

O MELHOR DOS DOIS MUNDOS: os reflexos da produção desigual do espaço urbano de um condomínio de luxo entre Maringá e Sarandi (Paraná)

KARINA LIPPEL

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ (UEM)

PRISCILLA BORGONHONI CHAGAS

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ (UEM)

O MELHOR DOS DOIS MUNDOS: os reflexos da produção desigual do espaço urbano de um condomínio de luxo entre Maringá e Sarandi (Paraná)

INTRODUÇÃO

Para além de sua configuração física, a cidade é um espaço onde relações de poder, desigualdades sociais e dinâmicas culturais se materializam e se intensificam (Souza, 2013), tornando-se um objeto central de análise em diversas áreas do conhecimento. Urbanismo, Sociologia, Geografia e Administração têm investigado as cidades não apenas como cenários passivos, mas como territórios ativos e dinâmicos, onde as relações sociais se expressam e são constantemente renegociadas. Essa perspectiva permite compreender que as cidades não são neutras, mas sim construções que carregam significados simbólicos e materiais, refletindo e reforçando desigualdades estruturais (Lefebvre, 2006).

A cidade de Maringá, localizada no noroeste do estado do Paraná, é um exemplo de como o espaço urbano pode ser planejado de forma a favorecer determinados interesses sociais e econômicos. Fundada com base em um projeto moderno de cidade-jardim, elaborado pela Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP), Maringá foi estruturada de forma a atender prioritariamente aos interesses do capital e das elites econômicas (Barbosa; Moreira; Albuquerque, 2022). Desde sua origem, o planejamento urbano foi marcado pela segmentação socioespacial, com investimentos concentrados nas áreas centrais, enquanto os bairros periféricos recebiam menos atenção em infraestrutura e serviços públicos. Esse modelo se refletiu no rápido crescimento urbano: em 1950, a população urbana era de 7.270 habitantes, passando para 100.100 em 1970. Em 2010, esse número já alcançava 350.653 habitantes (Barbosa; Moreira; Albuquerque, 2022), e em 2022, 409.657 (IBGE, 2022). A partir da década de 1980, Maringá expandiu-se horizontalmente, ocupando vazios urbanos e se conurbando com municípios vizinhos como Sarandi e Paiçandu. Esses municípios passaram a cumprir o papel de absorver a população excluída da cidade planejada, funcionando como suporte às dinâmicas econômicas e sociais de Maringá (Barbosa; Moreira; Albuquerque, 2022). Como observa Lefebvre (2006), o espaço urbano não é apenas uma construção material, mas também simbólica, onde se projetam e se reforçam as hierarquias sociais e espaciais. Em Maringá, essas hierarquias se mantêm vivas nas fronteiras invisíveis que distinguem centro e periferia, planejado e improvisado, desejável e rejeitado. Essas distinções se projetam sobre os municípios vizinhos e estruturam suas dinâmicas territoriais.

Neste contexto, esta pesquisa busca demonstrar como a produção desigual do espaço reflete e reforça as desigualdades nas apropriações territoriais, com foco nas dinâmicas que envolvem as cidades de Maringá e Sarandi. Maringá, uma cidade planejada, consolida sua imagem elitizada e sua ausência de favelas como elementos que projetam um status altamente valorizado social e simbolicamente. Em contrapartida, Sarandi é frequentemente colocada em uma posição subalterna, marcada por estigmas de pobreza e criminalidade, reforçando seu papel como “periferia” de Maringá no imaginário coletivo. Para essa discussão, tomou-se como referência um condomínio horizontal de luxo que se situa entre a fronteira das duas cidades. A localização do condomínio ilustra contradições: embora sua entrada seja em Maringá, as residências de todos os seus moradores estão fisicamente situadas em Sarandi. Esse arranjo revela não apenas as desigualdades estruturais, mas também os privilégios associados à lógica de produção urbana.

No caso do condomínio estudado, observa-se uma operação simbólica articulada pelo mercado imobiliário, que associa o empreendimento à cidade de Maringá como estratégia de distinção e valorização. Essa associação é sustentada por anúncios, materiais de divulgação e conteúdos digitais que promovem o condomínio como parte de um território desejável, seguro e elitizado, mesmo estando fisicamente inserido em Sarandi. Como destacam Silva, Coelho e Rodrigues (2015), esses empreendimentos funcionam como símbolos de status, isolando-se das contradições urbanas e reforçando a exclusividade por meio da linguagem da segurança, da natureza e da qualidade de vida.

Dessa forma, a associação simbólica do condomínio à cidade de Maringá não se dá apenas pela identificação de seus moradores, mas é também comunicada e reforçada por diferentes agentes que se beneficiam desse arranjo, como administradores do empreendimento, corretores de imóveis e o setor imobiliário em geral. Esses agentes empregam estratégias de valorização imobiliária e de distinção simbólica para promover a área como nobre, mesmo diante das ambiguidades territoriais que a cercam. Souza (2013) argumenta que a cidade deve ser compreendida como uma construção social atravessada por conflitos, na qual diferentes grupos disputam o uso e o controle do território de forma desigual. Essa perspectiva permite entender como, em contextos como o de Maringá, a lógica do mercado imobiliário atua na organização urbana, acirrando processos de segregação e aprofundando desigualdades históricas.

