

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO OESTE DO PARANÁ – UNIOESTE  
CAMPUS DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON  
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS, EDUCAÇÃO E LETRAS – CCHEL  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA – NÍVEL MESTRADO

DANILO LEONARDO DE PAULA ROSA

**A IMPLANTAÇÃO DO PARQUE DO POVO, LUIZ CLÁUDIO HOFFMANN, E AS  
TRANSFORMAÇÕES NO SETOR IMOBILIÁRIO DAS ÁREAS CIRCUNVIZINHAS  
EM TOLEDO, PARANÁ**

MARECHAL CÂNDIDO RONDON-PR

2024

DANILO LEONARDO DE PAULA ROSA

**A IMPLANTAÇÃO DO PARQUE DO POVO, LUIZ CLÁUDIO HOFFMANN, E AS  
TRANSFORMAÇÕES NO SETOR IMOBILIÁRIO DAS ÁREAS CIRCUNVIZINHAS  
EM TOLEDO, PARANÁ**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação *Stricto Sensu* em Geografia (Nível Mestrado) da UNIOESTE - campus de Marechal Cândido Rondon, como requisito parcial para obtenção do Título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Espaço de Fronteira - Território e Ambiente.

Linha de pesquisa: Dinâmica territorial e conflitos sociais em espaço e fronteira.

Orientador: Prof. Dr. Fábio de Oliveira Neves.

MARECHAL CÂNDIDO RONDON-PR

2024

Ficha de identificação da obra elaborada através do Formulário de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da Unioeste.

Leonardo de Paula Rosa, Danilo

A IMPLANTAÇÃO DO PARQUE DO POVO, LUIZ CLÁUDIO HOFFMAN, E AS TRANSFORMAÇÕES NO SETOR IMOBILIÁRIO DAS ÁREAS CIRCUNVIZINHAS EM TOLEDO, PARANÁ / Danilo Leonardo de Paula Rosa; orientador Fábio de Oliveira Neves. -- Marechal Cândido Rondon, 2024.

95 p.

Dissertação (Mestrado Acadêmico Campus de Marechal Cândido Rondon) -- Universidade Estadual do Oeste do Paraná, Centro de Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2024.

1. Áreas verdes. 2. Agentes Sociais. 3. Transformações imobiliárias. 4. Crescimento Urbano. . I. de Oliveira Neves, Fábio , orient. II. Título.



**unioeste**

Universidade Estadual do Oeste do Paraná

Campus de Marechal Cândido Rondon - CNPJ 78680337/0003-46

Rua Pernambuco, 1777 - Centro - Cx. P. 91 - <http://www.unioeste.br>

Fone: (45) 3284-7878 - Fax: (45) 3284-7879 - CEP 85960-000

Marechal Cândido Rondon - PR.

**PARANÁ**

GOVERNO DO ESTADO



### Programa de Pós-Graduação em Geografia

ATA DA DEFESA PÚBLICA DA DISSERTAÇÃO DE MESTRADO DE DANILO LEONARDO DE PAULA ROSA, ALUNO(A) DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DO OESTE DO PARANÁ - UNIOESTE, E DE ACORDO COM A RESOLUÇÃO DO PROGRAMA E O REGIMENTO GERAL DA UNIOESTE.

Ao(s) 22 dia(s) do mês de agosto de 2024 às 14h30min, na modalidade remota síncrona, por meio de chamada de videoconferência, realizou-se a sessão pública da Defesa de Dissertação do(a) candidato(a) Danilo Leonardo de Paula Rosa, aluno(a) do Programa de Pós-Graduação em Geografia - nível de Mestrado, na área de concentração em Espaço de Fronteira: Território e Ambiente. A comissão examinadora da Defesa Pública foi aprovada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Geografia. Integraram a referida Comissão os(as) Professores(as) Doutores(as): Edson dos Santos Dias, Marcos Clair Bovo, Fabio de Oliveira Neves. Os trabalhos foram presididos pelo(a) Fabio de Oliveira Neves, orientador(a) do(a) candidato(a). Tendo satisfeito todos os requisitos exigidos pela legislação em vigor, o(a) aluno(a) foi admitido(a) à Defesa de DISSERTAÇÃO DE MESTRADO, intitulada: "A IMPLANTAÇÃO DO PARQUE DO POVO, LUIZ CLÁUDIO HOFFMAN, E AS TRANSFORMAÇÕES NO SETOR IMOBILIÁRIO DAS ÁREAS CIRCUNVIZINHAS EM TOLEDO, PARANÁ". O(a) Senhor(a) Presidente declarou abertos os trabalhos, e em seguida, convidou o(a) candidato(a) a discorrer, em linhas gerais, sobre o conteúdo da Dissertação. Feita a explanação, o(a) candidato(a) foi arguido(a) sucessivamente, pelos(as) professores(as) doutores(as): Edson dos Santos Dias, Marcos Clair Bovo. Findas as arguições, o(a) Senhor(a) Presidente suspendeu os trabalhos da sessão pública, a fim de que, em sessão secreta, a Comissão expressasse o seu julgamento sobre a Dissertação. Efetuado o julgamento, o(a) candidato(a) foi **aprovado(a)**. A seguir, o(a) Senhor(a) Presidente reabriu os trabalhos da sessão pública e deu conhecimento do resultado. E, para constar, o(a) Coordenador(a) do Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Estadual do Oeste do Paraná – UNIOESTE - Campus de Marechal Cândido Rondon, lavra a presente ata, e assina juntamente com os membros da Comissão Examinadora e o(a) candidato(a).

Orientador(a) - Fabio de Oliveira Neves

Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Campus de Marechal Cândido Rondon  
(UNIOESTE)

Edson dos Santos Dias

Universidade Estadual do Oeste do Paraná - Campus de Marechal Cândido Rondon  
(UNIOESTE)



**unioeste**

Universidade Estadual do Oeste do Paraná

Campus de Marechal Cândido Rondon - CNPJ 78680337/0003-46

Rua Pernambuco, 1777 - Centro - Cx. P. 91 - <http://www.unioeste.br>

Fone: (45) 3284-7878 - Fax: (45) 3284-7879 - CEP 85960-000

Marechal Cândido Rondon - PR.

**PARANÁ**

GOVERNO DO ESTADO



### **Programa de Pós-Graduação em Geografia**

ATA DA DEFESA PÚBLICA DA DISSERTAÇÃO DE MESTRADO DE DANILO LEONARDO DE PAULA ROSA, ALUNO(A) DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DO OESTE DO PARANÁ - UNIOESTE, E DE ACORDO COM A RESOLUÇÃO DO PROGRAMA E O REGIMENTO GERAL DA UNIOESTE.

\_\_\_\_\_  
Marcos Clair Bovo

Universidade Estadual do Paraná - Campus de Campo Mourão (UNESPAR)

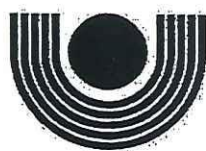
Danilo L. P. Rosa.

Danilo Leonardo de Paula Rosa

Aluno(a)

[Assinatura]

Coordenador(a) do Programa de Pós-Graduação em Geografia



**unioeste**

Universidade Estadual do Oeste do Paraná

Campus de Marechal Cândido Rondon - CNPJ 78680337/0003-46

Rua Pernambuco, 1777 - Centro - Cx. P. 91 - <http://www.unioeste.br>

Fone: (45) 3284-7878 - Fax: (45) 3284-7879 - CEP 85960-000

Marechal Cândido Rondon - PR.



## PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

### DECLARAÇÃO E PARECER DE PARTICIPAÇÃO EM BANCA EXAMINADORA DE DEFESA DE MESTRADO REALIZADA À DISTÂNCIA, DE FORMA SÍNCRONA, POR VIDEOCONFERÊNCIA

Eu, Prof. Dr. Marcos Clair Bovo, declaro que participei à distância, de forma síncrona e por videoconferência, da Banca Examinadora de Defesa de Dissertação do candidato Danilo Leonardo de Paula Rosa, aluno de Mestrado deste Programa de Pós-Graduação.

Considerando o trabalho entregue, apresentado e a arguição realizada, formalizo como membro, para fins de registro, por meio desta declaração, minha decisão de que o candidato pode ser considerado APROVADO na banca realizada em 22/08/2024, com o trabalho intitulado “A Implantação do Parque do Povo, Luiz Cláudio Hoffmann, e as Transformações no Setor Imobiliário das Áreas Circunvizinhas em Toledo, Paraná”.

Descreva abaixo observações e/ou restrições (se julgar necessárias):

A investigação teve como objetivo analisar os efeitos do processo de planejamento e criação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffman nas dinâmicas de ocupação do solo/setor imobiliário das áreas circunvizinhas. A dissertação apresenta uma temática relevante para a Geografia e para a Sociedade. O referencial teórico está adequado a temática parques urbanos e a produção do espaço apresentando os aspectos conceituais e autores adequados. Cabe destacar ainda a ênfase dada pelo discente as transformações no setor imobiliário de Toledo-PR e a suas implicações na produção do espaço a partir da implantação do Parque do Povo. O aporte metodológico está adequado a pesquisa e é apresentado como foi realizada a coleta de dados em campo por parte do pesquisador, porém necessita de pequenos ajustes conforme indicado no texto da dissertação.

Sugestão:

-A dissertação necessita de revisão ortográfica e de normas da ABNT.

gov.br

Documento assinado digitalmente

MARCOS CLAIR BOVO

Data: 25/08/2024 19:02:29-0300

Verifique em <https://validar.itu.gov.br>

Prof. Dr. MARCOS CLAIR BOVO

Universidade Estadual do Paraná - Campus de Campo Mourão - UNESPAR

Modelo 1 – Para membros de Banca Examinadora de Programa de Pós-graduação da UNIOESTE

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a Deus pelo dom da vida e por me capacitar em todos os momentos.

À minha família, pelo constante incentivo e por me proporcionar as condições necessárias para alcançar meus objetivos, especialmente aos meus pais, Antonio Carlos e Sônia Rosa.

Em especial, agradeço à minha esposa, Kely de Souza, que, durante o início do mestrado, era minha namorada, e esteve ao meu lado em toda essa jornada.

Ao meu orientador, Prof. Dr. Fábio de Oliveira Neves, por aceitar o desafio de me guiar nesta pesquisa e por se dedicar intensamente, estando sempre presente quando necessário.

Agradeço também aos professores que participaram da minha banca, tanto de qualificação quanto de defesa, Prof. Dr. Marcos Clair Bovo e Prof. Dr. Edson dos Santos Dias.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001.

E, por fim, a todos os funcionários do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Unioeste, que me acolheram e possibilitaram a troca de valiosas experiências.

## RESUMO

A inauguração de uma área verde urbana, como um parque, é um estímulo para transformações espaciais. Cobiçados pelo mercado imobiliário, os parques urbanos geram valor de uso e de troca, impulsionando o crescimento de um determinado espaço. Esta pesquisa examina os impactos do processo de planejamento e implantação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann, nas dinâmicas de ocupação do solo e no mercado imobiliário das regiões vizinhas. O estudo investiga o papel dos diferentes agentes sociais envolvidos na produção do espaço urbano, incluindo o Estado, os promotores imobiliários e os proprietários fundiários, e como seus interesses foram articulados na implantação desse parque. Utilizando uma metodologia abrangente, que engloba revisões bibliográficas, análise documental, imagens de satélite, jornais, artigos, trabalho de campo *in loco*, entrevistas e outros recursos pertinentes, buscou-se compreender de maneira abrangente os impactos da criação desse equipamento urbano. Os resultados da pesquisa indicam que os bairros próximos ao parque, como o Jardim Planalto e a Vila Industrial, experimentaram um notável crescimento após sua inauguração. Ademais, o Parque do Povo influenciou de maneira direta na execução dos loteamentos na malha urbana da região norte de Toledo – PR, contribuindo para a valorização dessas áreas, aproveitadas pelo mercado imobiliário para a conversão do capital de mercadoria em lucro, por meio da comercialização dos lotes adjacentes.

Palavras-chave: Áreas verdes. Agentes Sociais. Transformações imobiliárias. Crescimento Urbano.

## RESUMEN

La inauguración de un área verde urbana, como un parque, es un estímulo para transformaciones espaciales. Codiciados por el mercado inmobiliario, los parques urbanos generan valor de uso y de cambio, impulsando el crecimiento de un determinado espacio. Esta investigación examina los impactos del proceso de planificación e implementación del Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann en las dinámicas de ocupación del suelo y en el mercado inmobiliario de las regiones circundantes. El estudio investiga el papel de los diferentes actores sociales involucrados en la producción del espacio urbano, incluyendo al Estado, los promotores inmobiliarios y los propietarios de tierras, y cómo sus intereses se articularon en la implementación de este parque. Utilizando una metodología integral, que abarca revisiones bibliográficas, análisis documental, imágenes satelitales, periódicos, artículos, trabajo de campo in situ, entrevistas y otros recursos pertinentes, se buscó comprender de manera exhaustiva los impactos de la creación de este equipamiento urbano. Los resultados de la investigación indican que los barrios cercanos al parque, como Jardim Planalto y Vila Industrial, experimentaron un notable crecimiento tras su inauguración. Además, el Parque do Povo influyó directamente en la ejecución de los loteos en la trama urbana de la región norte de Toledo – PR, contribuyendo a la valorización de estas áreas, aprovechadas por el mercado inmobiliario para la conversión del capital de mercancía en lucro, mediante la comercialización de los lotes adyacentes.

Palabras clave: Áreas verdes. Actores sociales. Transformaciones inmobiliarias. Crecimiento urbano.

## LISTA DE FIGURAS

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Figura 1</b> - Funções sociais das áreas verdes .....                                            | 28 |
| <b>Figura 2</b> - Mapa de localização do município de Toledo – Pr .....                             | 38 |
| <b>Figura 3</b> - Localização do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann e loteamentos próximos.....   | 42 |
| <b>Figura 4</b> - Espaço do Parque do Povo - 2005 .....                                             | 44 |
| <b>Figura 5</b> - Espaço do Parque do Povo – 2024.....                                              | 45 |
| <b>Figura 6</b> - Equipamentos do Parque do Povo.....                                               | 46 |
| <b>Figura 7</b> - Coreto e monumento que representa as mudas de araucárias plantadas no parque..... | 47 |
| <b>Figura 8</b> - Sanga Campina Grande Lago do Povo .....                                           | 48 |
| <b>Figura 9</b> - Projeto Estrada Parque .....                                                      | 53 |
| <b>Figura 10</b> - Lotes do 8º perímetro da Linha Marreco .....                                     | 56 |
| <b>Figura 11</b> - Parque Diva Paim Barth.....                                                      | 62 |
| <b>Figura 12</b> - Local do Parque do Povo em 2010.....                                             | 63 |
| <b>Figura 13</b> - Local do Parque do Povo em 2024.....                                             | 64 |
| <b>Figura 14</b> - Loteamento Brisa do Lago .....                                                   | 66 |
| <b>Figura 15</b> - Loteamento Brisa do Lago em 2024 .....                                           | 66 |
| <b>Figura 16</b> - Construções no loteamento Brisa do Lago .....                                    | 67 |
| <b>Figura 17</b> - Lotes disponíveis – Brisa do Lago .....                                          | 68 |
| <b>Figura 18</b> - Projeto do Loteamento Quinta do Lago Toledo - PR .....                           | 70 |
| <b>Figura 19</b> - Folder Quinta do Lago – 4H incorporadora.....                                    | 71 |
| <b>Figura 20</b> - Entrada loteamento Quinta do Lago .....                                          | 73 |
| <b>Figura 21</b> - Muro do loteamento Quinta do Lago.....                                           | 74 |
| <b>Figura 22</b> - Loteamento Quinta do Lago 2024.....                                              | 75 |
| <b>Figura 23</b> - Horizont residencial.....                                                        | 76 |
| <b>Figura 24</b> - Loteamento Nexus.....                                                            | 78 |
| <b>Figura 25</b> - Loteamento Nexus 2024 .....                                                      | 78 |
| <b>Figura 26</b> - Loteamentos do Bairro Jardim Planalto - 2024.....                                | 79 |
| <b>Figura 27</b> - Construções no Jardim Planalto.....                                              | 80 |
| <b>Figura 28</b> - Localização dos bairros: Jardim Planalto e Vila Pioneiro .....                   | 82 |
| <b>Figura 29</b> - Variação de preços entre loteamentos: Loteamento Nexus e Vila Pioneiro .....     | 83 |
| <b>Figura 30</b> - Localização dos bairros Vila industrial e Jardim Parizoto .....                  | 84 |
| <b>Figura 31</b> - Variação de preços entre loteamentos: Jardim Parizoto e Brisa do Lago .....      | 85 |
| <b>Figura 32</b> - Terrenos da 4H incorporadora.....                                                | 86 |

## LISTA DE QUADROS

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Quadro 1</b> - Roteiro de entrevista direcionada aos representantes do mercado imobiliário.....        | 15 |
| <b>Quadro 2</b> - Roteiro de entrevista direcionada aos representantes dos proprietários fundiários ..... | 16 |
| <b>Quadro 3</b> – Roteiro de entrevista direcionada aos representantes do Estado .....                    | 17 |
| <b>Quadro 4</b> - Os agentes sociais modeladores do espaço urbano .....                                   | 20 |
| <b>Quadro 5</b> - Agentes envolvidos na criação do Parque do Povo em Toledo - Paraná. ....                | 58 |

## SUMÁRIO

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 INTRODUÇÃO .....</b>                                                                                        | <b>11</b> |
| <b>2 METODOLOGIA .....</b>                                                                                       | <b>14</b> |
| <b>3 A DEFINIÇÃO DE ESPAÇO URBANO E A IMPLEMENTAÇÃO DE ÁREAS VERDES.....</b>                                     | <b>18</b> |
| 3.1 DEFINIÇÕES DE ESPAÇO URBANO E OS AGENTES SOCIAIS<br>MODELADORES DO ESPAÇO URBANO .....                       | 18        |
| 3.2 CONCEITUANDO ÁREAS VERDES E DEFININDO PARQUES URBANOS .....                                                  | 21        |
| 3.3 A IMPORTÂNCIA DAS ÁREAS VERDES URBANAS SOB A PERSPECTIVA DO<br>BEM-ESTAR .....                               | 24        |
| 3.4 O VIÉS ECONÔMICO DA IMPLEMENTAÇÃO DE ÁREAS VERDES .....                                                      | 29        |
| <b>4 RESULTADOS.....</b>                                                                                         | <b>35</b> |
| 4.1 O MUNICÍPIO DE TOLEDO NO PARANÁ E O PARQUE DO POVO LUIZ<br>CLÁUDIO HOFFMANN .....                            | 37        |
| 4.2 O PROCESSO DE CRIAÇÃO DO PARQUE DO POVO LUIZ CLÁUDIO<br>HOFFMANN SOB A PERSPECTIVA DOS AGENTES SOCIAIS ..... | 50        |
| 4.4 O PAPEL DO PARQUE DO POVO NO PROCESSO DE EXPANSÃO DA<br>CIDADE DE TOLEDO - PARANÁ .....                      | 59        |
| <b>5 CONCLUSÃO .....</b>                                                                                         | <b>88</b> |
| <b>REFERÊNCIAS.....</b>                                                                                          | <b>90</b> |

## 1 INTRODUÇÃO

Esta pesquisa concentra-se no estudo das áreas verdes urbanas, com ênfase nos parques urbanos, devido aos impactos significativos que exercem nas áreas circunvizinhas. Esses espaços desempenham um papel essencial na promoção de benefícios ambientais e na melhoria da qualidade de vida. No entanto, a criação desses parques envolve processos complexos e desafiadores, exigindo uma análise minuciosa de diversas facetas e contradições, como a intencionalidade, funcionalidade e direcionamento da implementação desses projetos, os quais são elaborados com recursos públicos.

No município de Toledo, mesorregião Oeste do Paraná, um empreendimento público foi inaugurado, em 2010, pela administração municipal, o Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann, localizado às margens da BR-163, em Toledo, Paraná. Esse parque tem desempenhado um papel significativo em diversas mudanças espaciais na região norte da cidade. A pesquisa se justifica pelo potencial de transformação que esse empreendimento público acarreta sobre o uso do solo em áreas circunvizinhas, podendo, inclusive, reorientar a expansão de uma cidade. O Parque do Povo tem pouco mais de uma década de existência. Os impactos de sua implantação nas áreas ao seu redor estão em pleno desenvolvimento. Entende-se que a criação desse equipamento urbano é uma intervenção pública no espaço geográfico da cidade e sua implementação provoca ações e reações de agentes sociais que merecem uma investigação aprofundada.

Nesse sentido, o objetivo da pesquisa consiste em examinar os impactos do processo de planejamento e implantação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann nas dinâmicas de ocupação do solo e no mercado imobiliário das regiões vizinhas. O estudo investiga o papel dos diferentes agentes sociais envolvidos na produção do espaço urbano, incluindo o Estado, os promotores imobiliários e os proprietários fundiários, e como seus interesses foram articulados na implantação desse parque.

Posto isso, para atingir esse objetivo, apresentam-se informações sobre o processo de planejamento, contextualizando e elencando os elementos definidores de sua localização e possíveis impactos para a região Norte da cidade. Analisa-se a produção desse Parque, por meio do viés dos agentes sociais que atuam na formação do espaço urbano, com enfoque para o papel do Estado, dos promotores imobiliários e dos proprietários fundiários, discutindo como se deu a conjugação de interesses

entre esses atores. Destaca-se o papel deste parque como um recurso valioso para a população e para a cidade em geral, além de abordar as estratégias de marketing e os valores econômicos atribuídos pelos agentes imobiliários a essa área devido à sua localização. Por fim, apresentam-se os efeitos da criação do parque na expansão urbana da cidade, com foco em dois principais bairros, o Jardim Planalto e a Vila Industrial, pois ambos apresentaram crescimento na malha urbana aos arredores do Parque.

Para tanto, a dissertação está estruturada em três capítulos principais. No primeiro capítulo, apresenta-se a metodologia aplicada na pesquisa, definindo objetivos gerais, específicos, procedimentos metodológicos e o que se espera para cada etapa. Adiante, no segundo capítulo, expõe-se a fundamentação conceitual, que discute a definição de espaço urbano, a tipologia dos agentes de produção do espaço urbano e a noção de áreas verdes, tanto em relação a tornar-se um possível recurso de promoção de bem-estar para o cidadão, quanto do valor econômico ligado à sua consideração como uma amenidade com apelo para o mercado imobiliário. O terceiro capítulo apresenta uma discussão específica sobre o objeto de estudo da pesquisa, o espaço urbano do município de Toledo no Paraná, com ênfase no processo de planejamento e implantação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann. Analisa-se como a presença deste parque influenciou o município em seu processo de expansão urbana, além de investigar como os agentes sociais, modeladores do espaço urbano, colaboraram para a criação desse ambiente e de que forma, atualmente, usam este espaço para fins de marketing como sinônimo de valorização.

