

---

# Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina.

Tania Maria Fresca<sup>1</sup>

## Resumo

O trabalho analisa as mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina, enfocando as áreas preferenciais desta expansão, os agentes sociais que estão comandando este processo, bem como práticas e ações desempenhadas pelos mesmos.

**PALAVRAS CHAVES:** Expansão Físico-Territorial, Londrina, Agentes Sociais

---

## PHYSICAL TERRITORIAL EXPANSION RECENT CHANGE OF LONDRINA

### Abstract

The work analyzes the recent changes in the physical and territorial expansion from Londrina, focusing the preferential areas of this expansion, the social agents who are commading this process, as well as pratical and actions played for same ones.

**KEY WORDS:** Physical Expansion Territorial, Londrina, Social Agents

---

## INTRODUÇÃO

O processo de expansão urbana de Londrina configura-se em rico campo de pesquisa para entender uma das faces da complexidade da urbanização brasileira. Em especial nas últimas décadas, quando tal processo assumiu dimensões de rápida e intensa expansão, atreladas às profundas transformações na produção, circulação, distribuição e consumo.

O presente trabalho tem por objetivo entender as mudanças recentes na expansão físico-territorial da cidade de Londrina entre 1987-2000, identificando as áreas onde ocorreu tal expansão e a evolução da área incorporada, bem como identificar os principais agentes sociais que comandaram este processo no período referido.

O recorte temporal adotado justifica-se em razão de vários elementos que passaram a dar novos direcionamentos à expansão urbana, tanto em termos de área como qualitativamente. Inicialmente pela construção do Shopping Center Catuaí na porção sudoeste da cidade e, a partir de 1990, quando de sua inauguração, a área do entorno passou a ser incorporada à malha urbana e destinada a uma classe de alto poder aquisitivo mediante a implantação

de condomínios exclusivos, chácaras de lazer ou segunda residência, dentre outros. Mas tal processo de reorientação da área para novos investimentos destinados a uma classe de maior poder aquisitivo não foi imediato; passaram-se quase dez anos até que o entorno do *shopping* começasse a ser efetivamente ocupado.

Em segundo lugar, a produção do espaço por intermédio de conjuntos habitacionais ofertados pelo poder público, em nível local, sofreu forte arrefecimento e poucas unidades habitacionais foram construídas pela Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD – nos anos de 1990. Se dantes os conjuntos eram predominantemente construídos na porção norte da cidade, no período em tela foram implantados nas mais diversas áreas da cidade, preferencialmente na periferia imediata da cidade.

Em contrapartida, para uma demanda não satisfeita por residências voltadas à população de menor poder aquisitivo, houve forte expansão em número dos denominados assentamentos urbanos. Estes, em realidade, nada mais são do que áreas invadidas pela população de baixo poder aquisitivo, dispersos por todo o entorno da malha urbana,

---

<sup>1</sup> Docente do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina. E-mail: fresca@uel.br.

aproveitando-se de vazios urbanos pertencentes ao poder público local, fundos de vales, áreas destinadas à construção de equipamentos coletivos, etc.

Outro elemento dos novos direcionamentos dados à expansão urbana de Londrina na década de 1990, foi o forte crescimento dos loteamentos implantados por agentes os mais diversos, como construtoras, proprietários fundiários que se associaram com imobiliárias, políticos locais, dentre outros. Mediante redução dos financiamentos por parte de agentes como a Caixa Econômica Federal e a Companhia de Habitação do Paraná, para produção de habitação destinada à população de menor poder aquisitivo, uma das alternativas encontradas por agentes sociais diversos foi a implantação de loteamentos com infra-estrutura básica destinados a diferentes classes sociais. Estes passaram a ser implantados em anteriores vazios urbanos, bem como em áreas periféricas da cidade, onde os lotes sofreram forte redução de área, especialmente para as classes menos favorecidas.

Outra questão que justifica o recorte temporal adotado refere-se aos procedimentos operacionais, em especial a questão dos mapeamentos da área urbana de Londrina. Estes foram realizados com base em imagens de satélites do TM Landsat 5, disponíveis institucionalmente a partir de 1987 e sucessivamente para 1993, 1996, 1998 e também imagem do TM Landsat 7 de 1999.

No intuito de alcançar os objetivos, na segunda parte do trabalho efetua-se uma caracterização geral retrospectiva da expansão urbana de Londrina, como recurso para entender as mudanças recentes desta expansão. Na terceira parte têm-se os encaminhamentos teóricos à compreensão da temática, enquanto na quarta parte caracteriza-se e analisa-se o tema central do presente trabalho.

## **CRESCIMENTO E EXPANSÃO URBANA DE LONDRINA: CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Da condição de um patrimônio com gênese em 1929, Londrina evidenciava, no final do século XX, as marcas e contradições do rápido e intenso crescimento urbano: 105,43Km<sup>2</sup> de área construída em 2001, perímetro urbano de 245,53 Km<sup>2</sup> em 2001, população urbana de 424.573 habitantes na cidade sede (IBGE, 2000); 14,36% de área

construída da malha urbana eram vazios urbanos, dentre outros.

Estes elementos são apenas indicativos para entender os caminhos através dos quais a cidade de Londrina foi marcada pelo rápido crescimento urbano. Neste sentido, a caracterização geral da expansão da cidade será efetuada por décadas como um recurso para a compreensão dos objetivos do presente item.

Com gênese em 1929, ao longo da década de 1930, a cidade estava em construção. Como parte integrante do empreendimento levado a cabo pela Companhia de Terras Norte do Paraná – CTNP – era fundamental para o sucesso do loteamento rural, a presença de um núcleo urbano que garantisse condições mínimas aos pequenos proprietários rurais em termos de coleta, beneficiamento e transporte da produção, oferta de bens e serviços de atendimento às demandas básicas da população rural. Como forma de garantir tais condições à realização da especulação fundiária, foi criada a cidade de Londrina com planta urbana previamente elaborada, anterior ao ato da fundação. Esta planta urbana seguia o padrão de tabuleiro de xadrez, constituída por cerca de 250 quadras de aproximadamente 10.000 m<sup>2</sup> cada. Tendo em vista as perspectivas da Companhia em termos de realização dos negócios, a cidade foi implantada para abrigar até 20.000 habitantes.