Assim, os moradores do condomínio conseguem combinar o prestígio simbólico de residir em Maringá com os benefícios econômicos associados à localização física em Sarandi, como os menores custos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e água, obtendo, assim, “o melhor dos dois mundos”. Essa configuração evidencia a exclusão territorial de Sarandi: enquanto os moradores do condomínio desfrutam de infraestrutura de alto padrão, os sarandienses enfrentam serviços públicos precários e o peso do estigma social, aprofundando a segregação socioespacial na região.

É nesse contexto que a pesquisa ganha relevância na área de Estudos Organizacionais, ao investigar como a produção e apropriação do espaço urbano revelam as interações entre interesses econômicos, sociais e simbólicos. Exemplificando como diferentes agentes, incluindo o mercado imobiliário e os próprios moradores, negociam e reproduzem hierarquias espaciais, moldando as relações de poder e os sentidos atribuídos aos territórios (Souza, 2013)

Diante do exposto, esta pesquisa tem por objetivo discutir os reflexos materiais e simbólicos da produção desigual do espaço urbano a partir da construção de um condomínio de luxo na divisa dos municípios de Maringá e Sarandi, localizados no estado do Paraná. Para o alcance do objetivo, a pesquisa utilizou uma metodologia baseada em análise documental, materiais de divulgação, redes sociais e anúncios imobiliários, que permitiram compreender a lógica territorial e as narrativas simbólicas que legitimam essas apropriações seletivas. Assim, o estudo avança para uma análise crítica das relações de poder que permeiam o espaço urbano, demonstrando como interesses econômicos, simbólicos e políticos se articulam para reforçar privilégios e marginalizações nas cidades.

Este artigo está organizado em quatro seções, além desta introdução. A primeira apresenta o referencial teórico, com destaque inicial para a discussão sobre a produção desigual do espaço urbano. A segunda seção expõe os procedimentos metodológicos adotados para o desenvolvimento do estudo. A terceira seção reúne os principais resultados da pesquisa e suas interpretações, e a última seção apresenta as considerações finais do trabalho.

PRODUÇÃO DESIGUAL DO ESPAÇO URBANO

O espaço urbano não é apenas um cenário onde a vida acontece, mas uma construção viva, carregada de significados, conflitos e disputas de poder. Muito além de suas ruas, edifícios e infraestruturas, ele reflete a complexa interação entre práticas sociais, interesses econômicos e dinâmicas políticas que moldam e, ao mesmo tempo, são moldadas pelo território. Como afirma Lefebvre (2006), o espaço não é um elemento neutro ou passivo, é produto e produtor das relações sociais que o atravessam. Cada rua pavimentada, cada bairro delimitado ou cada condomínio erguido é, na verdade, a materialização de dinâmicas históricas, sociais e políticas que carregam consigo desigualdades e hierarquias.

Inspirado por Lefebvre, Milton Santos (2009) aprofunda essa visão ao propor que o espaço é formado por uma unidade indissociável entre sistemas de objetos, que representam os elementos materiais, e sistemas de ações, que dão sentido às práticas sociais. Essa relação não é estática; ao contrário, é um processo contínuo em que ações humanas transformam a materialidade, enquanto a materialidade molda as práticas sociais. Sob essa ótica, o espaço torna-se um campo dinâmico, no qual relações de poder, interesses econômicos e estratégias de exclusão são constantemente negociados e renegociados.

Souza (2013) reforça a dimensão conflituosa da produção do espaço urbano, destacando que a cidade não é apenas uma construção física, mas também social e simbólica. Nela, agentes como o poder público, o mercado imobiliário e a população disputam o controle sobre o território, muitas vezes em posições desiguais.

Assim, a produção desigual do espaço urbano é resultado de processos históricos e estruturais que envolvem a sobreposição de interesses econômicos, políticos e simbólicos na configuração das cidades. Conforme apontam Harvey (2014) e Rolnik (2015), o espaço urbano é mercantilizado e apropriado de forma seletiva, servindo à lógica de acumulação do capital e aos interesses de grupos privilegiados. Essa lógica se manifesta por meio de políticas públicas, investimentos em infraestrutura, e processos de segregação socioespacial que reforçam desigualdades históricas, especialmente em contextos marcados por forte concentração fundiária e baixa regulação estatal. Em contextos como o de Maringá, essa disputa se manifesta na valorização seletiva de determinadas áreas, promovida pela lógica do capital imobiliário, em detrimento de outras, gerando segregação socioespacial e perpetuando desigualdades históricas.

Essa dinâmica é particularmente visível na análise da configuração urbana entre Maringá e Sarandi, municípios vizinhos que expressam, em suas formas urbanas e simbólicas, os efeitos da produção desigual do espaço. O caso do condomínio de luxo situado na divisa entre essas cidades ilustra como o espaço urbano é moldado por disputas materiais e simbólicas. Embora geograficamente localizado em Sarandi, o empreendimento se associa simbolicamente a Maringá, considerada um polo de modernidade e status, enquanto Sarandi permanece estigmatizada como periferia. Essa configuração evidencia não apenas desigualdades espaciais, mas também a interdependência entre os territórios e a forma como essas relações são instrumentalizadas.

Esse processo está inserido na lógica mais ampla da produção desigual do espaço, conforme argumenta Souza (2013), na qual diferentes agentes disputam o sentido e a

apropriação dos territórios urbanos. As representações associadas ao nome de Maringá e a omissão sistemática de Sarandi nos materiais de divulgação do condomínio estudado revelam estratégias simbólicas que invisibilizam dinâmicas locais, reforçam estigmas territoriais e contribuem para a naturalização das hierarquias espaciais que estruturam a região.

