

ORDENAMENTO TERRITORIAL E URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DE CHÁCARAS DE LAZER: OS CASOS DE ALVORADA DO SUL E PRIMEIRO DE MAIO NO ESTADO DO PARANÁ

Maico Eduardo Dias Dias¹

Rodrigo Aguilar Cantero²

Resumo

Este artigo versa sobre a dinâmica de loteamentos de chácaras de lazer nos municípios de Alvorada do Sul e Primeiro de Maio, no norte do estado do Paraná. Busca-se o entendimento da evolução socioespacial ocorrida nesses municípios a partir da década de 1970. Tem como objetivo principal analisar a produção do espaço urbano em áreas de urbanização específica de loteamentos de chácaras de lazer às margens da represa Capivara, assim como evidenciar como cada município, por meio de sua legislação, faz o ordenamento territorial destas áreas e o processo de aprovação destes loteamentos urbanos em áreas específicas. A pesquisa contemplou um estudo qualitativo-comparativo, feita por meio de discussões bibliográficas, dados documentais de legislações e dados secundários. Verificamos que a dinâmica de lazer de segunda residência tem trazido ganhos socioeconômicos para ambos, e que existem diferenças tanto na evolução de legislações direcionadas, quanto na densidade de ocupação.

Palavra-Chave: Loteamentos de Chácaras. Legislação. Produção do Espaço Urbano.

TERRITORIAL PLANNING AND SPECIFIC URBANIZATION OF LEISURE TEA HOUSES: THE CASES OF DAWN OF THE SOUTH AND FIRST OF MAY IN THE STATE OF PARANÁ

Abstract

This article deals with the dynamics of land parcels for leisure farms in the municipalities of Alvorada do Sul and Primeiro de Maio, in the north of the state of Paraná. It seeks to understand the socio-spatial evolution that occurred in these municipalities since the 1970s. Its main objective is to analyze the production of urban space in areas of specific urbanization of subdivisions of farms on the banks of the Capivara dam as well as to show how each municipality, through its legislation, makes the territorial ordering of these areas and the approval process of these urban subdivisions in specific areas. The research included a qualitative-comparative study, carried out through bibliographic discussions, documentary data on legislation and secondary data. We found that the leisure dynamics of second homes have brought socioeconomic gains for both, and that there are differences both in the evolution of targeted legislation and in the density of occupation.

Keywords: Leisure farms. Legislation. Urban Space Production.

¹ Doutorando no Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual de Londrina. Email: maico.eduardo.dias@uel.br.

² Mestrando em Geografia pelo Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Estadual de Londrina. E-mail: rodrigoaguilargeo@gmail.com.

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANIZACIÓN ESPECÍFICA DE CASAS DE TÉ DE OCIO: LOS CASOS DE AMANECER DEL SUR Y PRIMERO DE MAYO EN EL ESTADO DE PARANÁ

Resumen

Este artículo trata sobre la dinámica de las subdivisiones de terrenos de ocio en los municipios de Alvorada do Sul y Primeiro de Maio, en el norte del estado de Paraná. Se busca comprender la evolución socioespacial que tuvo lugar en estos municipios a partir de la década de 1970. Su principal objetivo es analizar la producción del espacio urbano en áreas de urbanización específica de fraccionamientos de fincas de recreo en las riberas de la presa de Capivara, así como mostrar cómo el municipio, a través de su legislación, realiza el ordenamiento territorial de estas áreas y el proceso de aprobación de estas subdivisiones urbanas en áreas específicas. La investigación incluyó un estudio cualitativo-comparativo, realizado a través de discusiones bibliográficas, datos documentales sobre legislación y datos secundarios. Descubrimos que la dinámica del ocio de las segundas residencias ha aportado beneficios socioeconómicos para ambos y que existen diferencias tanto en la evolución de la legislación específica como en la densidad de ocupación.

Palabras clave: Granjas de ocio. Legislación. Producción de espacio urbano.

INTRODUÇÃO

Com a crescente modernização da agricultura na década de 1970, os municípios de Alvorada do Sul e Primeiro de Maio, ambos localizados no norte do estado do Paraná, estão inseridos em um período de profundas transformações socioespaciais. Além da modernização da agricultura que elevou os índices do êxodo rural na época, os municípios fizeram parte de outra transformação, esta se deu devido à construção da usina hidroelétrica de Capivara. Esta construção elevou o nível do Rio Paranapanema, inundando milhares de hectares de terras férteis, o que agravou o problema do êxodo rural.

Na atualidade, os municípios possuem suas economias pautadas principalmente nos agronegócios da soja e milho, no entanto, a partir da década de 1990 viram como uma alternativa e complemento a esta economia, a apropriação das margens da represa Capivara em loteamentos de chácaras de lazer para segunda residência.

Desde então, existe uma crescente expansão urbana nas áreas que margeiam a represa, as chamadas Áreas de Urbanização Específicas. O mercado imobiliário tornou-se viável, principalmente pela proximidade de núcleos urbanos maiores, em especial a cidade de

Londrina, que está localizado a aproximadamente 70 km de Alvorada do Sul e Primeiro de Maio. Essa relação pode ser feita porque estes empreendimentos atraem pessoas que objetivam fugir da rotina de cidades maiores, e que buscam lazer em ambientes ditos mais naturais e tranquilos. O fomento em relação às chácaras de lazer tem ocasionado a ida de um número considerável de pessoas aos dois municípios nos finais de semana e feriados. Esse fenômeno traz retornos significativos à população local, dentre eles destacam-se: maior arrecadação tributária por meio do IPTU, aumento do consumo no comércio varejista, e a utilização de serviços locais, como por exemplo, mecânicas de automóveis e a construção civil.

Nesse contexto, o objetivo do artigo consiste em analisar a produção do espaço urbano em áreas de urbanização específica de loteamentos de chácaras às margens da represa Capivara, assim como evidenciar como cada município, por meio de sua legislação, faz o ordenamento territorial destas áreas e o processo de aprovação destes loteamentos urbanos em áreas específicas. Elencando assim, como cada município lida com a expansão dessa urbanização específica do ponto de vista de suas legislações municipais, alinhamento com outros órgãos reguladores do ordenamento do território em questão, bem como a apresentação de diretrizes e processo para implantação de loteamentos dessa natureza.

Em resumo, do ponto de vista teórico e metodológico, tomamos como base os pensamentos de autores como: Santos (1993; 2006); Lencione (2008); Corrêa (2011); Capel (1974) dentre outros, sobre a conceituação de cidade e urbano, produção do espaço urbano e seus agentes. Pautado na teoria social crítica, o trabalho em questão trata-se de uma análise de cunho qualitativo-comparativo, feita por meio de discussões bibliográficas, dados documentais de legislações e dados secundários.

Além desta introdução e das considerações finais, o trabalho está dividido em três tópicos, o primeiro denominado de *Caracterização dos municípios de Alvorada do Sul e Primeiro de Maio*, se encarrega em fazer um breve histórico dos municípios, mostrando os impactos da usina hidroelétrica Capivara e uma breve introdução da dinâmica de chácaras de lazer. No segundo, *Produção do espaço urbano em áreas específicas para o lazer*, trazemos uma discussão conceitual relativa à cidade e urbano, produção do espaço urbano e seus principais agentes, e ainda evidenciamos espacialmente as áreas de chácaras de lazer nos dois municípios. E o terceiro, denominado *Chácaras de lazer: expansão urbana específica, legislação municipal e autosegregação*, faz uma apresentação das principais leis que regem o parcelamento, índices de ocupação, zoneamento e preservação ambiental, órgãos de regulação

