RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.
**Ano IV, v.1, n.1, jan./ jul. 2024. | submissão: 10/10/2024 | aceito: 12/10/2024 | publicação:14/10/2024**

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

THE IMPLEMENTATION OF PARQUE DO POVO, LUIZ CLÁUDIO HOFFMAN, AND TRANSFORMATIONS IN THE REAL ESTATE SECTOR IN THE SURROUNDING AREAS IN TOLEDO, PARANÁ

**Danilo Leonardo de Paula Rosa**[1]
Graduado em Geografia, Mestrando do PPGGEO, Danilolpr10@gmail.com
**Fábio de oliveira Neves**[2]
Doutor em Geografia, Professor vinculado ao PPGGEO-UNIOESTE, Fabio.neves@unioeste.br

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

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

**Resumen:** La inauguración de un área verde urbana, como un parque, es un estímulo para las transformaciones espaciales. Codiciados por el mercado inmobiliario, los parques urbanos generan valor de uso y de cambio, impulsando el crecimiento de un determinado espacio. Esta investigación examina los impactos del proceso de planificación e implementación del Parque del Pueblo Luiz Cláudio Hoffman en las dinámicas de ocupación del suelo y en el mercado inmobiliario de las regiones vecinas. El estudio investiga el papel de los diferentes actores sociales involucrados en la producción del espacio urbano, incluyendo al Estado, los promotores inmobiliarios y los propietarios de tierras, y cómo sus intereses fueron articulados en la creación de este parque. Utilizando una metodología amplia, que incluye revisiones bibliográficas, análisis documental, imágenes satelitales, periódicos, artículos, trabajo de campo in situ, entrevistas y otros recursos pertinentes, se busca comprender de manera integral los impactos de la creación de este equipamiento urbano. Los resultados de la investigación indican que los barrios cercanos al parque, como Jardim Planalto y Vila Industrial, experimentaron un notable crecimiento después de su inauguración. Además, el Parque del Pueblo influyó directamente en la ejecución de urbanizaciones en la trama urbana de la región norte de Toledo - PR, influyendo en la valorización de esas áreas, aprovechadas por el mercado inmobiliario para la conversión del capital de mercancía en ganancias, a través de la comercialización de los lotes adyacentes.

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




Anais do **VII GEOFRONTEIRAS** – Avanços e retrocessos na circulação transfronteiriça.
13 a 16 de novembro de 2024. UNIOESTE. ISBN – XXX

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

## 1. INTRODUÇÃO

Esta pesquisa foca nas áreas verdes urbanas, com ênfase nos parques urbanos, devido aos seus impactos nas áreas vizinhas e à promoção de benefícios ambientais. A criação desses parques envolve desafios complexos, que exigem a análise de diversos aspectos, como intencionalidade e funcionalidade. No município de Toledo (PR), o Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann, inaugurado em 2010, desempenha um papel relevante nas mudanças espaciais na região norte da cidade. A pesquisa é justificada pelo impacto desse empreendimento no uso do solo, o que pode reorientar a expansão urbana. Com pouco mais de uma década de existência, os impactos do Parque do Povo ainda estão em desenvolvimento, tornando sua investigação relevante.

O objetivo da pesquisa é examinar os impactos do planejamento e implantação do parque nas dinâmicas de ocupação do solo e no mercado imobiliário das áreas vizinhas, analisando o papel dos diferentes agentes sociais envolvidos, como o Estado, promotores imobiliários e proprietários fundiários. O estudo investiga como os interesses desses atores foram articulados na criação do parque e os efeitos dessa intervenção no espaço urbano, com foco nos bairros Jardim Planalto e Vila Industrial, que apresentaram crescimento significativo após a criação do parque.

Para a pesquisa foram adotadas as seguintes estratégias metodológicas análise documental e trabalho de campo in loco para registrar a atual configuração do Parque em relação às propostas pretéritas, foi adotada a tipologia dos agentes modeladores do espaço urbano proposta por Roberto Lobato Corrêa (1989), A base de dados para discussão também é composta por entrevistas com representantes de cada um dos agentes sociais mencionados, além de artigos, livros, matérias de jornais e outras fontes que possam apontar para essa relação entre o parque e os agentes modeladores.