Além disso, como observa Corrêa (2013), o espaço urbano é simultaneamente material e simbólico, sendo moldado por agentes que imprimem seus valores e interesses nos territórios. A produção desigual do espaço urbano opera por meio de dispositivos discursivos e estéticos que legitimam a exclusão. A valorização de determinadas centralidades e a associação simbólica a certos territórios reforçam hierarquias espaciais que naturalizam a desigualdade como parte do “funcionamento normal” da cidade. Esse processo não apenas restringe o direito à cidade, como também consolida práticas urbanísticas que favorecem a especulação imobiliária e a reprodução de privilégios, aprofundando os abismos entre centro e periferia, visível e invisível, incluído e excluído (Caldeira, 2017; Rolnik, 2015).

No caso estudado, essa diferenciação simbólica funciona como um mecanismo de distinção social e funcional, legitimando a fragmentação do espaço urbano e aprofundando a separação entre o que é considerado centro e o que é designado como periferia. Assim, o condomínio configura-se como um artefato urbano que expressa e reproduz os mecanismos de exclusão, distinção e valorização seletiva que caracterizam a produção desigual do espaço nas cidades contemporâneas.

A seção a seguir apresenta os procedimentos metodológicos adotados para o estudo.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A pesquisa utilizou uma abordagem qualitativa, de natureza descritiva e exploratória, com o objetivo de compreender as dinâmicas territoriais e simbólicas relacionadas ao condomínio de luxo situado na divisa entre Maringá e Sarandi. Essa abordagem reconhece, conforme defendem Denzin e Lincoln (2006), o caráter interpretativo dessa modalidade de investigação. A pesquisa qualitativa examina os fenômenos em seus ambientes reais, buscando compreendê-los a partir dos sentidos e valores que as pessoas atribuem a eles. Sua força reside na capacidade de explorar o mundo das experiências vividas, no qual crenças, ações e cultura se entrelaçam. Complementando essa visão, Flick (2004) argumenta que a pesquisa qualitativa proporciona uma maior proximidade com o contexto estudado, permitindo ao pesquisador se envolver diretamente no ambiente para alcançar uma compreensão mais profunda e significativa. Essa abordagem foi essencial para explorar as dinâmicas territoriais e simbólicas relacionadas ao condomínio em estudo.

O caráter descritivo-exploratório da pesquisa também foi relevante, uma vez que, além de descrever os aspectos legais, narrativos e territoriais do condomínio, buscou explorar como essas características impactam o espaço urbano e as relações que nele se constroem. Segundo Triviños (1987), a pesquisa exploratória permite ao pesquisador desenvolver conhecimentos iniciais sobre fenômenos pouco investigados, enquanto a pesquisa descritiva busca detalhar as características de um fenômeno, organizando e classificando informações de forma sistemática.

Ao longo desta pesquisa, a abordagem qualitativa foi conduzida com base em três etapas principais. Primeiramente, realizou-se uma análise documental, que incluiu a busca por documentos regulamentadores, tanto internos do condomínio quanto normativas das prefeituras de Maringá e Sarandi. O objetivo dessa etapa foi compreender as dinâmicas administrativas e jurídicas que influenciam a organização territorial e a ocupação do espaço. Além disso, foram analisadas pesquisas acadêmicas anteriores que trataram do condomínio buscando identificar abordagens já realizadas sobre o objeto de estudo e complementar as análises propostas com uma perspectiva mais abrangente.

Na sequência, foram buscados e interpretados materiais de divulgação do condomínio em plataformas de pesquisa online, como anúncios publicitários e conteúdos promocionais. Além disso, analisou-se a rede social Instagram oficial do condomínio e sua página no Google Meu Negócio, a fim de compreender como a identidade simbólica do espaço é construída e apresentada ao público. Essa análise permitiu identificar as narrativas de exclusividade, status e pertencimento que reforçam uma percepção de privilégio entre os moradores e sua identificação com a cidade de Maringá, para além das divisões físicas ou geográficas.

Por fim, foram levantados e analisados anúncios de venda e aluguel de residências no condomínio, disponíveis em sites e redes sociais de agentes e empreendimentos imobiliários. A análise desses anúncios buscou compreender os atributos enfatizados, como segurança, privacidade, infraestrutura e localização estratégica, em Maringá, investigando como essas características refletem dinâmicas de valorização econômica e simbólica do espaço, além de práticas territoriais específicas que influenciam a ocupação e a organização do território. Para organizar esses elementos e evidenciar os caminhos percorridos na construção do estudo, apresenta-se, a seguir, um quadro que sintetiza as fontes consultadas, os principais achados e suas implicações interpretativas.

Quadro 1 - Síntese das fontes dos dados e dos achados da pesquisa

Fontes/dados analisados	Principais achados	Implicações interpretativas
Normativas municipais de Maringá e Sarandi; estudos anteriores.	A localização do condomínio resulta de decisões político-institucionais que favoreceram empreendimentos privados; o zoneamento urbano foi flexibilizado para viabilizar o condomínio em área periférica/rural (Lei Complementar n.º 314/2015).	A atuação do poder público, muitas vezes orientada por interesses do mercado, contribui para a produção desigual do espaço urbano e favorece a expansão seletiva da infraestrutura em áreas de interesse das elites econômicas.
Folders, site do condomínio, materiais promocionais.	O condomínio é apresentado como parte de Maringá, com destaque para exclusividade, natureza e status; Sarandi não é mencionada.	Há um processo de construção simbólica do espaço que desconsidera sua localização real, reforçando uma identidade coletiva que associa o condomínio ao prestígio de Maringá e invisibiliza Sarandi.