Para Linardi (1995, p. 129), “[...] o projeto urbanístico de Londrina definia certa especialização das áreas, manifestando-se concomitantemente à sua criação, as primeiras evidências de segregação urbana. Ao ser implantado o plano e colocado à venda, foi estabelecida também uma distinção de valores, conseqüentemente, gerando uma distinção de usos e padrões, com feições de um primeiro zoneamento.” Esta estruturação também foi observada por Müller (1956, p. 89), ressaltando as diferentes áreas ocupadas pelo comércio atacadista, residencial e afirmava a autora que “[...] esse zoneamento embora relativamente espontâneo, foi no entanto, indiretamente orientado pela CTNP, devido à diferença de preços.”

Assim, quando se afirma que ao longo da década de 1930 a cidade estava em construção, refere-se especificamente ao fato dos desmatamentos estarem em curso, das ruas estarem sendo abertas,

das primeiras casas estarem sendo construídas, como tão bem retratou Monbeig (1984) ao analisar as cidades nas frentes pioneiras.

De uma gênese similar à grande maioria das cidades da frente pioneira do Oeste Paulista, Londrina rapidamente sobrepujou o plano inicial, mediante a dinâmica da pequena produção mercantil – muito embora liderada pelo café – e dos negócios com a terra.

Assim, após a elevação da mesma à condição de sede municipal na hierarquia administrativa do Paraná em 1934 e da chegada da ferrovia em 1935, rapidamente a cidade foi expandida. Prandini (1952, p. 64-67) apresenta os seguintes dados desta expansão: em 1935 a cidade contava com 700 casas; em 1936 eram cerca de 1.120; em 1940 contava com 2.224 prédios. Mas, fato marcante nesta década foi, segundo a autora supracitada, o aparecimento das vilas.

Os lotes que envolvem a cidade foram muito valorizados mas, de outro lado, são muito mais baratos que os da área urbana e é assim que começam a ser vendidas pequenas datas para construção, muitas delas cobertas pela lavoura cafeeira, que é, então, abandonada ou logo derrubada. Cada lote vendido vai constituir uma vila. (PRANDINI, 1952, p.66)

Tanto assim que a primeira vila – Agari – foi criada em 1936 e em 1939 havia a Vila Casoni, Vila Nova, Vila Conceição etc. (PRANDINI, 1952, p. 66). Tal fato deixa evidente a complexidade das relações sociais que envolviam o grande projeto fundiário e urbano, desmistificando as falas (CMNP, 1975), a respeito da grande “eficiência social” de projetos como este. Em outras palavras, em 1936 tem-se o primeiro registro da população de menor poder aquisitivo sendo obrigada a residir “fora” da cidade. Ao encerrar a década, Londrina contava com uma população de 10.531 habitantes (PRANDINI, 1952), e a dinâmica que explicava tal crescimento urbano perduraria ao longo da próxima década.

Café, gêneros alimentícios, matérias primas produzidas sob o contexto de relações sociais capitalista, mas predominando os pequenos proprietários rurais; com uso predominante da força de trabalho familiar; com produção voltada ao

mercado, constituem elementos básicos da pequena produção mercantil no âmbito agropecuário, que continuou a ser o grande elemento para o entendimento da expansão da cidade de Londrina. Contando com vasto mercado consumidor rural, importante mercado consumidor urbano e vigorosa pequena produção mercantil urbana, a cidade atraía dia-a-dia mais habitantes, gerando rápido crescimento físico-territorial da mesma.

Em 1944, a cidade – incluindo a zona suburbana onde estavam localizadas as vilas – perfazia 3.709 edifícios; em 1947 atingiu 5.025 e em 1950 totalizou 6.214 edifícios. E foi neste período que o crescimento ultrapassou os limites do perímetro urbano – coincidente com a delimitação dada pela planta urbana original. Tal expansão foi marcada pelas vilas que em 1947 já somavam o total de 53. (PRANDINI, 1952, p. 66-67)

Estas vilas estavam localizadas quase todas ao norte e leste da cidade [...] não obedecendo seu traçado a nenhuma técnica urbanística [...] (e) ao mesmo tempo que a cidade ia se espalhando, a área propriamente urbana (correspondendo ao plano original) permanecia com quadras inteiramente vazias, pois eram mais caras (até hoje cerca de 30% da área urbana são datas vazias). (PRANDINI, 1952, p. 66)

A expansão ocorria de modo rápido e desordenado, urbanisticamente falando, já que não seguia as linhas básicas do plano original, e tão intensa se tornava a comercialização de novos lotes e a criação de vilas, que o poder público local proibiu, em 1948, “novos loteamentos nas adjacências da cidade”. (PRANDINI, 1952, p.66)

Embora a caracterização da expansão urbana esteja sendo elaborada por décadas não se pode deixar de registrar a influência da II Guerra Mundial, na redução do número de loteamentos registrados na Prefeitura Municipal de Londrina no intervalo 1939-1945. Após o encerramento do conflito, da retomada das exportações de café, gêneros alimentícios e matérias-primas, a expansão urbana voltou a ser acelerada, registrando, no ano de 1946, a aprovação de cinco loteamentos; em 1947 de 16 loteamentos. (LINARDI, 1995, p. 187)

Mas, foi ao longo dos anos de 1950 que Londrina apresentou a maior expansão econômica, populacional e físico-territorial de sua recente história. Inserida no contexto de expansão de economia nacional, marcada regionalmente pelo aumento da produção e exportação agrícola, a cidade acabou por receber a adjetivação de “capital mundial do café”, enquanto o norte do estado do Paraná tornou-se o centro dinâmico desta produção, deslocando a primazia até então paulista. (DELFIN NETO, 1981; PADIS, 1981; CANCIAN, 1981)

Embora diversos autores afirmem que foi o café o responsável pela grande dinâmica da cidade na década em tela (LINARDI, 1995; NAKAGAWARA, 1972, dentre outros), entende-se que não foi apenas este produto, mas um conjunto de produção propriamente dita que garantiu a esta cidade seus “anos dourados”. Em primeiro lugar, não era apenas o cultivo do café, incluindo-se os gêneros alimentícios e matérias-primas diversas que conformavam o quadro agrícola municipal. Inserido no mercado internacional, se o café sofresse fortes flutuações em termos de preços, quer fossem por razões climáticas ou de superprodução, isto implicaria em que as receitas dos pequenos e médios produtores rurais ficariam comprometidas de uma safra para outra. A garantia, portanto, da grande expansão e dinâmica econômico-social era dada pela pequena produção mercantil que permitiu à cidade de Londrina sua grande projeção.