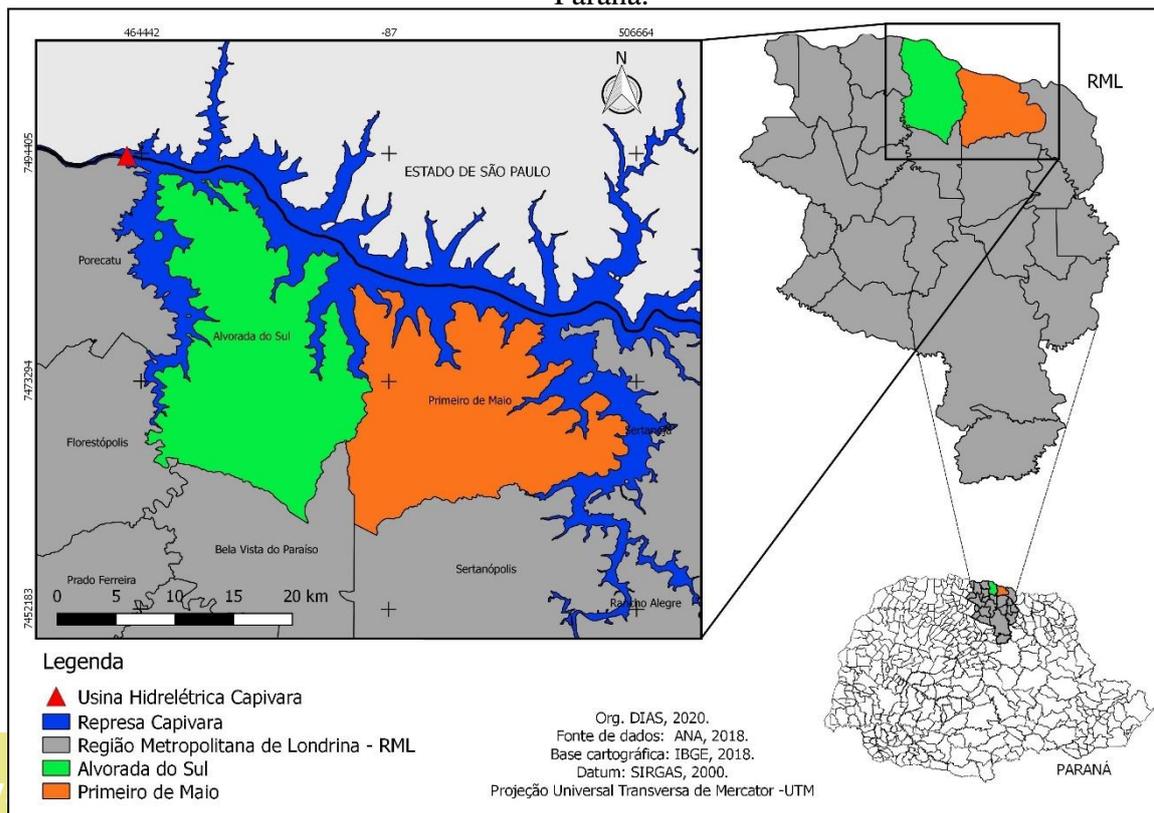
e processos de aprovação, e por fim a autosegregação promovida pela implantação de loteamentos de chácaras de lazer à população de elevado status social.

CARACTERIZAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DE ALVORADA DO SUL E PRIMEIRO DE MAIO - PR

A ocupação do núcleo urbano de Alvorada do Sul fez parte do processo de loteamento rural de terras do norte paranaense ocorrido em meados da década de 1930. A cidade foi distrito administrativo do Município de Porecatu – PR até o ano de 1947, e no ano de 1951 passou a ser autônomo, se tornando município (DIAS, 2014). No caso de Primeiro de Maio, a criação do núcleo urbano ocorreu nas décadas de 1920 e 1930. A emancipação também ocorreu em 1951. Limítrofe com Alvorada do Sul, Primeiro de Maio está localizado na confluência dos rios Tibagi e Paranapanema, e sua colonização se deu principalmente por paulistas que buscavam terras férteis para a plantação de café (IBGE, 2008).

Os limites atuais dos municípios contemplam: ao norte o rio Paranapanema (Divisa com o Estado de São Paulo), a leste o município de Sertaneja, a oeste Porecatu e Florestópolis, e ao sul as cidades de Bela Vista do Paraíso e Sertanópolis. Na figura 1 podemos ver o mapa da localização dos dois municípios em relação ao Estado do Paraná e a Região Metropolitana de Londrina, da qual fazem parte.

Figura 1. Localização dos Municípios de Alvorada do Sul e primeiro de Maio no Estado do Paraná.



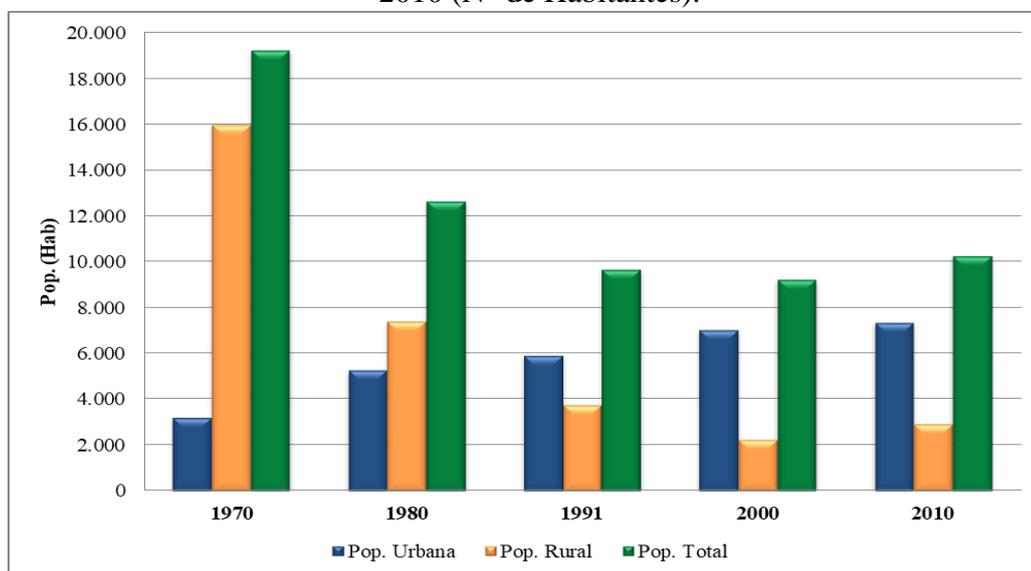
Fonte: Autores, 2020.

Alvorada do Sul e Primeiro de Maio, até o início da década de 1970, tiveram suas economias voltadas para a produção de café. A partir deste período, ambos os municípios passaram por diversas transformações, uma delas foi a substituição das lavouras de café pelas lavouras temporárias de Soja e Milho. Foram inseridas técnicas modernas ao campo, que proporcionaram maiores índices de produção devido aos insumos artificiais, assistência técnica e mecanização. Em contrapartida, ocorreram impactos relevantes quanto aos movimentos migratórios campo-cidade, ou seja, o êxodo rural provocado pela diminuição da demanda de mão de obra no campo (DIAS, 2020). Mas o que viria de fato mudar suas configurações socioespaciais seria a construção da usina hidrelétrica Capivara no leito do rio Paranapanema.

Concluída em 1975, a barragem da usina fez com que o nível do rio Paranapanema fosse elevado, deixando milhares de hectares de terras submersos, implicando diretamente no desenvolvimento econômico dos municípios mediante redução da área destinada às atividades agropecuárias (DIAS, 2014, p.11).

Os eventos que ocorreram nos municípios de Alvorada do Sul e Primeiro de Maio, e que destacamos aqui coincidem com a temporalidade, e evidencia de forma concreta a disseminação pelo território brasileiro, do chamado por Santos (1993) de meio técnico- científico-informacional. De acordo com o autor, na década de 1970 foi iniciado um momento de construção e reconstrução do espaço geográfico brasileiro, com maior inserção de ciência, técnica e informação. Formou-se, então, um novo meio geográfico exigido pelas forças hegemônicas, que influenciaram diretamente os processos socioterritoriais. Os espaços passaram a ser equipados com novos fixos, para que fluem os novos fluxos. Dessa forma, a mecanização da agricultura e a construção da hidroelétrica Capivara fazem parte dessa conjuntura. Como parte desse processo, alterou-se também a composição demográfica dessas localidades, no gráfico 1 podemos ver como isso ocorreu no caso de Alvorada do Sul.