Instagram oficial do condomínio; Google Meu Negócio; comentários e avaliações.	Comentários associam o condomínio a Maringá, mesmo quando a localização em Sarandi é reconhecida; a imagem projetada valoriza o status de Maringá como elemento de prestígio.	A produção simbólica do espaço urbano se expressa no meio online, como extensão das estratégias de distinção e exclusão; o reconhecimento social é moldado por percepções seletivas que reforçam hierarquias espaciais.
Plataformas de imóveis (Interneócios, OLX).	Os anúncios enfatizam a localização em Maringá, mesmo quando a descrição oficial do imóvel indica Sarandi.	O mercado imobiliário utiliza representações simbólicas para agregar valor ao empreendimento, reforçando a apropriação seletiva do espaço urbano e contribuindo para a manutenção das desigualdades territoriais entre os municípios.

Fonte: Elaborado pelas autoras (2025).

Ao longo da trajetória metodológica, as etapas de coleta e análise de dados foram integradas, permitindo revisões e um aprofundamento das questões investigadas. A análise final foi conduzida a partir de uma abordagem crítica, priorizando uma leitura ampla das relações de poder, significado e construção simbólica que permeiam a produção e apropriação do espaço urbano no contexto do condomínio de luxo pesquisado. Dessa forma, buscou-se compreender como a ocupação do território é moldada e influenciada por discursos e práticas que transcendem as barreiras físicas e se inserem em dinâmicas sociais, culturais e econômicas mais amplas.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

A construção do espaço urbano de Maringá revela, de forma emblemática, como o planejamento urbano foi conduzido para atender a interesses econômicos específicos, marginalizando populações de baixa renda para municípios vizinhos como Sarandi. Esse processo de exclusão não apenas reflete a desigualdade na ocupação do território, mas também aprofunda relações de dependência e subalternidade, onde os moradores das periferias dependem de Maringá para trabalho, estudo e lazer, enquanto enfrentam barreiras que os mantêm à margem da infraestrutura e dos serviços de qualidade (Pereira; Tonella, 2022). Essa dinâmica evidencia que o espaço urbano, longe de ser uma simples construção física, é um reflexo das forças sociais que o produzem e reproduzem, carregando consigo as marcas das desigualdades e dos interesses que o configuram.

Maringá foi idealizada como um projeto urbano inovador, fruto de um planejamento minucioso elaborado pelo engenheiro paulistano Jorge de Macedo Vieira. Inspirado por conceitos modernos e internacionais, o desenho da cidade incorporou elementos das cidades-jardim europeias e norte-americanas, priorizando uma organização espacial harmônica e uma estética apurada (Barbosa; Moreira; Albuquerque, 2022). Nos primeiros anos, Maringá apresentou um crescimento demográfico significativo, com a população

urbana saltando de 7.270 habitantes em 1950 para 100.100 em 1970, enquanto a população rural começou a diminuir consideravelmente nesse período (Barbosa; Moreira; Albuquerque, 2022). Em 2010, a população urbana já era de 350.653 habitantes e, em 2022, alcançou a marca de 409.657 (IBGE, 2022). Esse crescimento acelerado impactou profundamente o território, resultando em expansões horizontais que desconfiguraram o plano original idealizado por Macedo Vieira (Barbosa; Moreira; Albuquerque, 2022).

A formação socioespacial de Maringá evidencia como o planejamento urbano, concebido como parte de um projeto de colonização privada, foi estruturado para atender aos interesses do mercado e do capital (Pereira; Tonella, 2022). O modelo de segmentação em zonas e a consequente valorização do solo, especialmente nas áreas centrais, consolidaram uma dinâmica urbana que privilegia grupos sociais específicos enquanto exclui outros. Essa estrutura concentrou infraestrutura e serviços de qualidade no centro, forçando a população trabalhadora a buscar alternativas habitacionais mais acessíveis em cidades vizinhas como Sarandi e Paiçandu. Nessas localidades, embora o custo de moradia seja menor, os moradores enfrentam deslocamentos diários para Maringá, onde buscam trabalho, estudo e lazer, reforçando sua posição subordinada na estrutura urbana regional. Esse processo cria uma relação de dependência e exclusão, na qual Maringá se beneficia economicamente da força de trabalho e do consumo dessas populações, mas falha em oferecer moradia acessível, perpetuando a segregação socioespacial (Barbosa; Moreira; Albuquerque, 2022).

A partir da década de 1980, Maringá entrou em uma nova fase de expansão urbana, caracterizada pelo preenchimento de vazios periféricos e pela conurbação com municípios vizinhos. Sarandi e Paiçandu, inicialmente relegados a papéis secundários, tornaram-se alternativas habitacionais para a população excluída pela valorização imobiliária de Maringá. Esse processo, impulsionado pela mobilidade individual e pelo menor custo do solo, também atraiu empreendimentos como universidades, shoppings e condomínios fechados, promovendo uma expansão urbana dispersa. Apesar de estimular o desenvolvimento econômico, essa dinâmica acentuou as desigualdades socioespaciais, consolidando a subalternidade de Sarandi e Paiçandu no sistema metropolitano de Maringá (Barbosa; Moreira; Albuquerque, 2022).