Os “anos dourados”, em termos de expansão físico-territorial da cidade:

[...] ganhava maior dimensão, cresciam os vazios urbanos, tornava-se mais acentuada a segregação urbana, maior parcela da população sujeitando-se a conquistar um lugar na periferia. Aquele “zoneamento” até certo ponto espontâneo – pois não era formalizado – esboçado no momento da ocupação inicial da cidade, agora se tornava mais vigoroso; era perceptível dentro da cidade a configuração de áreas “mais nobres”, localizadas em áreas privilegiadas, enquanto outras áreas definiam-se como populares. O próprio leito ferroviário constituía o divisor de águas nesta segregação espacial; as vilas populares cresciam a partir deste leito, onde localizavam-se especialmente armazéns e indústrias de beneficiamento, comércio varejista

[atacadista] expandia-se na direção norte da cidade [...] enquanto a área central ficava reservada para o comércio e os negócios, e algumas avenidas e ruas privilegiadas, como reduto da classe “A”. Vazios urbanos, especulação, segregação espacial, expansão da periferia, entre outros problemas [...] faziam parte do repertório dessa cidade [...]. (LINARDI, 1995, p. 184, grifo nosso)

A longa citação deixa clara a acentuação dos problemas sociais urbanos que a cidade enfrentava desde o final da década de 1930 e início de 1940. As vilas, por exemplo, que representavam loteamentos na periferia da planta urbana original, destinadas à população de menor poder aquisitivo, somavam, no final dos anos de 1950, o total de 88. (COUTINHO apud LINARDI, 1995, p.186)

Se na década de 1940, o total de loteamentos foi de 25, na década seguinte totalizou 67, enquanto as construções prediais edificadas entre 1951-1958 perfizeram 6.097 (LINARDI, 1995). Exemplo destes loteamentos foi o Jardim Shangri-Lá, outrora uma fazenda cafeeira nas proximidades da cidade, que foi em 1954, transformada em loteamento urbano com 2.124 lotes dotados de infra-estrutura e um Mercado Municipal.

Outros elementos também indicavam as rápidas transformações pelas quais passava a cidade, como a substituição das casas de madeira pelas de alvenaria. Esta substituição registrada por Prandini (1952, p.67), evidenciava a melhoria das condições econômicas de seus proprietários e ao mesmo tempo começava a eliminar gradativamente as marcas na paisagem urbana da fase inicial.

Outro aspecto que chama a atenção, é o início precoce, da construção de edifícios verticais em Londrina. “Os edifícios de vários andares já começaram a surgir, não como índice de falta de espaço, mas atestando a riqueza da cidade e a sua chegada a uma base de princípio de maturidade” (PRANDINI, 1952, p. 67). Contava no início dos anos 50, com 96 edifícios de 2 pavimentos e três prédios de 8 andares ainda em construção. (PRANDINI, 1952, p. 68)

As transformações em Londrina ao longo dos “anos dourados” também se estendiam pelo setor terciário que:

[...] tendencialmente também foi mostrando-se qualitativamente superior; agora o seu crescimento implicava também em diversificação e sofisticação. Neste momento, não se tratava apenas de atender a uma demanda local e regional, de origem basicamente agrícola, mas de atender, também, com “requisite”, a burguesia local, que adquiria importância [...]. (LINARDI, 1995, p. 175)

Não se resumia tal expansão apenas nas lojas grã-finas, em salões de chás e outras formas de consumo moderno, mas também perpassavam pelo aumento e melhoria dos serviços médico-hospitalares; de transporte – com movimento diário em torno de 100 aviões no aeroporto em 1954 e cerca de 300 ônibus/dia no terminal rodoviário; no ensino superior com a criação em 1956, da Faculdade Estadual de Direito de Londrina; nos vários jornais e revistas locais; nos prédios públicos e privados elaborados por arquitetos de renome nacional, que também marcavam a modernidade em Londrina. (LINARDI, 1995)

Ao findar a década de 1950, Londrina seria marcada por uma outra etapa: a das grandes transformações – agrárias, sociais, econômicas, populacionais etc. – que impuseram à cidade outras formas de expansão urbana.

A década de 1960 marca sob vários aspectos, o início de um longo processo de transformações gerais que incidiram não só no município de Londrina, como em todo o norte do Paraná. Se até então o Paraná, em especial a porção norte, era área de expansão da frente pioneira, significando incorporação de novas terras à produção agropecuária, forte crescimento demográfico vinculado principalmente à chegada de novos habitantes, forte produção cafeeira, apoiada numa estrutura dimensional de pequenos estabelecimentos rurais, e predomínio da força de trabalho familiar, a partir de então estas estruturas e relações sociais começaram a ser alteradas. Se bem que, vale adiantar, as repercussões destes processos, ao nível da cidade em análise, foram mais sentidas a partir dos anos de 1970.

De modo geral, o que se verificou ao longo dos anos de 1960 em termos de transformações na produção agropecuária do norte do Paraná, foi uma política de erradicação da cafeicultura liderada pelo Grupo Executivo de Erradicação do

Café - GERCA; o aumento da área ocupada por pastagens; a introdução de novas culturas como a soja e o trigo; a diminuição da área e produção de gêneros alimentícios como arroz, feijão etc.; a introdução e expansão de novas formas de comercialização da produção através das cooperativas. Não somente estas, pois a intensificação no Brasil do processo de acumulação capitalista, centrado sobretudo na reprodução industrial, impôs a modernização na agricultura que se refere às mudanças tanto da ordem tecno-econômica, como social das atividades agrárias. Os complexos agroindustriais – CAI- tornaram-se um dos principais representantes desta nova ordem econômica, vinculados no norte-paranaense, sobretudo às cooperativas. Quanto as relações sociais, fortes foram os impactos aos pequenos proprietários e produtores rurais que sucessivamente foram perdendo suas terras, reforçando a concentração da mesma, enquanto outros produtores (parceiros, meeiros, arrendatários) foram sendo expulsos do campo, já que este, ou fora transformado em pastagens ou submetido à produção tecnicizada de soja e trigo (FRESCA, 2000). Contribuiu para tanto, as Leis Trabalhistas que gradativamente transformaram o trabalhador permanente em temporário, avançando a proletarianização do meio rural, oriundo do acirramento do confronto das relações entre capital e trabalho.

Do ponto de vista populacional para o norte do Paraná, a década de 1960 manifestou ainda a continuidade do aumento populacional total mediante a continuidade do afluxo de novos habitantes, enquanto a população rural continuava predominando. Neste aspecto ressaltou-se que os impactos maiores das transformações em curso foram sentidos na década de 1970 e 1980.