Por fim, são apresentadas as interpretações dos dados obtidos por meio das entrevistas qualitativas semiestruturadas, aplicadas junto aos agentes sociais que modelam o espaço urbano. Essas entrevistas foram conduzidas de duas maneiras principais, sendo presencialmente, por meio de gravações em áudio, e online, por meio de gravações via *Google Meet*. Foram submetidos a entrevistas quatro representantes do mercado imobiliário, todas realizadas via *Google Meet*. Dois funcionários públicos da Secretaria do Planejamento da Prefeitura de Toledo foram os representantes do Estado, sendo a entrevista gravada presencialmente. Por último, um representante dos agentes fundiários, um dos filhos de Luiz Cláudio Hoffmann (nome que leva o parque), entrevistado via Google Meet.

Nas conclusões, antecipa-se que este estudo pode contribuir para a compreensão da dinâmica de crescimento da área urbana de Toledo, especialmente

na região Norte, com o foco na implementação do Parque e nas mudanças ocorridas no mercado imobiliário das zonas circundantes. Uma vez concluído, espera-se que este trabalho possa ser utilizado como um recurso de análise pelo poder público local e como base de pesquisa para investigações futuras.

## 2 METODOLOGIA

A pesquisa adota uma abordagem metodológica alinhada aos objetivos propostos, os quais estão divididos em objetivos gerais e específicos. Cada objetivo apresenta procedimentos metodológicos inerentes, com o propósito de conferir significado à pesquisa. O objetivo geral desta pesquisa consiste em examinar os impactos do processo de planejamento e implantação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann nas dinâmicas de ocupação do solo e no mercado imobiliário das regiões vizinhas. Investigando, ainda, o papel dos diferentes agentes sociais envolvidos na produção do espaço urbano, incluindo o Estado, os promotores imobiliários e os proprietários fundiários, e como seus interesses foram articulados na implantação desse parque. Através desse objetivo, busca-se obter um entendimento completo e aprofundado das relações entre a implementação de um parque urbano e as transformações nas áreas circunvizinhas.

Para alcançar o objetivo geral, são estabelecidos objetivos específicos que contribuem para sua realização. O primeiro objetivo específico consiste em analisar o processo de criação do Parque do Povo entre os anos de 2010 até o primeiro semestre de 2024. Após analisar esse processo, o segundo objetivo constitui-se em descrever os dados averiguados por meio dos procedimentos metodológicos identificando as etapas de constituição e os elementos definidores de sua localização. Para atingir esses objetivos específicos, foram adotadas diferentes estratégias metodológicas, entre elas, a pesquisa bibliográfica, realizada principalmente por meio de recursos online, como Google Acadêmico, SciELO, Portal da CAPES, entre outros. Além disso, pesquisou-se em livros físicos emprestados pela biblioteca pública da Unioeste e, por fim, em artigos recebidos por meio de orientações e encaminhados por recursos pessoais. Também foram aplicados questionários/entrevistas com gestores públicos de Toledo e realizado trabalho de campo *in loco* para registrar a atual configuração do Parque.

O terceiro objetivo específico consiste em identificar e compreender o papel dos diferentes agentes sociais diretamente implicados no processo de implementação do parque. Para alcançar esse objetivo, foi adotada a tipologia dos agentes modeladores do espaço urbano proposta por Roberto Lobato Corrêa (1989). Destacam-se três principais agentes: o Estado; os agentes imobiliários; os proprietários fundiários. A interação entre eles é discutida e a forma como ocorreu a

conciliação de interesses entre esses agentes é analisada. A base de dados para discussão é composta por entrevistas com representantes de cada um dos agentes sociais mencionados, além de artigos, livros, matérias de jornais e outras fontes que possam apontar para essa relação entre o parque e os agentes modeladores.

As entrevistas têm natureza qualitativa, com questões semiestruturadas. Realizaram-se de duas maneiras principais: presencialmente, por meio de gravações em áudio; e online, através de gravações via *Google Meet*. Quatro representantes do mercado imobiliário foram submetidos a entrevistas, todas realizadas via *Google Meet*. Também foram entrevistados presencialmente dois funcionários públicos da Secretaria do Planejamento da Prefeitura de Toledo, PR, com a entrevista sendo gravada. Por último, um representante dos agentes fundiários, um dos filhos de Luiz Cláudio Hoffmann (nome que leva o Parque), foi entrevistado via *Google Meet*.

Ressalta-se que foram entrevistados apenas três dos cinco agentes sociais propostos por Corrêa (1989). Isso ocorreu porque, ao analisar o perfil do caso do Parque do Povo, não se identificou uma significativa atuação dos grupos sociais excluídos ou dos proprietários dos meios de produção. Observa-se que, até o período de 2024, suas atuações ainda são modestas, podendo se intensificar futuramente, uma vez que a área está em constante transformação. A seguir, apresentam-se os quadros referentes as perguntas que guiaram as entrevistas.

O Quadro 1 serviu como guia de roteiro para as entrevistas direcionadas aos representantes do mercado imobiliário. Foram entrevistados quatro agentes sociais imobiliários, utilizando a mesma base para todos. Contudo, como as questões eram semiestruturadas, houve variações ao longo do diálogo, quando necessário.

**Quadro 1** - Roteiro de entrevista direcionada aos representantes do mercado imobiliário

| <b>Roteiro de entrevista direcionado aos representantes do mercado imobiliário:</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Nome completo do entrevistado?                                                   |
| 2. Compartilhe uma breve apresentação pessoal e responda à pergunta: Quem é você?   |
| 3. Sua família faz parte dos “pioneiros” da ocupação de Toledo-Pr?                  |
| 4. Qual sua profissão/ocupação diária atual?                                        |
| 5. De onde vem a maior parte seu capital?                                           |
| 6. Por que se tornou um agente imobiliário?                                         |
| 7. Como surgiu sua empresa?                                                         |
| 8. Em quais áreas da cidade sua empresa atua?                                       |
| 9. Com quais produtos trabalham?                                                    |

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| 10. Qual é a sua relação com o Estado/Prefeitura de Toledo?                        |
| 11. Existe alguma relação entre você e os proprietários de grandes lotes/chácaras? |
| 12. O que você sabe sobre o processo de implantação do Parque do Povo?             |
| 13. Qual a participação dos agentes imobiliários no processo?                      |
| 14. A abertura de um parque natural transforma o mercado imobiliário do lugar?     |

Fonte: Autor (2024).

Apresenta-se a seguir o Quadro 2, direcionado aos representantes fundiários. Da mesma forma, foram utilizadas perguntas semiestruturadas as quais serviram de roteiro para a entrevista com a família Hoffmann, relatando suas experiências e esclarecendo lacunas necessárias para a pesquisa.

**Quadro 2** - Roteiro de entrevista direcionada aos representantes dos proprietários fundiários

| <b>Roteiro de entrevista direcionado a um representante fundiário das terras do Parque do Povo.</b>                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Nome completo do entrevistado?                                                                                                              |
| 2. Compartilhe uma breve apresentação pessoal e responda à pergunta: Quem é você?                                                              |
| 3. Sua família faz parte dos “pioneiros” da ocupação de Toledo-Pr?                                                                             |
| 4. Qual sua profissão/ocupação diária atual?                                                                                                   |
| 5. De onde vem a maior parte seu capital?                                                                                                      |
| 6. Por que se tornou um proprietário de terras?                                                                                                |
| 7. Há alguma relação entre você e o mercado imobiliário de Toledo?                                                                             |
| 8. Qual a sua relação com a prefeitura?                                                                                                        |
| 9. Com quais produtos trabalham?                                                                                                               |
| 10. Qual é a sua relação com o Estado/Prefeitura de Toledo?                                                                                    |
| 11. Alguma vez esteve à frente da administração da cidade/da prefeitura?                                                                       |
| 12. Como começaram as negociações com a prefeitura para a venda das terras que atualmente pertencem ao Parque do Povo - Luiz Cláudio Hoffmann? |
| 13. O que motivou a vender essas terras para a prefeitura?                                                                                     |
| 14. Relate sobre sua família, quem são seus avós, pais, irmãos, entre outros.                                                                  |

Fonte: Autor (2024).

Adiante, segue o Quadro 3, direcionado aos representantes do Estado. As perguntas também foram semiestruturadas, mas com um diálogo aberto para as descrições que os funcionários públicos compartilharam para a pesquisa.

**Quadro 3** – Roteiro de entrevista direcionada aos representantes do Estado

| <b>Roteiro de entrevista direcionado aos representantes do Estado</b>                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Nome completo do entrevistado?                                                                                                                                |
| 2. Qual sua profissão/ocupação diária atual?                                                                                                                     |
| 3. Como foi o processo de criação do Parque do Povo?                                                                                                             |
| 4. Quem eram o(s) dono(s) do terreno?                                                                                                                            |
| 5. Você identificaria algum problema/obstáculo para a criação do parque?                                                                                         |
| 6. Percebe-se que a implantação do parque gerou a expansão da cidade, com abertura de vários loteamentos, esse processo trouxe algum problema para a prefeitura? |
| 7. Como tem sido a relação da prefeitura com os proprietários de terras próximas ao parque?                                                                      |
| 8. Até o momento atual, houve conflitos na relação com agentes imobiliários devido à criação do parque?                                                          |
| 9. Sobre a questão financeira da execução do Parque do Povo, como se tem procedido a quitação desse investimento?                                                |
| 10. Como têm sido gerenciadas as questões relacionadas ao desenvolvimento e uso do espaço nos loteamentos circundantes ao Parque do Povo?                        |

Fonte: Autor (2024).

Por fim, no quarto ponto dos objetivos específicos, é analisada a configuração do Parque do Povo como uma área verde urbana e sua relação com a expansão urbana de Toledo. Para isso, foram utilizadas diversas fontes de informação, tais como imagens de satélite, comparação entre fotos, documentos, plano diretor de Toledo-PR, jornais e artigos relacionados ao tema.

No próximo capítulo será abordada a definição de espaço urbano e sua implementação. Essa base teórica norteará a pesquisa como um guia de comparação com a realidade observada neste estudo de caso.

### **3 A DEFINIÇÃO DE ESPAÇO URBANO E A IMPLEMENTAÇÃO DE ÁREAS VERDES**

No presente capítulo, apresenta-se a definição do espaço urbano e a importância da implementação de áreas verdes no contexto urbano. O espaço urbano é compreendido como a região que concentra edificações, infraestruturas e atividades humanas frequentes. Ele é caracterizado por sua complexidade e dinamicidade, resultantes das relações capitalistas (Gomes; Oliveira, 2020). Consequentemente, o espaço urbano apresenta um crescimento populacional e uma expansão da malha urbana. Assim, é crucial examinar como cada questão é administrada dentro desse espaço, inclusive a implementação de áreas verdes, que tem se mostrado uma solução eficaz para promover a saúde e o bem-estar da população, além de melhorar a qualidade do ar, reduzir a poluição sonora e até mesmo contribuir para o controle de enchentes (Amorim, 2001). Em seguida, será abordada a relação entre a produção do espaço urbano e as áreas verdes, problematizando como ocorre o processo de implementação dessas áreas.

#### **3.1 DEFINIÇÕES DE ESPAÇO URBANO E OS AGENTES SOCIAIS MODELADORES DO ESPAÇO URBANO**

O espaço urbano é o ambiente onde ocorre a maior parte das relações sociais, uma vez que é nele que parte da população se concentra e tem seu cotidiano a acontecer. Sua definição é objeto de discussão de diversos autores, tais como Lefebvre (2011), Corrêa (1989) e Santos (2009).

Santos (2009) ressalta o viés complexo e polêmico que envolve os conceitos de espaço urbano e cidade, pois embora semelhantes, não são iguais. O termo “urbano” representa a reunião, a justaposição e a afirmação das formas sociais, enquanto a “cidade” é a obra, o objeto localizado no tempo e no espaço (Lefebvre, 2011).

A definição de espaço urbano está intrinsecamente relacionada ao processo capitalista, no qual, por meio de uma teia de relações sociais, ocorre a produção de fenômenos sobre o espaço. Para Corrêa (1989, p. 9),

Eis o que é o espaço urbano: Fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais.

Ainda, conforme com Corrêa (1989), o espaço urbano é um ambiente articulado e dinâmico que está intimamente relacionado às ações da sociedade. Não se trata de um processo invisível ou aleatório, mas sim de uma produção do espaço originada pelas ações dos agentes sociais, que dão origem a diferentes usos do solo. Essa complexidade dos agentes sociais gera constantes processos de organização e reorganização do espaço urbano. De acordo com autor, os agentes sociais que atuam na formação do espaço urbano são os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

Os proprietários dos meios de produção são os responsáveis pelas grandes empresas e indústrias, que, em razão da dimensão de suas atividades, consomem uma grande quantidade de espaço. Por esse motivo, eles interagem diretamente com os proprietários fundiários, que são os donos das terras e buscam obter a maior remuneração possível por elas, conforme seus interesses (Corrêa, 1989).

Há também os promotores imobiliários. Eles podem ser definidos como um conjunto de agentes que realizam, parcial ou integralmente, operações como incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel, comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro (Corrêa, 1989). Quanto ao Estado, sua atuação tem sido complexa e variável tanto no tempo quanto no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte. O Estado dispõe de um conjunto de instrumentos que pode empregar em relação ao espaço urbano, como o direito de desapropriação de terras, controle de preços, investimentos públicos, impostos fundiários e outros. Além desses, também existem os grupos sociais excluídos, que são a parcela da população a qual não tem acesso à moradia, ou seja, não possuem renda para pagar aluguel, muito menos, comprar um imóvel (Corrêa, 1989).

Dessa maneira, o espaço urbano contemporâneo é moldado sob a ótica capitalista, caracterizada pela lógica do lucro e da acumulação de riqueza, o que gera desigualdades, exclusão social e mercantilização do espaço. No contexto urbano capitalista, tudo é visto como uma oportunidade de lucro, e a privação de espaços

públicos, a gentrificação<sup>1</sup>, a venda de áreas verdes para projetos imobiliários e a comercialização de espaços culturais são exemplos de como a lógica capitalista transforma o espaço urbano em uma mercadoria, reduzindo sua importância como espaço público e cultural.

Para entender as dinâmicas sociais que afetam a vida urbana, é fundamental compreender os agentes sociais os quais atuam na formação do espaço urbano. Objetivando facilitar a compreensão e materializar essa teoria, apresenta-se o Quadro 4, explicativo, composto por duas colunas, uma demonstrando o agente social e a outra apresentando suas principais características. Dessa forma, é possível visualizar de maneira clara e objetiva a ação desses agentes modeladores do espaço urbano.

**Quadro 4** - Os agentes sociais modeladores do espaço urbano

| <b>Agente Social</b>                       | <b>Principais características</b>                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Proprietários dos meios de produção</b> | São responsáveis pelas grandes empresas e indústrias que consomem uma grande quantidade de espaço urbano. Interagem diretamente com os proprietários fundiários para obter as terras necessárias para suas atividades.                                                |
| <b>Proprietários fundiários</b>            | São os donos das terras urbanas e buscam obter a maior remuneração possível por elas.                                                                                                                                                                                 |
| <b>Promotores imobiliários</b>             | Realizam operações como incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel, comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro.                                                   |
| <b>Estado</b>                              | Possui um conjunto de instrumentos que pode empregar em relação ao espaço urbano, como o direito de desapropriação de terras, controle de preços, investimentos públicos, impostos fundiários e outros. Reflete a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte. |
| <b>Grupos sociais excluídos</b>            | Parcela da população que não tem acesso à moradia e à propriedade, gerando exclusão social e vulnerabilidade.                                                                                                                                                         |

Fonte: Adaptado de Corrêa (1989).

Com base no quadro exposto, é possível analisar a formação do espaço urbano a partir das ações dos diferentes agentes sociais que atuam nesse processo. Nesse sentido, essa pesquisa pode ser pensada sob a ótica desses agentes, com destaque para a perspectiva da formação das áreas verdes urbanas, para isso, foca-se focar em três principais agentes: os agentes imobiliários, os proprietários fundiários e o Estado. Esses três foram selecionados pois são os que interagiram diretamente na formação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann, em Toledo, Paraná, podendo ser analisado com documentação e investigação *in loco*.

<sup>1</sup> Gentrificação: Substituição da população mais pobre pela nova classe média, questão associada à renovação do mercado imobiliário de uma determinada região (Rangel, 2015).

Através dessa análise, busca-se compreender a criação de uma área verde em específico, investigando a influência desses agentes na sua formação e suas apropriações. Entretanto, para prosseguir, primeiramente, faz-se necessário compreender o conceito de áreas verdes e sua importância na formação do espaço urbano.

A seguir, volta-se às áreas verdes urbanas, seu planejamento e criação. Esses espaços podem modificar as relações sociais na cidade, proporcionando locais de convivência e integração entre as pessoas. No entanto, é importante destacar que a produção de áreas verdes também está sujeita às influências da lógica capitalista, que pode mercantilizá-las e utilizá-las como instrumentos de especulação imobiliária, gerando desigualdades sociais e exclusão de determinados grupos. Por isso, é fundamental compreender as diferentes dimensões envolvidas na produção das áreas verdes urbanas para que elas possam cumprir seu papel social e ambiental na cidade. Nesse sentido, é necessário definir, inicialmente, o conceito de áreas verdes, que são espaços destinados à preservação da natureza, com o objetivo de oferecer lazer e qualidade de vida para a população.

### 3.2 CONCEITUANDO ÁREAS VERDES E DEFININDO PARQUES URBANOS

As áreas verdes urbanas são espaços destinados à qualidade de vida e bem-estar da população, tendo seu conceito abordado de diversas maneiras a depender da perspectiva adotada. A visão sobre áreas verdes pode variar de acordo com o estudo, por exemplo, saúde, ambientalismo, economia, planejamento urbanístico, entre outros. Por essa razão, não há um consenso absoluto sobre sua definição precisa, sendo comum encontrar diferentes termos que a representem, tais como espaços livres, áreas verdes, espaços verdes ou espaços de lazer.

Nesse contexto, torna-se importante compreender as diferentes concepções e abordagens existentes para as áreas verdes urbanas e, assim, elaborar uma definição conceitual pertinente para esta pesquisa.

Posto isso, tomando como referência Lima *et al.* (1994), identificam-se as seguintes conceituações: áreas verdes são zonas desprovidas de construções, onde o elemento central da composição é a vegetação, juntamente com o solo permeável, devendo ocupar no mínimo 70% da superfície

Além disso, Lima *et al.* (1994), destacam que o termo “espaço livre” constitui um conceito abrangente que engloba e contrasta com a área urbanizada. Ainda para os mesmos autores as praças são espaços públicos abertos cujo propósito primordial é o lazer. Entretanto, não se enquadram como áreas verdes quando carecem de vegetação e apresentam superfícies impermeáveis.

Nesse sentido, Milano (1993) caracteriza arborização urbana como elementos vegetais de porte arbóreo presentes na cidade. Para o autor, essa definição abarca dois tipos de arborização urbana, sendo a arborização de vias públicas e a arborização de áreas verdes. As áreas verdes são todas as áreas livres na cidade, com características predominantemente naturais, independentemente do porte de vegetação.

Maciel e Barbosa (2015, p. 34) definem áreas verdes como

[...] locais de vegetação arbórea ou não inseridas ou presentes em ambiente urbano como praças, parques, terrenos baldios, hortas e até mesmo cemitérios, geralmente com o objetivo de ornamentar esses locais, proporcionar lazer e melhorar a qualidade de vida da população.

A definição apresentada descreve as áreas verdes como espaços livres com presença significativa de vegetação, mas também enfatiza o seu propósito de proporcionar lazer e melhorar a qualidade de vida.

Já Coimbra (1985) indica que ao pensar na qualidade de vida, é importante associar as condições de saúde física e psicológica da população ao ambiente em que estão inseridas. Nesse sentido, as áreas verdes urbanas contribuem para a melhoria das condições ecológicas e de lazer do ambiente, proporcionando melhor bem-estar e, conseqüentemente, uma melhor qualidade de vida.

Milano (1993) caracteriza as vias públicas como uma das formas de arborização urbana, porém, para serem consideradas áreas verdes, é necessário que elas tenham uma considerável presença de arborização e proporcionem lazer e melhoria na qualidade de vida. Assim sendo, Maciel e Barbosa (2015) consideram que ambientes como hortas, terrenos baldios e até mesmo cemitérios podem ser considerados áreas verdes, desde que apresentem características naturais e contribuam para a preservação da biodiversidade e melhoria do bem-estar da população.

Diante disso, Nucci (2001, p. 198) apresenta uma caracterização mais objetiva do que são as áreas verdes urbanas, como

[...] um tipo especial de espaço livre onde há predominância de áreas plantadas e que deve cumprir três funções (estética, ecológica e lazer); vegetação e solo permeável (sem laje) devem ocupar, pelo menos, 70% da área; deve ser pública e de utilização sem regras rígidas.

A definição de Nucci (2001) estabelece critérios mínimos para classificar um espaço como área verde urbana, com o objetivo de identificar ambientes mais adequados para a prática de lazer pela população. Praças, parques e balneários são alguns exemplos de áreas verdes que atendem a esses critérios.

As diversas definições apresentadas até aqui contribuem para a formação de um conceito central, o qual será adotado nesta pesquisa. De acordo com esse conceito, a área verde urbana é caracterizada como um espaço livre que possui, pelo menos, duas principais características: a presença de vegetação arbórea e solo permeável. Além disso, ela deve cumprir funções estéticas, ecológicas e de lazer, proporcionando benefícios para a população em termos de bem-estar e qualidade de vida. Assim, a área verde urbana é considerada um espaço multifuncional que contribui para a melhoria da qualidade ambiental e para a promoção da saúde física e mental da população.

A presente pesquisa tem como foco uma área verde urbana caracterizada como um parque. Para Lima *et al.* (1994, p. 27) parque urbano “é uma área verde, com função ecológica, estética e de lazer, entretanto com uma extensão maior que as praças e jardins públicos”. Em consonância, para Kliass (1993, p. 19), “Os parques urbanos são espaços públicos com dimensões significativas e predominância de elementos naturais, principalmente cobertura vegetal, destinados à recreação”.