Paralelamente, as elites econômicas de Maringá investiram em estratégias deliberadas de autosegregação. Essa prática é manifestada na busca por espaços exclusivos, como condomínios fechados de luxo, que não apenas reforçam o status social, mas também acentuam as distinções simbólicas entre os que pertencem às áreas privilegiadas e os que são relegados às margens. Segundo Roberto Lobato Corrêa (2013), o espaço urbano é ao mesmo tempo material e simbólico, estruturado por agentes sociais que imprimem valores, interesses e hierarquias nos territórios.

A localização estratégica do condomínio entre Maringá e Sarandi exemplifica esse fenômeno. Embora situado em território sarandiense, esse empreendimento mantém entrada e vínculo simbólico com Maringá, associando-se ao prestígio da cidade e usufruindo de condições econômicas mais favoráveis de Sarandi, como impostos e custos reduzidos de infraestrutura. Corrêa (2013) destaca que essa interação entre escalas locais e globais molda territórios que refletem interesses econômicos, políticos e culturais. Nesse contexto, os moradores desse condomínio desfrutam de uma dupla vantagem: pertencem simbolicamente a Maringá enquanto se beneficiam das condições econômicas de Sarandi.

Além disso, a configuração física desses condomínios reforça práticas de exclusão. Inspirados por lógicas globais de privatização do espaço, eles materializam ideologias de separação e distinção, onde a segurança e a exclusividade tornam-se pilares centrais. Para Corrêa (2013), esses empreendimentos representam estratégias do mercado imobiliário e das elites econômicas para consolidar desigualdades e hierarquias, criando territórios próximos fisicamente, mas profundamente distantes em termos simbólicos e funcionais.

Os condomínios fechados de luxo exemplificam dinâmicas de exclusão e apropriação. Esses empreendimentos surgem como uma resposta à percepção de hostilidade nas cidades, oferecendo segurança, exclusividade e convivência entre indivíduos de status semelhante. Silva, Coelho e Rodrigues (2015) destacam que esses condomínios funcionam como símbolos de status, isolando seus moradores dos problemas e contradições urbanas. Embora rejeitem a cidade em sua essência, dependem dela para usufruir de serviços, ao mesmo tempo em que criam um afastamento geográfico e social que reforça a segregação socioespacial.

A estrutura urbana de Maringá reflete essas desigualdades já que, desde sua fundação, a cidade foi planejada de forma a segmentar áreas para diferentes classes sociais, priorizando a elite econômica na distribuição de serviços públicos e equipamentos urbanos. Essa segmentação também fortaleceu a exclusão de populações marginalizadas, frequentemente associadas a estigmas de crime e violência, o que favoreceu tanto os interesses do mercado imobiliário quanto a valorização dos imóveis em áreas consideradas “nobres” (Silva; Coelho; Rodrigues, 2015).

Os condomínios fechados consolidados nas margens da cidade exemplificam uma lógica capitalista. Esses espaços operam como soluções privadas para questões sociais, perpetuando a segregação e a desigualdade ao criar territórios de exclusividade acessíveis apenas para aqueles com condições econômicas privilegiadas (Silva; Coelho; Rodrigues, 2015). Essa dinâmica evidencia a transformação da estrutura urbana e suas implicações sociais, substituindo o modelo de cidade aberta e coletiva por uma lógica de exclusividade e isolamento.

A localização do empreendimento, com sua entrada voltada para Maringá (Figura 1) e as residências de seus moradores em Sarandi (Figura 2), evidencia uma configuração espacial que desafia a ideia de limites rígidos entre os municípios, mas que simultaneamente reforça as fronteiras simbólicas de classe. O uso do status associado a Maringá pelos moradores do condomínio reflete uma tentativa de construir uma identidade que se distancia de Sarandi, que carrega um estigma de periferia e subdesenvolvimento. Embora o condomínio esteja situado fisicamente em Sarandi, seus moradores buscam se identificar com Maringá, valorizando os atributos que esta cidade representa, como modernidade e prosperidade. Este processo de identificação simbólica é, em grande medida, sustentado pela exclusão das características associadas à cidade vizinha, como uma infraestrutura considerada inferior e uma população estigmatizada.

Figura 1 – Localização da entrada do condomínio



Fonte: Google Maps, 2024 – adaptado pelas autoras.

Figura 2 – Localização das residências de moradores do condomínio



Fonte: Google Maps, 2024 – adaptado pelas autoras.

A questão territorial, nesse sentido, se configura como um instrumento de poder e distinção, não apenas no plano material, mas também simbólico. A configuração do condomínio torna-se um mecanismo de segregação social, pois, ao se associar a Maringá, ele não só afasta as práticas e os estigmas ligados a Sarandi, mas também reforça uma ideia de superioridade associada à cidade polo. A dualidade presente na localização do empreendimento, ao se beneficiar da infraestrutura de Sarandi e, ao mesmo tempo, se distanciar simbolicamente dela, revela as contradições da produção do espaço urbano e expõe como as dinâmicas territoriais favorecem certos grupos em detrimento de outros. Em paralelo, essas relações reforçam o ciclo de exclusão e marginalização de Sarandi, consolidando a cidade vizinha como um "não lugar" na imaginação urbana.

A dinâmica do poder sobre o território é também refletida na escolha estratégica da localização do condomínio. Situado na região popularmente conhecida como "Cidade Alta", próximo ao contorno sul, o condomínio ocupa uma área historicamente desvalorizada, associada à pobreza e à marginalidade. No entanto, sua fachada voltada para Maringá e seus altos muros, que delimitam a separação entre as duas realidades, reforçam a ideia de exclusividade e distinção. A posição estratégica do condomínio, mais uma vez, não é meramente física, mas simbólica, pois se insere em uma região que,

embora associada a um estigma de pobreza, se vê redefinida por uma narrativa de valorização que busca desassociá-la dos aspectos negativos que lhe são atribuídos.