Contudo, as repercussões destes processos foram sentidas mais rapidamente na cidade de Londrina, onde vários elementos deram os novos direcionamentos da expansão urbana. Em primeiro lugar, o censo de 1960 mostrou a inversão em termos de distribuição populacional, passando a predominar a população urbana (77.382 habitante), que na data referida representou 57,39% do total (IBGE, 1962). A partir de então, a cidade acentuou seu papel de grande receptora de migrantes expulsos do campo, e uma das conseqüências imediatas foi a:

[...] espantosa expansão da periferia, superando o momento anterior. Esta expansão

exacerbada, não correspondia às necessidades reais da cidade, refletia, evidentemente a lógica dos interesses da especulação imobiliária, que tinham na venda dos lotes, grande fonte de rendimentos [...]. Em função da extensão da malha urbana, houve uma proliferação dos vazios urbanos que além de elevar o custo dos serviços e equipamentos urbanos tornou-se um agravante da segregação urbana, estabelecendo nítidas “ilhas” dentro da cidade. (LINARDI, 1995, p. 213)

Procurando “ordenar” a expansão urbana na ótica da racionalidade, o poder público local estabeleceu, em 1963, outra Lei de zoneamento que detalhava a divisão da cidade em zonas diversas como a zona do comércio principal, zona do comércio regional, zona do comércio local, zona residencial individual, zona residencial coletiva e zona industrial (LONDRINA, 1968). Tal zoneamento era uma das materializações do primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano que, procurando ser uma proposta de planejamento harmônico, estabelecia normas e critérios para expansão urbana, uso do solo, circulação, equipamentos básicos etc... (LONDRINA, 1968)

Outro elemento dos novos direcionamentos da expansão urbana vinculava-se à política habitacional comandada pelo poder público local, através da criação em 1965, da COHAB-LD – que se coadunava com as tendências em nível federal para as questões da moradia, postos pela criação do Banco Nacional da Habitação – BNH - em 1964. Embora a COHAB-LD tenha sido criada em meados dos anos de 1960, sua atuação efetiva ocorreu a partir de 1970. Neste intervalo, atuou na construção de moradias populares em Londrina, a Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR – que entregou 295 unidades, distribuídas em três conjuntos habitacionais (LONDRINA, 1996). Se poucas foram as unidades habitacionais construídas pelo poder público nesta década, o número de loteamentos aprovados em Londrina, entre 1961-1970, atingiu 125, indicando ainda o predomínio das construções de moradias pelas próprias famílias. Tanto assim que, entre 1960-1970, a expansão urbana teve um acréscimo de 1.835 ha, totalizando 3.179 ha de superfície urbana (LONDRINA, 1996, p. 2), cujo direcionamento desta expansão foi em sentido oeste.

Estes são, em linhas gerais, alguns dos pontos que permitem entender a grande “virada” na expansão urbana que se concretizou a partir de 1970. Antes de se adentrar aos aspectos específicos do presente trabalho, vale reiterar que os processos gerais de transformação da sociedade brasileira que começaram a vigorar na década anterior, continuaram a ser singularizados em Londrina ao longo dos anos de 1970. Contudo é importante frisar que foi nesta década que houve forte crescimento da população total e urbana, oriunda do intenso processo de êxodo rural. Em 1970, a população total era de 228.532 habitantes e a urbana na sede municipal, representava 68,41% (IBGE, 1982) e em 1980 estes dados eram respectivamente, 301.749 e a urbana perfazia 85,46%. (IBGE, 1983)

Torna-se claro, portanto, uma ampla demanda por habitação, implicando em crescimento da malha urbana. Neste período, a superfície urbana teve acréscimo de 2.595 ha, totalizando em 1980, 5.774 ha (LONDRINA, 1996). E aqui se nota uma das diferenças em relação ao direcionamento da expansão que foi em sentido norte da então malha urbana. Tal direcionamento não se deu em razão da falta de outras áreas para edificação ou implantação de conjuntos habitacionais e loteamentos, mas de estratégia específica do poder público local em localizar os conjuntos habitacionais naquela área, bastante distante do centro da cidade e com enormes áreas vazias entre os conjuntos e a então malha urbana. (ALVES, 1991)

Foi efetivamente a partir de 1970 que a COHAB-LD iniciou suas atividades, construindo, com recursos do BNH, os conjuntos habitacionais em Londrina. Entre 1970-1980, entregou à comunidade 32 conjuntos, totalizando 9.055 unidades. Do total de conjuntos, 12 foram localizados na porção norte, perfazendo 7.821 unidades (LONDRINA, 1996, p. 18). A estratégia do poder público para “resolver” o problema da moradia mediante conjuntos habitacionais, contou ainda com a participação de outros agentes como os Institutos de Orientação às Cooperativas – INOCOOPs – que, entre 1975-1979, construiu quatro conjuntos totalizando 1.219 unidades habitacionais (LONDRINA, 1996, p. 12). E aqui há um aspecto importante em relação às características destes conjuntos. Até 1976, de modo geral, os conjuntos habitacionais

construídos pela COHAB-LD eram marcadamente pequenos, ocupando ainda espaços vazios na malha urbana. A partir de então começou a construção de núcleos gigantescos em Londrina, iniciando pelo Milton Gavetti, com 740 casas e sucessivamente vieram o Parigot de Souza I e II com 1.170 unidades; João Paz com 814; Semiramis Barros Braga com 817; Aquiles Stenghel, Vivi Xavier e Luiz de Sá com 1.000 unidades habitacionais cada um, todos localizados ao norte da então malha urbana (LONDRINA, 1996). “A partir daí, toda a infraestrutura de uma nova cidade foi construída para atender a estes conjuntos. Foi preciso armar redes de água, esgoto e energia elétrica, construírem escolas, centros comunitários, malha viária etc.”. (LONDRINA, 1996, p. 13)

Mediante a dotação de toda uma infraestrutura pelo poder público local a esta nova área incorporada ao perímetro urbano, os vazios que passaram a existir entre a malha e a área de localização dos conjuntos, passaram a ser fortemente valorizados, contribuição ainda maior para a especulação imobiliária. Por outro lado, “[...] foi marcante o fato de serem poucos os loteamentos aprovados para a classe média e alta” (LONDRINA, 1996, p. 2). Com o fim do “milagre econômico” em 1973 e o ingresso do país em uma fase de retração econômico-social, esta acabou por singularizar-se em Londrina, não exclusivamente, na retração dos loteamentos para classe alta e média.

A título de exemplificação, enquanto nos anos de 1960 foram aprovados 125 novos loteamentos para a cidade, nos anos de 1970 foram 17 na porção norte (YAMADA, 1991, p. 74-75) e 36 na porção sul de Londrina (ARIAS, 1992), totalizando 53 loteamentos regularizados exceto, é claro, os conjuntos habitacionais.