Segundo Macedo (2002), um parque urbano é um espaço livre público estruturado por vegetação e dedicado ao lazer da massa urbana, que atende a uma grande diversidade de solicitações de lazer, tanto esportivas quanto culturais, não possuindo, muitas vezes, a antiga destinação voltada basicamente para o lazer contemplativo.

Os parques e suas definições são de suma importância, entretanto, é notável que suas concepções e funções variam conforme os anos. Para compreender o papel desse espaço atualmente, Serpa (1999, p. 306) relata que

Nos últimos anos, a concepção dos parques públicos tem passado por modificações devido a uma maior demanda social por atividades de esportes e lazer. A sociedade pós-moderna, com jornadas de trabalho mais reduzidas, uma expectativa de vida maior e uma conscientização ecológica mais intensa, está favorecendo o surgimento de novos parques, com abordagens renovadas e originais.

Esses espaços estão sendo planejados com abordagens renovadas e originais, visando atender às necessidades e preferências contemporâneas. Isso reflete a evolução das prioridades culturais e do estilo de vida das populações. Essa perspectiva é crucial para a compreensão da implementação desses ambientes, uma vez que envolve uma discussão complexa sobre como essa ação se desenrola, especialmente diante dos contrastes entre o bem-estar e os aspectos econômicos.

Nos subcapítulos seguintes, será abordada a importância das áreas verdes urbanas e a implementação desses equipamentos em ambientes urbanos. Para isso, destacam-se duas vertentes fundamentais. Em primeiro lugar, discute-se a importância das áreas verdes urbanas sob a perspectiva do bem-estar, considerando os benefícios que esses espaços podem proporcionar para a saúde física e mental da população. Em segundo lugar, aborda-se a perspectiva econômica relacionada à produção de áreas verdes urbanas, enfatizando que esse processo está também associado ao modo de produção do espaço urbano, com viés capitalista, que, primordialmente, tende a prezar pelo lucro. Ao compreender essas duas vertentes, pode-se elaborar uma visão mais completa das áreas verdes urbanas.

### 3.3 A IMPORTÂNCIA DAS ÁREAS VERDES URBANAS SOB A PERSPECTIVA DO BEM-ESTAR

As áreas verdes urbanas desempenham um papel fundamental na melhoria da qualidade de vida da população. Conceito esse que é objeto de amplo debate caracterizado por sua natureza dinâmica, abrangente, subjetiva e multifacetada. Na literatura, diversas terminologias têm sido empregadas para descrever a qualidade de vida. Por exemplo, de acordo com a Organização Mundial da Saúde (2015), qualidade de vida é definida como “a percepção do indivíduo de sua posição na vida, no contexto da cultura e sistemas de valores nos quais ele está inserido, e em relação aos seus

objetivos, expectativas, padrões e preocupações”. Isso implica que a qualidade de vida é intrinsecamente pessoal e singular.

Nessa perspectiva, a alocação de áreas públicas com tais propósitos assume uma importância crucial para promover uma vida mais saudável e harmoniosa. Além disso, essa abordagem contribui significativamente para a redução do estresse e para a elevação do bem-estar da comunidade em geral. Nesse cenário, o debate que envolve áreas verdes visando o bem-estar da população converge muito com algumas definições pré-estabelecidas na comunidade científica.

Para Bovo e Martins (2016), os espaços destinados ao lazer de caráter público têm sido tema de discussões entre especialistas em urbanismo, sociologia e geografia. Além disso, eles desempenham um papel importante nos projetos de planejamento urbano. Esses locais possuem ambientes propícios para encontros sociais, abrangendo diversas atividades e interesses dentro das zonas urbanas. É relevante destacar que essas áreas também influenciam positivamente na valorização dos imóveis, já que a sua proximidade possibilita que os residentes da região desfrutem com maior facilidade desses espaços verdes para fins de lazer.

Dessa maneira, é importante ressaltar que o lazer, segundo Marcelino (2002), é composto por atividades que vão além do simples entretenimento, englobando descanso e a recuperação das energias, bem como a distração e recreação. Na visão de Dumazedier (1976, p. 34), lazer caracteriza-se como

[...] um conjunto de ocupações às quais o indivíduo pode entregar-se de livre vontade, seja para repousar, seja para divertir-se, recrear-se e entreter-se, ou ainda, para desenvolver sua informação ou formação desinteressada, sua participação social voluntária ou sua livre capacidade criadora após livrar-se ou desembaraçar-se das obrigações profissionais, familiares e sociais.

O autor ressalta que essas atividades são realizadas de livre vontade, seja para descansar, divertir-se, educar-se, após cumprir obrigações profissionais, familiares e sociais. Essas ocupações voluntárias são vistas como essenciais para equilibrar a vida, promovendo o bem-estar mental, a interação social e a expressão criativa. A ideia é que essas atividades não estão vinculadas a interesses financeiros ou obrigações, mas são escolhas pessoais que contribuem para uma vida mais completa e enriquecedora.

Assim, as áreas verdes não apenas oferecem possibilidades de diversão, mas também servem como espaços para o cuidado com a saúde física e mental, principalmente, pela prática do lazer que permite a busca por um estilo de vida mais saudável.

O lazer é algo que está presente na vida das pessoas, mas nem todos sabem a importância dessa atividade, que traz muitos benefícios para nossa qualidade de vida, entre os seus benefícios podemos citar o combate ao estresse, facilita a circulação do sangue promovendo, assim, uma homeostase, ou seja, um equilíbrio no meio interno do corpo, colaborando na manutenção da saúde (Teixeira Jr; Sferra; Bottcher, 2012, p. 1).

Diante disso, observa-se que a manutenção da saúde promove benefícios os quais contribuem para a qualidade de vida. A possibilidade de regular aspectos da saúde física e, assim, obter um equilíbrio no meio interno do corpo são características proporcionadas pelo lazer com atividades físicas. Associando-se essas atividades às áreas verdes urbanas, esses ambientes fomentam tal comportamento.

Enquanto a saúde mental é descrita por Arana *et al.* (2020) como um nível de qualidade de vida cognitiva ou emocional do ser humano, que envolve a capacidade de apreciar a vida e buscar o equilíbrio entre as atividades e esforços para atingir a resiliência psicológica. Assim, as áreas verdes urbanas são locais propícios para a população cuidar e usufruir dessa saúde.

Ainda para Arana *et al.* (2020), existem três principais pontos de como as áreas verdes influenciam na saúde mental. Em primeiro lugar, as atividades físicas melhoram o humor e diminuem o estresse. Em segundo lugar, as áreas verdes proporcionam oportunidades para o contato social. E, em terceiro lugar, as áreas verdes são frequentemente procuradas para relaxar, o que pode contribuir, em termos de mecanismos psicológicos e fisiológicos, para a resposta pessoal ao estresse e para a capacidade de lidar com ele.

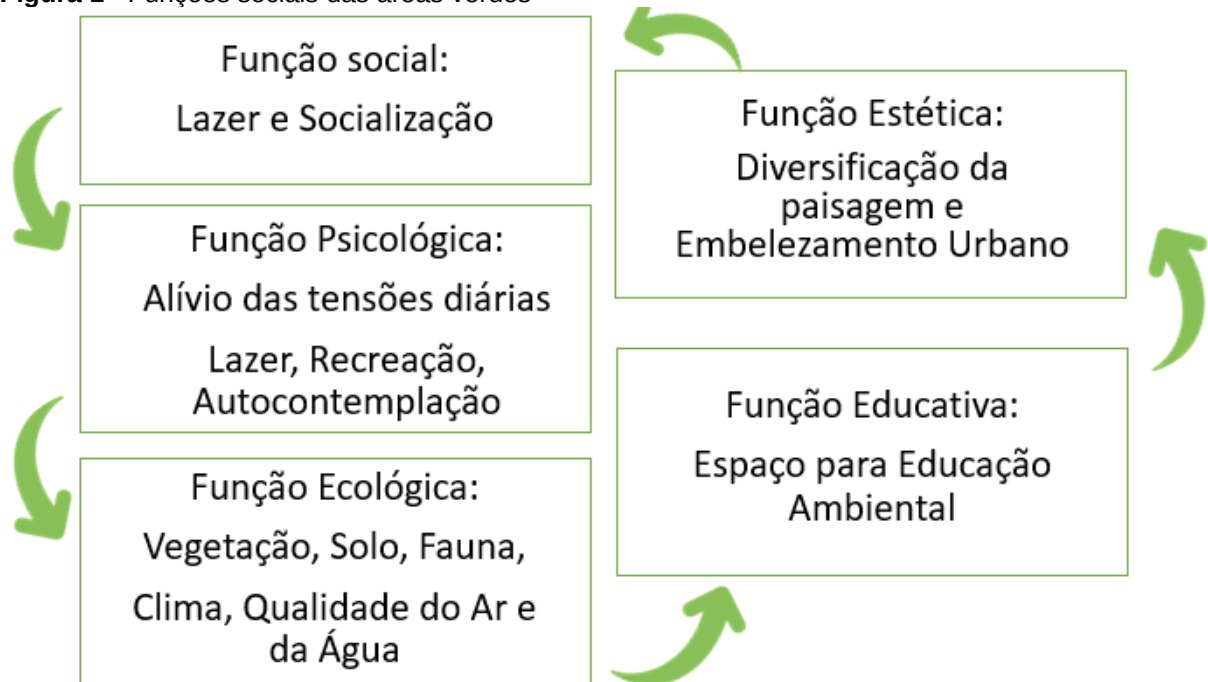
As áreas verdes urbanas contribuem para manter o equilíbrio entre o ambiente turbulento da cidade e a calma das áreas verdes, proporcionando o desenvolvimento do bem-estar e uma melhor qualidade de vida no espaço urbano. Para compreender a importância das áreas verdes, é necessário ter a noção do que é bem-estar.

Significa condição de satisfação das necessidades (conscientes ou inconscientes, naturais ou psicossociais). Nos seres humanos, implica na satisfação das necessidades biológicas, o bem-estar físico; das necessidades psicológicas, o bem-estar mental; e das necessidades sociais, o bem-estar social (Miranda, 2004, p. 15).

Assim, as áreas verdes devem servir para satisfazer as necessidades da população, tanto as físicas, por meio do lazer e prática de esportes para se sentir bem consigo mesmo, quanto as psicológicas, como forma de acalmar-se e relaxar. Por último, há a necessidade social, em que as áreas verdes proporcionam oportunidades para convívio com outras pessoas.

Para Arfelli (2004), as áreas verdes devem visar sempre o bem-estar social, que se relaciona ao bem comum, isto é, ao bem de todos e de cada um, do qual depende a felicidade geral. Para isso, o foco deve ser o bem comum, ou seja, a justiça construída coletivamente (Andrade, 2014). A produção do espaço urbano deve ser planejada para atender às pessoas que nele vivem, proporcionando a felicidade, que é subjetiva, mas se associa a um estado de ânimo que se traduz em um sentimento de satisfação, fazendo com que a pessoa se sinta contente (Cunha, 2017). A ideia não é que as áreas verdes sejam a causa da felicidade, mas que contribuam para o bem-estar social e, da mesma forma, para o bem comum, facilitando indiretamente aos indivíduos alcançar a chamada felicidade.

Em suma, as áreas verdes desempenham diversas funções para bem-estar das pessoas e sustentabilidade ao ambiente. A Figura 1 ilustra algumas dessas funções, que, segundo Bargas e Matias (2011), podem ser classificadas em sociais, estéticas, ecológicas, educativas e psicológicas. A seguir, analisa-se cada uma dessas funções.

**Figura 1** - Funções sociais das áreas verdes

Fonte: Adaptado de Bargas e Matias (2011).

Nesse sentido, entre as principais funções da área verde está a social de oferecer oportunidades de lazer e socialização, promovendo saúde mental, além de fortalecer a integração social e os laços comunitários. Ademais, apresenta uma função estética, embelezando a paisagem urbana e valorizando a cidade, ecologicamente, contribui para melhorar o clima, a qualidade do ar e da água, além de abrigar biodiversidade e ajudar no controle de enchentes. Educativamente, as áreas verdes proporcionam ambientes para atividades pedagógicas e educação ambiental, enquanto que psicologicamente oferecem relaxamento, reduzem o estresse e promovem o bem-estar emocional dos residentes.

Posto isso, um planejamento urbano sustentável deve priorizar a preservação, expansão e acesso equitativo a essas áreas, utilizando práticas que harmonizem o desenvolvimento urbano com a conservação ambiental, promovendo o bem-estar para todos os envolvidos.

Para encerrar este subcapítulo, a reflexão acerca das áreas verdes urbanas transcende a ideia de um simples equipamento voltado ao bem-estar, uma vez que sua implementação envolve um processo de produção espacial muito mais complexo. É importante destacar que, além das questões sociais e ambientais, a criação de áreas verdes também é influenciada pelo viés econômico. Portanto, no próximo subcapítulo, aborda-se o papel do sistema capitalista na implementação das áreas

verdes urbanas e como essa influência pode impactar o espaço ao qual a área verde está inserida.

### 3.4 O VIÉS ECONÔMICO DA IMPLEMENTAÇÃO DE ÁREAS VERDES

Conforme já descrito, a presença de áreas verdes urbanas desempenha um papel crucial na melhoria da qualidade de vida da população, impactando positivamente tanto na saúde física quanto mental. No entanto, é fundamental reconhecer que a implementação desses espaços não pode ser analisada de forma isolada, desconsiderando a realidade socioeconômica em que estão inseridos. Logo, é fundamental ter uma compreensão clara de que a produção de áreas verdes está ligada à lógica capitalista de produção, uma vez que agentes de produção do espaço urbano se apropriam desses bens públicos visando à geração de riqueza.

Nesse contexto, é possível observar que esse fenômeno ocorre em relação às áreas verdes, as quais, por meio de sua natureza singular, oferecem uma ampla gama de benefícios à população (Melhoria da qualidade do ar, equipamentos para lazer, auxilia na saúde mental, valorização imobiliária, entre outros). Esses benefícios desempenham um papel fundamental na valorização desses espaços, impulsionando, assim, a implementação de áreas verdes e a busca por propriedades nas proximidades. Vale ressaltar que esse fenômeno não é algo recente, mas se manifesta desde o século XIX, com um movimento de associação entre natureza na cidade e valorização imobiliária. Conforme destacado por Wendel (2006, p. 67),

No século XIX, inicia-se um movimento mais intenso de associação entre a natureza na cidade e a especulação imobiliária, com a construção de jardins e parques pelos agentes imobiliários, com o objetivo de valorização dos loteamentos construídos no entorno. A natureza na cidade passa a ser uma “isca” ou uma imagem/símbolo.

Essa afirmação ressalta a relação entre a presença de áreas verdes urbanas e a dinâmica imobiliária, visto que evidencia como os espaços naturais são utilizados como estratégia para valorizar empreendimentos imobiliários. Essa abordagem ajuda a compreender o contexto em que os parques urbanos estão inseridos e como são influenciados pelos interesses econômicos.

Outro fator atrativo das áreas verdes em relação ao mercado imobiliário está na produção de condomínios fechados para classes média e média alta próximos aos parques urbanos. Uma vez que o fenômeno de autoss segregação se tornou presente nas paisagens urbanas, observa-se a proximidade a grandes áreas verdes caracteriza-se como um ambiente propício para que haja ali um condomínio fechado. Para Frey e Duarte (2006), a segregação socioespacial é comumente analisada como indicativo de agrupamentos humanos desfavorecidos no âmbito de um conjunto social, mas não apenas isso; há fenômenos de segregação socioespacial por motivos de segurança, estéticos, lazer, estatutos, entre outros.

Há poucas décadas, no Brasil houve um movimento de auto-segregação: quando pessoas de classes sociais de alto poder aquisitivo agrupam-se em condomínios fechados, normalmente distantes dos centros urbanos. São os enclaves de auto-segregação. Novidade deste fenômeno é que a opção da auto-segregação estende-se nos últimos anos a classes sociais medianas, tornando-se um objeto de desejo imobiliário (Frey; Duarte, 2006, p. 110).

Nesse sentido, observa-se que a instalação de áreas verdes pode também influenciar o fenômeno de autoss segregação, visto que influencia nas decisões do mercado imobiliário e fomenta investimentos para espaços como o condomínio fechado.

Ademais, é importante ressaltar que os parques também são impactados por questões ambientais, uma vez que esses desempenham um papel crucial como ecossistemas reguladores nas áreas urbanas. Essa perspectiva, que tem fomentado os investimentos em áreas verdes nas cidades, é respaldada pelo discurso idealizado que justifica os investimentos públicos nesses espaços.

Para Gomes (2014, p. 80) “os parques surgem revestidos de discursos que se expressam pela necessidade de dotar os espaços urbanos áreas verdes e de lazer, possibilitando maior qualidade ambiental”. Esse discurso idealizado por declarações da ONU, a partir dos anos 1970, culminou na proliferação de espaços verdes em muitas cidades e junto a esse processo a ampliação das desigualdades socioespaciais (Gomes, 2014).

As declarações se baseavam na capacidade de regeneração do meio ambiente, promovendo, assim, o discurso do desenvolvimento sustentável, conforme definido pelo relatório Nosso Futuro Comum (1991, p. 46) “como aquele que atende

às necessidades do presente sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras atenderem às suas próprias necessidades”. No entanto, é preciso reconhecer que a realidade revela a utilização desse discurso como uma estratégia para ampliar a perspectiva econômica do espaço na qual a área verde está inserida.

Nesse contexto, ao analisar o discurso favorável às práticas sustentáveis a partir de 2015, é evidente que um evento histórico de extrema importância emerge: a “Agenda 2030: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável”, marco estabelecido pela Organização das Nações Unidas. De acordo com a ONU (2015), esse encontro firmou um compromisso unânime entre os países participantes da Cúpula sobre Desenvolvimento Sustentável, congregando os 193 Estados-membros, incluindo o Brasil. Essa iniciativa tem se firmado como um pilar fundamental na elaboração e execução de políticas públicas governamentais em escala global.

Esse compromisso definiu 17 objetivos de desenvolvimento sustentável, acompanhados por 169 metas que delineiam a abrangência e a ambição dessa nova Agenda global. Mais uma vez, em consonância com práticas e aspirações saudáveis como essas, surge a perspectiva de aumentar o capital. À medida que o desenvolvimento sustentável dos países também se enlaça com a expansão de espaços verdes, é comum observar a apropriação desse discurso como forma de converter recursos financeiros em mercadorias comercializáveis, com o propósito de gerar lucro.

A ideia aqui debatida pressupõe que, em uma sociedade marcada pelo sistema capitalista, a lógica de produção e consumo frequentemente prevalece sobre os interesses coletivos, priorizando a obtenção do lucro como objetivo principal. Como resultado, a implementação de áreas verdes pode ser influenciada por interesses econômicos, desconsiderando a promoção do bem-estar da população como uma prioridade. Portanto, é importante analisar criticamente o viés econômico que permeia a implementação das áreas verdes e seus impactos na qualidade de vida das pessoas. Por isso, a presença de áreas verdes na paisagem vai além da ideia de bem-estar, para Gomes (2014 p. 87) “Sua presença na paisagem não assinala apenas a implantação de um equipamento público voltado ao lazer, ou à natureza, imaginária ou real, para o uso comum, mas significa um processo de produção do espaço, mais amplo e complexo”.

O processo descrito por Gomes (2014) demonstra que a criação de uma área verde urbana implica em alterações na paisagem e no espaço em que será inserida.

O local escolhido sofrerá mudanças no valor da terra, ocorrerá desapropriação dos antigos proprietários, convertendo a propriedade privada em pública, além de beneficiar alguns em detrimento de outros, ademais, o convívio social nessa localidade será afetado. Portanto, pode-se entender que a inserção de um parque urbano apresenta um viés econômico. Dessa maneira, para Gomes (2014, p. 80),

Compreende-se o parque não simplesmente como um “espaço verde”, criado/delimitado sem intencionalidades, mas como um equipamento urbano capaz de alterar o padrão de uso e ocupação do solo, contribuindo na mudança do preço da terra em suas imediações.

Dessa maneira, ao alterar o padrão de uso e ocupação do solo, os parques urbanos podem desempenhar um papel importante na valorização das áreas próximas. Isso ocorre porque a presença de um parque pode tornar uma região mais atrativa, proporcionando espaços de lazer, qualidade ambiental e melhoria na qualidade de vida para os moradores. Como resultado, a demanda por terrenos nas proximidades pode aumentar, impactando os preços da terra na região. Essa abordagem ressalta a importância de considerar os parques urbanos como elementos ativos na dinâmica urbana, que vão além de sua função estética e ambiental. Eles podem desempenhar um papel significativo na transformação e valorização das áreas urbanas, influenciando não apenas a paisagem, mas também a economia e as relações sociais de uma cidade.

Para Gomes e Oliveira (2020, p. 442) “Os parques públicos, especialmente quando inseridos em grandes projetos de requalificação urbana, são produtos da lógica capitalista utilizados para induzir ou reforçar as mudanças desejadas”. O sistema de produção influencia nas decisões do poder público, que, neste caso, utiliza as áreas verdes para introduzir uma lógica capitalista de valorização do espaço ao redor dessas áreas.

Essa implementação de áreas verdes deveria ter como foco principal o bem-estar da população e não o lucro. Segundo Gomes (2014, p. 88), “a implantação desses equipamentos deve ser realizada com base no seu valor de uso, compreendendo-os como obras para o usufruto da população em geral, e não como coisas a serem trocadas ou vendidas no mundo das mercadorias”.

Essa discussão sobre o valor de uso no sistema capitalista é presente, principalmente, nos discursos dos pensadores marxistas. Mészáros (1999) analisa

essa ideia, explicando que o valor de uso é a característica da relação do consumidor com um determinado produto, enquanto o valor de troca é a medida do retorno de capital que uma mercadoria pode gerar. Para exemplificar, uma área verde possui um grande valor de uso, seja como elemento estético, ecológico ou para lazer, e essa finalidade é constante. Entretanto, o valor de troca de uma área verde é influenciado por variáveis como tempo, local e oferta de áreas verdes, o que pode fazer com que seu valor se torne meramente mercantil.

A fim de maximizar seus lucros, os incorporadores se apropriam de todos os locais charmosos e belos, enclausurando-os em muralhas e limitando o acesso à terra ao entorno desses ambientes. Assim, a existência de uma área verde passa a valorizar e a servir aos interesses de alguns, excluindo o acesso à terra ao seu redor por parte de muitos (Wendel, 2006). Isso exemplifica como esses espaços tendem a priorizar o valor de troca em detrimento do valor de uso.