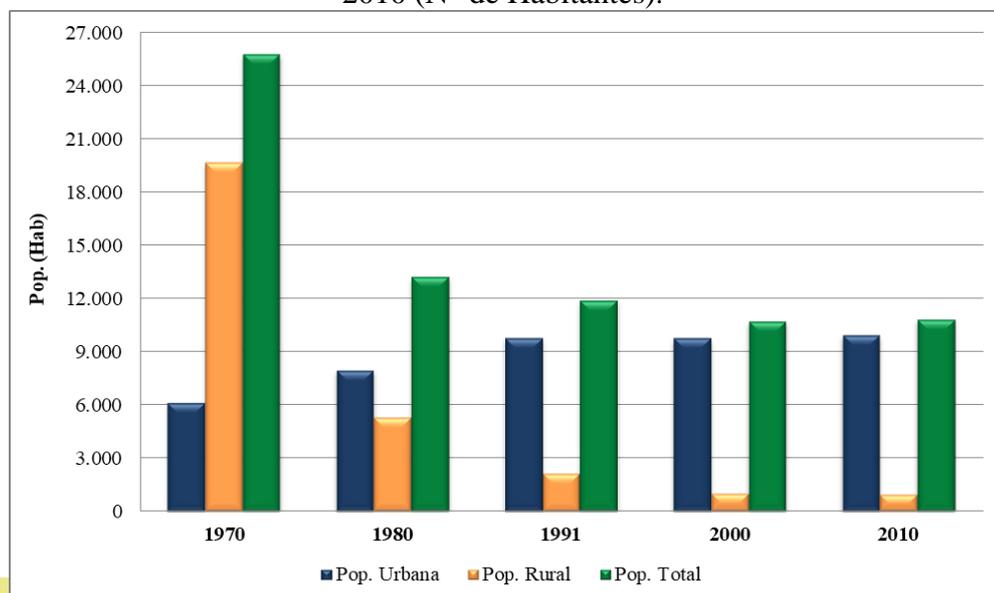
Gráfico 1. Evolução das populações urbana, rural e total de Alvorada do Sul, entre 1970 a 2010 (Nº de Habitantes).



Fonte: IBGE, Censos Demográficos.

A partir do gráfico 1 é possível analisar que a população rural do município de Alvorada do Sul passava de 15.000 habitantes na década de 1970, número superior a população total registrada nos censos seguintes. Nota-se também, o aumento da população urbana em relação a rural, com exceção do censo de 1980. De acordo com IBGE (2020), Alvorada do Sul teve a população total estimada em 2019 de 11.406 habitantes. A seguir, no gráfico 2, podemos ver quais foram as mudanças da composição demográfica no município de Primeiro de Maio.

Gráfico 2. Evolução das populações urbana, rural e total de Primeiro de Maio, entre 1970 a 2010 (Nº de Habitantes).



Fonte: IBGE, Censos Demográficos.

Como observado no gráfico 2, em Primeiro de Maio as mudanças foram ainda mais acentuadas quando comparado a Alvorada do Sul. Na década de 1970, Primeiro de Maio contava com uma população rural de 19.676 habitantes e com uma população urbana de pouco mais de 6.000 habitantes, e já na década de 1980, o número de habitantes na zona rural era de apenas 5.300 habitantes, número que só diminuiu desde então. Em relação à população urbana, o número de habitantes aumentou gradativamente ao longo dos anos, assim como ocorreu em Alvorada do Sul. A população total estimada em 2019 em Primeiro de Maio, foi de 11.123 habitantes (IBGE, 2020).

Além da intensificação do êxodo rural nos municípios, a construção da usina hidroelétrica causou impactos relevantes quanto à dimensão ambiental em ambos os territórios municipais. Com a alteração do curso natural do rio Paranapanema, houve um forte desequilíbrio biológico, quanto à extinção de peixes nativos, e ainda milhares de árvores que compunham reservas legais e áreas de preservação permanente. Com a submersão destas árvores, a fauna da região também foi afetada.

Na atualidade, os referidos municípios possuem como principal atividade econômica o agronegócio, principalmente de produções de Soja e Milho. E segundo Dias (2014), “Além destes tem-se o fenômeno de ‘segunda residência’, por meio das chácaras de lazer que circundam a represa, elevando o fluxo de pessoas principalmente em feriados e finais de semana” (DIAS, 2014, p.19). Ocorrência que atende a demanda de pessoas que buscam lazer e fuga da rotina de centros urbanos maiores, principalmente de Londrina, cidade sede da região metropolitana, localizada a cerca de 70 km de Alvorada do Sul e Primeiro de Maio.

É com base neste fenômeno que o trabalho se encarregará de fazer suas principais discussões. Haja vista que essa atividade vem se apresentando como alternativa socioeconômica de notória viabilidade para os municípios em questão. Uma vez que, proporciona à cidade consumo no comércio varejista e o aquecimento de seu mercado imobiliário em áreas de urbanização específica.

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM ÁREAS ESPECÍFICAS PARA O LAZER

A produção do espaço urbano de chácaras de lazer em Alvorada do Sul e Primeiro de Maio, trata-se de um fenômeno que na maior parte dos casos ocorre distantes da cidade enquanto sede administrativa. É este fator que proporciona a definição desses espaços de áreas específicas

de urbanização, além de se confrontarem com a represa Capivara. Para melhor entendimento nos remetemos a Lencione (2008, p. 114) que esclarece que: “tanto a cidade, como objeto, como o urbano, como fenômeno, se situam no âmbito das reflexões sobre o espaço e a sociedade, pois são produtos dessa relação; mais precisamente, são produzidos por relações sociais determinadas historicamente”. Dessa forma, os espaços urbanos de chácaras de lazer às margens da represa Capivara, apesar de terem relações intensas com a cidade propriamente dita, caracterizam-se como espaços urbanos de menores complexidades de funções e formas em relação à cidade.

Na conceituação de cidade, excluindo-se, portanto, a ideia que nega a incorporação da população voltada às lides do campo, bem como a de tamanho da população, mantém-se as ideias de aglomerado, sedentarismo, mercado e administração pública, que parecem constituir referências importantes na conceituação de cidade (LENCIONE, 2008, p. 116).

Mas e quanto ao urbano, como podemos conceituar esse fenômeno? Segundo Lencione (2008), alguns autores como Lefebvre e Castells associam o fenômeno urbano à ideia da evolução de capital, especialmente resultante da sociedade industrial, enquanto outros autores preferem associar o fenômeno ao processo de transformação estrutural específico da sociedade capitalista. A autora adverte que essa definição depende de desvendarmos as condições históricas das relações entre o urbano e capital.

Dessa forma, observamos as áreas de urbanização específica às margens da represa Capivara como uma possibilidade criada a partir do desenvolvimento do meio técnico-científico-informacional após a década de 1970, que se associa a expansão de formas de capital pelo território brasileiro, representado pelo desenvolvimento da indústria, demanda energética, e aumento das populações nas cidades (SANTOS, 1993). As possibilidades mencionadas anteriormente, ocasionadas pelos sucessivos eventos, são então aproveitadas pelos agentes produtores do espaço urbano. A seguir, no trecho de Corrêa (2011, p. 43), o autor nos remete à relação da produção do espaço urbano e seus agentes produtores.