Nos anos de 1980, a expansão urbana de Londrina ganhou novo salto quantitativo e qualitativo. O crescimento demográfico prosseguiu em ritmo elevado como resultado da continuidade do processo migratório imposto pela seqüência das transformações agropecuárias, tanto em nível municipal como regional.

Algumas das grandes tendências da expansão urbana já haviam sido postas na década anterior, como a continuidade da construção dos conjuntos habitacionais com forte concentração territorial na

porção norte da cidade, e também no extremo sul. A COHAB-LD continuou a ser a grande responsável pela construção dos mesmos, tendo implantado, entre 1981-1986, 23 conjuntos, perfazendo 10.552 unidades domiciliares. Dentre estes, cinco ao norte totalizando 3.789 unidades; e ao sul, seis conjuntos e 2.269 casas. Até 1982 os recursos continuaram a ser oriundos do BNH, mas a partir de então passaram a ser da Caixa Econômica Federal – CEF - e da própria COHAB-LD. Atuaram agentes como o Instituto de Previdência do Estado do Paraná, produzindo quatro conjuntos verticais, totalizando 702 apartamentos; o INOCOOP com mais 573 unidades entre 1983-86. (LONDRINA, 1996).

Mediante grande expansão desta forma de moradia implantada pelo poder público local na porção norte, forjou-se a expressão “Cinco Conjuntos” - oriundo dos cinco primeiros construídos nos anos 1970: Ruy V. Carnascialy, Milton Gavetti, Parigot de Souza I e II, João Paz e Semiramis B. Braga – enquanto denominação genérica para esta área que congrega conjuntos habitacionais, loteamentos implantados pela iniciativa privada e, na atualidade, diversos assentamentos urbanos.

Quanto aos loteamentos implantados pela iniciativa privada, na porção norte da cidade, estes foram realizados nos amplos vazios deixados entre a então malha urbana e os novos conjuntos na década de 1970, que por forte valorização gerada por dotação de infra-estrutura e equipamentos coletivos e construções de outras obras, como o Estádio do Café, o Autódromo Ayrton Senna, dentre outros, acabaram sendo, em parte, destinados à classe média. Mas não foram esgotados todos os vazios, e muitos deles permanecem até o presente momento.

Contudo, a área de expansão da superfície urbana entre 1980-1990 foi menor que a da década anterior, sendo agregado 783 ha, perfazendo um total de 6.557 ha (LONDRINA, 1996, p. 3).

Se por um lado continuou na década de 1980 a haver a oferta de moradias para população de menor poder aquisitivo via COHAB-LD, por outro lado houve um acirramento dos conflitos sociais em torno da moradia, para parcela da população que não conseguia habilitar-se a uma casa de conjunto habitacional. Quando se diz acirramento dos conflitos é para explicitar que estes já vinham sendo crescentes desde a década de 1970, quando

houve, em Londrina, a formação de sete favelas totalizando 975 unidades domiciliares e 10 núcleos, perfazendo 92 unidades domiciliares. Os núcleos são entendidos pela Prefeitura Municipal de Londrina, como ocupações ilegais de terras públicas ou privadas, sem infra-estrutura, e diferem em relação às favelas apenas no número de unidades domiciliares, que é menor que 50, enquanto a favela deve ter mais de 50 (LONDRINA, 1996, p. 29). Do total dos núcleos, cinco foram extintos e as famílias transferidas para conjuntos habitacionais, enquanto das favelas apenas uma foi extinta, permanecendo as demais até o momento. Nos anos 1980, a situação foi agravada com a formação de mais três favelas (470 unidades domiciliares), sete núcleos (180 unidades domiciliares), que mediante processo de urbanização e transferência praticada pela COHAB-LD, favelas e núcleos totalizavam em 1995, 459 unidades domiciliares (LONDRINA, 1996). Mas, uma outra modalidade de “moradia” passou a existir em Londrina, os assentamentos urbanos. A conceituação desta forma de morar é um tanto quanto difícil na medida em que trata-se de uma ocupação ilegal do solo, seja ele público ou privado e, portanto, sem a regularização fundiária; é caracterizado por um conjunto de moradias, de pequenas dimensões construídas de material improvisado e/ou sobras de materiais de construção; o elemento básico que os diferem em relação a uma favela é a questão da infra-estrutura. De acordo com a COHAB-LD, o assentamento possui uma certa urbanização, através da presença de ruas, por vezes, presença do meio fio, além de água, energia elétrica, conferindo ao mesmo um certo “ar” de ordem urbanística. Outro elemento é uma certa definição dos lotes o que, em conjunto, cria elementos viáveis para a transformação do mesmo em futuro conjunto habitacional.

Embora a bibliografia (LONDRINA, 1996) informe o aparecimento do primeiro assentamento urbano em Londrina em 1976, denominado Núcleo Provisório Jardim Paraíso, o fato é que o primeiro em importância, teve sua gênese em 1985, denominado Jardim União da Vitória. Principiou com 30 famílias invadindo área de cerca de 46 alqueires, ao sul da então malha urbana, terreno este às margens da rodovia PR-445, com declividade bastante acentuada e solos pedregosos.

A partir de então a COHAB-LD, sob o comando de um prefeito marcado por ações populistas, iniciou a transferência para o local de 98 famílias e principiou a denominada urbanização do União da Vitória. O mesmo tornou-se o mais importante da cidade, na medida em que foi sendo expandido – fase I, II, III, IV e V – e na atualidade congrega 2.097 unidades domiciliares, bastante variáveis em termos de construção indo das unidades construídas com materiais improvisados até residências em alvenaria, apresenta população de cerca de 11.000 habitantes. Este seria o grande passo para a emergência de outros assentamentos, cuja proliferação ocorreu nos anos de 1990.

