A GENTRIFICAÇÃO VERDE NA VILA OPERÁRIA DE MARINGÁ-PR: CONTRIBUIÇÃO DAS MUDANÇAS LEGISLATIVAS PARA A DESCARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO E O DESLOCAMENTO POPULACIONAL

Maria Clara Pereira Gomes (PIBIC/CNPq/FA/UEM), Antonio Rafael Marchezan Ferreira (Orientador). E-mail: ra143641@uem.br

Universidade Estadual de Maringá, Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Maringá, PR.

Área e subárea do conhecimento: Direito / Direito Público.

Palavras-chave: Justiça Espacial; Legislação Urbanística; Direito à Moradia.

RESUMO

Esta pesquisa investiga a ocorrência do fenômeno da gentrificação verde na Vila Operária (Zona 3) de Maringá-PR, com o objetivo de analisar como as alterações na legislação de uso e ocupação do solo e a proximidade espacial com o Parque do Ingá influenciam as modificações estruturais do bairro. Metodologicamente, o estudo ampara-se na revisão bibliográfica de artigos científicos e teses históricas, na análise do ordenamento jurídico-urbanístico municipal e em registros fotográficos. Os resultados empíricos confirmam a existência de um processo ativo de gentrificação verde na região, evidenciando que o apelo ecológico e a cobertura arbórea local são instrumentalizados pelo mercado imobiliário como atrativos especulativos de valorização. Demonstra-se que as sucessivas flexibilizações legislativas atuaram como o principal catalisador para a descaracterização morfológica da área, viabilizando a substituição das tradicionais moradias de madeira da década de 1950 por edifícios residenciais verticais de alto padrão. Na discussão, problematiza-se a mercantilização do discurso sustentável e o desvio da função social da propriedade. Conclui-se que esse rearranjo normativo, ao priorizar interesses rentistas, culmina no apagamento da memória urbana coletiva e no deslocamento físico e psicológico das comunidades residentes tradicionais, gerando uma exclusão territorial que viola os preceitos de justiça socioespacial e o direito constitucional à moradia adequada.

INTRODUÇÃO

Em decorrência do agravamento da atual crise climática, as discussões sobre resiliência e adaptação urbana têm impulsionado políticas focadas no esverdeamento das cidades, cujos benefícios envolvem desde o equilíbrio térmico até a mitigação de eventos climáticos intensos (Anguelovski *et al.*, 2022). Contudo, essa necessária agenda ambiental é frequentemente capturada pelas forças de

mercado para justificar a especulação e a valorização seletiva da terra, culminando no fenômeno da gentrificação verde (Instituto Pólis, 2024).

Esse processo deriva do conceito clássico de gentrificação, caracterizado pelo deslocamento socioespacial de populações vulneráveis e pela consequente alteração da paisagem urbana (Alcântara, 2018). Sob essa ótica, os investimentos ecológicos convertem-se em atrativos mercadológicos que elevam os custos de vida e exercem pressões financeiras sobre os antigos moradores, resultando na elitização residencial baseada na dinâmica de exploração do solo (Smith, 1979).

Diante desse panorama, o presente trabalho estabelece como objetivo central investigar se, como e por que o fenômeno da gentrificação verde se materializa na Vila Operária (Zona 3) de Maringá-PR, analisando o impacto da proximidade do Parque do Ingá nas transformações tipológicas locais e o papel desempenhado pelas alterações da legislação municipal de uso e ocupação do solo.

Trata-se de uma pesquisa qualitativa, de caráter exploratório e documental, estruturada metodologicamente a partir de análise legislativa, revisão bibliográfica e registros fotográficos de campo. O aporte teórico que delimita a investigação ampara-se nas discussões críticas sobre a função social da propriedade e a justiça socioespacial, relacionando as dinâmicas de expropriação imobiliária ao progressivo desaparecimento físico e simbólico das habitações históricas de madeira da classe trabalhadora local (Martinez; Bulla Jr., 2013).

MATERIAIS E MÉTODOS

A metodologia deste estudo adota uma abordagem qualitativa de natureza exploratória e documental, estruturada em três frentes principais de investigação. Inicialmente, realizou-se uma revisão bibliográfica sistemática sobre o paradoxo da sustentabilidade e as engrenagens da gentrificação verde, incorporando o referencial analítico de Baliscei e Ferreira (2025) acerca da função socioambiental e dos instrumentos de mitigação da exclusão urbana, em diálogo com produções científicas sobre a formação histórica de Maringá e as tradicionais habitações de madeira da Vila Operária. Na sequência, procedeu-se à análise documental da legislação urbanística do município, concentrando-se nos parâmetros construtivos de uso e ocupação do solo que regulam a Zona 3. Por fim, a pesquisa de campo viabilizou a produção de registros fotográficos analíticos, utilizados para documentar e confrontar a descaracterização morfológica do bairro, expressa na coexistência espacial e no contraste físico entre a arquitetura pioneira e a recente verticalização de alto padrã.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os resultados empíricos confirmam o processo de gentrificação verde na Vila Operária (Zona 3) de Maringá-PR, impulsionado pela atratividade ecológica do Parque do Ingá. Esse cenário é viabilizado por sucessivas flexibilizações nos padrões construtivos locais. Sob a antiga Lei Complementar nº 632/2006 (Plano Diretor revogado), o bairro possuía coeficientes de aproveitamento básico de 1,4 a