Essa busca pelo lucro atingiu de maneira tão grande as áreas verdes, que, para Serpa (1999), alguns dos parques urbanos já podem ser considerados como “não-lugar”, ou seja, a paisagem torna-se “virtual”. Pode-se reinterpretá-la e recriá-la. Pode-se também a reproduzir em todos os pontos da superfície terrestre sem prejuízo de suas características. Essa dinâmica para os parques urbanos indica que a produção desse espaço está padronizada, característica essa de mercadorias do sistema capitalista, para maximizar o lucro e o benefício, cria-se espaços de melhor custo-benefício. Como aponta Serpa (1999, p. 303),

É possível a clonagem de paisagens específicas e a criação do “não-lugar”. Em uma sociedade onde o maior prazer humano está aparentemente no consumo, é patente a uniformização visual e funcional dos espaços livres públicos. Os parques se assemelham cada vez mais aos shopping centers, os shopping centers se tornam cada vez mais “verdes”. Grandes centros de consumo americanos transformam-se aos olhos dos clientes em fantásticas paisagens “naturais” com florestas e cachoeiras encenadas.

A reflexão é que em uma sociedade focada no consumo, ocorre uma uniformização visual e funcional dos espaços públicos livres. Os parques urbanos se assemelham aos *shopping centers*, enquanto estes buscam uma aparência mais “verde”. A transformação de centros de consumo em paisagens “naturais” sugere a influência da estética na comercialização de espaços.

Segundo Serpa (1999), essa padronização das áreas verdes urbanas aliada à cultura do consumo favorece a proliferação dos parques urbanos, uma vez que se descobre também “lucratividade” na clonagem de paisagens. Isso levanta questões sobre a autenticidade das experiências e o impacto da cultura do consumo na configuração do ambiente urbano. Se o espaço urbano é da população local, suas características precisam atender aos residentes dessa localidade.

Nesse cenário, o questionamento central envolve os motivos subjacentes à criação de áreas verdes urbanas, dada a significativa quantia financeira necessária para sua implementação. A resposta concisa reside na justificativa desses espaços com base em sua utilidade, proporcionando à população benefícios marcantes, como bem-estar derivado de qualidades ecológicas, estéticas e recreativas. No entanto, a questão ganha complexidade ao considerar a criação de áreas verdes sob uma perspectiva econômica, uma vez que se concentra na geração de riqueza ligada ao valor de troca, que surge quando o lucro se associa à mercadoria.

Portanto, é preocupante observar que esses espaços são frequentemente tratados como mercadorias pelo poder público durante seu processo de implementação. Essa abordagem mercantilista, muitas vezes, coloca em risco o objetivo primordial dessas áreas, que é proporcionar bem-estar e qualidade de vida à população. É crucial repensar o papel das áreas verdes na cidade, priorizando sua utilização para fins coletivos e afastando-se da lógica especulativa do mercado.

O capítulo seguinte desta dissertação tem como objetivo analisar o processo de planejamento e implementação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann à luz das discussões propostas no capítulo três. Examina-se não apenas a relevância e os valores de uso e troca desse espaço verde urbano, mas também as etapas do processo de planejamento, desde a concepção da ideia até a sua efetiva inauguração. Além disso, serão consideradas as diferentes relações entre os agentes sociais formadores do espaço urbano e a criação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann. Dessa forma, essa análise permitirá uma reflexão mais ampla sobre implementação de áreas verdes urbanas e sua relação com a produção do espaço urbano.

## 4 RESULTADOS

Neste capítulo, abordam-se os investimentos realizados no Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann, assim como a justificativa desses investimentos. Ainda, apresenta-se o processo de criação do parque, destacando a conciliação de interesses entre os agentes sociais, com destaque para o Estado, os agentes imobiliários e os proprietários fundiários. Além disso, discute-se a zona de expansão urbana da cidade de Toledo e a influência do Parque do Povo nesse contexto. Por fim, expõem-se informações sobre o marketing realizado pelas imobiliárias em relação ao Parque. É importante destacar que esses elementos estão interligados e fornecem uma visão ampla do processo de criação e consolidação do Parque do Povo como um elemento importante da cidade de Toledo.

Ademais, durante o capítulo dessa dissertação, contar-se-á com relatos pessoais de alguns representantes dos agentes sociais, dados esses adquiridos por meio de entrevistas realizadas entre os meses de novembro e dezembro de 2023. As entrevistas foram conduzidas de maneira presencial com os representantes do Estado e online com os representantes fundiários e imobiliários. Os primeiros contatos foram estabelecidos por meio de chamadas telefônicas ou mensagens via aplicativo WhatsApp, sinalizando o interesse em realizar a entrevista e conhecendo os respectivos participantes. Vale destacar que alguns entrevistados demonstraram certa relutância em participar, como falta de tempo, interesse ou simplesmente desconfiança quanto à liberação de informações. Isso exigiu mais tempo e a busca por alternativas diferenciadas para a execução dessa etapa.

A primeira entrevista realizada ocorreu com os representantes do Estado durante o mês de novembro, envolvendo dois funcionários públicos da Secretaria de Planejamento da Prefeitura de Toledo – PR. A entrevista ocorreu de maneira presencial no dia 01 de novembro, nas dependências da prefeitura. As gravações foram realizadas por meio do gravador do celular, e não foram utilizadas imagens. Todo esse processo foi orientado e tendo sido preenchidas fichas de conscientização e responsabilidade das informações cedidas ao entrevistador.

Os participantes que representaram o Estado foram o senhor Sincler Gustavo Miguel, arquiteto urbanista de formação e secretário municipal do planejamento urbano há sete meses. Juntamente com ele, esteve presente o senhor Lorisvaldo de Souza, concursado há trinta anos pela prefeitura, com formação em técnico

agropecuária. Ele é o antigo diretor da secretaria do patrimônio e, atualmente, exerce sua função efetiva na secretaria do planejamento urbano. Ambos prestaram seus relatos. No entanto, durante a implantação do Parque do Povo, em 2010, foi apenas o senhor Lorisvaldo de Souza quem esteve ativo, fornecendo um relato pessoal de sua experiência e atuação na execução do projeto do Parque do Povo.

O diálogo com o representante fundiário ocorreu em 25 de novembro de 2023 e foi conduzido através do *Google Meet*, sendo registrado em vídeo, embora apenas as informações em áudio tenham sido utilizadas. Essa entrevista só se tornou possível após extensa pesquisa para obter o contato de um representante da família Hoffmann. O primeiro contato foi estabelecido por meio da incorporadora 4H, cuja investigação revelou que os fundadores da empresa compartilhavam o sobrenome Hoffmann. Após uma breve ligação para a incorporadora, entrou-se em contato diretamente com o senhor Marcelo Francisco Hoffmann. Dessa forma, obteve-se seu número particular e iniciou-se uma conversa visando uma possível entrevista.

Este representante fundiário é um membro direto família Hoffmann, sendo que o contato inicial com a família se estabeleceu em 28 de setembro de 2023. Entretanto, levou cerca de dois meses para que se conseguisse alguns minutos de conversa. A intenção inicial era realizar uma entrevista pessoalmente, com gravação em áudio. No entanto, devido à indisponibilidade do senhor Marcelo Hoffmann, a entrevista foi conduzida via *Google Meet* em um sábado à tarde. Após ser realizada com sucesso, houve colaboração para que se pudesse utilizar as informações por ele fornecidas.

Por fim, para representar os agentes imobiliários foram realizadas quatro entrevistas com diferentes agentes, sendo os participantes Marcelo Francisco Hoffmann o sócio-proprietário da 4H Incorporadora, que, junto com sua família gere essa empresa, este também que desempenhou o papel de representante fundiário para esta pesquisa. Além disso, contou-se com a participação de Beatriz Meurer Kloh, sócia-proprietária da Imobiliária Aliança, que administra a empresa em parceria com sua irmã. O senhor Alexandre Fernando de Oliveira Niehues, sócio-diretor da Imobiliária Petros, também participou, e finalizou-se a etapa de entrevistas com um diálogo com Willian Vessoni Menon, corretor de imóveis da Imobiliária Paradorama, que é coproprietário ao lado de sua família.

Inicialmente, planejava-se conduzir as entrevistas de forma presencial, gravando-as em áudio. No entanto, devido à indisponibilidade dos demais agentes imobiliários, adaptou-se a abordagem para a realização através do *Google Meet*, sem

prejuízo à qualidade das informações. Todas as entrevistas foram realizadas entre os meses de setembro e novembro. Apesar dos inúmeros pedidos enviados a vários agentes, enfrentou-se desafios em relação à disponibilidade para a pesquisa. É relevante ressaltar que todos os participantes colaboraram de maneira efetiva, contribuindo significativamente para o progresso do estudo.

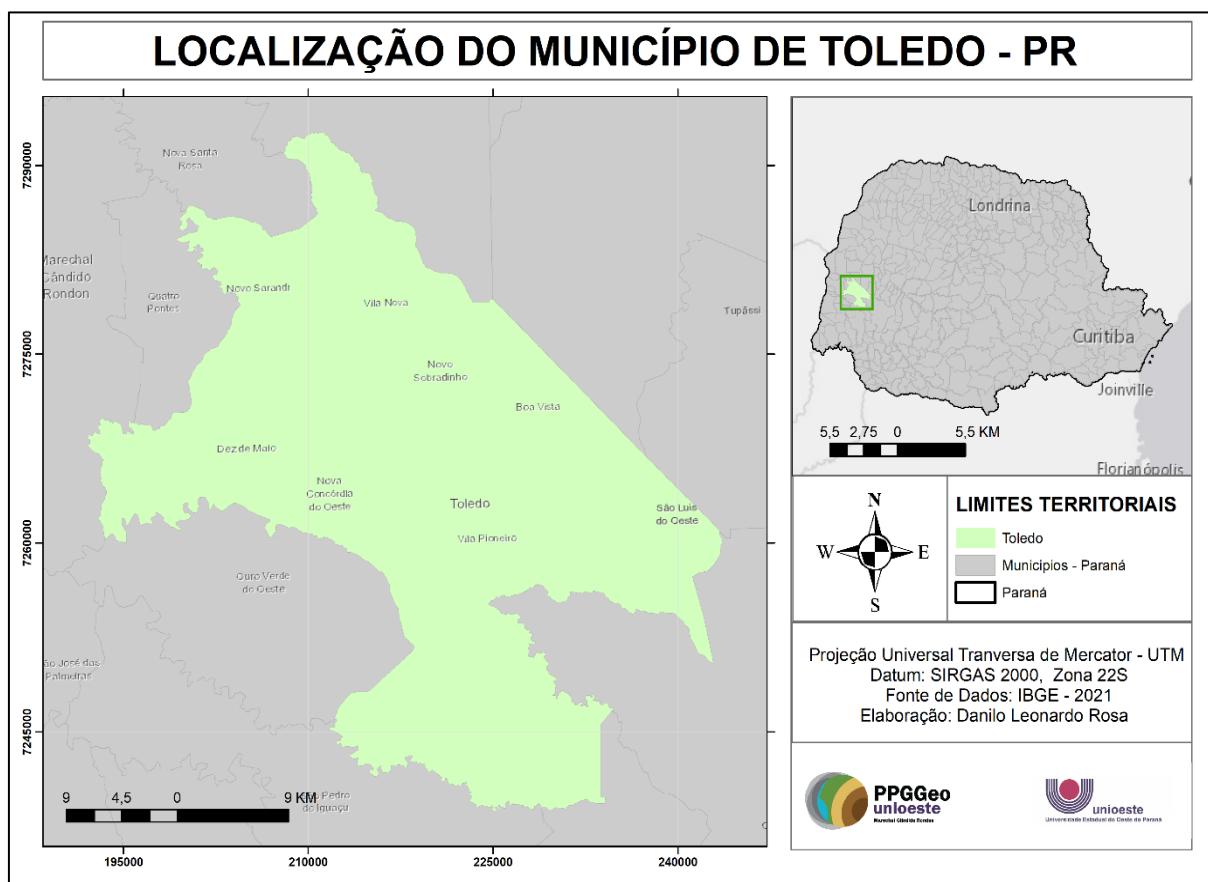
Nesse contexto, as perguntas aplicadas a todos os participantes da pesquisa seguiram um padrão de perguntas abertas, possibilitando a liberdade para a resposta do participante, vale salientar que também houve algumas questões espontâneas que surgiram durante o processo de diálogo.

Esse conjunto de informações destina-se a proporcionar consistência e relevância à pesquisa, permitindo, assim, a apresentação de informações qualitativas e quantitativas neste capítulo.

#### 4.1 O MUNICÍPIO DE TOLEDO NO PARANÁ E O PARQUE DO POVO LUIZ CLÁUDIO HOFFMANN

O município de Toledo, ilustrado na Figura 2, situa-se na região oeste do Paraná, mais especificamente na Mesorregião Oeste Paranaense e na Microrregião de Toledo. No prévia do censo do IBGE, a população do município é de 156.123 habitantes (IBGE, 2022). Em relação à sua divisão territorial, datada de 15 de julho de 1999, o município é constituído por 10 distritos, sendo eles: Toledo, Concórdia do Oeste, Dez de Maio, Dois Irmãos, Novo Sarandi, São Luiz do Oeste, São Miguel, Vila Ipiranga, Vila Nova e Novo Sobradinho.

**Figura 2 - Mapa de localização do município de Toledo – Pr**



Fonte: Autor (2024).

O município destaca-se por ser um importante polo econômico e educacional da região, com um parque industrial diversificado e uma infraestrutura de serviços públicos nas áreas de saúde, educação e transporte. Esse município é a delimitação urbana dessa dissertação, por isso, para prosseguimento dela investigou-se a relação entre a fundação da cidade de Toledo, com os agentes sociais entrevistados. Porém, conclui-se que os entrevistados que representam os agentes sociais não possuíam relação direta com os pioneiros e fundadores da cidade de Toledo.

Representando os agentes fundiários, o Sr. Marcelo Hoffmann relatou que sua família chegou à cidade em 1976, juntamente com seu avô, Osvaldo Hoffmann, que seria pai do Sr. Luiz Cláudio Hoffmann, nome associado ao Parque do Povo. Entretanto, mesmo com uma presença de longa data na localidade, não se pode considerar sua família como uma das fundadoras da cidade de Toledo, uma vez que esta teve início em 1946.

No entanto, é digno de nota o relato de Marcelo Hoffmann, pois sua família é considerada pioneira no Paraná. Seu avô foi o segundo prefeito da história da cidade

de Planalto, no Paraná, de 1969 a 1972, período em que Osvaldo Hoffmann, vinculado ao partido político Arena, administrou os primeiros passos dessa cidade. Na própria declaração de Marcelo Hoffmann (2023), ele relata “Minha família sempre teve um papel fundamental no fomento ao desenvolvimento, inclusive na região Sul e Sudoeste do Paraná, e quando chegou aqui também, no Oeste”.

Observa-se que no relato do senhor Marcelo Hoffmann, que seus familiares apoiaram a ideia de vender e produzir uma nova área verde na cidade, contudo, a fala de um dos agentes imobiliários observou-se que esse diálogo entre mercado imobiliário e proprietários fundiários nem sempre fluem de maneira positiva. Para Kloh (2023), sócia proprietária da Imobiliária Aliança, “Toledo também é outra dificuldade, convencer esses proprietários a trazerem rendimento e a sair de cima da terra. Muitos estão lá quase morrendo já e não conseguem aproveitar, mas não vão se desfazer daquilo”.

Essa fala destaca o desafio de persuadir os proprietários de terras em Toledo a utilizarem suas propriedades de forma “produtiva” e a considerarem a possibilidade de vendê-las. Ela ressalta a situação de muitos proprietários idosos que não conseguem aproveitar plenamente suas terras, mas ainda relutam em se desfazer delas. Ainda segundo a entrevistada, essa dificuldade pode representar um obstáculo para o desenvolvimento e o planejamento, argumento esse bem diferente do proposto no relato do senhor Marcelo Hoffmann.

Essa dificuldade em fazer com que os proprietários possam “sair de cima da terra” relaciona-se diretamente com a definição de inércia, proposta por Corrêa (1989, p. 76) o qual destaca que “O processo de inércia atua na organização espacial intra-urbana através da permanência de certos usos em certos locais, apesar de terem cessado as causas que no passado justificaram a localização deles”.

Assim sendo, Corrêa (1989) sugere que a inércia espacial pode resultar em uma falta de revitalização urbana de alguns espaços. Isso pode levar a questões como obsolescência de uso de certas áreas urbanas para o mercado capitalista.

Nesse sentido, relacionando a definição de Corrêa (1989) com a fala de Kloh (2023), acredita-se que em Toledo, há inércia causada por proprietários fundiários que não vendem suas propriedades, por diversos motivos. Duas hipóteses podem ser identificadas segundo a narrativa de Corrêa (1989, p. 77), primeiramente “é causada pela força de sentimento e simbolismo que se atribui às formas espaciais ou seu conteúdo”. Ou também, “a criação de novos fatores de permanência através do

aparecimento de economias de aglomeração”, essas que podem garantir vantagens ao proprietário fundiário.

Ademais, independente do motivo específico de cada contexto, nota-se que há um discurso por trás da narrativa importada pelos agentes imobiliários, uma vez que utilizam como argumento que a propriedade urbana deve ser usada de maneira produtiva, fazendo uma referência na produção de loteamentos, revitalizações ou ocorrências que levam a gerar valor de troca.

Contudo, é questionável o que seria “utilizar a propriedade de forma produtiva”, visto que, para um proprietário fundiário, essa utilização produtiva, não necessariamente seja investimento para gerar valor de troca, mas sim valor de uso. Para que o indivíduo possa viver e tirar seu próprio sustendo, não produzindo para um ramo capitalista.

Prosseguindo nas entrevistas buscou-se conhecer sobre a ligação entre os agentes imobiliários e os pioneiros da cidade de Toledo. Entende-se de suas respostas que nenhum desses casos tem uma ligação retilínea, visto que seus familiares não foram diretamente pioneiros da cidade. Mas vale o destaque do relato de Willian Menon (2023), representante da imobiliária Panorama, ele mencionou que, embora sua família não esteja ativamente presente no início da cidade de Toledo, o nome de sua imobiliária possui uma longa história que contribuiu para o crescimento da cidade. Ele compartilhou que “A empresa é bastante antiga; de tempos em tempos, encontramos contratos datados das décadas de 70, 80 e 90, remontando ao início da década de 80. Podemos perceber que o setor imobiliário estava presente e desempenhou um papel crucial nesse período”. Mesmo sem uma ligação explícita, nota-se que não há contato direto entre os agentes sociais entrevistados com a fundação da cidade de Toledo.

A fundação desse município foi consolidada por apresentar diversas características positivas, tais como seus elementos naturais. Sua malha urbana destaca-se por características valiosas, como suas características fluviais. Não é por acaso que o hino do município inicia com o verso “Toledo das águas de prata”, fazendo referência aos diversos rios, lagoas, sangas e nascentes que compõem a área urbana (Tornquist; Alves; Ferreira, 2015).

As características fluviais do município oferecem diversos pontos turísticos notáveis na atualidade, destacando-se o Parque Linear da Sanga Panambi, o Parque Ecológico Diva Paim Barth e o Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann. Este último,

inaugurado em 2010, é considerado um dos pontos turísticos mais proeminentes do município e tem sido cenário de significativas transformações no espaço urbano de Toledo, sendo, portanto, o objeto de estudo desta pesquisa.

Este parque está localizado às margens da BR-163 e possui uma área de 343.000 m<sup>2</sup>, sendo acessado pelo bairro Vila Industrial, na rua 13 de Abril. O parque encontra-se na região norte de Toledo, próximo aos bairros Jardim Planalto e Vila Industrial, estes que, após a inauguração do Parque, sofreram um considerável crescimento no número de loteamentos (Figura 3).

**Figura 3** - Localização do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann e loteamentos próximos



Fonte: Autor (2024).

De acordo com a justificativa do Projeto de lei 125/2010 enviada pelo Poder Executivo, “o Parque da Perimetral foi denominado Parque do Povo ‘Luiz Cláudio Hoffmann’ como homenagem póstuma por sua atuação nas áreas social, comunitária e profissional e por sua contribuição para o desenvolvimento do Município” (Toledo, 2010). Segundo relatos do senhor Marcelo Hoffmann, representante dos agentes fundiários, o avanço é algo que está enraizado na cultura de sua família, dada a ativa participação destes no crescimento urbano.

A atual localização do Parque do Povo se trata da antiga chácara pertencente à família Hoffmann. Para Marcelo Hoffmann (2023), quando a prefeitura iniciou as sondagens de compra das terras, seu avô prontamente compreendeu que seria a melhor decisão a ser tomada, reconhecendo que isso traria benefícios para muitas pessoas na comunidade.

A realidade da região é marcada, muitas vezes, por proprietários fundiários que não desocupam o espaço, focando em manter aquele ambiente como reserva de valor, ou seja, não vendem suas áreas para poder lucrar futuramente. Retomando as ideias de Corrêa (1989), que argumenta sobre a manutenção de uma determinada área em inércia devido à especulação de valorização do ambiente.

Observou-se que os primeiros contatos com a família Hoffmann se deram durante o mandato do prefeito José Carlos Schiavinato, durante o ano de 2006. Para o servidor público Lorisvaldo de Souza, representante dos agentes sociais no poder do Estado.

O parque do povo Luiz Cláudio Hoffmann [...] começou digamos assim, existiu um prefeito aqui em Toledo que ele gostava muito de copiar algumas situações que deu certo em outros município, então ele viajava e trazia algum fato novo para Toledo [...] aí veio também a ideia de criar o Parque do Povo ou seja um parque como são os parques da Europa, que são parques abertos, grandes e espaços, onde é comum o pessoal o dia inteiro, ter realização de eventos, festividades, passeios com criança, cachorro, brincadeiras como soltar pipa, então ele teve várias concepções de fora e aí trouxe para o município Toledo (Souza, 2023).