Contudo, um dos saltos quantitativos e qualitativamente distintos das décadas precedentes em relação à produção do espaço urbano, refere-se ao processo de verticalização. Como já foi referido anteriormente, a construção de edifícios em Londrina foi bastante precoce, tanto que no início dos anos de 1950 contava com três edifícios de oito andares. Essa construção de edifícios foi sendo gradativa ao longo das décadas subsequentes e representava, além de investimentos para reprodução do capital, símbolos de modernidade. Mas foi nos anos de 1980 que o processo de verticalização assumiu grande dimensão, não mais como símbolo de modernidade, mas como área de investimentos na qual a reprodução do capital estava bastante viável. Favorecidos pelas alterações econômicas em nível nacional, representadas pelos sucessivos planos econômicos, a construção civil teve momentos favoráveis à acumulação capitalista. Neste processo, o destaque em termos de atuação foi dos promotores imobiliários – nos quais inclui-se toda uma gama multivariada de operações e agentes sociais (CORRÊA, 1995) – locais e extralocais. Concentraram suas atuações na área central e adjacências da mesma, transformando o centro de Londrina em área fortemente verticalizada. Ao mesmo tempo, a atuação dos promotores imobiliários criou bairros residenciais verticalizados para a classe alta nas proximidades da área central – no quadrilátero formado pela Avenida Higienópolis, Rua Goiás, Rua Paranguá e Rua Belo Horizonte – onde, no final do período em tela e início dos anos 1990, encontrava-se o preço mais elevado por m<sup>2</sup> da cidade. A verticalização foi, sem dúvida, a face indelével da produção do espaço urbano na década de 1980.

## CONSTRUINDO UM PERCURSO PARA ANÁLISE

Entender as mudanças recentes no processo de expansão físico-territorial da cidade de Londrina no período de 1987-2000, procurando ainda identificar os principais agentes sociais que comandaram tal processo, impõe algumas reflexões sobre como analisar o espaço urbano, bem como os agentes sociais que produzem a cidade.

Corrêa (1995, p. 7-10) entende o espaço urbano a partir de quatro dimensões simultâneas: fragmentado, articulado, reflexo e condicionante social. Para o autor, o espaço urbano é fragmentado na medida em que se constitui em um “[...] conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si” (CORRÊA, 1995, p. 7), como áreas comerciais, industriais, residenciais de diferentes conteúdos sociais, áreas de lazer e recreação, dentre outros.

Ao mesmo tempo em que o espaço apresenta-se fragmentado pelos diferentes usos, está articulado, isto é, um número infindável de relações e fluxos está integrando todo o espaço urbano. Têm-se os fluxos de mercadorias, pessoas, deslocamento cotidiano para o trabalho, o lazer, consumo, a religiosidade etc. via sistema de transporte. Mas se há fluxos visíveis que interligam toda a cidade, há aqueles fluxos e relações que não necessariamente manifestam materialidade. É o que ocorre através das decisões empresariais sobre investimentos, circulação de mais-valia, salários, ideologia etc. Este nível de fluxos, que geram articulações, manifestam-se através das relações espaciais que são de “[...] natureza social, tendo como matriz a própria sociedade de classes e seus processos”. (CORRÊA, 1995, p. 8)

Considerando-se que a “divisão articulada é a expressão espacial de processos sociais”, tem-se a terceira dimensão do espaço urbano como reflexo social (CORRÊA, 1995, p.8). Para o autor, o espaço da cidade reflete a complexa estrutura social em classe, não exclusivamente, através de áreas residenciais fortemente segregadas e ao mesmo tempo reflete, via formas espaciais, ações que se realizaram também no passado.

O espaço urbano enquanto um condicionante social “[...] se dá através do papel que as obras fixadas pelo homem, as formas espaciais, desem-

penham na reprodução das condições de produção e das relações de produção” (CORRÊA, 1995, p. 8-9). Áreas industriais onde estabelecimentos realizam vendas entre si de matérias-primas viabilizam, pela vantagem de localização, a continuidade da produção. Da mesma forma, as áreas residenciais segregadas desempenham papel fundamental na reprodução das relações sociais de produção, onde os bairros permitem a reprodução das diversas frações e classes sociais.

Há que se considerar ainda que o espaço urbano também assume uma dimensão simbólica via monumentos, lugares sagrados, bem como torna-se um campo de lutas. Sendo o espaço fragmentado e desigual, geram-se conflitos sociais que se realizam no espaço da cidade, tornando-o cenário e objeto de lutas sociais. (CORRÊA, 1995, p. 9)

Na seqüência é preciso entender quem são os agentes sociais que produzem o espaço urbano. Trata-se de uma compreensão em termos amplos, isto é, como referência básica acerca dos agentes e das estratégias e ações concretas por eles desempenhadas. Isto ocorre porque, na realidade, agentes sociais com práticas e ações antagônicas podem unir-se em prol de objetivos comuns que atendam seus interesses, bem como se pode encontrar na realidade – que é sempre mais complexa que teorias e teorizações – outros tipos de agentes.

Assim, estudos enfocando a ação dos agentes modeladores do espaço urbano são bastante presentes na geografia e em outras ciências e disciplinas que tem na cidade um de seus campos de trabalho. Durand-Lasserve (1980), ao estudar as formas de ocupação da periferia de grandes cidades asiáticas, constata que o mercado de terras e o de habitação está quase todo sob o controle do setor privado, seja este individual – que se realiza via autoconstrução – ou por sociedades, cuja realização ocorre via promoção fundiária ou imobiliária. Para o autor em tela, dois são os principais agentes que comandam a ocupação da periferia das cidades: os promotores fundiários e os promotores imobiliários, que se defrontam com um terceiro agente que são os compradores reais ou potenciais de terrenos ou habitações. (DURAND-LASSERVE, 1980)

Deller (1980), também estudou a ocupação da periferia de algumas metrópoles andinas tropicais, procurando entender as condições de

desenvolvimento da promoção fundiária. A partir de pesquisas na Bolívia, Colômbia, Equador e Peru denotam-se que as terras na periferia das cidades estão sob forte controle de um pequeno número de grupos familiares – as oligarquias – e que estas possuem relações econômicas com os detentores do capital financeiro e industrial. Mediante os vínculos estabelecidos pela oligarquia, que lhe garante enorme poder, esta põe em prática estratégias especulativas do solo, realizando a transferência da propriedade fundiária, estabelecendo sociedade agropastoril, ou ainda criando sociedade de promoção fundiária e/ou imobiliária. (DELLER, 1980)

No contexto brasileiro, Cardoso (1986), realizou uma análise a respeito da formação do Bairro de Copacabana-RJ, demonstrando a complexidade de relações de interesses que envolveram a formação deste a partir do final do século XIX. O papel do capital imobiliário através da Empresa de Construções Civis foi marcante na medida em que unia vários proprietários fundiários, diversos bancos, empresas comerciais, outras empresas imobiliárias, com interesses em valorização fundiária e imobiliária. Por uma intrincada teia de inter-relações uniam-se proprietários fundiários, bancos, empresas comerciais, promotores imobiliários e indústrias, auxiliados pelo Estado, e que transformavam efetivamente a cidade em objeto de lucro a partir do final do século XIX. (CARDOSO, 1986)