As entrevistas têm natureza qualitativa, com questões semiestruturadas. Realizaram-se de duas maneiras principais: presencialmente, por meio de gravações em áudio, e online, através de gravações via Google Meet. Quatro representantes do mercado imobiliário foram submetidos a entrevistas, todas realizadas via Meet. Também foram entrevistados presencialmente dois funcionários públicos da Secretaria do Planejamento da Prefeitura de Toledo, PR, com a entrevista sendo gravada. Por último, um representante dos agentes fundiários, um dos filhos de Luiz Cláudio Hoffmann (nome que dá nome ao Parque), foi entrevistado via Google Meet. Além disso, foram utilizadas outras fontes de informação, tais como imagens de satélite, comparação entre fotos, documentos, o plano diretor de Toledo-PR, jornais e artigos relacionados ao tema.

A pesquisa está dividida em três principais momentos. Primeiramente, foca em definir o espaço urbano e o uso das áreas verdes. Na sequência, dedica-se em apresentar a cidade de Toledo –




Anais do **VII GEOFRONTEIRAS** – Avanços e retrocessos na circulação transfronteiriça.
13 a 16 de novembro de 2024. UNIOESTE. ISBN – XXX

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Pr e o Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann. Por fim, apresenta-se o processo de criação do Parque do Povo sob a perspectiva dos agentes sociais. As conclusões indicam que o estudo pode contribuir para o entendimento da dinâmica de crescimento urbano de Toledo e servir como recurso de análise para o poder público e futuras pesquisas.

## 2. MARCO TEÓRICO

O espaço urbano é o principal cenário das interações sociais, onde a maior parte da população se concentra e leva sua vida diária. Santos (2008) destaca a complexidade e a controvérsia dos conceitos de espaço urbano e cidade, que, embora semelhantes, não são idênticos. A definição de espaço urbano está intrinsecamente ligada ao processo capitalista, onde as relações sociais conduzem à produção de fenômenos no espaço (Corrêa, 1989, p. 09).

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

Para Corrêa (1989), o espaço urbano é um ambiente articulado e dinâmico que está intimamente relacionado às ações da sociedade. Não se trata de um processo invisível ou aleatório, mas sim de uma produção do espaço originada pelas ações dos agentes sociais, que dão origem a diferentes usos do solo. Essa complexidade dos agentes sociais gera constantes processos de organização e reorganização do espaço urbano. De acordo com Corrêa (1989), os agentes sociais que atuam na formação do espaço urbano são os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Nessa pesquisa, definiremos três destes agentes e discutiremos o viés de atuação destes dentro da temática de Parques urbanos em Toledo – PR. São estes os Proprietários fundiários, Promotores imobiliários, e por fim, o Estado.

Para esta pesquisa, outro conceito fundamental é o de áreas verdes urbanas, essas que desempenham um papel fundamental na qualidade de vida urbana, embora sua definição varie dependendo da perspectiva, como saúde, ambiente, economia e planejamento urbano. Isso leva a diferentes termos, como espaços livres, áreas verdes e espaços de lazer, sem um consenso absoluto. Com base em Lima et al. (1994), áreas verdes são espaços sem construções, com predominância de vegetação e solo permeável, ocupando pelo menos 70% da superfície. Milano (1993) define arborização urbana como vegetação arbórea na cidade, incluindo arborização de vias públicas e áreas verdes, esta última caracterizada por espaços predominantemente naturais, independentemente do tamanho da vegetação. Enquanto Nucci (2001) apresenta uma caracterização mais instrumental




Anais do **VII GEOFRONTEIRAS** – Avanços e retrocessos na circulação transfronteiriça.
13 a 16 de novembro de 2024. UNIOESTE. ISBN – XXX

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

do que são as áreas verdes urbanas.

> [...] um tipo especial de espaço livre onde há predominância de áreas plantadas e que deve cumprir três funções (estética, ecológica e lazer); vegetação e solo permeável (sem laje) devem ocupar, pelo menos, 70% da área; deve ser pública e de utilização sem regras rígidas (NUCCI, 2001, p. 198).

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

Essa pesquisa tem como foco uma área verde urbana caracterizada como um Parque. Em consonância, Para Kliass (1993, p.19). “Os parques urbanos são espaços públicos com dimensões significativas e predominância de elementos naturais, principalmente cobertura vegetal, destinados à recreação”.

Essa perspectiva conceitual é crucial para a compreensão da implementação desses ambientes, uma vez que envolve uma discussão complexa sobre a produção do espaço urbano e a relação com as áreas verdes.