A publicidade do condomínio, ao destacar atributos como tranquilidade, contato com a natureza e lazer, posiciona o empreendimento como uma alternativa aos problemas urbanos, como violência e poluição, sugerindo que esses são problemas que não afetam seus moradores. A ênfase na proximidade com Maringá, e a omissão de qualquer referência a Sarandi, reforçam a segregação simbólica entre os dois municípios. A construção de uma identidade associada ao status de Maringá torna-se um instrumento de exclusão, evidenciando como as práticas de marketing imobiliário perpetuam estereótipos e reforçam uma hierarquia territorial que discrimina Sarandi.

Nesse sentido, os anúncios de venda e aluguel de residências no condomínio são parte importante na construção e manutenção dessa identidade territorial simbólica. Nos anúncios, os atributos do condomínio são frequentemente destacados, como sua infraestrutura de alto padrão, segurança, localização privilegiada e exclusividade, com ênfase na cidade de Maringá, mesmo que o condomínio esteja localizado, em sua maioria, em Sarandi. A menção frequente de que o empreendimento fica em Maringá não apenas reflete um desejo de associar o imóvel a uma cidade de prestígio, mas também sugere uma tentativa de agregar ao condomínio as características desejáveis associadas à cidade, como qualidade de vida, valorização imobiliária e acesso a serviços de excelência.

Esses anúncios revelam as dinâmicas territoriais e simbólicas que moldam a percepção dos potenciais moradores. Ao enfatizar que o condomínio está inserido em um contexto geográfico que é percebido como mais valorizado, os corretores e anunciantes promovem uma forma de publicidade onde a associação ao nome da cidade funciona como um atrativo para o mercado imobiliário.

Figura 3 – Anúncio de venda de um imóvel localizado no condomínio

COND SOBADO FINAMENTE MOBILIADO

> CIDADE: **Maringá** > ESTADO: **Paraná** > PAÍS: **Brasil** > CÓD.: **240801175-01**

INVESTIMENTO

R\$ 5.990.000,00

SIMULAR FINANCIAMENTO

APRESENTAÇÃO

Sobrado de alto padrão situado em um dos Condomínios mais desejados da cidade com arquitetura moderna e elegante, acabamentos de alta qualidade e materiais nobres.

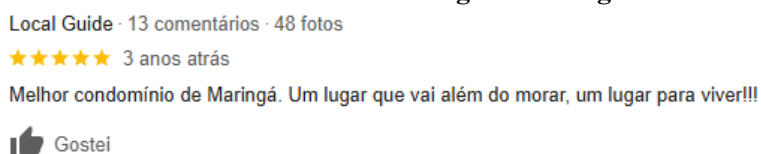
Fonte: Interneócios, 2025.

O caso do condomínio também ilustra as contradições apontadas por Marcelo Lopes de Souza (2013) em relação à produção do espaço urbano. Segundo o autor, a cidade não é apenas um espaço físico, mas uma construção social moldada por relações de poder. O condomínio, ao estar situado entre dois municípios com realidades muito distintas, reflete essas disputas de poder e identidade, além de expor a atuação do capital imobiliário como principal agente na produção do espaço. Esse espaço, portanto, materializa as tensões entre a lógica de valorização imposta pelo capital imobiliário e as condições históricas e sociais da população local, funcionando como um mecanismo de diferenciação, exclusão e reforço de hierarquias urbanas.

Além disso, a análise desse condomínio reforça a argumentação de (2004) sobre o território como um campo de poder. O condomínio não é apenas um local de moradia, mas um espaço onde as disputas de identidade e pertencimento são intensificadas. A associação simbólica ao nome de Maringá opera como uma estratégia de valorização e distinção, que projeta prestígio ao empreendimento e simultaneamente reforça as divisões espaciais e as desigualdades estruturais entre os dois municípios.

As avaliações do condomínio no Google Meu Negócio evidenciam isso. Os comentários mostram, por exemplo, que o empreendimento é identificado como "o melhor condomínio de Maringá", conforme ilustrado pela Figura 4, e "o mais lindo de Maringá" (Google Meu Negócio, 2024). Ambos reforçam a associação simbólica do condomínio com Maringá, refletindo dinâmicas territoriais e simbólicas que visam atribuir maior prestígio ao empreendimento, independentemente de sua localização geográfica em Sarandi.

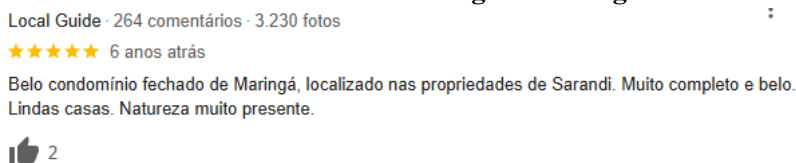
Figura 4 – Comentário de usuário no Google Meu Negócio do condomínio



Fonte: Google Meu Negócio, 2024.

Além disso, os comentários também demonstram a existência de uma contradição, pois alguns usuários reconhecem explicitamente a localização em Sarandi (Figura 5). No entanto, ainda assim, a escolha de associar o condomínio a Maringá parece prevalecer como uma estratégia discursiva que visa valorizar o status do local. Essa contradição reforça como os limites territoriais são negociados simbolicamente para atender a dinâmicas sociais e econômicas.