Na contrapartida, inúmeros são os trabalhos, no âmbito brasileiro, a analisar as condições de oferta de moradia a população de baixa renda, destacando-se, por um lado, a ação do Estado mediante a oferta dos conjuntos habitacionais, transformando-o em um promotor imobiliário através das COHAB's. Complexas são as análises na medida em que mostram as intrincadas relações de poder desde a compra do terreno para a localização dos mesmos – as negociações com os proprietários fundiários – passando pela contratação de empresa que realizará as construções – nem sempre processos juridicamente legais -, a oferta de infra-estrutura – que muitas vezes só ocorrem mediante as reivindicações da associação de bairro, os mecanismos e prática do poder público, que geram condições para uma super valorização da terra em áreas adjacentes aos conjuntos habitacionais. (SCHIMIDT, 1983). Por outro lado, os

estudos também enfocam as inúmeras estratégias postas em práticas pela população de baixa renda em conseguir um lugar para morar, estratégias estas que passam pela favela, autoconstrução, dentre outros. Neste caso, incluem-se os grupos sociais excluídos que também se tornam agentes da produção do espaço urbano. (BLAY, 1978; MARICATO, 1996, 1979; VALLADARES, 1980a, 1980b, 1982; BONDUKI, 1998, 1992)

Na esteira da complexidade que envolve esta temática, Corrêa (1995) apresenta uma tipologia de cinco agentes sociais, de natureza analítica e não efetivamente absoluta, que fazem e refazem a cidade: os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos. Segundo o autor, a atuação destes agentes se realiza dentro de um marco jurídico, que regula a atuação dos mesmos, mas este marco não é neutro “[...] refletindo o interesse dominante de um dos agentes” (CORRÊA, 1995, p. 12). O autor explicita ainda a existência de conflitos de interesses entre os grandes industriais, proprietários fundiários e promotores imobiliários e ao mesmo tempo o denominador comum que os une: a apropriação de uma renda da terra (veja-se sobre a renda de terra, SINGER, 1979). Por fim, Corrêa (1995, p. 13), ressalta que as estratégias destes agentes variam no tempo e no espaço e decorre “[...] tanto de causas externas aos agentes como de causas internas, vinculadas às contradições inerentes ao tipo de capital de cada agente face ao movimento geral de acumulação capitalista e dos conflitos de classes”.

### **AS MUDANÇAS RECENTES NA EXPANSÃO FÍSICO-TERRITORIAL DE LONDRINA: 1987-2000**

A Figura 1 apresentada a seguir demonstra a evolução da área urbana incorporada de Londrina entre 1987-2001. Fez-se a opção de apresentar a área de expansão ao invés do perímetro urbano, tendo em vista que este último é bastante amplo, incluindo áreas com uso efetivamente agropecuário como pode ser observado na Figura 2.

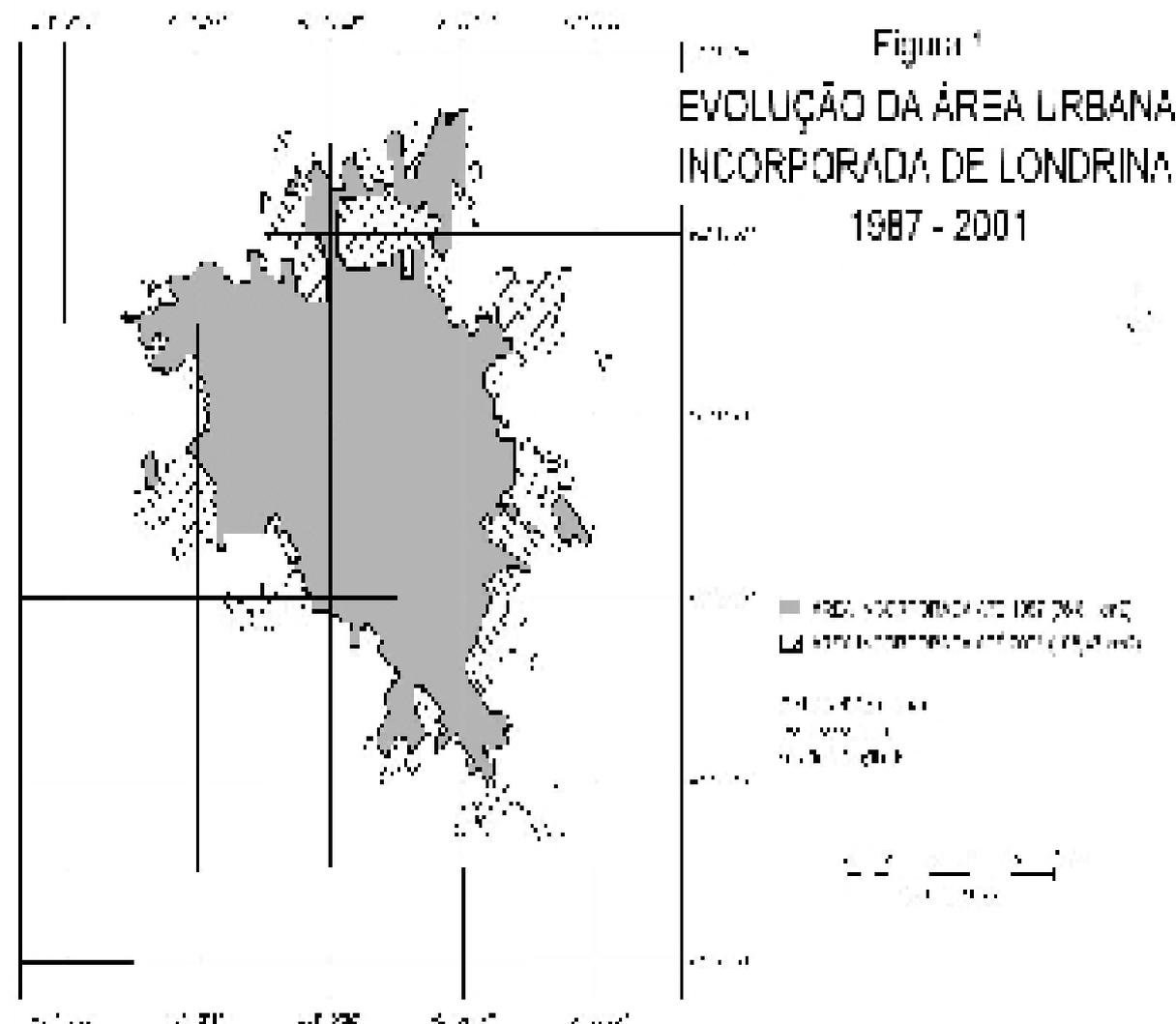
Pela Figura 1 observa-se que a expansão físico-territorial ocorreu em todo o entorno da cidade, mas com menor concentração na porção noroeste e sudoeste. Em 1987 a área incorporada era de 76,81 Km<sup>2</sup> e em março de 2001 passou para 105,43 Km<sup>2</sup>, com aumento efetivo de 28,62 Km<sup>2</sup>. Há que se ressaltar, contudo, que o intervalo onde houve maior expansão da área incorporada foi entre 1993-1996, período este onde ocorreu uma retomada, após 1994, dos loteamentos mediante estabilização econômica via plano real.