## 3. Materiais e métodos

A pesquisa adota uma abordagem de materiais e métodos alinhada aos objetivos propostos, os quais estão divididos em objetivos gerais e específicos. O objetivo geral desta pesquisa consiste em analisar os efeitos do processo de planejamento e criação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffman nas dinâmicas de ocupação do solo/setor imobiliário das áreas circunvizinhas. Através desse objetivo, busca-se obter um entendimento completo e aprofundado das relações entre a implementação de um parque urbano e as transformações nas áreas circunvizinhas.

Para alcançar o objetivo geral, são estabelecidos objetivos específicos que contribuem para sua realização. O primeiro objetivo específico consiste em apresentar a configuração atual do Parque do Povo, descrever seu processo de planejamento e identificar as etapas de constituição e os elementos definidores de sua localização. Esta etapa tem como finalidade caracterizar o modelo atual do Parque do Povo e entender como ocorreu seu desenvolvimento. Para atingir esse objetivo específico, são adotadas as seguintes estratégias metodológicas: análise documental e trabalho de campo in loco para registrar a atual configuração do Parque em relação às propostas pretéritas.

O segundo objetivo específico consiste em identificar e compreender o papel dos diferentes agentes urbanos diretamente implicados no processo de implementação do parque. Para alcançar esse objetivo, é adotada a teoria dos agentes sociais proposta por Roberto Lobato Corrêa em "O Espaço Urbano" (1989). São destacados três agentes modeladores do espaço urbano, sendo estes: o Estado, agentes imobiliários e os proprietários fundiários. A interação entre eles será discutida e




Anais do **VII GEOFRONTEIRAS** – Avanços e retrocessos na circulação transfronteiriça.
13 a 16 de novembro de 2024. UNIOESTE. ISBN – XXX

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

analisada a forma como ocorreu a conciliação de interesses entre esses agentes.

No terceiro ponto, dos objetivos específicos, é analisada a configuração do Parque do Povo como uma área verde urbana e sua relação com a expansão urbana de Toledo. Para isso, serão utilizadas diversas fontes de informação, tais como imagens de satélite, comparação entre fotos, documentos e artigos relacionados ao tema.

## 4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

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

O município de Toledo situa-se na região oeste do Paraná, mais especificamente na Mesorregião Oeste Paranaense e na Microrregião de Toledo. No prévia do censo do IBGE, a população do município é de 156.123 habitantes (IBGE, 2022). Sua malha urbana apresenta algumas características valiosas como por exemplo suas características fluviais, não é por acaso que o hino do município inicia com “Toledo das águas de prata”. Isso referência os diversos rios e as diversas lagoas, sangas e nascentes que fazem parte da área urbana (TORNQUIST; ALVES; FERREIRA, 2015).

Ademais, a cidade oferece diversos pontos turísticos notáveis, utilizando desses recursos naturais, tais como o Parque linear da Sanga Panambi, o Parque Ecológico Diva Paim Barth e o Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann. Este último, inaugurado em 2010, é considerado um dos pontos turísticos mais proeminentes do município e tem sido cenário de grandes transformações do espaço urbano de Toledo, sendo, portanto, o objeto de estudo desta pesquisa.

Este parque está localizado às margens da BR-163 e possui uma área de 343.000 m², sendo acessado pelo bairro Vila Industrial, na rua 13 de Abril. O parque encontra-se na região norte de Toledo, próximo aos bairros Jardim Planalto e Vila Industrial (Figura 1).




Anais do **VII GEOFRONTEIRAS** – Avanços e retrocessos na circulação transfronteiriça.
13 a 16 de novembro de 2024. UNIOESTE. ISBN – XXX

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

**Figura 1.** Localização do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann.




**Fonte:** Rosa (2024)

De acordo com a justificativa do Projeto de lei 125/2010 enviada pelo Poder Executivo, "o Parque da Perimetral foi denominado Parque do Povo 'Luiz Cláudio Hoffmann' como homenagem póstuma por sua atuação nas áreas social, comunitária e profissional e por sua contribuição para o desenvolvimento do Município" (TOLEDO, 2010). O Projeto de Lei também determina as regras de utilização do novo parque. Não serão permitidas a prática de qualquer atividade comercial na localidade. As vendas de lanches e bebidas em barracas ou trailers não será permitida. Além de que também veda a implantação de quadras ou campos para a prática de atividades esportivas coletivas. A proposição determina que o Parque do Povo:

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

Mesmo com essas ressalvas o Parque do Povo conta com uma variedade de atrações, incluindo os Jardins do Palácio de Versailles, o Jardim das Cerejeiras, a Pirâmide Paisagista, o Parque das Araucárias, um escorregador em inox, uma academia da terceira idade, decks flutuantes, uma ponte do selo do amor, entre outras opções (Figura 2).





Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

**Figura 2.** Equipamentos do Parque do Povo



**Fonte:** Rosa (2024)

Tornquist, Alves e Ferreira (2015) ressaltam que o Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann se destaca por sua composição como um conjunto de espaços distintos, muitos dos quais são caracterizados pela história regional ou referência a outros países. Tornquist, Alves e Ferreira (2015, p. 48) descrevem esses espaços sendo a pirâmide do Parque do Povo, os jardins inspirados do Palácio de Versailles, a ponte do selo do amor, os taludes, entre outros.

Após analisar a configuração atual do Parque do Povo, percebe-se que se trata de um ambiente que oferece diversas atrações. No entanto, ainda há pontos negativos em sua configuração, como a ausência de quadras e complexos poliesportivos que são vedadas por lei, além de apresentar pouca sombra para o conforto dos frequentadores. Apesar disso, os pontos positivos se sobressaem e tornam o parque um dos principais cartões postais da cidade de Toledo. O Parque é uma referência para toda a cidade de Toledo, sobretudo para a região norte, que tem experimentado significativa expansão urbana graças à influência do parque.

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

Ao entrar em contato com a prefeitura de Toledo por meio do departamento de planejamento urbano em 2023, verificou-se que o processo de criação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann ocorreu em diferentes etapas. O Parque do Povo foi inaugurado em 2010, mas finalizado suas obras apenas em janeiro de 2012, após um investimento significativo por parte da prefeitura de Toledo.




Anais do **VII GEOFRONTEIRAS** – Avanços e retrocessos na circulação transfronteiriça.
15 a 16 de novembro de 2024. UNIOESTE. ISBN – XXX

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

De acordo com Bezerra (2013), foram investidos US$ 952.955,00 por parte do munícipio, e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) emprestou US$ 1.018.300,27, totalizando um investimento de US$ 1.971.255,27. Este projeto tem como objetivo principal a expansão urbana planejada e sustentável, buscando harmonizar o crescimento da cidade com a preservação ambiental e o desenvolvimento social e econômico da região norte da cidade (Bezerra, 2013).

Em entrevista com um representante do Estado, conversou-se com Lorisvaldo de Souza, ele narra que:

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

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

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

> A criação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann foi aprovada pela Câmara Municipal de Toledo na sessão da última segunda-feira – 13 de setembro – através da votação unânime do Projeto de Lei (PL) 125/2010. Na prática, a proposição oficializa a criação do chamado “parque da Perimetral”, espaço de lazer de 343 mil m² que está sendo construído pela Prefeitura na região norte da cidade (TOLEDO, PL 125/2010, 2010).

A aprovação unânime do Projeto de Lei 125/2010 pela Câmara Municipal de Toledo demonstra a convergência de interesses entre vereadores em favor da criação do parque. Esses vereadores, por meio de seus mandatos, fazem parte do governo local, que representa a autoridade do Estado, um dos principais agentes responsáveis pela configuração do espaço urbano municipal de Toledo.

Além disso, a conciliação de interesses não se limitou apenas a alguns vereadores, mas




Anais do **VII GEOFRONTEIRAS** – Avanços e retrocessos na circulação transfronteiriça.
13 a 16 de novembro de 2024. UNIOESTE. ISBN – XXX

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

também envolveu representantes dos agentes imobiliários. De acordo com Bezerra (2013, p. 10), a elaboração do Parque:

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

Com a criação do Parque do Povo, os agentes imobiliários vislumbraram uma oportunidade de transformar capital-mercadoria em capital-dinheiro, uma vez que as áreas verdes ao redor do parque são de grande apelo e a venda dessas áreas se torna uma boa oportunidade para obter lucros, valorizando as terras e as transformando em mercadoria para gerar lucro.