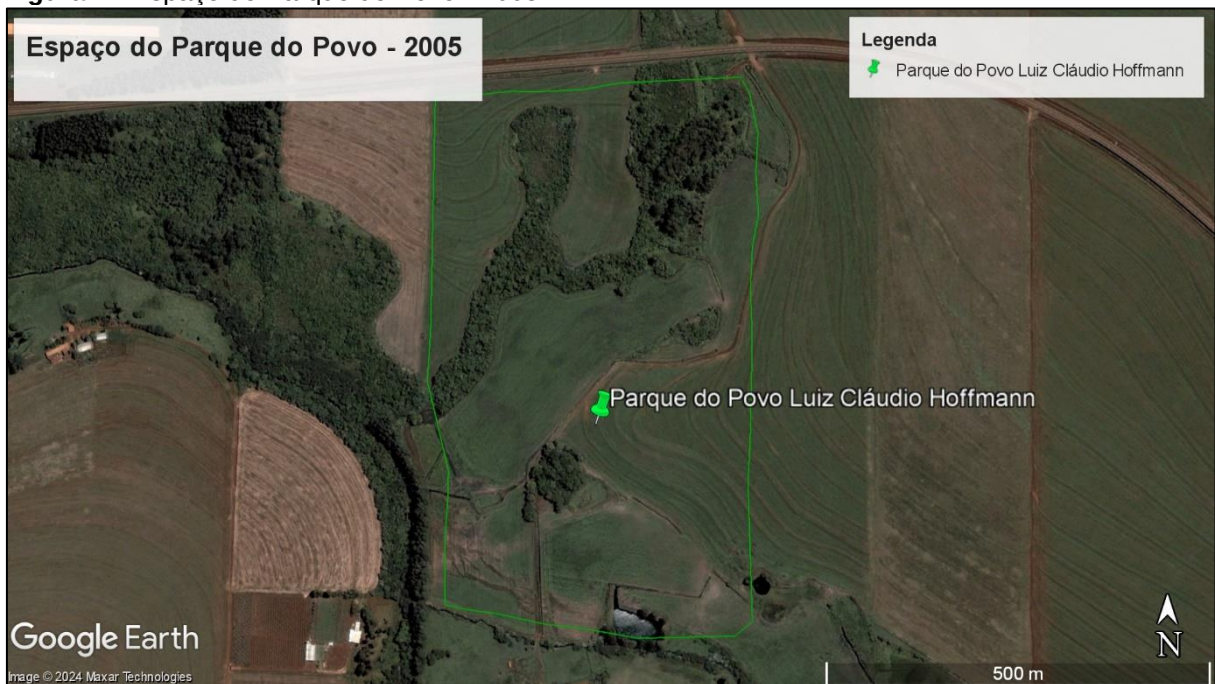
Observa-se que a concepção do Parque se baseava em ser um local de lazer, adequado para passeios em família e para a distração do ambiente urbano. Sua execução contou com diversas atrações e possibilidades de uso; no entanto, segundo o Projeto de Lei 125/2010, há regras bem sistematizadas que limitam algumas

utilizações do novo parque. Por exemplo, não serão permitidas atividades comerciais na localidade, incluindo a venda de lanches e bebidas em barracas ou trailers. Além disso, veda a implantação de quadras ou campos para a prática de atividades esportivas coletivas. A proposição determina que o Parque do Povo

Tem por finalidade principal conciliar a proteção da flora, da fauna e dos demais recursos ambientais, com a sua utilização para objetivos e eventos educacionais, científicos, socioculturais, recreativos, religiosos e beneficentes, objetivando proporcionar lazer, descanso e condições para uma sadia qualidade de vida à população (Toledo, 2010a).

Esse discurso proferido pelos representantes de Toledo levanta algumas questões que precisam ser ponderadas. A declaração sobre a finalidade de conciliar a proteção da flora e da fauna dá a entender que este era um espaço de mata preservada, sugerindo que a existência do Parque irá prolongar a permanência desse recurso natural. Contudo, ao observar imagens de satélite, pode-se afirmar que esse espaço, antes da instalação do Parque, não era uma grande área de proteção, mas sim uma reserva de mata ciliar próxima aos córregos. As demais áreas eram lotes de atividades agrícolas e, portanto, já apresentavam algum grau de desmatamento ou degradação, como se observa nas Figuras 4 e 5.

**Figura 4 - Espaço do Parque do Povo - 2005**



Fonte: Autor (2024).

**Figura 5 - Espaço do Parque do Povo – 2024**



Fonte: Autor (2024).

Isso evidencia que houve sim um cuidado para preservar a mata ciliar dos córregos, porém, bem diferente do discurso fornecido, este espaço continha produção agrícola e não um grande respeito e cuidado com os recursos naturais ali existente.

O Parque do Povo conta com uma variedade de atrações, incluindo os Jardins do Palácio de Versailles, o Jardim das Cerejeiras, a Pirâmide Paisagista, o Parque das Araucárias, um escorregador em inox, uma academia da terceira idade, deques flutuantes, uma ponte do selo do amor, parquinho infantil, “parcão” (trocadilho resultante de um parque para pets), entre outras opções (Figura 6).

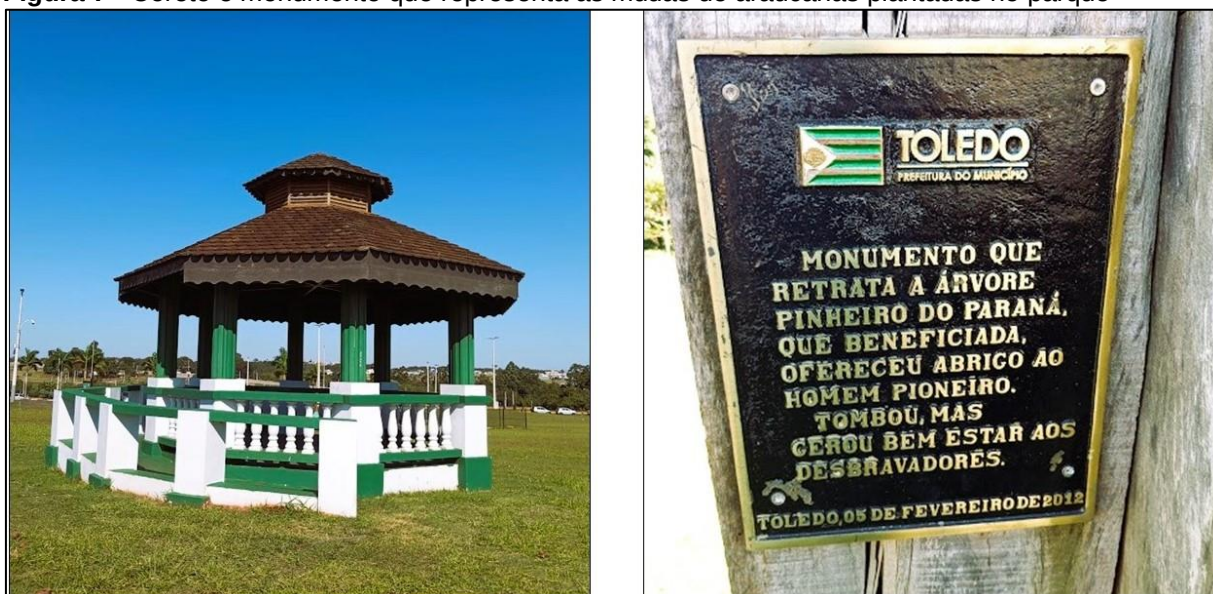
**Figura 6** - Equipamentos do Parque do Povo



Fonte: Autor (2024).

Os autores Tornquist, Alves e Ferreira (2015) ressaltam que o Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann se destaca por sua composição como um conjunto de espaços distintos, muitos dos quais são caracterizados pela história regional ou referência a outros países. Como exemplo, a construção do Coreto (Figura 7), que tem o objetivo de evocar a história do Brasil e demonstrar aos jovens e adultos um adereço/equipamento que, geralmente, em território nacional, foi palco de manifestações públicas e expressões culturais. Também o Bosque das Araucárias (Figura 7), que destaca a importância da araucária, símbolo do Paraná, por meio do plantio de mais de uma centena de mudas dessa espécie no parque.

**Figura 7** - Coreto e monumento que representa as mudas de araucárias plantadas no parque



Fonte: Autor (2024).

Além disso, o parque conta com monumentos que remetem a outros países, enriquecendo ainda mais o valor cultural do espaço. Tornquist, Alves e Ferreira (2015, p. 48) descrevem esses espaços:

- Pirâmide do Parque do Povo: o Parque de Branitz, localizado na cidade de Cottbus (Alemanha), possui uma pirâmide em homenagem à colônia alemã. Tendo essa referência, foi construída no Parque do Povo uma pirâmide sobre o lago, recoberta com grama e irrigada por canalizações. A pirâmide possui 18 metros de altura, sendo uma pirâmide de base quadrada, com 34 metros quadrados;
- Jardins do Parque do Povo: o Palácio de Versailles, na França é conhecido pelos seus belos e grandes jardins. Este foi a inspiração para a miniatura de

jardim de inspiração francesa reproduzido no Parque do Povo com tapetes em grama, flores e pedriscos;

- Ponte do selo do amor: em Paris, na França, havia uma famosa ponte, na qual casais prendiam cadeados nas grades de pontes com as iniciais dos nomes dos amantes e jogavam a chave no rio. Esta é uma tradição que se dissipou pela Europa, porém existem diferentes histórias quanto à sua origem, sendo que as mais comuns dizem que ocorreu na Grécia ou na Itália;
- Taludes do Parque: na região mais alta do parque é reproduzida uma ferradura revestida com grama, inspirada no Parque de Monte Stella, em Milão, na Itália;
- Escorregador de inox: no parque existe um escorregador de inox na forma de tubo, semelhante a um presente em Lion, na França.

Outro atrativo é a Sanga Campina Grande (Figura 8), ela é fonte que abastece o lago, tem como destino o rio do Arroio Marreco. Além da questão do lazer e da estética, essa área verde proporciona uma importante relação ecológica, protegendo a nascente e contribuindo para a preservação da biodiversidade local.

**Figura 8** - Sanga Campina Grande Lago do Povo



Fonte: Autor (2024).

A Sanga Campina Grande se encontra com o Arroio Marreco, que, por sua vez, está conectado à Sanga Panambi, responsável pelo abastecimento do Parque Ecológico Diva Paim, o primeiro lago de Toledo.

Após analisar a configuração atual do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann, percebe-se que se trata de um ambiente que oferece diversas atrações e possui

grande importância ambiental e cultural para a sociedade. No entanto, ainda há pontos controversos em sua configuração, como a ausência de quadras e complexos poliesportivos que são vedadas por lei, além de apresentar pouca sombra para o conforto dos frequentadores. Apesar disso, os pontos positivos se sobressaem e tornam o parque um dos principais cartões postais da cidade de Toledo.

O Parque do Povo é uma referência para toda a cidade de Toledo, sobretudo para a região norte, que tem experimentado significativa expansão urbana graças à influência do parque. Durante a entrevista com os agentes imobiliários, indagou-se sobre suas interpretações quanto à produção de áreas verdes, como por exemplo o Parque do Povo. Para Menon (2023),

Comercialmente falando, inclusive, a gente percebe que as pessoas querem estar mais próximas a áreas verdes, né? É importante para o bem-estar, para a saúde e para tudo. Então, acho que é muito bom que se tenha de fato. Toledo tem muita área verde ainda, e a gente consegue incorporar isso. Acho que isso é legal, sabe? Vejo que o município trabalha bem o plano diretor nessa questão.

Nota-se que, para os agentes sociais, a criação dessa área verde contribui significativamente e representa um considerável aporte comercial, uma vez que atrai a população e intensifica as negociações ao redor, consolidando o valor de troca desse espaço. Anteriormente, esses espaços pertenciam aos agentes fundiários, valorizando seu valor de uso. No entanto, acabam transformando-se pelo mercado imobiliário, que agora adquire esses lotes com foco nas negociações e nas ampliações de capital que proporcionam. Dentro desse processo, infere-se que há múltiplos interesses.

Nesse primeiro momento, concentrou-se em apresentar a concepção do Parque, sua localização e sua raiz histórica, dada a produção urbana da cidade de Toledo no Paraná. No próximo subcapítulo, serão detalhados os procedimentos adotados para o planejamento do parque, com ênfase na escolha da localização e nos possíveis impactos para a região.

## 4.2 O PROCESSO DE CRIAÇÃO DO PARQUE DO POVO LUIZ CLÁUDIO HOFFMANN SOB A PERSPECTIVA DOS AGENTES SOCIAIS

Ao contatar a prefeitura de Toledo por meio do Departamento de Planejamento Urbano em 2023, verificou-se que o processo de criação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann ocorreu em diferentes etapas. Entretanto, apesar da existência de diversos materiais relacionados ao projeto nas instalações da prefeitura, não foi possível encontrar uma documentação atualizada e completa sobre todas as partes do projeto efetivamente executadas no local. Essa falta de sistematização pode dificultar a compreensão do processo de criação do parque, entretanto foi possível organizar as informações referentes ao planejamento e à criação, conforme apresentado adiante.

Posto isso, averiguou-se que o Parque do Povo foi inaugurado em 2010, mas finalizadas suas obras apenas em janeiro de 2012, após um investimento significativo por parte da prefeitura de Toledo. De acordo com Bezerra (2013), foram investidos US\$ 952.955,00 por parte do município, e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) emprestou US\$ 1.018.300,27, totalizando um investimento de US\$ 1.971.255,27.

Sobre esta questão financeira da execução do Parque do Povo, foi indagado ao representante do Estado (prefeitura), como se tem procedido a quitação desse investimento. Segundo o senhor Lorisvaldo (2023), em seu relato, houve dois momentos principais sobre esses financiamentos pelo BID (Banco Internacional de Desenvolvimento) que foram aplicados parcialmente no Parque, afirmando que esses financiamentos ainda estão a ser quitados pelo município.

O primeiro momento do financiamento do BID, teve como objetivo investir na pavimentação das vias públicas, principalmente na área rural. Parte deste financiamento foi aplicado no projeto do Parque do Povo e em suas pavimentações. O segundo teve como escopo a totalidade de aplicação dos recursos no Parque. Além desses, foi relatado um investimento de uma agência francesa, porém, não neste Parque em si, mas nos parques lineares, que conectam as diversas áreas verdes da cidade formando um corredor ecológico. Sobre a aplicação desses recursos, para Lorisvaldo de Souza (2023),

Os recursos foram gerenciados dentro do próprio orçamento do município, permitindo que trabalhássemos com tempo. A aquisição da área seguiu a ideia de replicar o que deu certo, adaptando-o às nossas necessidades. Optamos por não contratar projetos externos, utilizando uma cópia trabalhada por nossa equipe local. Assim, minimizamos os custos de mão de obra, mantendo tudo dentro do nosso escopo. Embora não tenha o montante exato, o recurso foi aplicado conforme previsto no orçamento anual da empresa, que trabalha exclusivamente para o município. Realizamos um orçamento ajustado e executamos o projeto com parceiros confiáveis, pagando conforme necessário, permanecendo dentro do escopo do orçamento público.

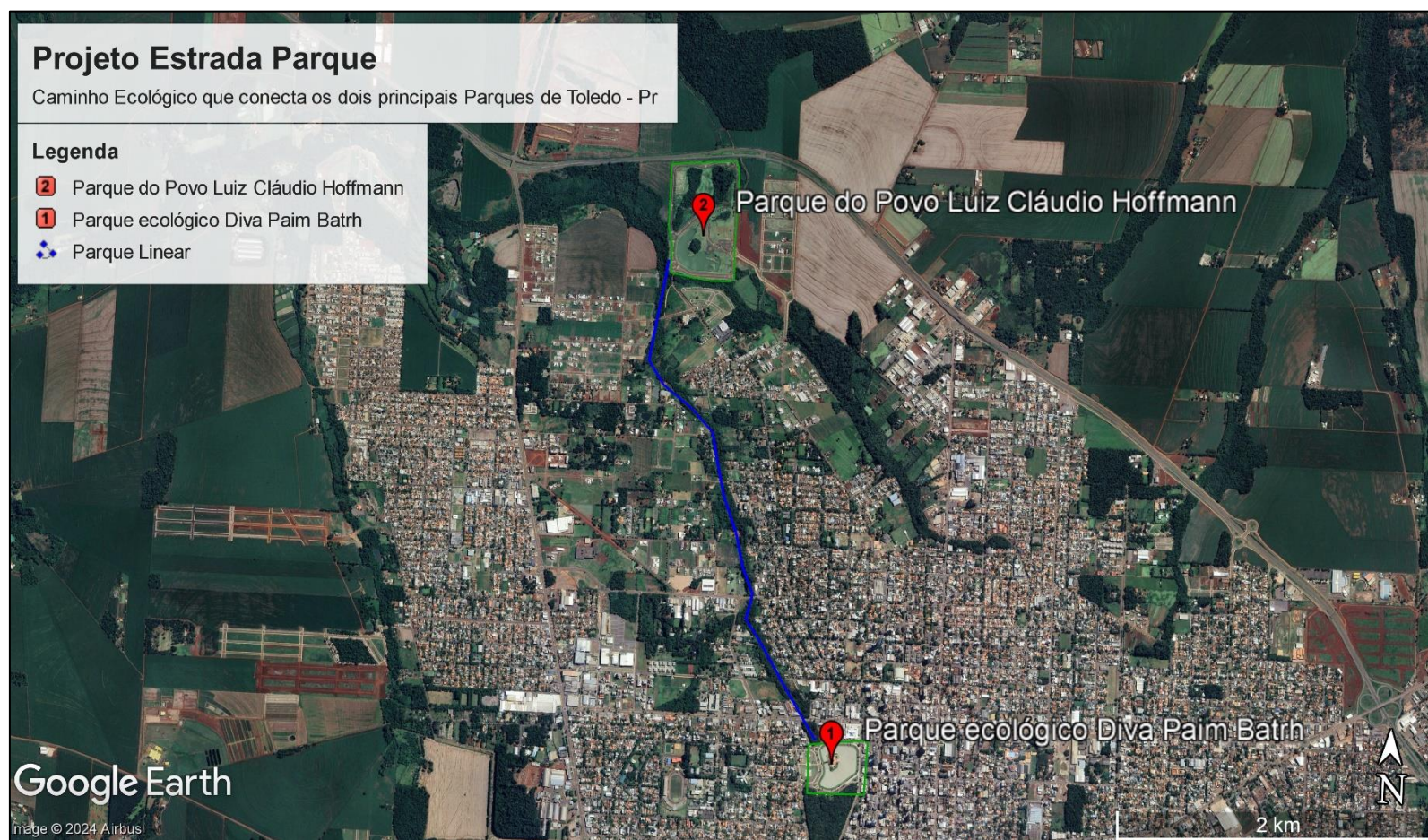
Nesse contexto, observa-se que a implementação do Parque do Povo mostrou-se um projeto de relevância para o avanço da cidade de Toledo – PR e contou com a colaboração de equipes locais, incluindo a própria construtora da prefeitura a Empresa de Desenvolvimento Urbano e Rural de Toledo (ENDUR), além de urbanistas e arquitetos locais. Adicionalmente, houve um aproveitamento inteligente de recursos provenientes de outros financiamentos, como os destinados a pavimentações e aos próprios parques lineares, complementados, é claro, por um financiamento principal para a execução do Parque do Povo.

Este investimento se justifica, pois estava inserido em um projeto mais amplo do que apenas o Parque do Povo, mas sim um projeto denominado “Estrada Parque”. Este projeto tinha como objetivo principal a expansão urbana planejada e sustentável, buscando harmonizar o crescimento da cidade com a preservação ambiental e o desenvolvimento social e econômico da região norte da cidade. Conforme destacado por Bezerra (2013),

O Parque do Povo também integra o projeto “Estrada Parque” corresponde ao último trecho dos parques lineares dos córregos Marreco e Panambi que juntos, integram a área de urbanização consolidada à área de expansão urbana. Sua maior inovação está em promover a estruturação do vetor de expansão urbana, que em conjunto com o Parque Linear, garantirão a qualidade do tecido urbano no futuro (Bezerra, 2013, p. 9).

O Projeto “Estrada Parque” é responsável pela criação de caminhos ecológicos na cidade de Toledo. Devido às características fluviais do município, o Plano Diretor da cidade conciliou o crescimento urbano com a preservação das nascentes e margens dos rios e córregos, por meio da criação de parques. Esse projeto influenciou a expansão urbana em direção ao norte há cerca de 30 anos, com obras que resultaram na criação do Parque Diva Pain Barth e, mais recentemente, foram

construídos o Parque do Povo e o Parque Linear (Bezerra, 2013). Esses três projetos criaram um caminho que conecta os dois principais parques da cidade, com calçadas, ciclovias e áreas de descanso ao longo dos principais recursos hídricos do município como demonstra a Figura 9.

**Figura 9 - Projeto Estrada Parque**

Fonte: Autor (2024).

A administração pública de Toledo evidencia uma intenção clara de gerir de forma adequada os recursos naturais da cidade, buscando aumentar tanto as áreas verdes disponíveis para o lazer quanto para a preservação ambiental. No entanto, o processo de produção do espaço urbano é complexo e cada ação tomada gera consequências transformadoras no ambiente urbano. É importante destacar que a justificativa para o investimento no Parque do Povo não se restringe apenas ao seu uso de lazer e valor ambiental, mas também ao seu potencial de valorização imobiliária, como discutido em capítulos anteriores desta dissertação.

A presença de uma área verde pode atrair investidores imobiliários, além de contribuir para uma expansão urbana. Nesse sentido, é fundamental avaliar o processo de criação deste Parque, que passou por avaliação junto à Câmara Municipal de Toledo, sendo aprovado em 13 de setembro de 2010.

A criação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann foi aprovada pela Câmara Municipal de Toledo na sessão da última segunda-feira – 13 de setembro – através da votação unânime do Projeto de Lei (PL) 125/2010. Na prática, a proposição oficializa a criação do chamado “parque da Perimetral”, espaço de lazer de 343 mil m<sup>2</sup> que está sendo construído pela prefeitura na região norte da cidade (Toledo, PL 125/2010, 2010b).

A aprovação unânime do Projeto de Lei 125/2010 pela Câmara Municipal de Toledo demonstra a convergência de interesses entre os vereadores em favor da criação do parque. Esses vereadores, por meio de seus mandatos, fazem parte do governo local, que representa a autoridade do Estado, um dos principais agentes responsáveis pela configuração do espaço urbano. Nesta pesquisa, o conceito de Estado é fundamentado na definição estabelecida por Raffestin (1993, p. 23).

Se há um conceito sobre o qual os geógrafos concordam é com certeza o da definição de Estado "O Estado existe quando uma população instalada num território exerce a própria soberania". Portanto, três sinais são mobilizados para caracterizar o Estado: a população, o território e a autoridade.

Nesse contexto, relaciona-se a noção de Estado à estrutura governamental municipal de Toledo, que engloba população, território e autoridade em seu âmbito constituinte. É importante destacar que este município faz parte de um sistema federativo maior, o brasileiro, com suas instâncias e unidades federativas.