Figura 5 – Comentário de usuário no Google Meu Negócio do condomínio



Fonte: Google Meu Negócio, 2024.

Nas redes sociais também é possível encontrar manifestações, como a do próprio condomínio (Figura 6), que afirma que o condomínio está situado em Maringá, reforçando ainda mais essa identidade territorial (Instagram, 2025).

Figura 6 – Comentário da página do condomínio em sua rede social



Fonte: Instagram, 2025.

Esses comentários e avaliações exemplificam como o status de Maringá, frequentemente visto como sinônimo de prestígio, qualidade e valorização, influencia a percepção pública do condomínio. Esse fenômeno pode ser entendido no contexto da apropriação simbólica do nome de Maringá, caracterizando um processo de construção de um "pertencimento" à cidade, que não corresponde totalmente à sua realidade geográfica. A prática de associar o condomínio a Maringá, portanto, não apenas valoriza o empreendimento, mas também molda a forma como ele é visto por fora, impactando a dinâmica de mercado e a autoestima dos moradores.

Por fim, a análise desse espaço urbano demonstra que a sua produção está longe de ser uma questão neutra ou apolítica. Em 2015, houve uma alteração através da Lei Complementar n.º 314/2015, que ampliou o perímetro urbano de Sarandi para incluir o condomínio de chácaras localizado no extremo norte do município, um loteamento fechado com áreas que até então eram classificadas como rurais (Gonçalves, 2020). Essa reconfiguração territorial viabilizou a urbanização de regiões distantes do núcleo urbano consolidado, evidenciando a expressiva influência dos empreendedores imobiliários de Maringá sobre a legislação municipal de Sarandi, com destaque para o caso do condomínio localizado nesta região.

Marcelo Lopes de Souza (2013) argumenta que a produção do espaço urbano é resultado de relações de poder nas quais agentes diversos – o mercado imobiliário, o poder público e a população – desempenham papéis muitas vezes conflitantes. Sob essa perspectiva, o espaço urbano é uma construção social, influenciada por discursos e práticas que reproduzem desigualdades. No caso de Maringá e Sarandi, observa-se uma dinâmica marcada pela valorização simbólica de Maringá como um centro urbano planejado e próspero, enquanto Sarandi assume o papel de periferia funcional, oferecendo benefícios fiscais e econômicos. Em Sarandi, os moradores do condomínio usufruem de impostos mais baixos, como o IPTU, e de serviços básicos com menor custo, incluindo o fornecimento de água, realizado pela Águas de Sarandi, em vez da Sanepar, concessionária utilizada em Maringá. Essa estrutura de custos reforça a atratividade econômica do território sarandiense, ao mesmo tempo em que os discursos publicitários

do mercado imobiliário promovem a associação simbólica do condomínio à cidade de Maringá.

A localização estratégica do condomínio reflete também disputas territoriais e simbólicas. Nesse caso, os agentes envolvidos se beneficiam economicamente da infraestrutura de Sarandi enquanto se apropriam do status e da identidade de Maringá. Essa configuração também evidencia o papel do mercado imobiliário na construção de imaginários urbanos que legitimam a exclusão e reforçam estigmas. Termos como "modernidade", "qualidade de vida" e "segurança" são usados para atrair elites econômicas, promovendo a valorização do solo urbano de Maringá e, ao mesmo tempo, subalternizando Sarandi. Como Souza (2013) aponta, esses discursos moldam a cidade como um espaço de exclusão, onde as relações de poder e os interesses econômicos estruturam o território em benefício de poucos.

Os elementos observados ao longo da pesquisa evidenciam como a produção desigual do espaço urbano se expressa na representação simbólica do condomínio, na apropriação seletiva de sua localização e na reprodução de hierarquias espaciais. As diferentes fontes consultadas permitiram identificar estratégias de valorização e exclusão operadas por diversos agentes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa teve por objetivo apresentar uma discussão dos reflexos materiais e simbólicos da produção desigual do espaço urbano a partir da construção de um condomínio de luxo na divisa dos municípios de Maringá e Sarandi, localizados no estado do Paraná. Por meio de uma abordagem qualitativa, foi possível investigar sobre as condições históricas e socioeconômicas que influenciaram a localização do condomínio na área limítrofe entre os dois municípios, identificar como o status de Maringá é utilizado simbolicamente pelos agentes envolvidos e refletir sobre como essa configuração territorial impacta econômica e simbolicamente Maringá e Sarandi.

A análise demonstrou que a produção do espaço urbano envolve disputas materiais e simbólicas que operam em diferentes escalas, favorecendo determinados grupos sociais e aprofundando desigualdades históricas. O caso do condomínio exemplifica como interesses privados, decisões políticas e representações territoriais se articulam para promover distinções e exclusões, evidenciando a fragmentação urbana e a permanência de hierarquias espaciais no contexto contemporâneo.

Entre os principais apontamentos, destaca-se que o espaço urbano é produzido de forma desigual, operando simultaneamente no plano material e simbólico. A associação seletiva ao nome de Maringá, a omissão sistemática de Sarandi e a valorização simbólica do empreendimento revelam estratégias que favorecem grupos privilegiados, ao mesmo tempo em que reforçam estigmas e exclusões. Essa configuração evidencia a sobreposição de interesses privados, decisões políticas e representações simbólicas que moldam o espaço urbano de maneira fragmentada e hierarquizada.