Além do mais, ainda temos os interesses dos proprietários fundiários. O Parque do Povo foi implantado no lote rural n° 134-A.2 e no lote rural n° 134/135/136-B.2, da Linha Marreco, 8°Perfmetro da Fazenda Britânia. Essas afetações realizadas pelo poder público sobre os lotes rurais foram firmadas pelo decreto nº 30, de 21 de fevereiro de 2009. Este declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, imóveis situados na área urbana do munícipio de Toledo, destinado à implantação do Parque Perimetral Norte.

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

Com a criação do Parque do Povo em Toledo, tanto o Estado, os agentes imobiliários e os proprietários fundiários tiveram uma contribuição direta na existência do parque. Para facilitar a compreensão de como cada um deles atuou, será apresentado um quadro explicativo que facilite a compreensão dessa relação, como demonstrado no quadro 1.




Anais do **VII GEOFRONTEIRAS** – Avanços e retrocessos na circulação transfronteiriça.
13 a 16 de novembro de 2024. UNIOESTE. ISBN – XXX

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

**Quadro 1.** Atuação dos agentes sociais no Parque do Povo

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

**Fonte:** Rosa (2023)

A partir da análise do quadro 1, é possível notar que houve uma conciliação de interesses entre os três agentes sociais formadores do espaço urbano. Essa conciliação de interesses só é possível mediante a todas as partes estarem satisfeitas com os benefícios que o espaço pode oferecer, visto que os agentes imobiliários viram uma oportunidade de lucro na valorização ao redor do parque e usaram isso como estratégia de marketing. O poder público adquiriu terras dos proprietários fundiários para expandir as áreas verdes, contando com desapropriações e colaboração com proprietários fundiários que lucraram e ainda favoreceram o crescimento da cidade.

É importante destacar que nem sempre essa conciliação de interesse entre os agentes sociais ocorre, por exemplo, com as entrevistas realizadas com os agentes imobiliários, para Kloh (2023), sócio proprietária da imobiliária aliança em “Toledo também é outra dificuldade, convencer esses proprietários a trazerem rendimento e a sair de cima da terra. Muitos estão lá quase morrendo já e não conseguem aproveitar, mas não vão se desfazer daquilo”.

Essa fala destaca o desafio de persuadir os proprietários de terras em Toledo a utilizarem suas propriedades de forma “produtiva” e a considerarem a possibilidade de vendê-las. Ela ressalta a situação de muitos proprietários idosos que não conseguem aproveitar plenamente suas terras, mas ainda relutam em se desfazer delas. Ainda segundo a entrevistada, essa dificuldade pode representar um obstáculo para o desenvolvimento e o planejamento da cidade.




Anais do **VII GEOFRONTEIRAS** – Avanços e retrocessos na circulação transfronteiriça.
15 a 16 de novembro de 2024. UNIOESTE. ISBN – XXX

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Contudo, essa realidade não foi constata no caso do Parque do Povo, visto que, a família Hoffmann, observou que seria viável a venda do espaço. Durante as entrevistas, houve a oportunidade de conversas com Marcelo Francisco Hoffmann, este que atua tanto como agente fundiário, como também agente imobiliário, uma vez que, as terras ao redor do Parque do Povo pertencem a ele e sua família, como também, é um agente imobiliário pois é socio proprietária da 4H incorporadora. Para o senhor Marcelo Hoffmann (2023) "Minha família sempre teve um papel fundamental no fomento ao desenvolvimento, inclusive na região Sul e Sudoeste do Paraná, e quando chegou aqui também, no Oeste, quando a prefeitura iniciou as sondagens de compra das terras, seu avô prontamente compreendeu que seria a melhor decisão a ser tomada, reconhecendo que isso traria benefícios para muitas pessoas na comunidade'.

Para a família Hoffmann, o Parque do Povo foi investimento muito importante para Toledo, e entende que investir em empreendimentos de alto padrão na região pode impulsionar ainda mais o crescimento e a valorização da área. Para ele essa abordagem estratégica não apenas beneficia os negócios da 4H no curto prazo, mas também contribui para valorização imobiliária a longo prazo

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

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

A inauguração do Parque do Povo foi uma das mais importantes obras e conquistas do processo de expansão urbana, melhoria da qualidade de vida e preservação ambiental na área norte da cidade, sendo um verdadeiro cartão-postal de Toledo (GAZETA, 2021). Isso porque o parque proporcionou arejamento e direcionou a expansão da cidade para a área norte.