Diante disso, é evidente que o governo municipal de Toledo, localizado no estado do Paraná, busca atender às necessidades de sua população, que atualmente totaliza 156 mil habitantes (IBGE, 2022). Com a constante expansão da área urbana, torna-se cada vez mais claro a importância da ampliação das áreas verdes para atender às demandas da sociedade.

Além disso, a conciliação de interesses não se limitou apenas a alguns vereadores, mas também envolveu representantes dos agentes imobiliários. De acordo com Bezerra (2013, p. 10), a elaboração do Parque

Conta com a parceria do setor imobiliário que é detentor das terras urbanas na zona de expansão. A conciliação de interesses aconteceu com a definição de índices urbanísticos para uma gleba de terra em parcelamento onde se promoverá um melhor padrão de urbanização. A proposta contou com o apoio do setor imobiliário que, antes de ver essas novas normas como uma restrição de mercado, percebeu como garantia do mercado de classe média alta que valoriza as áreas verdes e lotes de maiores dimensões.

Com a criação do Parque do Povo, os agentes imobiliários vislumbraram uma oportunidade de transformar capital-mercadoria em capital-dinheiro, uma vez que as áreas verdes ao redor do parque são de interesse para a população. Assim, a venda dessas áreas se torna uma boa oportunidade para obter lucros, valorizando as terras e as transformando em mercadoria para gerar lucro. No relato de um dos agentes sociais,

Quando sai um empreendimento novo na cidade como o parque, um local que fica, que traz ali uma comodidade para os moradores da cidade, enfim, é automático que a cidade cresça ali, né? Automaticamente, cresce também o valor do metro quadrado porque valoriza. Mas assim, é uma área que está tendo muita procura (Kloh, 2023).

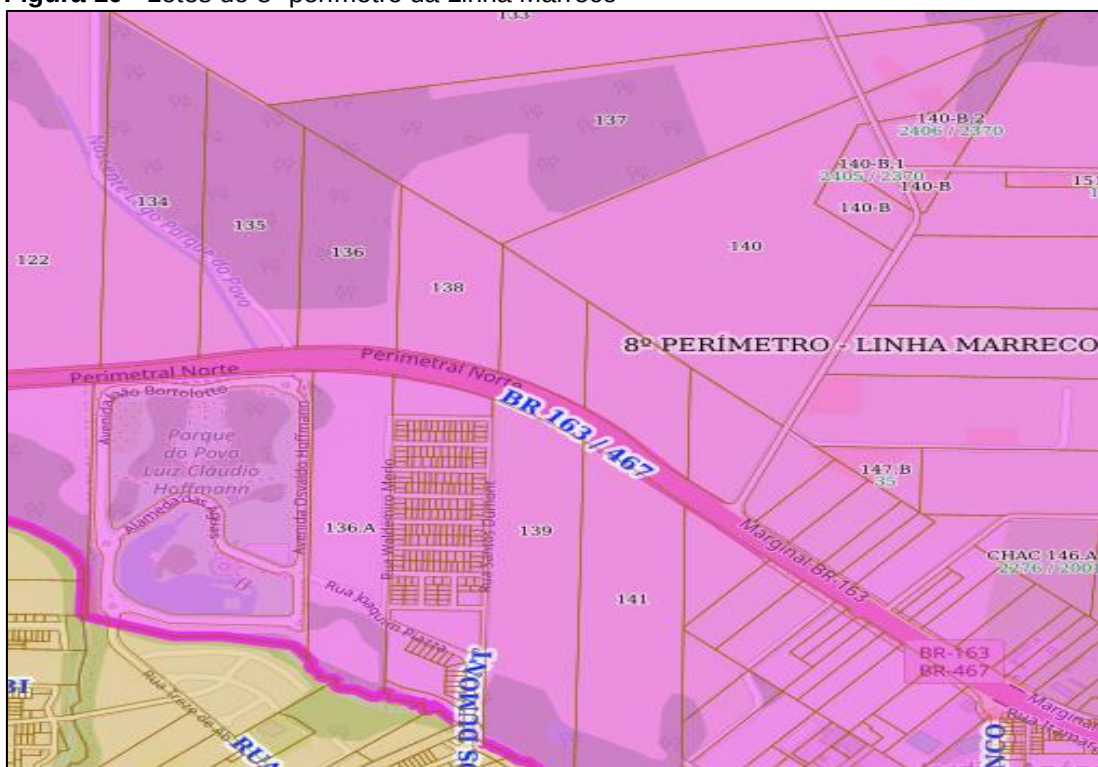
Esse relato reforça um cenário promissor para o mercado imobiliário em Toledo. O desenvolvimento de novos empreendimentos, a valorização do metro quadrado, a demanda crescente, o sucesso nas vendas e os planos de investimento indicam uma dinâmica positiva para a geração de lucro dos agentes imobiliários da cidade.

Além disso, ainda há os interesses dos proprietários fundiários. O Parque do Povo foi implantado nos lotes rurais nº 134-A.2 e nº 134/135/136-B.2, da Linha

Marreco, 8º Perímetro da Fazenda Britânia. Esses lotes foram escolhidos porque se referem às matrículas pertencentes à família Hoffmann e nesse espaço havia as condições necessárias para a execução de um Parque urbano, tais como a presença de uma sanga para abastecer o lago, matas ciliares e uma área de proteção ambiental para a preservação da natureza. Com essas qualidades encontradas nessas matrículas, o poder público efetivou suas compras.

As afetações das matrículas, foram firmadas pelo decreto nº 30, de 21 de fevereiro de 2009. Este declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, imóveis situados na área urbana do município de Toledo, destinado à implantação do Parque Perimetral Norte. Para ilustrar esses lotes observa-se a Figura 10.

**Figura 10** - Lotes do 8º perímetro da Linha Marreco



Fonte: Toledo (2023a).

Segundo o decreto, os lotes envolvidos no processo são: o lote rural 134-A.2, resultante do desmembramento do lote rural nº 134.A, da linha marreco, 8º perímetro da fazenda Britânia, com área de 110.963,00 m<sup>2</sup>, a ser desmembrado da matrícula nº 42.668, sendo atribuído esta área a matrícula nº 53.403, do 1º Ofício do registro de imóveis da comarca de Toledo, PR. Assim também, os lotes rurais 134/135/136-B.2, da linha Marreco, 8º perímetro da Fazenda Britânia, com área de 232.510,50m<sup>2</sup>, a ser

desmembrado da matrícula nº 5030 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, PR.

Esses lotes pertencentes a família Hoffmann foram adquiridos por negociação mútua para com a prefeitura. Em relato pessoal cedido pelo senhor Marcelo Hoffman (2023), ele declara que não é um tópico sobre o qual tenha total domínio em relação a valores e datas, mas ele está ciente de que as negociações começaram durante o primeiro mandato do prefeito José Carlos Schiavinato. Inicialmente, houve uma abordagem para a compra da área, mas a negociação não avançou. Vale ressaltar que o interesse do município em criar um parque naquela região já existia. Luiz Cláudio Hoffmann faleceu em 2002, e mesmo antes dessa data, já havia pequenas sondagens para a venda de suas terras e a criação de um parque ali. No entanto, foi durante a administração pública de 2006 que as negociações efetivamente se iniciaram.

Eu acho que 2006, não sei a data certinho, mas eu sei que no primeiro mandato do Schiavinato, depois na segunda, quando ele conseguiu se eleger de novo, o secretário da época, veio procurando e nós começamos a negociação. Foi bem amigável, como que ocorre: eles do Ministério público participam de todo esse trâmite, então é muito transparente a forma da negociação, porque quando o órgão público vem, ele precisa ter uma justificativa de pagar o valor, é avaliado o imóvel, e então existe uma avaliação do perito judicial para que não possa estar pagando a mais do que vale a área e para não prejudicar o proprietário e pagar menos que vale a área. Então, assim foi feita a avaliação, foi alinhada valores e vendido a área (Hoffman, 2023).

O relato destaca a transparência e cuidado na negociação entre órgão público e proprietário, com participação do Ministério Público. O envolvimento de perito judicial garante justiça na avaliação do valor do imóvel, assegurando equidade para ambas as partes.

Esses lotes, durante suas aquisições, não apresentavam benfeitorias e pertenciam a Osvaldo Hoffmann. Com a aquisição da prefeitura ocorre a desapropriação do imóvel por mútuo acordo. Segundo o Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais de Toledo, (Toledo, 2023b), o lote rural número 134-A2, custou aos cofres do poder público um valor de 71.678 R\$, enquanto, o lote rural 134/135/136-B da matrícula 5.030 teve um valor atribuído na negociação de 1.214.538,00 R\$. Ambas as desapropriações ocorreram de forma amigável.

Com a criação do Parque do Povo em Toledo, tanto o Estado, os agentes imobiliários e os proprietários fundiários tiveram uma contribuição direta na existência do parque. Para facilitar a compreensão de como cada um deles atuou, apresenta-se o Quadro 5.

**Quadro 5** - Agentes envolvidos na criação do Parque do Povo em Toledo - Paraná.

| Agentes sociais          | Atuação no Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agentes imobiliários     | É possível perceber que os empreendedores participaram ativamente do processo de criação do parque, incentivando e influenciando o poder público nas tomadas de decisões. Estes vislumbraram a oportunidade transformar capital-mercadoria em capital-dinheiro, por meio da valorização das áreas verdes ao redor do parque, a fim de gerar lucro. Além disso, foi verificado que eles se beneficiam da área verde, utilizando-a como estratégia de marketing para valorizar seus produtos. |
| Estado                   | Representa a dinâmica da sociedade de Toledo, que está em constante expansão urbana e necessita ampliar suas áreas verdes para atender às demandas da população. Para isso, o poder público adquiriu as terras dos proprietários fundiários, utilizando tanto a desapropriação por mútuo acordo como o processo judicializado. Além disso, houve uma colaboração com os agentes imobiliários para que a área norte da cidade pudesse crescer e se desenvolver em sua malha urbana.          |
| Proprietários fundiários | Venderam as terras que hoje compõem o parque para o Estado, lucrando com a venda das matrículas envolvidas na desapropriação. Também tiveram um papel importante, negociando com os agentes imobiliários e recebendo valores atrativos para vender suas propriedades.                                                                                                                                                                                                                       |

Fonte: Autor (2024).

A partir da análise do quadro, é possível notar que houve uma conciliação de interesses entre os três agentes sociais formadores do espaço urbano. Essa conciliação de interesses só é possível mediante a todas as partes estarem satisfeitas com os benefícios que o espaço pode oferecer.

Essa tríplice relação entre Estado, agentes fundiários e agentes imobiliários se dá de maneira direta, mas também indireta. Anteriormente relatou-se o diálogo e o relacionamento com o agente fundiário e a prefeitura, contudo o diálogo com os agentes imobiliários acerca deste caso está pouco documentado. Durante as entrevistas, buscou-se entender se houve algum contato entre a prefeitura ou o agente imobiliário como alguns desses agentes imobiliários que foram entrevistados. Entre os entrevistados dos agentes imobiliários, obviamente, o representante imobiliário da família Hoffmann teve um contato direto nesse processo. No entanto, na época, ele ainda não atuava nesse mercado imobiliário. Entre os demais entrevistados, apenas um mencionou a possibilidade de um diálogo entre a prefeitura e os agentes imobiliários. Willian Menon, da imobiliária Panorama, relatou que esse diálogo não

ocorreu diretamente com ele, mas sim com seu pai, que na época desempenhava um papel mais ativo na empresa. Ele explicou que

Pode ser que tenha havido sim alguma consulta antes, mas não comigo especificamente. Às vezes, com os corretores da época, com meu pai eventualmente, que estava à frente lá atrás em 2005, 2006. Enfim, ele que estava aqui. E eu, como era muito novo, acaba que não posso falar por mim, é mais do que o relato da época assim. A gente sabe que foi um marco no sentido de que, poxa, estava a criar uma região de alto padrão em Toledo (Menon, 2023).

Infelizmente, não foram fornecidas informações concretas sobre um diálogo entre a prefeitura e os agentes imobiliários. No entanto, também não há elementos que contradigam essa possibilidade. Torna-se importante observar que os entrevistados desse escopo não estiveram ativamente envolvidos nesse processo. Considerando que esse diálogo teria ocorrido aproximadamente entre os anos de 2006 e 2008, antes da escolha da localização, há uma diferença de 17 a 19 anos, um período considerável o suficiente para mudanças tanto nos representantes do Estado quanto nos representantes do mercado imobiliário.

No próximo subcapítulo, aborda-se a atual configuração espacial no entorno do Parque do Povo, destacando o processo de expansão urbana da cidade de Toledo para a área norte. Ainda, apresenta-se a descrição dos loteamentos que foram abertos, e como são utilizados os recursos de marketing pelos agentes imobiliários em relação à área verde. Discute-se como esses polos imobiliários influenciaram diretamente na expansão urbana da área norte da cidade, além de analisar os pontos positivos e negativos que esses empreendimentos podem trazer para a cidade como um todo.

#### 4.4 O PAPEL DO PARQUE DO POVO NO PROCESSO DE EXPANSÃO DA CIDADE DE TOLEDO - PARANÁ

Neste subcapítulo são analisados o planejamento de expansão urbana do município de Toledo, por meio do plano diretor de 2021, entrevistas, notícias, sites e diversos meios de divulgação de marketing. Nesse contexto, destacam-se os dois principais pontos de expansão na região norte de Toledo, os bairros Vila Industrial e Jardim Planalto, ambos localizado próximo ao Parque do Povo.

A inauguração do Parque do Povo foi a mais importante obra do processo de expansão urbana, na área norte da cidade, sendo um verdadeiro cartão-postal de Toledo (Gazeta, 2021). Isso porque o parque direcionou a expansão da cidade para a área norte, com topografia favorável para novas habitações e logradouros públicos, além de muitas vias de acesso para a população.

Segundo o senhor Lorisvaldo de Souza (2023), “Aquele lugar lá foi escolhido porque estava numa área de espaço vazio; até então, o município ainda estava se aproximando da área norte, que era uma zona de expansão”. Infere-se que para o entrevistado, o termo espaço vazio, conota a ideia de uma área urbana sem construções tradicionais como casas, prédios, imóveis em gerais ou infraestrutura urbana básica. Contudo, a definição de espaço vazio no discurso acadêmico tende a ser complexa a mais abrangente que tal modelo.

O espaço-vazio mostra-se sem força conceitual ou metodológica para explicar as relações atuais, não pode esse “outro” contra o qual o urbano se define existir contíguo a ele? Localizemos a tensão, na cidade contemporânea, não mais entre o construído e o não construído, a cidade e a natureza, ou a cidade. Talvez devêssemos falar da tensão entre o construído e desconstruído (Fortuna; Leite, 2009, p. 128).

Contempla-se que a concepção de expansão urbana na área norte já norteava a escolha do lote, um espaço que poderia ser preenchido entre a malha urbana da cidade e a BR 163, que contorna essa área de lazer.

Lorisvaldo de Souza afirma que a área escolhida para o parque era um espaço caracterizado como uma RPPN (Reserva Particular do Patrimônio Natural). Neste caso, não era um ambiente de uso para plantio, mas se tratava de um ambiente de preservação da mata ciliar que percorre o encontro entre a sanga Panambi e o córrego Marreco; o encontro entre ambos os recursos hídricos ocorre exatamente nesse ponto. Influenciando, assim, a decisão da prefeitura de efetuar a compra dessas áreas que pertenciam à família Hoffmann.

Após as negociações com a família sobre a compra dessas terras, parte desse espaço ficou para os Hoffmann, principalmente os patrimônios no entorno, tanto na confrontação ao norte, a leste e ao sul, depois do Arroio Marreco.

Ao Norte, eles têm uma área de plantio e uma área de RPPN. E ao sul e a leste, eles continuaram com a área remanescente, a qual eles

faziam o cultivo de plantação, até recentemente. E ao sul, eles tinham a chácara deles, onde eles residiam. Toda a família residia ali [...] com esse avanço do desenvolvimento em torno, hoje a família que tem a casa lá ainda está construindo um lote condomínio fechado (Souza, 2023)

Durante a entrevista com o senhor Marcelo Hoffmann, também houve confirmação desse fato, ele destacou que reside na antiga propriedade de seu avô, uma parte da chácara que anteriormente incluía as terras do Parque. Além disso, sua família detém terras ao redor. Seu avô, Osvaldo Hoffmann, teve dois filhos, Beatriz Hoffmann e Luiz Cláudio Hoffmann. A área em questão foi repassada a Luiz, atualmente já falecido e homenageado com seu nome no Parque. Atualmente, o espaço é administrado pela mãe do Marcelo e seus respectivos filhos.

Neste cenário, pode-se entender que houve uma satisfação real de ambas as partes envolvidas: o Estado, com a aquisição das terras e o projeto de uma nova área verde, a família, que obteve significativo lucro com as vendas e a valorização do espaço circundante. Assim, com o crescimento urbano impulsionado pelo Parque, os agentes imobiliários beneficiaram-se com a criação de uma nova zona de expansão urbana.

Após a inauguração do parque, diversos loteamentos foram construídos em suas proximidades, tais como Loteamento Brisa do Lago, Quinta do Lago, Nexus, Flor do Campo, Rosseto, Raio de Sol, entre outros. Nota-se que o mercado imobiliário dessa região prosperou e a disputa por conseguir negociar lotes nessas áreas está cada vez mais intensa.

A venda desses imóveis naquela região tem sido muito boa, né? Então, é uma região que cresceu muito, construtores investiram muito na região fazendo casas para revenda. É uma região que a gente atua, assim, graças a Deus, tem sido com sucesso (Niehues, 2023).

Essa realidade contribui para que a região norte da cidade desenvolva uma certa “elitização” na aquisição das terras ao redor do Parque, devido ao alto custo desses lotes. Se considerar o Parque Diva Paim Barth como exemplo, nota-se um considerável aumento no custo de vida das pessoas que moram próximas a esses espaços, tais como no comércio em geral, supermercados, lojas de roupas, calçados, restaurantes, lazer e cultura, entre outros. Se o processo de produção do espaço ao redor do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann continuar a crescer de maneira

semelhante ao que ocorreu com o Parque Diva Paim Barth, ambos terão espaços “elitizados”. Observa-se, a seguir, a Figura 11, que demonstra o espaço do Parque Diva Paim Barth.

**Figura 11** - Parque Diva Paim Barth



Fonte: Toledo (2020).

Vale destacar que o Parque Diva Paim Barth foi inaugurado em 1988, o que significa que já possui aproximadamente 36 anos de existência. Nesse contexto, a evolução dessa paisagem encontra-se bastante acentuada. No entanto, é possível que, ao comparar as realidades, o Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann também apresente um significativo crescimento urbano.

Embora o processo seja gradual, já é possível visualizar essa tendência na evolução da paisagem próxima ao Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann. Isso se deve ao fato de que é um espaço recente e têm sido adquiridos lotes para a construção de condomínios fechados e loteamentos com infraestrutura de grande investimento. Confira a seguir a evolução desse espaço entre os anos de 2010, antes de sua existência, e sua configuração atual em 2024.

**Figura 12** - Local do Parque do Povo em 2010



Fonte: Autor (2024).

**Figura 13** - Local do Parque do Povo em 2024



Fonte: Autor (2024).

Ao longo dos anos, a expansão urbana na direção norte em Toledo tem sido notável e, ao comparar as Figuras 12 (2010) e 13 (2024), pode-se identificar dois principais pontos de crescimento. Para facilitar a compreensão, as duas figuras contêm as mesmas marcações, porém com um salto temporal de 14 anos. Nesse sentido, se organiza em duas principais vertentes esse crescimento urbano, representado pelo número 1 encontra-se o Bairro Vila Industrial, já representado pelo número 2, o Bairro Jardim Planalto. Ambos os bairros apresentaram grande crescimento ao longo dos anos após a inauguração do Parque em 2010.

O Bairro Vila Industrial, já existia antes da criação do Parque do Povo, mas que teve uma considerável expansão em seu tecido urbano com a abertura de loteamentos como Brisa do Lago, representado pela letra A e Quinta do Lago representado pela letra B. Já o segundo ponto é a criação do bairro Jardim Planalto, que se tornou um importante polo imobiliário com loteamentos como Nexus (F), Rossetto (E), Flor do Campo (D) e o em construção Raio de Sol (C). Todos esses empreendimentos surgiram após a criação do Parque do Povo, contribuindo para a expansão da área norte de Toledo.

De uma maneira geral, falando de Toledo como um todo, a expectativa é sempre muito boa. A gente faz periodicamente, mais ou menos a cada dois anos, uma pesquisa de oferta e demanda do mercado imobiliário, e a gente sempre vê em número o crescimento da cidade, que cresce num ritmo mais acelerado do que o Paraná, do que o Brasil (Menon, 2023).

Essa narrativa de crescimento forneceu regiões mais povoadas e outras menos, contudo, na região norte, esse povoamento ocorreu a partir de 2010. O primeiro ponto de expansão se deu pelo bairro Vila Industrial (1), que teve sua malha urbana expandida e recebeu novos loteamentos. Um desses loteamentos é o Brisa do Lago (A), localizado entre as ruas Santos Dumont e Waldemiro Merlo, inaugurado em 02 de julho de 2020, pela empresa Loteamento Brisa do Lago LTDA – CNPJ 37.596.394/0001-00. O loteamento conta com 213 lotes que variam entre 360 m<sup>2</sup> e 540 m<sup>2</sup>, além de uma área institucional de 36.966,05 m<sup>2</sup>.

A empresa faz parte do grupo Pascoal Loteamentos, um dos agentes imobiliários da cidade de Toledo, e, atualmente, utiliza a área verde como um ponto positivo de marketing, como demonstra o slogan do loteamento: “Perto do lago, perto

do centro, perto de ser seu!” (Pascoal Loteamentos, 2022). A Figura 14 ilustra a localização do loteamento Brisa do Lago e sua proximidade com o Parque do Povo.

**Figura 14** - Loteamento Brisa do Lago



Fonte: Pascoal Loteamento (2022).

A Figura 14 apresenta uma realidade aérea de 2022, contudo, dois anos após essa paisagem, observa-se o início de algumas construções conforme demonstra as Figuras 15 e 16.

**Figura 15** - Loteamento Brisa do Lago em 2024



Fonte: Autor (2024).

**Figura 16** - Construções no loteamento Brisa do Lago



Fonte: Autor (2024).

Visualmente, as imagens aéreas do loteamento Brisa do Lago ainda não são impressionantes quanto à quantidade de habitações construídas. Entretanto, as informações da Pascoal Loteamentos apontam que a maior parte dos lotes já foi vendida, ou seja, estão apenas esperando maior valorização ou serão construídas em breve, conforme demonstra a Figura 17.