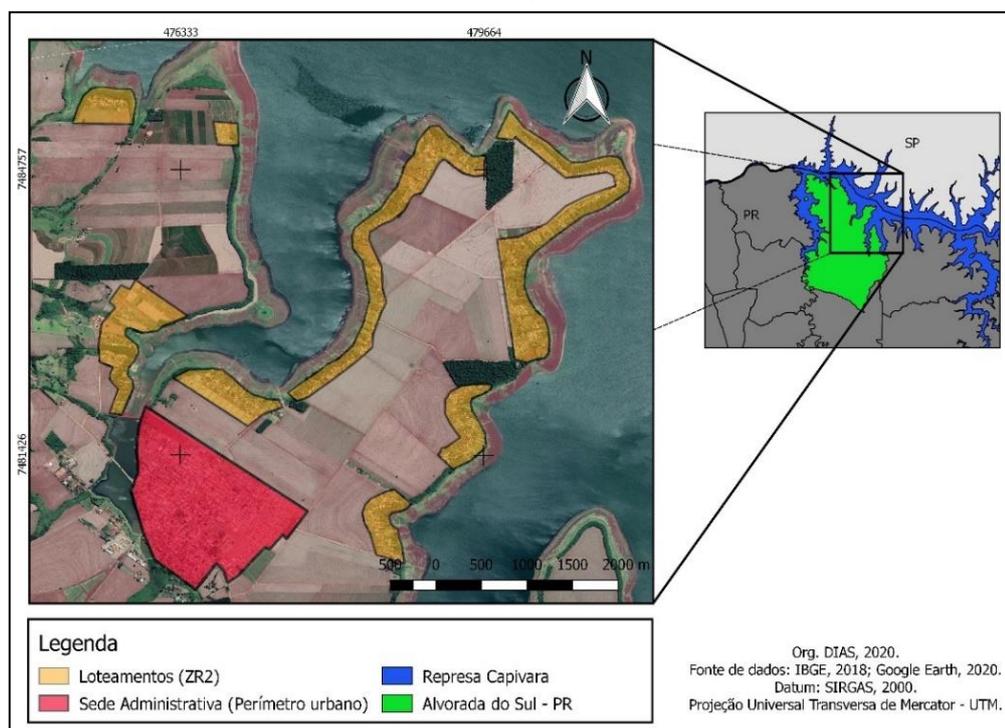
A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é o resultado da “mão invisível do mercado”, nem de um estado hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade.

Cada formação socioespacial em seu contexto capitalista possui em uma determinada

temporalidade e espacialidade de seus agentes produtores do espaço. Esses agentes concretizam o meio construído, tanto em uma rede urbana quanto nos espaços intraurbanos. Existe então, uma inseparabilidade entre os processos sociais e os agentes sociais, e ambos os elementos são essenciais para o movimento da sociedade (CORRÊA, 2011). Mas quem de fato são os agentes sociais produtores do espaço urbano? Basicamente “São eles os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos” (CORRÊA, 2011, p. 44).

Em Alvorada do Sul, a produção do espaço urbano para chácaras de lazer teve no início de sua dinâmica os proprietários fundiários como principais agentes produtores do espaço urbano às margens da represa. Atualmente, envolvem-se também promotores imobiliários e o poder municipal como regulador da expansão destas áreas. Na figura 2 podemos observar um recorte espacial que apresenta a localização de maior incidência de loteamentos de chácaras de lazer consolidados no município de Alvorada do Sul.

Figura 2. Mapa do recorte espacial com maior incidência de loteamentos de chácaras de lazer em Alvorada do Sul – PR.

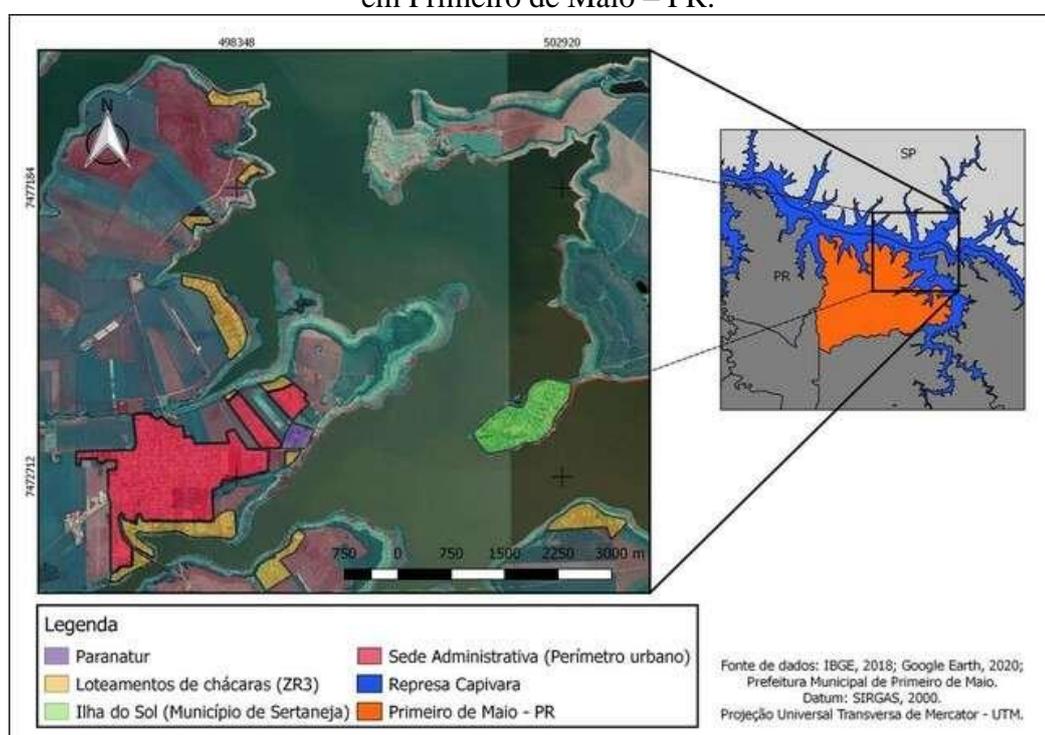


Fonte: Org. autores, 2020.

Em Primeiro de Maio, a atuação dos tipos de agentes se repete em relação à Alvorada do Sul, porém, com algumas particularidades. O município conta com um terminal turístico público, denominado Paranatur. O terminal foi implantado às margens da represa em 1976 pelo

governo do Estado do Paraná, e municipalizado em 1986 (ANJOS, 2008). Outra particularidade é o condomínio Ilha do Sol, que apesar de ser uma ilha pertencente ao município de Sertaneja, seu principal acesso se dá pelo município de Primeiro de Maio. Este se trata de um loteamento de alto padrão, e tem atraído investimentos de origem internacional, a exemplo da chegada da rede de hotel *Hard Rock* em 2019. Na figura 3 podemos ver o recorte espacial com a maior incidência de loteamentos de chácaras de lazer em Primeiro Maio, bem como a localização das duas particularidades mencionadas anteriormente.

Figura 3. Mapa do recorte espacial com maior incidência de loteamentos de chácaras de lazer em Primeiro de Maio – PR.



Fonte: Org. autores, 2020.

Dentre os produtores do espaço urbano, o Estado tem papel fundamental neste processo. Segundo Capel (1974), ao mesmo tempo em que o Estado pode ser o produtor direto do espaço urbano, é também uma espécie de árbitro dos conflitos e das contradições existentes entre os outros agentes, ou seja, o Estado possui papel de regulador da expansão urbana. O autor ainda ressalta que o Estado deve atender as necessidades que não são atendidas pela iniciativa privada, ou seja, demandas que não resultam em lucro.

Na próxima seção discutiremos como o Estado, principalmente a nível municipal, regula a expansão urbana em áreas de urbanização específicas em Alvorada do Sul e Primeiro de Maio, minimizando conflitos territoriais e impactos ambientais.

CHÁCARAS DE LAZER: EXPANSÃO URBANA ESPECÍFICA, LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E AUTOSEGREGAÇÃO

Segundo Monbeig (2004), ao estudarmos a evolução de um organismo urbano ou rural não podemos levar em consideração somente os elementos naturais que serviram como base para seu desenvolvimento. Cabe então, estudar também, a massa humana, sua composição e volume, fatores de localização, e evolução da ocupação do solo em função das transformações espaciais. O autor nos instiga a investigar a alma da cidade enquanto gênese e evolução, revelando elementos que ele descreve da seguinte maneira:

O agrupamento urbano com suas fábricas, suas secretarias, suas estações, seus homens e seus capitais desempenha um papel original, que não é hoje, sem dúvida, o que foi ontem: essa função urbana também depende, ao mesmo tempo, do que os homens encontraram na natureza e do que tiveram necessidade de realizar (MONBEIG, 2004, p. 280).