Após a inauguração do parque, diversos loteamentos foram construídos em suas proximidades. Isso pode ser observado nas imagens de satélite apresentadas nas figuras 3 e 4. É importante salientar que, devido ao alto investimento nessas áreas, é provável que a população que habitará essas residências possua de média a alto padrão financeiro. Embora o processo seja gradual, já é possível visualizar essa tendência na evolução da paisagem local.




Anais do **VII GEOFRONTEIRAS** – Avanços e retrocessos na circulação transfronteiriça.
13 a 16 de novembro de 2024. UNIOESTE. ISBN – XXX

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

**Figura 3.** Local do Parque do Povo em 2010




**Fonte:** Rosa (2024)

**Figura 4.** Local do Parque do Povo em 2024




**Fonte:** Rosa (2024)

Ao longo dos anos, a expansão urbana de Toledo tem sido notável e ao compararmos as figuras 3 (2010) e 4 (2024), podemos identificar dois principais pontos de crescimento. O primeiro ponto é o bairro Vila Industrial, que já existia antes da criação do Parque do Povo, mas que teve uma considerável expansão em seu tecido urbano com a abertura de loteamentos como Brisa do





Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Lago e Quinta do Lago. Já o segundo ponto é a criação do bairro Jardim Planalto, que se tornou um importante polo imobiliário com loteamentos como Nexus, Rossetto, Flor do Campo e o em construção Raio de Sol. Todos esses empreendimentos surgiram após a criação do Parque do Povo, contribuindo para a expansão da área norte de Toledo.

O primeiro ponto de expansão é o bairro Vila Industrial, que teve sua malha urbana expandida e recebeu novos loteamentos. Um desses loteamentos é o Brisa do Lago, localizado entre as ruas Santos Dumont e Waldemiro Merlo, inaugurado em 02/07/2020 pela empresa Loteamento Brisa do Lago LTDA - CNPJ 37.596.394/0001-00. A empresa faz parte do grupo Pascoal Loteamentos, um dos agentes imobiliários da cidade de Toledo, e atualmente utiliza a área verde como um ponto positivo de marketing, como demonstra o slogan do loteamento: "Perto do lago, perto do centro, perto de ser seu!" (PASCOAL LOTEAMENTOS, 2022).

Outro empreendimento criado para a expansão da Vila Industrial é o loteamento de alto padrão Quinta do Lago, cuja propriedade pertence à empresa 4H Incorporadora Ltda, com CNPJ 34.540.295/0001-00, fundada em 2020 para gerir empreendimentos imobiliários. O loteamento apresenta lotes maiores e infraestrutura completa para atender um nicho de mercado exigente que busca uma vida em meio à natureza e com segurança, utilizando o parque como ponto positivo de marketing para promover seus produtos imobiliários. Em suas descrições de empreendimentos, é notável o uso de frases como "viva cercado pela natureza e segurança" e "aproveite a oportunidade de morar a poucos metros do Parque do Povo, proporcionando mais qualidade de vida e conforto para sua família" (QUINTA DO LAGO, 2022).

O segundo ponto de expansão urbana se encontra no bairro Jardim Planalto, que foi desenvolvido após a criação do Parque do Povo, e por isso conta com diversos loteamentos novos. Um exemplo é o loteamento Nexus, pertencente ao grupo Petros Imobiliária e localizado na Rua Shirley Maria Lorandi Saurin. Com 90 terrenos disponíveis, a partir de 360 metros quadrados e testada mínima de 12,50 metros, esse empreendimento oferece uma infraestrutura completa, incluindo iluminação em LED, lixeiras em todas as esquinas, calçamento em paver, fácil acesso e áreas verdes (IMOBILIÁRIA PETROS, 2023).

O bairro Jardim Planalto é também palco de outros empreendimentos imobiliários que merecem destaque, tais como os loteamentos Rossetto, Flor do Campo e em breve o loteamento Raio de Sol. Todos esses investimentos foram lançados após a criação do Parque do Povo, e embora ainda não estejam completamente ocupados, já foram abertos ou estão em tramite de construção.