O segundo empreendimento criado para a expansão da Vila Industrial (1) é o loteamento de alto padrão Quinta do Lago (B), cuja propriedade pertence à empresa 4H Incorporadora Ltda, com CNPJ 34.540.295/0001-00, fundada em 2020, para gerir empreendimentos imobiliários. O loteamento é o primeiro produto oferecido pelo grupo, que em seu discurso comercial apresentado em seu folder (4H, 2021), relata que

Nossos produtos apresentam lotes maiores e infraestrutura completa para atender um nicho de mercado exigente que busca uma vida em meio à natureza e com segurança. Procura-se agregar valor à região e oferecer qualidade de vida aos seus clientes.

Nota-se que essa incorporadora pertence diretamente a família Hoffmann, sendo um de seus principais administradores o senhor Marcelo Hoffmann, sua mãe e seus respectivos irmãos.

O loteamento Quinta do Lago está localizado ao lado do Parque do Povo e oferece lotes maiores, que vão de 501,24m<sup>2</sup> a 1013m<sup>2</sup>, oportunizando residências que queiram maior privacidade e segurança, rodeado pela natureza com acesso privilegiado ao maior parque da cidade (4H, 2021).

O discurso apresentado pelos representantes da 4H Incorporadora, responsáveis pelo loteamento Quinta do Lago (B), destaca que, por apresentar uma entrada única, o loteamento promove maior segurança e privacidade para seus moradores. Eles ressaltam que o empreendimento tem como referência as ruas de cidades europeias renomadas, como Viena, Barcelona e Frankfurt, adotando um projeto de urbanismo que inclui o uso do meio-fio americano para potencializar a estética do local. Além disso, seu discurso valoriza que o empreendimento apresenta calçadas com piso tátil e que a adoção de tais características no planejamento do empreendimento reforça o objetivo da incorporadora, que é oferecer um estilo de vida de alta qualidade aos seus moradores, conforme ilustrado na Figura 18.

**Figura 18** - Projeto do Loteamento Quinta do Lago Toledo - PR



Fonte: 4H (2021).

Esse agente imobiliário valoriza seu trabalho buscando logicamente atrair clientes, e por isso utiliza o Parque do Povo, um investimento público, como ponto positivo de marketing para promover seus produtos imobiliários de uso privado. Em suas descrições de empreendimentos, é notável o uso de frases como “viva cercado pela natureza e segurança” e “aproveite a oportunidade de morar a poucos metros do Parque do Povo, proporcionando mais qualidade de vida e conforto para sua família” (4H , 2021). Essas estratégias de marketing evidenciam a relevância do parque e da natureza para a demanda do mercado imobiliário, reforçando a importância de áreas verdes como um recurso valioso para a cidade e seus habitantes. Conforme a Figura 19.

Figura 19 - Folder Quinta do Lago – 4H incorporadora



Fonte: 4H (2021).

Este folder demonstra uma das estratégias de Marketing utilizada pelos agentes imobiliários. Focam nos benefícios que a área verde proporciona, fomentando o valor desse espaço, para assim lucrar o máximo dessa com seu valor de troca.

A estratégia da 4H Incorporadora de desenvolver loteamentos de alto padrão na região norte da cidade, mesmo em uma área já elitizada, destaca-se pela intenção dos sócios proprietários em relação à valorização da região. Para o senhor Marcelo Hoffmann, um dos sócios proprietários da 4H, essa narrativa é fundamental. Ele afirma que busca um investimento para além do cenário atual e entende que investir em empreendimentos de alto padrão pode impulsionar ainda mais o crescimento e a valorização da área. Para ele, essa abordagem estratégica não apenas beneficia os negócios da 4H no curto prazo, mas também contribui para valorização imobiliária a longo prazo

O que a gente tenta promover agora, por exemplo, nessa incorporadora a gente vai investir, inclusive nós estamos fazendo um condomínio fechado, tem uma outra área que também a gente vai trabalhar ela, minha ideia na verdade é investir para potencializar o local, no objetivo de criar mais valor do que já existe, essa é a ideia. (Hoffmann, 2023).

Como já discutido anteriormente, o fenômeno de autossegregação pode estar associado à instalação de áreas verdes. Neste caso, observa-se que o Parque do Povo influenciou a incorporadora a investir em um projeto imobiliário que promove a autossegregação, sendo um condomínio fechado próximo ao Parque.

Esse dado da realidade é fundamental para compreender e problematizar a existência desses condomínios fechados, visto que os moradores irão se separar dos demais estratos sociais da cidade, porém, continuarão usando os serviços existentes na área urbana. Este condomínio próximo ao Parque do Povo proporcionará um afastamento das áreas centrais da cidade; contudo, essa distância não atrapalhará o acesso aos serviços urbanos.

Para os autores Frey e Duarte (2006, p. 111),

A auto-segregação em condomínios fechados, até pouco tempo característica das classes altas, vem abrangendo e tornando-se objeto de desejo de classes com menos recursos. Porém, os habitantes dos enclaves de auto-segregação prezam pelo usufruto dos benefícios

urbanos como empregos, oportunidades de negócios, equipamentos privados de saúde e educação, centros de comércio e serviços. Os moradores desses enclaves continuam utilizando o meio urbano através de pontos de ancoragem, que são usados de maneira seletiva – no tempo e no espaço. Muitas vezes esses enclaves instalam-se fora dos limites da cidade onde têm seus pontos de ancoragem, usufruindo-a seletivamente ao mesmo tempo em que negam uma de suas características essenciais: a multiplicidade e diversidade de extratos sociais.

Inferese-se que a existência desse condomínio fechado próximo ao Parque do Povo terá características semelhantes às narradas pelos autores, visto que, de forma dominante, as classes com maiores recursos terão a maior parte do acesso a esses lotes. Nesse cenário, se afastarão da multiplicidade e diversidade dos extratos sociais existentes no ambiente urbano. Cabe pensar sobre as consequências dessa segregação a longo prazo para os moradores.

Durante as visitas a campo, observou-se que já não é permitida a entrada de terceiros ao loteamento, pois logo ao chegar no local depara-se com o seguinte cenário (Figura 20).

**Figura 20** - Entrada loteamento Quinta do Lago



Fonte: Autor (2024).

A Figura 20 destaca uma guarita de segurança e alguns elementos físicos para impedir o acesso ao loteamento, tanto por questões de privacidade quanto de segurança. Além disso, o loteamento também conta com um muro de proteção que se estende de ponta a ponta, conforme mostra a Figura 21.

**Figura 21** - Muro do loteamento Quinta do Lago



Fonte: Autor (2024).

Ademais, infere-se que devido aos valores elevados das áreas desse loteamento, mesmo em 2024, não se há um grande avanço nas habitações. Mesmo com o loteamento parcialmente finalizado, não se observa lotes em construções, conforme a figura 22 demonstra.

**Figura 22 - Loteamento Quinta do Lago 2024**



Fonte: Autor (2024).

Nesse sentido, o condomínio residencial Quinta do Lago encontra-se em desenvolvimento, pois seus lotes já estão parcialmente finalizados, mas sem habitações. Ademais, ainda considerando o crescimento do Bairro Vila Industrial, temos um elemento importante, que é a construção de um edifício residencial.

Já o Horizont Residencial (Figura 23) é o nome que leva o projeto da empresa Prati Empreendimentos, esse edifício está em fase de planejamento com planos de finalização para 2027. O grupo Prati Empreendimentos se descreve como especialista em Incorporação e Loteamentos, fundado em 2019, tem sua sede na Rua Santos Dumond, 3791, Jardim Industrial, Sala 103, Toledo, Paraná. A construção desse projeto já tem suas vendas iniciadas com apartamentos diretos na planta, observe a seguir na figura 23.

**Figura 23** - Horizont residencial



Fonte: Prati Empreendimentos (2024).

O Horizont é a residência dos sonhos, na localização mais inspiradora de Toledo, contando com apartamentos distribuídos em 5 torres com 7 pavimentos cada e mais de 30 áreas de lazer e serviços. Localizado a menos de 500 metros do Parque do Povo, na Vila Industrial, este residencial é um espaço onde a qualidade de vida e o conforto se encontram em perfeita harmonia com a natureza exuberante do entorno, proporcionando uma experiência única aos seus moradores (Prati Empreendimentos, 2024).

Diversas imobiliárias já anunciam esse empreendimento (Magston Imobiliária, Ativa, Aliança, La Salle, entre outras). Os valores variam entre R\$ 210.000,00 e R\$ 290.000,00, conforme o tamanho do ambiente. Entre os benefícios que a empresa destaca, nota-se: salão de festas, piscina, quadra esportiva, playground, *pet care*, quiosque externo, bicicletário, *pet place*, *coworking*, minimercado, pomar, lavanderia coletiva, hall decorado e mobiliado e *lounge*.

Conclui-se, por meio dessas informações, que o projeto Horizont Residencial está fazendo um investimento significativo, acreditando que a área é de grande relevância para a população e que a procura será grande. A presença de uma área verde, como o Parque do Povo, influencia a procura, e os investimentos públicos junto

com os privados indicam que a região norte de Toledo possui potencial para crescimento urbano.

Em suma, esse primeiro ponto de expansão da Vila Industrial está focado principalmente em três grandes investimentos: Quinta do Lago, Brisa do Lago e Horizont Residencial. Todos ainda estão em desenvolvimento, visto que, nos loteamentos, o preenchimento por habitações não ocorreu de maneira acelerada, mas está ocorrendo gradualmente. Enquanto isso, o edifício ainda está na sua fase de fundação.

Por fim, o ponto de expansão da Vila Industrial é o principal, pois é literalmente o bairro ao qual pertence o Parque do Povo, e os investimentos nessa área se apresentam como relevantes para a pesquisa. Contudo, a seguir, observa-se o segundo ponto de crescimento urbano, a área do Jardim Planalto, bairro vizinho ao lago que, assim como o primeiro, também utiliza o Parque do Povo como ponto de referência e marketing pelo mercado imobiliário.

O segundo ponto de expansão se encontra no bairro Jardim Planalto, que foi desenvolvido após a criação do Parque do Povo e, por isso conta, com diversos loteamentos novos. Um exemplo é o loteamento Nexus, pertencente ao grupo Petros Imobiliária e localizado na Rua Shirley Maria Lorandi Saurin. Com 90 terrenos disponíveis, a partir de 360 metros quadrados e testada mínima de 12,50 metros, esse empreendimento oferece uma infraestrutura completa, incluindo iluminação em LED, lixeiras em todas as esquinas, calçamento em paver, fácil acesso e áreas verdes (Imobiliária Petros, 2023). Embora a descrição do loteamento não faça referência explícita ao Parque do Povo, é possível notar referências a ele, na maquete do projeto, é objeto de destaque a proximidade do loteamento com o Parque do Povo, conforme ilustrado na Figura 24.

**Figura 24** - Loteamento Nexus



Fonte: Imobiliária Petros (2023).

Destaca-se que houve procura por construções e utilização dos lotes do loteamento Nexus. Por isso, na Figura 24, observa-se apenas o loteamento recém-construído em 2023. A seguir, acompanha-se, pela Figura 25 seu crescimento até o ano de 2024.

**Figura 25** - Loteamento Nexus 2024



Fonte: Imobiliária Magston (2024).

Entende-se, dessa maneira, que houve procura por esses lotes, assim como a utilização destes para a construção de habitações. A Figura 25 apresenta grande valor para o reconhecimento do fenômeno imobiliário na região norte da cidade, permitindo observar a comparação entre como era o Loteamento Nexus, na Figura 24, em sua abertura, e seu crescimento até o ano de 2024. O Parque do Povo ao fundo valoriza a temática, destacando que essa área verde é importante para o crescimento urbano de Toledo, no Paraná.

Outros pontos de expansão do bairro Jardim Planalto com empreendimentos imobiliários que merecem destaque, são os loteamentos Rossetto, Flor do Campo e, em breve, o loteamento Raio de Sol. Todos esses investimentos foram lançados após a criação do Parque do Povo e, embora ainda não estejam completamente ocupados, já foram abertos ou estão em trâmite de construção. Esses empreendimentos estão disponíveis ao público e as vendas dos lotes já foram iniciadas, sugerindo que é apenas uma questão de tempo até que os lotes sejam parcialmente ocupados.

As Figuras 26 e 27 detalham a ocupação do espaço do Jardim Planalto.

**Figura 26** - Loteamentos do Bairro Jardim Planalto - 2024



Fonte: Autor (2024).

**Figura 27** - Construções no Jardim Planalto



Fonte: Autor (2024).

As Figuras 26 e 27 apontam o crescimento urbano da região norte após a inauguração do lago. Esses loteamentos, já citados no Jardim Planalto, apresentam todas as infraestruturas básicas necessárias, porém, diferentemente do edifício, condomínio fechados ou de uma área de extrema proximidade com o Parque do Povo, como o loteamento Brisa do Lago. Isso possibilita compreender o porquê estão mais preenchidos com habitações, ou seja, os lotes do Jardim Planalto são mais acessíveis quando comparados com os empreendimentos da Vila Industrial.

Ainda, é possível observar que os novos loteamentos do bairro Jardim Planalto estão sendo progressivamente habitados. Independentemente de qual seja o loteamento, a evolução de sua malha urbana tem sido considerável na região. Percebe-se, assim, que a área verde como amenidade destacada no uso do marketing tem atraído compradores para esses lotes.

O Parque do Povo, desde sua concepção até sua conclusão, tornou-se um exemplo de como a criação de uma área verde pode influenciar diretamente a expansão urbana de uma cidade. Ao vender um imóvel próximo a ele, atrai-se compradores interessados em suas qualidades e vantagens. Dessa forma, devido às

suas qualidades, ocorre um aumento no valor dos lotes, o que também atrai uma classe social mais específica para essa região.

Além disso, outro fator relevante que os representantes do Estado relataram de dificuldade, seria que, por se tratar de uma área verde com um lago para lazer, a legislação estabelece naquela região um zoneamento do solo especial, ou seja, para a execução de obras naquela região da cidade os requisitos tendem a ser diferentes das demais regiões. Nas palavras do senhor Lorisvaldo,

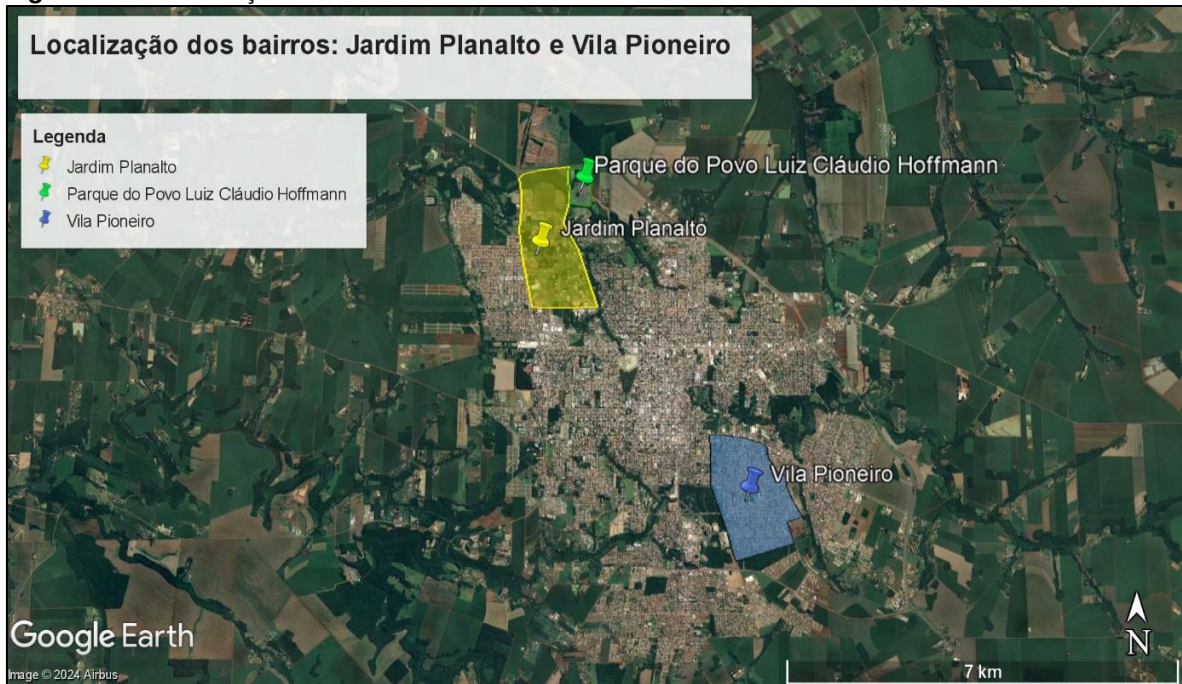
A área próxima ao Lago do Parque do Povo inicialmente seguia um zoneamento mais conservador, igual os do parque ecológico Diva Paim Barth. Inicialmente, a proposta era desenvolver um zoneamento específico para aquela região, com lotes de 600 m<sup>2</sup> e uma altura de gabarito menor. Essa ideia estava presente no município, visando uma implantação nesse formato. Com a concepção do parque e o impulso imobiliário dado pelo crescimento da cidade e da tendência de expansão para o norte, que se mostrava mais favorável financeiramente em comparação à região sul, houve uma adaptação. Não vejo isso como um ponto negativo. A nossa ideia inicial era um zoneamento com lotes de 600 m<sup>2</sup>, sendo seis no total. A dinâmica do mercado imobiliário, impulsionada pela oferta e demanda, influenciou o município a revisitar essa proposta, resultando em um zoneamento com lotes menores, sendo doze lotes de 360m (Souza, 2023).

Nesse sentido, a fala do senhor Lorisvaldo de Souza demonstra a transformação no zoneamento dessa área próxima ao Lago do Parque do Povo, explicando as razões por trás dessa mudança e enfatizando, em sua visão, que é uma adaptação positiva diante das condições do mercado imobiliário e do crescimento da cidade.

Cabe pensar se essas adaptações no zoneamento do lago, com diminuição do tamanho dos lotes e aumento da quantidade, constituem uma política pública que beneficia grupos específicos ou se realmente representam a melhor opção dentro dessa realidade. Em ambos os casos, tais medidas podem influenciar na dinâmica de ocupação do solo. Se, por um lado, lotes maiores tendem a ser mais elitizados, por outro lado, lotes menores e com maior disponibilidade abrem espaço para mais pessoas, com menor renda, adquirirem tais terrenos.

Para ilustrar, podemos comparar o valor dos loteamentos próximos ao Parque do Povo com aqueles localizados em outras regiões da cidade de Toledo. Ambos os bairros estão localizados na Figura 28.

**Figura 28** - Localização dos bairros: Jardim Planalto e Vila Pioneiro



Fonte: Autor (2024).

No loteamento Nexus, situado no bairro Jardim Planalto, na rua Shirley Maria Lorandi Saurin, um lote com 360m<sup>2</sup>, oferecido pela imobiliária Petros, possui um valor de R\$ 295.000,00 (Figura 15). Por outro lado, um loteamento localizado no bairro Vila Pioneiro, com 315m<sup>2</sup>, disponibilizado pela imobiliária Ativa, apresenta um valor de R\$ 140.000,00 (Figura 29). Observa-se que, embora o lote do jardim planalto seja 45m<sup>2</sup> maior do que o da Vila Pioneiro, é importante ressaltar que a diferença monetária é de R\$ 155.000,00. Esse valor é consideravelmente superior, não apenas devido ao tamanho, mas também devido à proporção de valorização que ocorre nos bairros próximos ao Parque do Povo.

Figura 29 - Variação de preços entre loteamentos: Loteamento Nexus e Vila Pioneiro



Ref: 1284 | R\$ 295.000,00

### TERRENO JARDIM PLANALTO

✓

(m²) Área do Terreno:

360,00

(m²) Área do Terreno

**Observações:**

Endereço: Rua Shirley Maria Lorandi Saurin

Bairro: JARDIM PLANALTO

Cidade/UF: TOLEDO/PR

Loteamento: Loteamento Nexus

O LUGAR DOS SEUS SONHOS AGORA É REALIDADE!!  
LOTEAMENTO NEXUS!!





### Terreno Lote - Vila Pioneiro Residencial

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Venda                                   | 140.000,00   |
| (ITBI, Registro, Escritura e Certidões) | CONSULTE-NOS |
| Total                                   | 140.000,00   |

Código 9392

Fazer Pergunta **Dúvidas**

A. Terreno 315.00 M²

**Descrição do Imóvel** Terreno localizado na Vila Pioneiro, com 315,00m²  
Seja bem vindo! Por R\$140.000,00

**Simule um Financiamento**



Fonte: Adaptado de imobiliárias Petros e Ativa (2023).

Ademais, pode-se fazer uma comparação com outros preços de loteamentos em outros dois bairros. Observa-se a localização desses dois bairros na Figura 30, o Bairro Vila Industrial e Jardim Parizzotto.

**Figura 30** - Localização dos bairros Vila industrial e Jardim Parizoto



Fonte: Autor (2024).

O loteamento Brisa do Lago, localizado no Bairro Vila Industrial e oferecido pela Imobiliária La Salle, apresenta um terreno com 360m<sup>2</sup>, no valor de R\$ 340.000,00. Enquanto isso, um terreno no bairro Jardim Parizzotto, com 363,88m<sup>2</sup>, disponibilizado pela Imobiliária Pacto, possui um valor de R\$ 210.000,00. Nesse sentido, pode-se inferir que dois lotes de tamanhos praticamente iguais, na mesma cidade, podem apresentar valores diferenciados, com uma diferença de R\$ 130.200,00. Confira a síntese desses valores na Figura 31.

**Figura 31** - Variação de preços entre loteamentos: Jardim Parizoto e Brisa do Lago



Valor de Venda:  
**R\$ 210.000,00**

**TERRENO COM ÁREA DE 360M²**

Referência: 232

☒ (m²) Área do Terreno: **363,88**

**Localização**

 **TOLEDO-PR / JARDIM PARIZZOTTO - RUA AUGUSTO ZORZO -**





CRECI J-06617

**LOTEAMENTO BRISA DO LAGO - TOCANTINS**

Ref.: 1491 **Valor de Venda: R\$ 340.200,00**

**Observações:**

TOCANTINS - CIDADE/ESTADO: TOLEDO/PR

Loteamento: LOTEAMENTO BRISA DO LAGO

LOTEAMENTO BRISA DO LAGO - TOCANTINS

TERRENOS A PARTIR R\$340.200,00 COM 360,00m²

\*CONSULTE-NOS PARA SABER DISPONIBILIDADE

|                      |              |              |                     |                      |
|----------------------|--------------|--------------|---------------------|----------------------|
| <b>360,00</b>        | <b>12,00</b> | <b>12,00</b> | <b>30,00</b>        | <b>30,00</b>         |
| (m²) Área do Terreno | (m) Frente   | (m) Fundos   | (m) Lateral Direita | (m) Lateral Esquerda |



Fonte: Adaptado de imobiliárias Pacto e La Salle (2023).