3,5, ampliáveis até 4,5 via Outorga Onerosa do Direito de Construir. Com as recentes Leis Complementares nº 1.424/2024 (Plano Diretor revisado) e nº 1.468/2024 (Lei de uso e ocupação do solo), esses incentivos foram aprofundados com o enquadramento de frações da área na Macrozona de Intensificação de Uso Misto II e na Zona Residencial Três (ZR3), instituída para estimular a verticalização de média e alta densidade.



(Esquerda) Foto de uma residência da Vila Operária ainda habitada. (Centro) Rresidência, vizinha a da esquerda, cujo terreno já foi adquirido por incorporadores imobiliários e encontra-se desocupada. (Direita) vista aérea de ambas as residências

Essa indução consolidou-se com a demarcação das avenidas Laguna, Anchieta, Itororó e Nóbrega — lindeiras ao parque — como Eixo de Uso Misto 3 (EUM3), permitindo uso comercial e residencial vertical sob coeficiente de até 3,5. Adicionalmente, a criação do Setor de Densificação viabilizou edifícios de alto padrão que atingem a cota altimétrica excepcional de 699 metros, mediante Outorga Onerosa de Altura. Essa densificação de capital, em detrimento da adensação demográfica inclusiva, descaracteriza a morfologia histórica das tradicionais habitações operárias de madeira da década de 1950. O processo culmina no deslocamento indireto das populações vulneráveis e no consequente apagamento da memória coletiva local, violando a justiça socioespacial e o direito à moradia adequada

CONCLUSÕES

Conclui-se que a Vila Operária vivencia um processo ativo de gentrificação verde, em que a proximidade com o Parque do Ingá funciona como catalisador para a especulação imobiliária e para a consequente elitização do espaço urbano. As recorrentes flexibilizações normativas locais e os parâmetros de uso e ocupação do solo dão suporte legal a essa reconfiguração, viabilizando uma densificação de capital materializada em edifícios verticais de luxo. Esse fenômeno resulta no apagamento das tradicionais casas de madeira da classe trabalhadora e no deslocamento forçado (físico e psicológico) de moradores tradicionais de menor renda, gerando exclusão territorial. Para mitigar esse paradoxo da sustentabilidade, mostra-se urgente atrelar o planejamento climático a salvaguardas habitacionais baseadas na função socioambiental da propriedade. A efetiva implementação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), o avanço da regularização fundiária e o fortalecimento de canais de governança participativa são caminhos fundamentais

para conter a especulação, assegurando que os benefícios ambientais promovam a inclusão social e a permanência comunitária

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao meu orientador, Prof. Dr. Antonio Rafael Marchezan Ferreira, pela dedicada orientação, paciência e valiosas contribuições ao longo de todo o desenvolvimento desta pesquisa. Estendo meus agradecimentos à Universidade Estadual de Maringá (UEM) pelo suporte e infraestrutura institucional concedidos. Por fim, agradeço ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e à Fundação Araucária (FA) pela concessão da bolsa de iniciação científica (PIBIC), cujo fomento foi indispensável para viabilizar este projeto.

REFERÊNCIAS

ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. Gentrificação. In: **Enciclopédia de Antropologia**. São Paulo: Universidade de São Paulo, Departamento de Antropologia, 2018. Disponível em: http://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificacao. Acesso em: 15 ago. 2026.

ANGUELOVSKI, Isabelle *et al*. Green gentrification in European and North American cities. **Nature Communication**, [s. l.], 2022. Disponível em: https://www.nature.com/articles/s41467-022-31572-1. Acesso em: 15 ago. 2026.

BALISCEI, Marina Miranda; FERREIRA, Antonio Rafael Marchezan. O paradoxo da segregação sustentável: a gentrificação verde como mecanismo de exclusão social. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU**, Belo Horizonte, ano 11, n. 21, p. 355-368, jul./dez. 2025. DOI: https://doi.org/10.52028/RBDU.v11.i21.ART13.PR

INSTITUTO PÓLIS. **Glossário das mudanças climáticas**. São Paulo: Instituto Pólis, 2024. Disponível em: https://polis.org.br. Acesso em: 25 abr. 2026.

MARTINEZ, Célia Regina; BULLA JR., Luiz Carlos. Casas de madeira da Vila Operária em Maringá e seus moradores. Maringá: Faculdade Maringá, 2013. Trabalho submetido ao XX Prêmio Expocom – Categoria Jornalismo.

SMITH, Neil. Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. **Journal of the American Planning Association**, [s. l.], v. 45, n. 4, p. 538-548, 1979.