O Parque do Povo, desde sua concepção até sua conclusão, tornou-se um exemplo de como a criação de uma área verde pode influenciar diretamente a expansão urbana de uma cidade. O parque favorece o ambiente, proporcionando inúmeros benefícios que são valorizados pelo mercado imobiliário. Ao vender um imóvel próximo a ele, atrai-se compradores interessados em suas

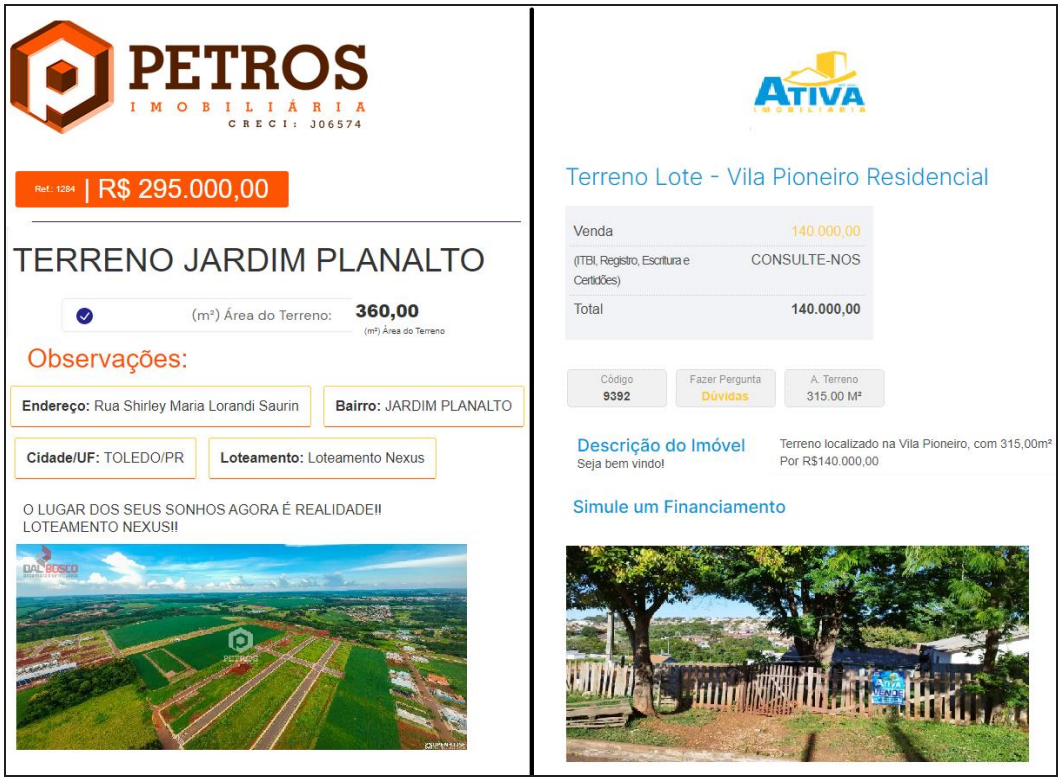

Anais do **VII GEOFRONTEIRAS** – Avanços e retrocessos na circulação transfronteiriça.
13 a 16 de novembro de 2024. UNIOESTE. ISBN – XXX

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

qualidades e vantagens. Dessa forma, devido às amenidades que propicia, ocorre um aumento no valor dos lotes, o que também atrai uma classe social mais específica para essa região. Para ilustrar esse fenômeno, podemos comparar o valor dos loteamentos próximos ao Parque do Povo com aqueles localizados em outras regiões da cidade de Toledo, no Paraná.

No loteamento Nexus, situado no bairro Vila Industrial, na rua Shirley Maria Lorandi Saurin, um lote com 360m², oferecido pela imobiliária Petros, possui um valor de R$ 295.000,00 (figura 15). Por outro lado, um loteamento localizado no bairro Vila Pioneiro, com 315m², disponibilizado pela imobiliária Ativa, apresenta um valor de R$ 140.000,00 (figura 5). Observa-se que, embora o lote da Vila Industrial seja 45m² maior do que o da Vila Pioneiro, é importante ressaltar que a diferença monetária é de R$ 155.000,00. Esse valor é consideravelmente superior, não apenas devido ao tamanho, mas também devido à proporção de valorização que ocorre nos bairros próximos ao Parque do Povo.