Ademais, observa-se uma elevação considerável de valores ao comparar com os loteamentos Quinta do Lago. Esse loteamento foi projetado exclusivamente para ser de alto padrão urbanístico. Ao entrar em contato com os responsáveis pelo projeto, a 4H Incorporadora, verificou-se que o preço por metro quadrado do loteamento é de R\$ 2.000,00. Dessa forma, para exemplificar, o menor lote disponível possui 501 m², enquanto o maior lote possui 1.013 m². Isso resulta em valores que variam entre R\$ 1.002.000,00 e R\$ 2.026.000,00. Ao todo, a 4H Incorporadora disponibiliza 54 lotes de tamanhos e valores diversos, como ilustrado na Figura 32.

**Figura 32 - Terrenos da 4H incorporadora**



Fonte: Folder Quinta do Lago – 4H incorporadora (2023).

Como resultado dessa expansão urbana na região do Parque do Povo e da significativa valorização comercial desse espaço, é evidente que o estrato social dessa área da cidade tende a se tornar de classe média/alta. Isso se deve à caracterização dessa malha urbana, que aponta para um custo de vida elevado. Somente parcelas específicas da sociedade possuem condições de adquirir e manter esses espaços.

Ademais, a criação de espaços verdes em áreas urbanas é uma medida de planejamento urbano e ambiental crucial, que traz melhorias significativas para o desenvolvimento da cidade e a qualidade de vida de seus habitantes. No entanto, é questionável a quem exatamente esse benefício direto é destinado.

Entende-se que, embora a ampliação da cidade de Toledo esteja ocorrendo em todo o tecido urbano, a área norte, na última década, apresentou-se como líder dessa expansão, notando que o Parque ali instalado seria o principal motivo.

A cidade ela se desenvolve nos três cantos do Parque do Povo, ela está chegando gradativas em todos os casos, mas ela vai chegar no seu limite e precisamos apontar para além do limite. Em nosso plano diretor, apontamos ele para além da BR 163, aí então certamente nós temos lá um balizador que é a BR [...] hoje ainda freia um pouco a outra parte da evolução, mas em questão de cinco a dez anos, esse

avanço já começou com a duplicação da 163, ganhamos três travessias de forma segura, isso deu condições para o município ter a segurança de elevar o plano diretor para o outro lado da BR, lógico que é gradativo, não vamos fazer loucura, mas sim agir com segurança, para não criar também uma segunda cidade desorganizada do outro a da BR, a ideia que eu digo é a questão que o próprio Parque do Povo ele dá essa segurança, para que o nosso plano diretor possa avançar para o outro lado em segurança (Souza , 2023).

O discurso ressalta a importância de agir com cautela e segurança para evitar a produção de um espaço urbano desorganizado, algo comum nas paisagens das cidades brasileiras em crescimento. Essa visão de planejamento urbano, voltada para além dos limites atuais da cidade de Toledo, tem como ponto central o Parque do Povo. Para Souza (2023), este fornece uma sensação de segurança para a expansão planejada. Essa ideia está na concepção de que áreas verdes são fundamentais para pontos estéticos, ecológicos e de lazer dentro do perímetro urbano; há uma função para a existência de áreas verdes. A referência à BR 163 indica a necessidade de considerar não apenas a expansão geográfica, mas também as instalações de infraestrutura para garantir um crescimento ordenado.

Infere-se, a partir desses relatos, que a implantação do Parque do Povo foi cuidadosamente planejada e orquestrada. Não apenas ocorreu o preenchimento de uma área da malha urbana da cidade, mas também houve uma expansão consciente em direção a uma “nova Toledo”, conforme denominado pelos representantes.

A seguir, será apresentado a etapa final da dissertação, a conclusão. Nesta, serão retomadas as ideias centrais do texto e apontados os principais resultados obtidos por esta pesquisa. Além disso, serão indicadas possibilidades para futuras pesquisas sobre a temática. Assim, finalizando esta dissertação.

## 5 CONCLUSÃO

Esta dissertação analisou diversos aspectos da implantação do Parque do Povo, Luiz Cláudio Hoffmann, em Toledo, Paraná, com ênfase nas transformações no setor imobiliário das áreas circunvizinhas ao parque. Nesse sentido, observa-se que o investimento no Parque do Povo se justifica em duas principais vertentes. A primeira é a questão ambiental, pois a presença desse parque impulsionou a iniciativa ambiental do município, contribuindo para a criação de mais um espaço urbano que atende aos requisitos estéticos, ecológicos e de lazer. A segunda e principal é a de natureza econômica, principalmente relacionada ao setor imobiliário que investiu nas áreas circunvizinhas. Visto que a existência dessa área verde potencializou a atração desses loteamentos e favoreceu a geração de lucro.

Além disso, nota-se que houve uma conjugação de interesses entre os três agentes sociais formadores do espaço urbano. Essa conjugação de interesses só foi possível mediante todas as partes estarem satisfeitas com os benefícios que o espaço pode oferecer, visto que os agentes imobiliários viram uma oportunidade de lucro na valorização no entorno do parque e usaram isso como estratégia de marketing. O poder público adquiriu terras dos proprietários fundiários para expandir as áreas verdes, contando com a colaboração dos proprietários fundiários que lucraram e, ainda, favoreceram o crescimento da cidade.

Entretanto, notou-se que o diálogo entre os agentes sociais urbanos nem sempre ocorre de forma amistosa e fluida, por exemplo, entre as declarações dos entrevistados, averiguou-se na fala de um dos agentes imobiliários que esse diálogo entre mercado imobiliário e proprietários fundiários nem sempre flui de maneira positiva quando seus interesses não coincidem. Como quando o proprietário fundiário utiliza o espaço por seu valor de uso, enquanto o agente imobiliário busca fomentar o valor de troca desse local.

Esse cenário, pode ser observado durante as pesquisas documentais, leituras de artigos e, principalmente, durante as entrevistas com os representantes de cada um dos agentes sociais. Nesse sentido, afirma-se que esta dissertação apontou para uma produção do espaço urbano vinculada aos agentes sociais, conforme Corrêa (1989).

Além disso, essa conjugação de interesse contribuiu para que Parque do Povo se torne uma referência para toda a cidade de Toledo, sobretudo para a região norte, que tem experimentado significativa expansão urbana. Isso porque o parque atrai devido às amenidades que propicia, tais como áreas de recreação, melhoria da qualidade ambiental, estímulo para comércios locais, atração turística, entre outros. Dessa maneira, ocasionando um aumento no valor dos lotes, o que atrai uma classe social mais específica para essa região da cidade. Como resultado dessa expansão urbana, houve significativa valorização comercial desse espaço, é evidente que o estrato social dessa área da cidade tende a se tornar de classe média/média-alta.

Em suma, a iniciativa de elaboração do parque passa pelo cunho ambiental e econômico, sendo ambas bem-sucedidas. No entanto, é importante notar que a ocupação das áreas ao redor do parque está se dando predominantemente por pessoas de classe média/média-alta, devido aos preços dos lotes consideravelmente acima da média municipal. Esse fenômeno cria uma elitização no acesso diário ao parque, uma vez que os principais usuários serão aqueles que residem nas proximidades dessa área verde. Contudo, para confirmar tal afirmativa seria necessária uma nova pesquisa, deixando nesta dissertação uma pista para futuras pesquisas.

Por fim, infere-se que a produção de áreas verdes modifica o espaço local a qual foi instalada. E essa medida pode trazer tanto pontos positivos como negativos, por exemplo, espaço ambiental de qualidade tanto para lazer como estético ou ecológico. Como também, fatores negativos como elitização e supervalorização da área. Ambos os cenários ocorreram neste Parque urbano inaugurado na cidade de Toledo. Em última análise, o Parque do Povo representa não apenas um marco físico na paisagem urbana de Toledo, mas também um testemunho do potencial transformador da instalação de parques urbanos no seu entorno e mesmo em determinada região dentro uma cidade.

## REFERÊNCIAS

- AMORIM, M. **Caracterização das áreas verdes em Presidente Prudente/SP**. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média. Presidente Prudente: Pós-graduação em Geografia da FCT/UNESP, 2001.
- ANDRADE, A. Religião, Estado, Direito, Cidadania e Bem Comum: definições terminológicas imprescindíveis ao diálogo. **Anais do Congresso Internacional da Faculdades EST**. São Leopoldo: EST, v. 2, 2014.
- ARANA, A. *et al.* **Meio Ambiente e Saúde Mental**: os benefícios das áreas verdes urbanas. Editora Ribeirão gráfica, São Paulo, 2020.
- ARFELLI, A. Áreas verdes e de lazer: considerações para sua compreensão e definição na atividade urbanística de parcelamentos do solo. **Revista de direito ambiental**, São Paulo, v. 9, n. 33, jan./mar. 2004. Disponível em: <http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/89777>. Acesso em: 02 set. 2024.
- BARGOS, D.; MATIAS, L. Áreas verdes urbanas: um estudo de revisão e proposta conceitual. **Revista da Sociedade Brasileira de Arborização Urbana**, Piracicaba, v. 6, n. 3. 2011. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/revsbau>. Acesso em: 02 set. 2024.
- BEZERRA, M. **Preservação ambiental e planejamento da expansão urbana: o caso do município de Toledo**. Setor do conhecimento e aprendizagem (KNL). 2013.
- BOVO, M. C.; MARTINS, P. H. B. **Espaço público e lazer: o retrato dos usuários da área externa do Parque do Ingá, MARINGÁ PR, BRASIL**. **Geo UERJ**, n. 29, p. 325-353, 2016. Disponível em: <https://www.epublicacoes.uerj.br/geouerj/article/view/19472>. Acesso em: 10 ago. 2024.
- COIMBRA, S. **O outro lado do meio ambiente**. São Paulo CESTESB/ASCETESB, 1985.
- CORRÊA, L. **O espaço urbano**. Editora Ática. São Paulo. 1989.
- CUNHA, M. **O conceito de felicidade em Agostinho de Hipona**. Universidade Federal Fluminense Instituto de Ciências Humanas e Filosofia, Niterói-Rj, 2017.
- DUMAZEDIER, Jofre. **Lazer e cultura popular – Debates**. São Paulo. 1976.
- FORTUNA, C.; LEITE, R. **Plural de Cidade**: Novos Léxicos Urbanos. Edições Almedina S.A. Palheira – Assafarge, 2009.
- FREY, K.; DUARTE, F. Auto-Segregação e a Gestão das Cidades. **Revista Ciências Sociais em Perspectiva**, [S. l.], v. 5, n. 9, p.p. 109–120, 2006. DOI: 10.48075/revistacsp.v5i9.1422. Disponível em: <https://e->

revista.unioeste.br/index.php/ccsaemperspectiva/article/view/1422. Acesso em: 17 abr. 2024.

GAZETA, Redação. **Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann e a expansão da cidade**. Gazeta, [S.l.], 20 dez. 2021. Disponível em: [https://www.gazetatoledo.com.br/NOTICIA/89272/PARQUE\\_DO\\_POVO\\_LUIZ\\_CLAUDIO\\_HOFFMANN\\_E\\_A\\_EXPANSAO\\_DA\\_CIDADE](https://www.gazetatoledo.com.br/NOTICIA/89272/PARQUE_DO_POVO_LUIZ_CLAUDIO_HOFFMANN_E_A_EXPANSAO_DA_CIDADE). Acesso em: 16 fev. 2023.

GOMES, M. **Parques urbanos, políticas públicas e sustentabilidade**. Revista Mercator. Fortaleza, 2014. Disponível em: <https://doi.org/10.4215/RM2014.1302.0006>. Acesso em: 12. set. 2024.

GOMES, M.; OLIVEIRA, J. Usos e desusos do parque urbano em escala metropolitana: um estudo do perfil dos usuários do Parque Tejo em Lisboa (Portugal). Cadernos de Geografia: **Revista Colombiana de Geografia**, v. 29, n. 2, p. 440-454. 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.15446/rcdg.v29n2.78803>. Acesso em: 12 set. 2024.

HOFFMANN, Marcelo. **Entrevistas I. [out. 2023]**. Entrevistador: Danilo Leonardo de Paula Rosa. Toledo, 2023. Arquivo .mp4 (9min.).

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Cidades e Estados: Toledo Paraná**. In: Cidades e Estados: Toledo - PR. 2010. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pr/toledo.html>. Acesso em: 12 jan. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Estimativas da população residente nos municípios brasileiros**. Previsão da População. Acesso em: [https://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo\\_Demografico\\_2022/Previa\\_da\\_Populacao/POP\\_2022\\_Municipios.pdf](https://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_2022/Previa_da_Populacao/POP_2022_Municipios.pdf). Disponível em: 23 mar. 2024.

IMOBILIÁRIA ATIVA. **Terreno/Lote - Vila Pioneiro - Toledo**. 2023. Disponível em: <https://www.imobiliariaativa.com.br/comprar/Toledo/Terreno/Lote/Vila-Pioneiro/9392>. Acesso em: 17 maio 2023.

IMOBILIÁRIA LA SALLE. **Loteamento Brisa do Lago - Tocantins, Toledo - PR**. 2023. Disponível em: <https://www.imobiliarialasalle.com.br/imovel/venda/toledo-pr/terreno/tocantins/loteamento-brisa-do-lago---tocantins/452049>. Acesso em: 10 maio 2023.

IMOBILIÁRIA PACTO. **Terreno com área de 360m² - Jardim Parizzotto, Toledo - PR**. 2023. Disponível em: <https://www.pactaimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/toledo-pr/jardim-parizzotto/terreno-com-area-de-360m-165391>. Acesso em: 15 maio 2023.

IMOBILIÁRIA PETROS. **Loteamento Nexus**. 2023. Disponível em: <https://imobiliariapetros.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=257607>. Acesso em: 23 fev. 2023.

KLIASS, Rosa Grená. **Os Parques Urbanos de São Paulo**. Pini, 1993.

KLOH, Beatriz Meurer. **Entrevistas I. [set. 2023]**. Entrevistador: Danilo Leonardo de Paula Rosa. Toledo, 2023. Arquivo .mp4 (22min.).

LEFEBVRE H. **O direito à cidade**. São Paulo, Centauro editoria, 2011.

LIMA, A. M. L. P. *et al.* **Problemas na utilização na conceituação de termos como espaços livres, áreas verdes e correlatos**. In: Congresso Brasileiro de Arborização Urbana, 2. São Luís. Anais São Luís: Imprensa Emater/MA, 1994.

MACEDO, S. **Quadro do paisagismo no Brasil**. São Paulo: Edusp/Imprensa Oficial de São Paulo, 2002.

MACIEL, T. T.; BARBOSA, B. C. Áreas verdes urbanas: história, conceitos e importância ecológica. **CES Revista**, v. 29, n. 1, p. 30-42, 2015. Disponível em: <<https://seer.uniacademia.edu.br/index.php/cesRevista/article/view/87>>. Acesso em: 9 ago. 2024.

MAGSTON, Imobiliária. **LOTEAMENTO NEXUS - TERRENOS A PARTIR DE 360 M - Toledo - Jardim Tocantins**. 2024. Disponível em: <<https://www.magston.com.br/imovel/terreno-em-loteamento-toledo-jardim-tocantins-venda-ref-66/>>. Acesso em: 8 jul. 2024.

MARCELINO N. C. **Estudos do Lazer uma introdução**. 3 ed. Campinas-SP, 2002.

MENON, Willian Vessoni. **Entrevistas I. [set. 2023]**. Entrevistador: Danilo Leonardo de Paula Rosa. Toledo, 2023. Arquivo .mp4 (25min.).

MÉSZÁROS, I. **Produção destrutiva e estado capitalista**. Editora Ensaio, São Paulo, 1999.

MIRANDA, L. **Desconstruindo a definição de saúde**. Jornal do Conselho Federal de Medicina (CFM), Brasília. jul/ago/set de 2004.

MILANO, M. **Arborização urbana**. Resumos. Curitiba, UNILIVRE/Prefeitura Municipal de Curitiba / Sociedade de Arborização Urbana, p. 1-52. 1993

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Transformar nosso mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável**. 2015. Disponível em: <https://sc.movimentoods.org.br/agenda-2030/> Acesso em: 06 set. 2024.

NIEHUES, Alexandre de Oliveira. **Entrevistas I. [ago. 2023]**. Entrevistador: Danilo Leonardo de Paula Rosa. Toledo, 2023. Arquivo .mp4 (11min.).

NOSSO FUTURO COMUM. **Comissão mundial sobre o meio ambiente e desenvolvimento**. 2ª edição, editora Fundação Getúlio Vargas. Rio de Janeiro, 1991.

NUCCI, J. **Qualidade ambiental e adensamento urbano**. São Paulo: Fapesp, 2001

PASCOAL LOTEAMENTOS. **Empreendimento Residencial Brisa do Lago**.

Pascoal Loteamentos, Toledo - Paraná, 2022. Disponível em:

<https://www.pascoalloteamentos.com.br/em-execucao/31>. Acesso em: 22 fev. 2023.

PRATI, Empreendimentos. **Residencial Horizont**. Toledo Pr, 2024. Disponível em:

<<https://pratiempreendimentos.com.br/empreendimentos/residencial-horizont/>>.

Acesso em: 8 jul. 2024.

RAFFESTIN, C. **Por uma geografia do poder**. Tradução de Maria Cecília França.

São Paulo: Ática, 1993. (Série Temas, v. 29).

RANGEL, N. O esvaziamento do conceito de gentrificação como estratégia política.

**NAU Social**, Florianópolis, v. 4, n. 7, p. 39-56, jul./dez. 2015. Disponível em:

<https://nau.ufsc.br/cadernos-nau/edicoes-anteriores/vol-4-n7-jul-dez-2015/> Acesso em: 22 ago. 2024.

SANTOS, C. D. A formação e produção do espaço urbano: discussões preliminares acerca da importância das cidades médias para o crescimento da rede urbana brasileira.

**Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**, v. 5, n. 1,

2009. Disponível em: <https://www.rbgdr.net/revista/index.php/rbgdr/article/view/188>.

Acesso em: 10 ago. 2024.

SERPA, A. Clonagem de paisagens: como alguns projetos de intervenção

transformam as paisagens urbanas em não-lugares. **Paisagem e Ambiente**, n. 12,

p. 301-309, 1999. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/paam/article/view/134047>.

Acesso em 10 ago.2024.

SOUZA, Lorisvaldo de. **Entrevistas I. [ago. 2023]**. Entrevistador: Danilo Leonardo

de Paula Rosa. Toledo, 2023. Arquivo .mp3 (53min.).

TEIXEIRA JR, M. A. B.; SFERRA, L. F. B.; BOTTCHER, L. B. A importância do lazer

para a qualidade de vida do trabalhador. **Revista Conexão**, n. 9, p. 581-95. 2012.

TOLEDO. **Decreto nº 30, de 21 de fevereiro de 2009**. Declara de utilidade pública,

para fins de desapropriação, imóveis. Jornal do Oeste, Toledo, 26 fev. 2009.

Disponível em:

[https://www.toledo.pr.gov.br/sapl/consultas/norma\\_juridica/norma\\_juridica\\_mostrar\\_proc?cod\\_norma=3774](https://www.toledo.pr.gov.br/sapl/consultas/norma_juridica/norma_juridica_mostrar_proc?cod_norma=3774). Acesso em: 6 set. 2024.

TOLEDO - PARANÁ. **PL 125/2010 - Criação do Parque do Povo Luiz Cláudio**

**Hoffmann**. Toledo - Paraná, 2010. Disponível em: <https://www.toledo.pr.leg.br/>.

Acesso em: 18 ago. 2022.

TOLEDO - PARANÁ. **Consulta Prévia de Zoneamento**. 2023a. Disponível em:

<https://app.toledo.pr.gov.br/geoportal/consultaprevia>. Acesso em: 09 mar. 2023.

TOLEDO – PARANÁ. **Criação do Parque do Povo é aprovada. 13 conjuntos.**

**2010**. Disponível em: [https://www.toledo.pr.leg.br/assessoria-de-](https://www.toledo.pr.leg.br/assessoria-de-imprensa/noticias/criacao-do-parque-do-povo-e-aprovada)

[imprensa/noticias/criacao-do-parque-do-povo-e-aprovada](https://www.toledo.pr.leg.br/assessoria-de-imprensa/noticias/criacao-do-parque-do-povo-e-aprovada). Acesso em: 23 fev. 2023.

TOLEDO - PARANÁ. **Plano diretor participativo Toledo - 2050**, Editor: Heinz Schmidt, Toledo – Paraná, 2015.

TOLEDO - PARANÁ. **Resposta ao protocolo online nº 11141**, 2023, Tipo de processo: Acesso à Informação (Lei 12.527/11). 2023b. Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais. Toledo, 2023.

TORNQUIST, B; ALVES, G; FERREIRA, M. **Vamos ao Parque? Corredor Ecológico de Toledo: Parque Diva Pain Barth, Parque Linear da Sanga Panambi e Parque Luiz Cláudio Hoffmann**. In: BORIN DA CUNHA, M.; FRANZEN LEITE, R. (Orgs.). Pelos caminhos da ciência e tecnologia em Toledo-PR. 1. ed. e-book. Toledo-PR, p. 43-53. 2015.

WHOGOL, GRUPO. Avaliação da qualidade de vida da Organização Mundial da Saúde (WHOQOL): Desenvolvimento e propriedades psicométricas gerais. **Revista Elsevier** [online], v. 46, p. 1569-85. Disponível em: <https://www.elsevier.com/pt-br/open-access> Acessado em: 06 set. 2024.

WENDEL, H. Cidade e a natureza: a apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo. **GeoUsp - espaço e tempo**, São Paulo, 2006. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74008/77667> Aceso em: 28 ago. 2024.

4H INCORPORADORA. **Quinta do Lago Loteamentos: Toledo - Paraná**. In: Folder comercial Quinta do Lago Loteamentos. Toledo - Paraná: 4H Incorporadora, 2021. Disponível em: [WW.4H.imb.br](http://WW.4H.imb.br). Acesso em: 12 jan. 2023.