objeto da OUCNCCE formada pelos Lotes de terras nº 493, 494, 495 e 495-A, da Gleba Patrimônio Maringá, de propriedade da União e de outros órgãos públicos, e pelos Lotes de terras nº 496 e 496-A, da Gleba Patrimônio Maringá, de propriedade de particulares, que corresponde à área do antigo Aeroporto Gastão Vidigal e suas adjacências. O recorte temporal adotado compreende o processo de ocupação da área do antigo Aeroporto Gastão Vidigal e suas adjacências, iniciado em 2001, com ênfase a partir de 2009, quando os Lotes de terras nº 496 e 496-A foram adquiridos pela empresa que iniciou o projeto Eurogarden, encabeçada pelo empresário Jefferson Nogarolli (TOWS, 2015, p. 300) e no ano de 2013, quando foi publicada a LCM nº 946, até o ano de 2018, quando esta Lei foi revogada pela LCM nº 1.115, de 26 de junho de 2018.

O estudo tem por objetivo elucidar as divergências entre o conteúdo da LCM nº 946/2013 e a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e sua importância decorre do fato de que a OUCNCCE é objeto de severas críticas, por juristas e urbanistas, a exemplo do que ocorre em outros Municípios brasileiros, onde o instrumento urbanístico da operação urbana consorciada foi aplicado, por contrariar princípios jurídicos que norteiam a política urbana, consubstanciados no pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, por favorecer apenas ao mercado imobiliário e por contribuir para a já excessiva verticalização das cidades brasileiras (LEVIN, 2014). O eixo teórico adotado se insere no pensamento urbanista crítico, que analisa a produção capitalista do espaço urbano, adotado pelo INCT Observatório das Metrôpoles, expresso nos trabalhos de David Harvey, Otília Arantes, Carlos Vainer, Erminia Maricato e outros, e, em relação ao espaço urbano maringaense, Ana Lúcia Rodrigues, e Ricardo Tows, e outros, além de Alexandre Levin e Guy Debord. Para realizar o estudo, adotou-se o método de revisão de literatura, análise de textos normativos e de processos legislativos e administrativos relativos à OUCNCCE.

Os resultados alcançados indicam que a primeira operação urbana consorciada no Município de Maringá não atendeu aos requisitos previstos no Estatuto da cidade, além de contrariar princípios jurídicos que norteiam a política urbana, consubstanciados no pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de favorecer apenas ao mercado imobiliário e de contribuir para a já excessiva verticalização das cidades brasileiras. Além disso, a OUCNCCE reproduz o modo de produção e reprodução do espaço urbano com finalidade exclusiva de especulação imobiliária favorecendo o capital financeiro imobiliário mediante o marketing urbano e a estratégia de espetáculo urbano (DEBORD, 2003).

## **Materiais e métodos**

A metodologia consistiu em ações articuladas de levantamento da legislação federal que disciplina a política urbana e as diretrizes relativas às operações urbanas consorciadas. Num segundo momento, procedeu-se a análise do processo de proposição e aprovação da lei municipal. Num terceiro momento, em relação aos desdobramentos da operação urbana consorciada, a metodologia consistiu no acompanhamento da tramitação do processo no Executivo Municipal, da proposta de revogação da Lei Municipal que aprovou a operação urbana consorciada e da tramitação do processo legislativo que culminou na revogação da referida lei. De forma articulada, para o estudo comparativo entre o Estatuto da Cidade e a legislação Municipal, para a identificação da divergências entre os dois marcos legais, o estudo adotou o método da revisão de literatura, com o levantamento das referências relativas ao pensamento urbanístico crítico em especial os que analisaram o instrumento urbanístico operação urbana consorciada em outros municípios brasileiros e os instrumentos urbanísticos aplicados na produção do espaço urbano maringaense, em especial do Projeto

Eurogarden, do Projeto Novo Centro Cívico e da Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico Eurogarden.