**Figura 5.** Variação de preços entre loteamentos: Loteamento Nexus e Vila Pioneiro




**Fonte:** Rosa (2022)

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





Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho analisou a implantação do Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffman, em Toledo (PR), com foco nas transformações no setor imobiliário das áreas circunvizinhas. O parque justifica-se por dois motivos principais: o ambiental, contribuindo para a criação de um espaço estético, ecológico e de lazer; e o econômico, favorecendo o setor imobiliário, que investiu nas áreas próximas, atraindo novos loteamentos e gerando lucros.

Houve uma articulação de interesses entre os três principais agentes sociais envolvidos na formação do espaço urbano: o poder público, os promotores imobiliários e os proprietários fundiários. O parque impulsionou a valorização das áreas ao redor, usada como estratégia de marketing pelos promotores imobiliários, enquanto o poder público expandiu áreas verdes com a colaboração dos proprietários. No entanto, nem sempre o diálogo entre os agentes foi harmonioso, como evidenciado nas entrevistas com representantes de cada grupo, especialmente quando os interesses entre valor de uso e valor de troca do terreno entravam em conflito.

A criação do parque tornou-se uma referência para a cidade, especialmente na região norte, que experimentou uma rápida expansão urbana. O parque atraiu uma classe média/média-alta devido às amenidades oferecidas e à valorização dos lotes. Essa expansão aumentou o valor das propriedades, resultando na ocupação predominante por pessoas de maior poder aquisitivo, gerando uma elitização do acesso diário ao parque.

Em última análise, o Parque do Povo representa não apenas um marco físico na paisagem urbana de Toledo, mas também um testemunho do potencial transformador da instalação de parques urbanos no seu entorno e mesmo em determinada região dentro uma cidade.

## Referências

BEZERRA, M. **Preservação ambiental e planejamento da expansão urbana: o caso do município de Toledo**. Setor do conhecimento e aprendizagem (KNL). 2013.

CORRÊA, L. **O espaço urbano**. Editora Ática. São Paulo. 1989.

GAZETA, Redação. **Parque do Povo Luiz Cláudio Hoffmann e a expansão da cidade**. Gazeta, [S.l.], 20 dez. 2021. Disponível em: https://www.gazetatoledo.com.br/NOTICIA/89272/PARQUE_DO_POVO_LUIZ_CLAUDIO_HOFFMANN_E_A_EXPANSAO_DA_CIDADE. Acesso em: 16 fev. 2023.

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

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Estimativas da população residente nos municípios brasileiros**. Previsão da População. Disponível em:



Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

https://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_2022/Previa_da_Populacao/POP2022_Municipios.pdf. Acessado em 28 de março de 2023.

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

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

KLIASS, Rosa G. **Os Parques Urbanos de São Paulo**. São Paulo:1993.

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

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

SOUZA, Lorisvaldo de. **Entrevistas I**. [ago. 2023]. Entrevistador: Danilo Leonardo de Paula Rosa. Toledo, 2023. Arquivo .mp3 (53min.).

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

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

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

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

PASCOAL LOTEAMENTOS. **Empreendimento Residencial Brisa do Lago**. Pascoal Loteamentos, Toledo - Paraná, 2022. Disponível em: https://www.pascoalloteamentos.com.br/em-execucao/31. Acesso em: 22 fev. 2023.

SANTOS. C. **A formação e produção do espaço urbano: discussões preliminares acerca da importância das cidades médias para o crescimento da rede urbana brasileira**. Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional. Maranhão. 2008.

TOLEDO – PARANÁ. **Criação do Parque do Povo é aprovada. 13 conjuntos. 2010**. Disponível em: https://www.toledo.pr.leg.br/assessoria-de-imprensa/noticias/criacao-do-parque-do-povo-e-aprovada. Acesso em: 23 fev. 2023.

TORNQUIST, B; ALVES, G; FERREIRA, M. **Vamos ao Parque? Corredor Ecológico de Toledo: Parque Diva Pain Barth, Parque Linear da Sanga Panambi e Parque Luiz Cláudio Hoffmann**. In: BORIN DA CUNHA, M.; FRANZEN LEITE, R. (Orgs.). Pelos caminhos da ciência e tecnologia em Toledo-PR. 1. ed. e-book. Toledo-PR, p. 43-53. 2017.

4H INCORPORADORA. **Quinta do Lago Loteamentos: Toledo - Paraná**. In: Folder comercial Quinta do Lago Loteamentos. Toledo - Paraná: 4H Incorporadora, 2021. Disponível em:



Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

WW.4H.IMB.BR. Acesso em: 12 janeiro de 2023.





Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.