A pesquisa enfrentou limitações na etapa de levantamento documental, especialmente em relação à obtenção de normativas municipais atualizadas e documentos internos do condomínio. Essas dificuldades impediram o aprofundamento de discussões sobre aspectos legais e regulatórios do planejamento urbano local. Ainda assim, a análise de

materiais de divulgação, redes sociais e anúncios imobiliários permitiu construir uma leitura crítica das formas como o espaço é representado, apropriado e valorizado por determinados agentes sociais.

A partir dessa perspectiva, a pesquisa contribui para o entendimento da produção desigual do espaço urbano em contextos marcados por profundas desigualdades, evidenciando como a apropriação seletiva do espaço beneficia grupos privilegiados e reforça exclusões históricas e simbólicas. Ao investigar essas questões, o trabalho amplia o debate sobre exclusão social, desenvolvimento urbano desigual e a reprodução de hierarquias espaciais, possibilitando uma análise crítica das práticas organizacionais que sustentam essas dinâmicas.

Por fim, este estudo contribui para a compreensão de como a produção desigual do espaço urbano se articula a estratégias de distinção e exclusão. Ao evidenciar os mecanismos simbólicos e institucionais que operam nesse processo, a pesquisa aponta para a necessidade de refletir criticamente sobre as formas de organização urbana que perpetuam privilégios, invisibilizam desigualdades e legitimam uma cidade marcada por fragmentações e hierarquias. Dentro dessa perspectiva, sugere-se que a realização de estudos comparativos com outros empreendimentos similares em regiões limítrofes entre municípios, especialmente no contexto de cidades médias brasileiras. Essa abordagem permitiria verificar em que medida os mecanismos de distinção e exclusão observados entre Maringá e Sarandi se reproduzem em outros territórios marcados por desigualdades históricas e simbólicas.

REFERÊNCIAS

- BARBOSA, Leonardo Cassimiro; MOREIRA, Lauren Santos Correia Marques; ALBUQUERQUE, Sofia Andriotti. **A dispersão residencial de alta renda em Maringá-PR: impactos no território e na mobilidade urbana.** Geoiçã: Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual de Maringá, Maringá, v. 14, n. 1, p. 119-144, 2022.
- CALDEIRA, Teresa P. R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** 2. ed. São Paulo: Edusp, 2017.
- CMNP - COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ. **Colonização e desenvolvimento do Norte do Paraná.** São Paulo: CMNP, 1975.
- CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos; escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2013. p. 41-51.
- DA SILVA, André Almeida; COELHO, Gilson Gomes; RODRIGUES, Ana Lúcia. **APONTAMENTOS SOBRE A MERCANTILIZAÇÃO DA CIDADANIA NOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM MARINGÁ: o caso do Eco Garden.** 2015.
- DENZIN, Norma K. e LINCOLN, Yvonna. S. Introdução: a disciplina e a prática da pesquisa qualitativa. In: DENZIN, N. K. e LINCOLN, Y. S. (Orgs.). **O planejamento**

- da pesquisa qualitativa:** teorias e abordagens. 2. ed. Porto Alegre: Artmed, 2006. p. 15-41.
- FLICK, U. **Introdução à pesquisa qualitativa.** Tradução Joice Elias Costa. 3.ed. Porto Alegre: Bookman, 2004.
- GONÇALVES, Caroline Gomes et al. Cidade (RE) segregada: o direito à cidade a partir da avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em Sarandi-PR. **Brazilian Journal of Development**, v. 6, n. 6, p. 40824-40842, 2020.
- GOOGLE MEU NEGÓCIO. Avaliações de usuários sobre o Condomínio Eco Garden Residence. Disponível em: <https://g.co/kgs/MU4ZzQG>. Acesso em: 19 dez. 2024.
- HAESBAERT, Rogerio. Des-caminhos e perspectivas do território. In: RIBAS, Alexandre Domingues; SPOSITO, Eliseu Savério; SAQUET, Marcos Aurélio. **Território e desenvolvimento:** diferentes abordagens. Francisco Beltrão: Unioeste, 2004. p. 87-119.
- HARVEY, David. **Cidades rebeldes:** do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo Brasileiro de 2023. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.
- INSTAGRAM. Comentários dos seguidores na postagem do Condomínio Eco Garden Residence. Disponível em: https://www.instagram.com/residenciasecogarden_/. Acesso em: 10 jan. 2025.
- LEFEBVRE, Henri. A produção social do espaço. **Tradução Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins**, 2006.
- MARTINS, Mateus Pires; CHAGAS, Priscilla Borgonhoni. Território, territorialização e territorialidade: proposta de avanço de chaves teóricas para a análise da(s) dinâmica(s) das cidades. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**, V. 17, p. 302-313, 2021.
- PEREIRA, Ingrid Spagnol; TONELLA, Celene. O direito à cidade e o andamento dos planos diretores de Maringá e municípios da Região Metropolitana. In: FERREIRA, Antonio Rafael Marchezan; TONELLA, Celene (Org.). **Reforma Urbana e Direito à Cidade: Maringá.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. p 61-77.
- ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares:** a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.
- SANTOS, Milton. **A natureza do espaço:** técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Edusp, 2009.
- SOUZA, Marcelo Lopes de. A cidade, a palavra e o poder: práticas, imaginários e discursos heterônomos e autônomos na produção do espaço urbano. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.). **A produção do espaço urbano:** agentes e processos; escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2013. p. 147- 166.
- TRIVIÑOS, Augusto N. S. Introdução à pesquisa em ciências sociais. **A pesquisa**, v. 133, 1987.