Seguindo esse raciocínio é que buscamos evidenciar o processo histórico dos municípios, para mostrar a constituição das áreas de urbanização específica no entorno da represa Capivara como uma possibilidade que decorre da sucessão de eventos (SANTOS, 2006). Dessa forma, destacamos que houve uma combinação de fatores que possibilitaram a ocorrência do lazer de segunda residência, tanto em Alvorada do Sul, quanto em Primeiro de Maio.

Primeiramente, podemos citar como um desses fatores, o processo de modernização das técnicas agrícolas disseminados no Brasil a partir da década de 1970 que provocou movimentos migratórios populacionais para as cidades, e na mesma década a construção da represa Capivara. Somado aos fatores mencionados anteriormente, destaca-se também, ações das Prefeituras Municipais, e de agentes sociais, como os proprietários fundiários e promotores imobiliários, que atuaram e ainda atuam como produtores desse espaço urbano em áreas específicas. Combina-se a essa dinâmica a proximidade da cidade de Londrina que proporciona demanda de consumo ao lazer de segunda residência. Sendo assim, “Sobressai-se a diminuição contínua de postos de trabalhos agrícolas e ao mesmo tempo promove o surgimento de atividades não agrícolas, contudo em menor número” (ANTONELLO; BERNARDES, 2009, p. 114).

No caso em análise, a atividade não agrícola se trata das chácaras de lazer às margens

da represa, que em certa medida proporcionou a vários produtores agrícolas uma alternativa de investimento ao lotearem parte de suas terras agricultáveis, em função do mercado imobiliário de chácaras de lazer.

Podemos dizer que, atualmente, o rural tornou-se flexível, abrigando tanto atividades não agrícolas como se dedicando às atividades agropecuárias. No momento em que as atividades não agrícolas são desencadeadas no espaço rural, ocorre um interesse por elas, não somente por parte de participantes de atividade de lazer, mas também de agentes que farão desse espaço, um instrumento de utilidade pública. Esse termo é empregado não no sentido de que a propriedade será do Estado, mas quer dizer, que, onde o Governo vê possibilidades de obter recurso, investe, nem sempre em infraestrutura, como gostaríamos, mas em mudanças de legislação para beneficiar-se por meio da cobrança de impostos, como IPTU, por exemplo (ANTONELLO; BERNARDES, 2009, p. 120-121).

Os primeiros loteamentos de chácaras de lazer foram implantados em meados da década de 1990, tanto em Alvorada do Sul quanto em Primeiro de Maio. Desde então, mudanças vêm sendo feitas na legislação municipal de ambos os municípios, almejando o incentivo a esta atividade (DIAS, 2014). Essas alterações por parte das prefeituras municipais tem por interesse o retorno proporcionado por estes loteamentos em IPTU³, além de desdobramentos socioeconômicos que atingem desde o comércio varejista até as prestações de serviços. De acordo com a prefeitura municipal de Alvorada do Sul (2020), atualmente o município conta com 63 loteamentos de chácaras, 2 sem operação, e 5 em fase de aprovação, somam-se aproximadamente 5 mil lotes. Já Primeiro de Maio, segundo a prefeitura municipal (2020), conta atualmente com 31 loteamentos, somando cerca de 1.200 lotes de chácaras de lazer.

Podemos dizer que é um segmento que está em incessante procura por áreas que possam tornar-se objeto de consumo, ou seja, procurasse por terras afastadas dos centros urbanos, constrói-se uma infraestrutura, a qual é capaz de atrair muitos compradores com a promessa de obter um espaço totalmente seguro, com muito verde, que auxilie no alívio das tensões diárias, entre outras. As pessoas, seduzidas pelo anúncio, acabam adquirindo esses lotes a fim de destinar-lhes ao lazer familiar (ANTONELLO; BERNARDES, 2009, p.136).

Os municípios hoje possuem um mercado imobiliário de chácaras de lazer em expansão. A procura destes imóveis tem crescido cada vez mais, isso se deve ao fato de Alvorada do Sul e Primeiro de Maio estarem relativamente próximos a Londrina. Município este que possui, de acordo o censo do IBGE de 2010, uma população de 506.701 habitantes, e segundo suas

³ Imposto Predial e Territorial Urbano

estimativas para o ano de 2019, uma população de 569.733 habitantes. Estes números populacionais evidenciam a potencialidade de possíveis compradores, que tem por objetivo a busca de lazer de segunda residência em pequenas cidades e com fácil acesso, bem como a fuga das turbulências do cotidiano dos grandes núcleos urbanos. Mas o que de fato pode ser definido como segunda residência? Larrbure (2009) nos explique que:

As segundas residências são alojamentos turísticos particulares, utilizados temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm domicílio permanente em outra localidade. Essa modalidade de turismo é conhecida também como veranismo, um movimento de visitantes em busca de aproveitar praias, mar e rios. Caracterizam-se pela procura dos turistas (veranistas) em se hospedarem em residências particulares (próprias, de amigos, de parentes ou alugados por temporadas) ao invés da estrutura hoteleira (LARRBURE, 2009, p.94).

A intensificação da expansão urbana direcionada aos loteamentos de chácaras de lazer nos últimos anos nesses municípios proporcionou crescimento ao comércio local e prestações de serviços. Em um estudo realizado em 2014 em Alvorada do sul, Dias (2014) afirma que “O comércio varejista alimentício foi o que mais cresceu, novos supermercados foram abertos nos últimos anos e os antigos ampliaram o seu espaço de venda passando também a abrir aos finais de semana” (DIAS, 2014, p. 60).

Esse impulso no varejo local é de extrema importância, pelo fato que em pequenas cidades do norte-paranaense, salvo exceções, a quantidade de indústrias é reduzida, e em boa parte estão relacionadas com o agronegócio. Sendo assim, o comércio varejista se torna mais relevante nestas condições. A opção feita pelos chacareiros em comprar seus alimentos na cidade de Alvorado do Sul, certamente se conduz pela praticidade. São adquiridos produtos frescos, e ainda se ocupa menos espaço no transporte feito de sua cidade de residência até as chácaras de lazer.

Para tanto, em decorrência dessa dinâmica em expansão, leis municipais específicas foram criadas e regulamentadas ao longo dos anos para ordenar a implantação desses loteamentos em zonas de urbanização específicas, que em sua maioria estão localizadas às margens da represa Capivara.

Leis municipais que viabilizam a implantação dos loteamentos de chácaras em Alvorada do Sul

Em se tratando da legislação municipal de Alvorada do Sul, as leis que regem a

implantação dos loteamentos de chácaras de lazer são: Lei 1521/2008 que dispõe sobre o parcelamento e remembramento do solo para fins urbanos, e a Lei 1520/2008 que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de Alvorada do Sul. Porém, a Lei 2.144 de 2015 alterou as duas leis anteriormente mencionadas em vários artigos. De acordo com a primeira lei referida, em seus artigos 1 e 2 delimita-se que:

Art. 1º Essa Lei, complementar à Lei do Plano Diretor Municipal, visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, disciplina o parcelamento e

o remembramento do solo para fins urbanos no Município de Alvorada do Sul, observadas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 2º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se em Área Urbana ou Área de Urbanização Específica, assim definidas em Lei (ALVORADA DO SUL, 2008).

Sendo assim, as chácaras de lazer se enquadram em Área de Urbanização Específica, denominada pela lei de ZR2, pois se tratam de zonas residenciais. E são caracterizadas especificamente, porque mesmo estando dotadas de infraestruturas urbanas, as mesmas se encontram afastadas da sede municipal. As ZR2 contemplam então dois tipos de loteamentos, os fechados, e os loteamentos abertos. O artigo 4 da Lei 1521/2008 define que:

XIV. LOTEAMENTO ABERTO. É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados às atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XV. LOTEAMENTO FECHADO. É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores (ALVORADA DO SUL, 2008).

A mesma lei determina os locais que não são permitidos o parcelamento do solo para fins de implantação dos loteamentos em seu artigo 6:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- V. Em terrenos localizados em Áreas de Preservação Permanente;
- VI. Em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- VII. Em terrenos situados em faixa de quinze metros para cada lado das faixas

de domínio ou segurança de redes de alta tensão, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes; VIII. Em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana (ALVORADA DO SUL, 2008).