## Resultados e Discussão

Os resultados alcançados pelo estudo residem na constatação de que a criação da primeira operação urbana consorciada no Município de Maringá não atendeu aos requisitos previstos no Estatuto da cidade. Em primeiro lugar, constatou-se que embora a LCM nº 946/2013 faça menção ao “plano de operação urbanística”, esse plano não chegou a existir, o que implica que a Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico – Eurogarden sequer chegou a existir, já que o plano é essencial a operação urbana. Assim, embora a LCM nº 946/2013 declare que o projeto da referida operação urbana tenha sido consultado em conferência pública e aprovado pela Lei Complementar Municipal nº 935/2012, o fato é que não se sabe a que projeto refere, já que restou comprovado que não existe o plano de operação urbanística. Além disso, constatou-se que não existiu a conferência pública mencionada pela LCM nº 946/2013, já que foi realizada uma “audiência pública para a criação da Zona Especial Vinte e Três -23- Eurogarden, desmembrada da Zona Especial Dezesesseis -16- Centro Cívico”. No entanto, não há referência sobre a OUCNCCE. Além disso, não chegou nem a ser aprovada uma lei que criasse a Zona Especial 23. E, ainda mais: a área dos lotes nº 496 e 496-A, relativas ao Projeto Eurogarden, não pertencem a Zona Especial 16 – Centro Cívico. Acrescente-se, ainda, que, na análise da LCM nº 946/2013 constatou-se que não prevê o estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), o qual não chegou a ser realizado, além de que não apresenta forma de controle da operação partilhada com a sociedade. Por fim, ao estabelecer que os proprietários dos lotes nº 496 e 496-A doarão a execução de infraestrutura em terrenos do Município para edificação de 150 (cento e cinquenta) moradias populares, a LCM nº 946/2013 também viola o Estatuto da Cidade, o qual dispõe que os recursos obtidos pelo Poder Público municipal devem ser aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

Em relação aos desdobramentos da OUCNCCE, a descontinuidade da gestão que a criou, demonstrou a inexistência da sua estrutura, levando à sua revogação pela LCM nº 1.115, de 26 de junho de 2018. Em todo caso, foi possível constatar que a OUCNCCE, além de contrariar princípios jurídicos que norteiam a política urbana, consubstanciados no pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de favorecer apenas ao mercado imobiliário e de contribuir para a já excessiva verticalização das cidades brasileira, reproduziu o modo de produção e reprodução do espaço urbano maringaense, com finalidade exclusiva de especulação imobiliária, favorecendo o capital financeiro imobiliário mediante o marketing urbano e a estratégia de espetáculo urbano.

## Conclusões

A Operação Urbana Consorciada Novo Centro Cívico Eurogarden primeira do Município de Maringá, não atendeu aos requisitos previstos no Estatuto da cidade, além do que contrariou princípios jurídicos que norteiam a política urbana, consubstanciados no pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, favoreceu apenas ao mercado imobiliário. “Com isso fica clara a necessidade da parceria com o poder público para aumentar o lucro nessa operação imobiliária, conforme Arantes (2002, p. 22) quando se refere à “parceria’ entre o setor público e a iniciativa privada, encarregada por sua vez de ‘alavancar’ (outro neologismo ianque *to leverage*) investimentos privados com fundos públicos”.

Além disso, a OUCNCCE reproduz o modo de produção e reprodução do espaço urbano com finalidade exclusiva de especulação imobiliária, favorecendo o capital financeiro imobiliário mediante o marketing urbano e a estratégia de espetáculo urbano. Depois de contribuir para a especulação imobiliária, como peça do marketing urbano, e de justificar a flexibilização dos parâmetros urbanísticos, a Lei que criou a referida operação urbana foi revogada, pondo fim à expectativa da primeira operação urbana consorciada de Maringá.

## Agradecimentos

Agradeço ao PIBIC/UEM, ao CNPQ, Fundação Araucária que incentivaram e permitiram a realização dessa pesquisa e a minha orientadora professora doutora Ana Lucia Rodrigues pelo incentivo e dedicação durante todo o percurso da pesquisa.

## Referências

ARANTES, Otilia. VAINER, Carlos. Maricato, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consenso**. 3a. ed., Rio de Janeiro: Vozes, 2002.

DEBORD, G. **A Sociedade do Espetáculo**.  
[www.geocities.com/projetoperiferia](http://www.geocities.com/projetoperiferia): eBooksBrasil.com, 2003.

LEVIN, Alexandre. **Operação urbana consorciada: concertação público-privada para a justa distribuição dos benefícios decorrentes da atividade urbanística**. 2014. 234 f. Tese (Doutorado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2014.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

TÖWS, R. L. **Grandes projetos urbanos como reprodução da lógica do capital em Maringá (PR)**. Tese. Maringá. UEM. 2015.