As determinações citadas acima são de fundamental importância para o controle de impacto ambiental e social nas ZR2. Os loteamentos nestas zonas merecem uma atenção ainda maior quando relacionado a impactos. Pois a maioria deles está em áreas de confrontações com a represa Capivara. Este fator cria a necessidade de uma concordância da Lei Municipal com a Lei Federal 12651/2012 do Código Florestal Brasileiro, que determina as Áreas de Preservação Permanentes às margens do reservatório da usina hidrelétrica Capivara.

Basicamente, seguindo os parâmetros apresentados, o empreendedor (loteador) deve apresentar ao poder executivo municipal um Plano de Loteamento. Este plano deve conter todas as exigências técnicas e legais previstas em lei, que passa por uma primeira aprovação e segue a outros órgãos que compõem a regulação do território às margens da represa, que posteriormente volta à prefeitura para a aprovação final. Além das obrigações elencadas anteriormente, a prefeitura municipal pode, quando achar necessário, fazer maiores exigências. Podemos citar, como exemplo, o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, quando se trata de loteamento fechado. Todos estes projetos devem seguir também as diretrizes de uso e ocupação do solo prevista na Lei 1520/2008. Nos quadros 1 e 2 serão expostos os índices de ocupação do solo em áreas ZR2.

Quadro 1. Características de uso e ocupação do solo nas ZR2.

Zona	Terreno m ²			Frente Mínima		Gabarito de altura máxima de edificação	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de permeabilidade mínima
	Mín. Seco*	Mín. ** Molhado	Máx.	Meio de Quadra	Esquina			
				Metros	Metros	Pavimentos	%	%
ZR2	600	1.000	24.200	15	20	02	60	40

*Considera seco o lote que não faz confrontações com córregos, represas, rio ou APP – Área de Preservação Permanente.

**Considera Molhado o lote que faz confrontações com córregos, represas, rio, APP ou compõe a primeira faixa de lotes voltado para represa.

Fonte: Prefeitura Municipal de Alvorada do Sul, 2008.

Estas características apresentadas no quadro 1 correspondem aos loteamentos que são abertos. No quadro 2 estão as características de uso e ocupação do solo em loteamentos fechados nas ZR2.

Quadro 2. Características de uso e ocupação do solo nas ZR2 de loteamentos e condomínios fechados.

Zona	Terreno m ²		Frente Mínima		Gabarito de altura máxima de edificação	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de permeabilidade de mínima
	Mín.	Máx.	Meio de Quadra	Esquina			
			Metros	Metros	Pavimentos	%	%
ZR2 Até 150.000 m ²	300	3.000	10	10	02	60	40
ZR2 De 150.000 a 700.000 m ²	400	3.000	15	15	02	60	40

Fonte: Prefeitura Municipal de Alvorada do Sul, 2008.

Os loteamentos fechados, como se pode observar no quadro 2, possuem dois padrões, sendo que um dos padrões é de até 150.000 m², e o outro padrão é desta área mencionada até 700.000 m², ambos devem ser circundados por cerca ou muro de alvenaria com altura máxima de três metros (ALVORADA DO SUL, 2008). As Áreas de Urbanização Específicas devem ser destinadas exclusivamente para a implantação de chácaras de lazer para fins residenciais, assim como descrito nas leis municipais vigentes.

Leis municipais que viabilizam a implantação dos loteamentos de chácaras em Primeiro de Maio

No município de Primeiro de Maio as leis que regem a implantação dos loteamentos de chácaras de lazer são: Lei 10/2013 complementar ao Plano Diretor que dispõe sobre o uso e ocupação do solo, e a Lei complementar 11/2013 que dispõe sobre o parcelamento e remembramento do solo para fins urbanos.

Em linhas gerais, o processo de implantação e aprimoramento da legislação urbana de Primeiro de Maio segue os mesmos parâmetros de Alvorada do Sul. Porém, como podemos observar pelas datas das leis, no caso de Primeiro de Maio as adequações em lei direcionadas a urbanização do município, e em especial em áreas de urbanização específica para o lazer, ocorreram cinco anos após serem sancionadas as leis de Alvorada do Sul. Isso justifica, em parte, Alvorada do Sul apresentar um maior número de loteamentos em relação a Primeiro de Maio.

No artigo 5º da Lei 11/2013 é determinado o ordenamento urbano do município, descrito da seguinte forma: “Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Zona Urbana do Município, de Expansão

Urbana ou em Zona de Urbanização Específica, assim definidas em Lei” (PRIMEIRO DE MAIO, 2013, p. 1).

No caso de Primeiro de Maio as Áreas de Urbanização Específica são denominadas de ZR3, que em concordância com o exposto anteriormente, no Art. 13 da Lei 10/2013 que contempla o uso e ocupação do solo urbano, define que ZR3 são áreas residenciais e que: “destina-se a ocupação de baixa densidade pela proximidade de áreas ambientalmente frágeis” (PRIMEIRO DE MAIO, 2013, p. 8). A lei ainda contempla em parágrafo único que: “Na ZR3, serão permitidas atividades econômicas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de lazer, esporte e cultura com diretrizes de valorização das áreas para atração turística” (PRIMEIRO DE MAIO, 2013, p. 8).

Diferente de Alvorada do Sul, a legislação municipal de Primeiro de Maio teve maiores alterações ao longo do tempo, principalmente em relação ao tamanho dos lotes de chácaras de lazer. A Lei 10/2013 que determinava lotes mínimos de 1.000m², foi alterada pela Lei 16/2015 que passou a indicar o mínimo de 500m². Recentemente, esta última também foi alterada pela Lei 43/2019 que determina lotes mínimos⁴ de 550m² para loteamentos abertos, nesta inclui-se a categoria de loteamentos fechados com lotes mínimos de 360m².

E semelhante a Alvorada do Sul, em Primeiro de Maio existem as modalidades de loteamentos fechados e abertos, e os processos para aprovação seguem os mesmos passos, passando pelas etapas de apresentação de um Plano de Loteamento por parte do empreendedor (Loteador) à prefeitura municipal que deve conter todos os parâmetros técnicos descritos em lei, segue para os outros órgãos reguladores do território de áreas de urbanização específica, e por fim retornam a prefeitura municipal para aprovação final. Mas quem são de fato os outros órgãos reguladores do território em questão? É o que apresentaremos na próxima subseção.

Processo de aprovação e implantação dos loteamentos de chácaras de lazer

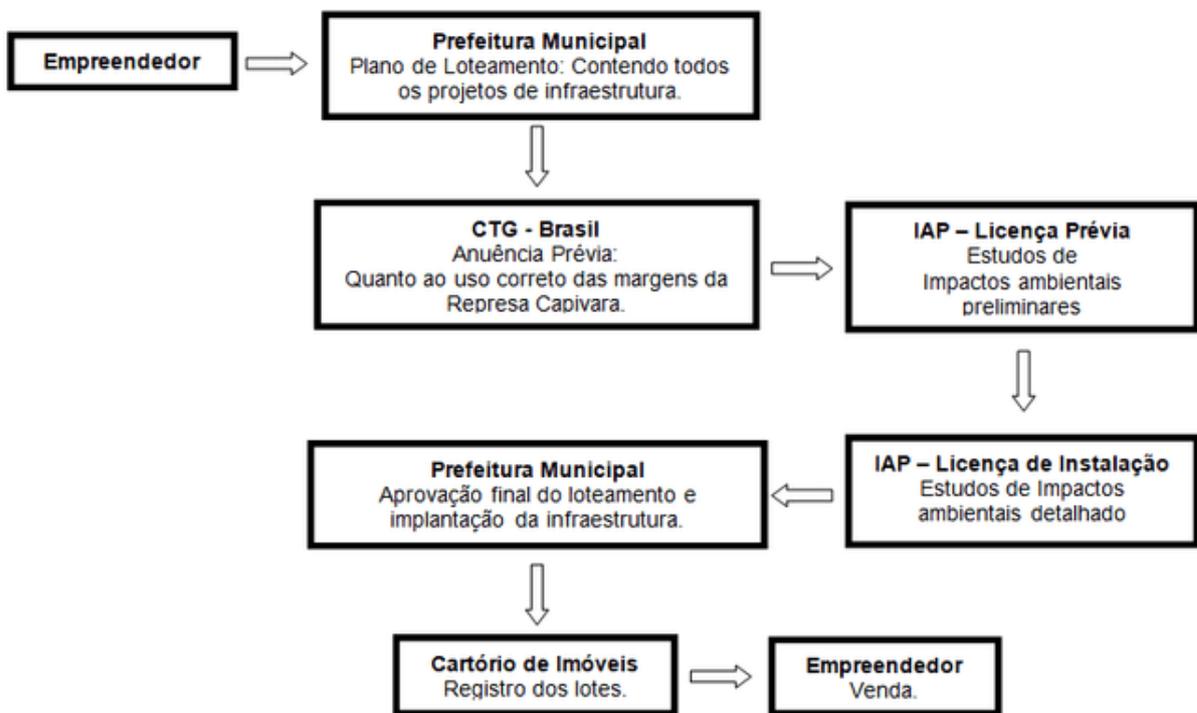
O processo de aprovação para a implantação de loteamentos de chácaras de lazer, não passa somente pela análise dos órgãos municipais. Este é um processo que envolve outras entidades, bem como; IAP – Instituto Ambiental do Paraná, CTG – *China Three Gorges* (empresa responsável pela manutenção da Represa Capivara), Instituto das Águas do Paraná, e em casos específicos pelo IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos

⁴ Com exceção dos lotes com confrontações com córregos, rios, APP, ou que, compõem a primeira faixa de lotes voltados para a represa e, que devem atender a Portaria 005/2002 do IAP, que determina lotes não inferiores a 1.000 m².

Naturais Renováveis.

De acordo com IAP (2020), os licenciamentos ambientais para empreendimentos imobiliários passam por duas fases de análise no instituto. A primeira delas é a (LP) Licença Prévia, que exige do empreendedor estudos preliminares de impacto ambiental. Após a aprovação da LP é exigido do órgão ambiental novos estudos e documentos do empreendimento, desta vez de forma mais detalhada. A análise destes novos estudos resultará na aprovação e obtenção da (LI) Licença de Instalação. Esta última é indispensável para o registro dos lotes resultantes do loteamento junto ao cartório de imóveis responsável pela Comarca em questão (IAP, 2020). No caso de Alvorada do Sul os imóveis são registrados no cartório de imóveis de Bela Vista do Paraíso, município vizinho, sede de sua Comarca, já Primeiro de Maio possui sua própria Comarca e cartório de imóveis. Para melhor entendimento, a seguir será apresentado na figura 4 o organograma do processo de aprovação e implantação dos loteamentos de chácaras.

Figura 4. Organograma do processo de aprovações para a implantação de Loteamentos de Chácaras de Lazer.



Fonte: Org. Autores, 2020.

No organograma é possível visualizar os caminhos que os projetos, documentos e estudos ambientais percorrem desde o início de sua elaboração até o registro em cartório, feita pelo empreendedor ou por empresa terceirizada. A organização do processo sempre seguirá este

fluxo, devido a exigências da aprovação dos órgãos à frente da cadeia com relação ao anterior, ou seja, não é possível a exclusão de etapas.

Somente é necessário o parecer do IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis, quando o empreendimento em questão estiver situado em área de competência Federal (IAP, 2020). Já a participação do Instituto das Águas do Paraná, se dá nos casos em que há a necessidade de perfuração de poços artesianos, pois é este órgão que emite a Outorga de direito ao uso de águas subterrâneas.

Autosegregação nos espaços de lazer de segunda residência

A esfera pública, privada e sociedade civil atuam como agentes produtores do espaço urbano, e suas estratégias promove uma formação sociespacial desigual. No caso das chácaras de lazer de segunda residência em Alvorada do Sul e Primeiro de Maio, não se faz diferente. Os condomínios fechados destinados ao público de alto padrão aquisitivo é um exemplo de autosegregação nos espaços de urbanização específica desses municípios. Arrais (2015, p. 133) explica que:

O padrão de ocorrência e expansão dos condomínios de chácaras potencializa os efeitos da fragmentação do espaço nos municípios e comprova seu vínculo umbilical com os polos metropolitanos. A fragmentação espacial corresponde de igual modo, à estratificação de renda. O lazer, nesse processo, aparece como uma estratégia para o consumo do espaço e, portanto, para a ampliação dos lucros do mercado imobiliário (ARRAIS, 2015, p. 133).

Dessa forma, a produção do espaço urbano destinado ao lazer de segunda residência ocorre dividida, entre o espaço dos ricos, que é seletivo, frequentado por aqueles que possuem altos níveis de renda, são os espaços de autosegregação; e, os espaços dos pobres, que ocorrem de forma reduzida, tendo em vista que a maioria não tem condições financeiras de adquirir e consumir esse tipo de espaço de lazer (MOREIRA JÚNIOR, 2010). O autor Moreira Júnior (2010, p. 8) ressalta que:

A produção do espaço urbano gera configurações urbanas desiguais e excludentes. O desenvolvimento urbano decorre de um contínuo processo de diferenciação social. A materialização desse processo se dá na segregação espacial que caracteriza as cidades nos dias atuais, seja ela induzida pela ausência de renda e atuação do mercado imobiliário, seja pela autosegregação dos mais ricos (MOREIRA JÚNIOR, 2010, p. 8).

No caso das chácaras de lazer, como fenômeno de segunda residência, pertencente à dinâmica da Região Metropolitana de Londrina, trata-se de autosegregação. Nas figuras 5 e 6,

podemos ver exemplos de condomínios fechados de alto padrão localizados em Alvorada do Sul e Primeiro de Maio.

Figura 5: Condomínio Riviera do Poente, Alvorada do Sul - PR.



Fonte: Condomínio Riviera do Poente, 2020.

Figura 6: Hard Rock Hotel (Condomínio Ilha do Sol), Primeiro de Maio - PR.



Fonte: Gazeta do Povo, 2018.

As vendas de chácaras de lazer em condomínios fechados de alto padrão são promovidas por investimentos em *marketing* imobiliário na Região Metropolitana de Londrina, que inclui as promessas como: segurança, privacidade, contato com a “natureza”, e aproveitamento das águas da represa Capivara, que envolve a pesca, passeios de barco e de motos aquáticas. Desse modo, desenvolve-se na população metropolitana a ideia da chácara de lazer em condomínios

fechados, como um objeto de desejo imobiliário, que alimenta a autosegregação. É válido destacar, que nos enclaves da autosegregação, essa população que se colocam à parte da vida urbana, ao mesmo tempo também utilizam serviços e equipamentos urbanos, de modo seletivo no tempo e no espaço (FREY; DUARTE, 2006).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na abordagem exposta foi possível entender de forma breve a dinâmica e evolução dos municípios de Alvorada do Sul e Primeiro de Maio, localizados no Norte do Paraná. Foram elencados os sucessivos eventos a partir da década de 1970, em especial a construção da usina hidrelétrica Capivara, evento este que possibilitou a implantação de chácaras de lazer nos dois municípios mencionados. Este fator apresenta-se como a principal atratividade a populações de cidades maiores, principalmente Londrina, em busca de lazer de segunda residência, aos finais de semana e feriados. Verificou-se então, como ocorre a produção do espaço urbano dessas áreas específicas que margeiam a represa Capivara, e como cada município a partir de suas legislações lida com o ordenamento deste território em expansão. Apresentou-se ainda, como ocorrem os processos de aprovação e implantação dos loteamentos de chácaras de lazer, e como esse fenômeno desenvolve um processo de autosegregação em condomínios fechados, tendo em vista que alguns empreendimentos são destinados à população de elevado status social.

É notória a atenção por parte das prefeituras municipais na promoção da implantação desses loteamentos. Nota-se isso pela criação de Áreas de urbanização Específicas denominadas de ZR2 em Alvorada do Sul e pelas ZR3 em Primeiro de Maio, o que acarreta condições legais a expansão urbana nestas áreas, além de organização no processo de implantação. Esta atenção se dá também pelos ganhos que o turismo de segunda residência vem proporcionando ao mercado imobiliário local, pelo maior número de imóveis que contribuem com o IPTU e principalmente o retorno econômico que o comércio varejista ganhou na última década. Fatores estes que ocorrem devido ao número elevado de pessoas consumindo aos finais de semana, tanto em Alvorada do Sul quanto em Primeiro de Maio.

Desse modo, podemos concluir que há um potencial eminente dos municípios estudados com relação a esta atividade, e uma política de controle plausível, quanto ao ordenamento destes empreendimentos no território, que inclusive se apoia em outros órgãos e legislações de controle de uso e ocupação do solo, sendo eles o IAP – Instituto Ambiental do Paraná e CTG – *China Three Gorges* (empresa responsável pela manutenção da Represa Capivara). No entanto,

é válido ressaltar a importância da vigilância por parte da população e fiscalização de órgãos competentes quanto à verificação se tais leis de ordenamento estão sendo seguidas pelos agentes produtores desses espaços urbanos. A efetivação dos processos de aprovação e a fiscalização destes são de extrema importância para um crescimento urbano ordenado, que aproveite infraestruturas pré-existentes, e proporcione de fato o controle ambiental nestas áreas.

Por fim, elencamos como sugestão para novos estudos, e ressaltamos como preocupação percebida em nossa pesquisa, a forma como se dá o esgotamento sanitário nestas áreas. Apesar de constar em lei a obrigatoriedade de projetos e execução de fossas sépticas e sumidouros, muitos loteamentos de chácaras de lazer contam apenas com as chamadas fossas negras, ou seja, aquelas que recebem os efluentes sem nenhum tipo de tratamento ou retenção. Dessa forma, tendo em vista a expansão urbana em áreas específicas em ritmo acelerado, crescem os riscos de contaminação das águas subterrâneas.

REFERÊNCIAS

ALVORADA DO SUL. **Lei Municipal N° 1521/2008**. Dispõe sobre o Parcelamento e Remembramento do Solo para fins Urbanos e dá outras Providências. .

ALVORADA DO SUL. **Lei Municipal N°1520/2008**. Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo e dá outras Providências.

ALVORADA DO SUL. **Lei Municipal N° 2.144/2015**. Altera as Leis 1520/2008 que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do Município de Alvorada do Sul e 1521/2008 que dispõe sobre o parcelamento e remembramento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: <https://www.alvoradadosul.pr.gov.br/temp/20072018155945arquivo_2144_2015.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2020.

ANTONELLO, Ideni Terezinha; BERNARDES, Jamile Ruthes. A Interface Entre a Implantação De Chácaras para Lazer e a Constituição Do “Novo rural Brasileiro”. **CAMPO-TERRITÓRIO: revista de geografia agrária**, Maringá, v.4, n. 7, p.112-139, fev. 2009.

ANJOS, Dulcimar Ferreira. **Represa Capivara: impactos sócios ambientais e econômicos no município de Primeiro de Maio**. Programa de Desenvolvimento Educacional – PDE. 2008. Disponível em: <http://www.diaadiaeducacao.pr.gov.br/portals/pde/arquivos/1832-8.pdf>. Acesso em: 22 ago. 2020.

ARRAIS, Tadeu Alencar. A produção de lazer para a metrópole e os condomínios de chácaras. **Mercator**, Fortaleza, v. 14, n. 4, Número Especial, p. 123-136, dez. 2015. Disponível em: <<http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/1627>>. Acesso em: 22 dez. 2020.

CAPEL, Horácio. Agentes y estrategias em La producción del espacio urbano español. **Revista de Geografia**. Barcelona, V.08, n.1-2, 1974, p.19-58.

CORREA, Roberto Lobato. Sobre os agentes sociais, escala e produção do espaço: Um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação B. (Orgs). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, p. 41-52.

DIAS, Maico Eduardo Dias. **Circuitos Espaciais de Produção da Tilapicultura Paranaense: Contextos Regionais**. 2020. 187 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual de Londrina – Londrina, 2020.

DIAS, Maico Eduardo Dias. **A pequena cidade de Alvorada do Sul-PR: Uma discussão a partir do agronegócio e lazer**. 2014. 68 p. Trabalho de conclusão de curso (Bacharel em Geografia) – Universidade Estadual de Londrina – Londrina, 2014.

FREY, Klaus; DUARTE, Fábio. Auto-segregação e a gestão das cidades. **Ciências Sociais em Perspectiva**. V.5, n.9, 2006, p. 109 - 119. Disponível em: <<http://e-revista.unioeste.br/index.php/ccsaemperspectiva/article/view/1422>>. Acesso em: 20 dez. 2020.

GRANDI, Guilherme. Primeiro Hard Rock Hotel abrirá no norte do Paraná. **Gazeta do Povo**. Londrina, 27 fev. 2018. Disponível em: <<https://www.gazetadopovo.com.br/viver-bem/turismo/primeiro-hard-rock-hotel-do-brasil-abrira-no-norte-do-parana/>>. Acesso em: 20 dez. 2020.

IAP, Instituto Ambiental do Paraná. **Licenciamento Ambiental/Empreendimento Imobiliário**. 2020. Disponível em: <<http://www.iap.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=114>>. Acesso em: 19 ago. 2020.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE Cidades/Londrina**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/londrina/panorama>>. Acesso em: 18 ago. 2020.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE Cidades/Alvorada do Sul**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/alvorada-do-sul>>. Acesso em: 18 ago. 2020.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE Cidades/Primeiro de Maio**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/primeiro-de-maio/panorama>>. Acesso em: 18 ago. 2020.

LARRABURE, Sara Pugliesi. O fenômeno da segunda residência: o caso do rio Grande entre os estados de São Paulo e Minas Gerais. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, Edição Especial, p. 93 - 105, 2009. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74144/77787>>. Acesso em: 10 ago. 2020.

LENCIONE, Sandra. Observações sobre o conceito de cidade e urbano. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, Nº 24, pp. 109 - 123, 2008. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74098/77740>>. Acesso em: 15 ago. 2020.

MONBEIG, Pierre. O Estudo Geográfico das Cidades. **Revista Cidades**. V. 1, n. 2, 2004, p. 277-314. Disponível em: <<https://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/481>>. Acesso em: 15 ago. 2020.

MOREIRA JÚNIOR, Orlando. Cidade partida: segregação induzida e auto-segregação urbana. **Caminhos de Geografia Uberlândia**. V. 13, n. 33 mar. 2010 p. 1-10. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/download/15899/8974/0>>. Acesso em: 22 dez. 2020.

PARANÁ. Secretário de Estado do Desenvolvimento Sustentável e do Turismo-SEDEST. **Resolução SEDEST N° 068/2019**. Estabelece requisitos, definições, critérios, diretrizes e procedimentos referentes ao licenciamento ambiental de empreendimentos imobiliários no território paranaense. Disponível em: <<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=382390>>. Acesso em: 17 ago. 2020.

PRIMEIRO DE MAIO. **Lei Municipal 11/2013**. Dispõe sobre o Parcelamento e Remembramento do Solo para fins Urbanos e dá outras Providências.

PRIMEIRO DE MAIO. **Lei Municipal 10/2013**. Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo e dá outras Providências.

PRIMEIRO DE MAIO. **Lei Municipal Lei 43/2019**. Altera as Leis 10/2013 que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do Município de Alvorada do Sul e 11/2013 que dispõe sobre o parcelamento e remembramento do solo urbano e dá outras providências.

CONDOMÍNIO RIVIERA DO POENTE. Fotos Riviera do Poente. Alvorada do Sul, 2020. Fotografias color. Disponível em: <<http://rivieradopoente.com.br/fotos/>>. Acesso em: 20 dez. 2020.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. Hucitec, São Paulo, 1993.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. ed. 2 reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

Recebido em 03 de setembro de 2020

Aceito em 02 de fevereiro de 2021

Publicado em 07 de maio de 2021