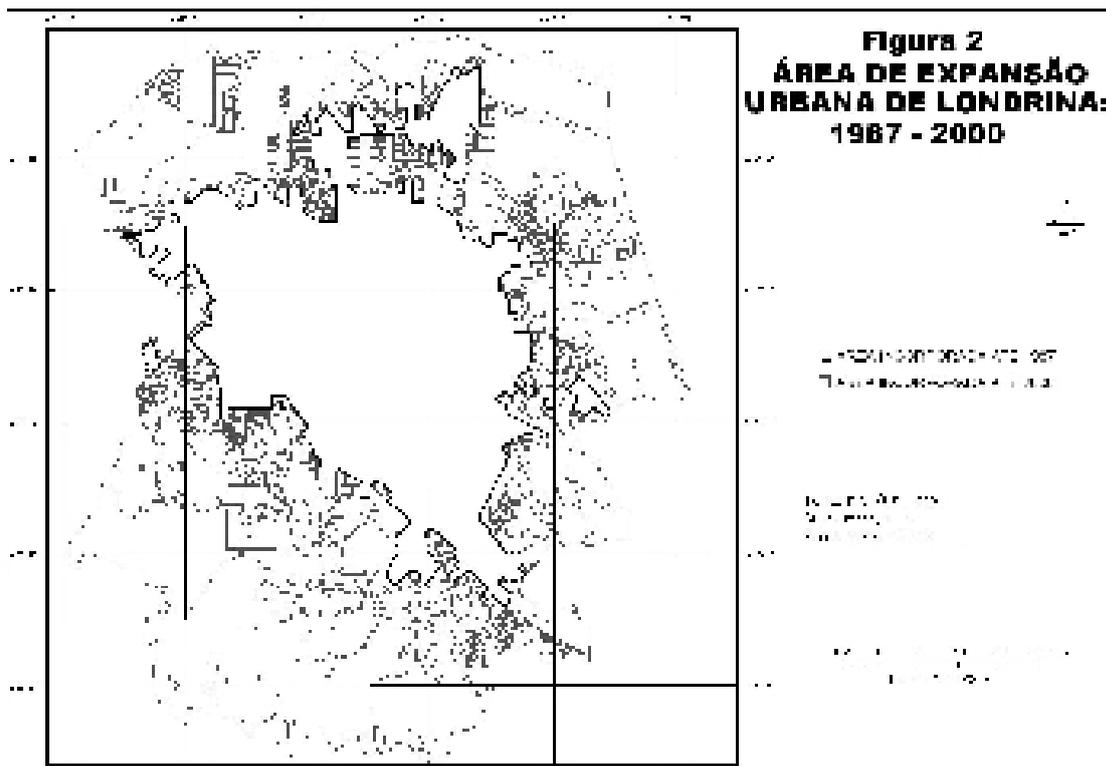
Esta expansão físico-territorial apresenta por um lado, a continuidade de expansão principiada em décadas anteriores, mas, por outro lado, apresenta novas tendências a partir dos anos 1990. Com relação à expansão da cidade em sentido norte, esta foi principiada a partir de meados da década de 1970, quando o poder público local iniciou a construção de vários conjuntos habitacionais. Esta forma de

incorporação de novas áreas à malha urbana teve prosseguimento nos anos 1980 e 1990, mas com diferenças em relação às formas de incorporação e agentes responsáveis pela mesma.

De modo geral, até meados dos anos 1980, esta área foi efetivamente incorporada via ação do poder público, mas a partir de então e com mais intensidade na década de 1990, houve intensa proliferação do número de loteamentos particulares. Estes foram e estão sendo efetivados tanto em vazios urbanos, que foram constituídos quando do início da expansão urbana em sentido norte, como em áreas bastante periféricas, de uso até recentemente agropecuário. Tais loteamentos têm se caracterizado, via de regra, por serem dotados da infra-estrutura exigida mediante legislação, e por terem lotes com média de 200 m<sup>2</sup>.

Com relação aos agentes sociais que estão comandando esta expansão na porção norte, são,





regra geral, pequenas construtoras, pequenos proprietários fundiários que se associam com imobiliárias para realização das vendas e ex-políticos locais que, após encerramento de seus mandatos como vereadores, iniciaram atividades de loteadores, entre outros.

Contudo, há outra forma e agentes sociais que estão incorporando novas áreas à malha urbana. São os denominados assentamentos urbanos constituídos por grupos sociais excluídos e que proliferaram nos anos 1990. Não deixa de ser notório que no extremo norte da cidade hajam vários assentamentos e ocupações irregulares como o Jardim São Jorge e Fundo da Fazenda Primavera, etc.

Com relação à expansão da cidade no sentido oeste, há aqui uma questão de limite administrativo que impede, até certo ponto, maior crescimento. Trata-se da divisa municipal entre Londrina e Cambé que conforma uma aglomeração físico-territorial, não havendo muitas áreas livres para novas ocupações. Tanto assim que, na Figura 2, é possível verificar que quase toda a área londrinense limítrofe a Cambé está praticamente ocupada.

Em sentido leste, a expansão físico-territorial foi mais intensa que à oeste, favorecida pela disponibilidade de áreas. Esta expansão não é recente,

tendo em vista que desde os anos 1980 já conformava uma aglomeração entre Londrina e Ibiporã, especificamente ao longo da BR 369. Contudo, ao longo dos anos 1990, esta expansão foi intensificada por conjuntos habitacionais, por loteamentos implantados pela iniciativa privada e por aumento do número de plantas industriais implantadas ao longo da citada BR.

No extremo sul da cidade de Londrina a expansão prossegue, marcada, via de regra, como área de localização da população de menor poder aquisitivo. É onde tem se concentrado vários assentamentos urbanos como o União da Vitória, o São Marcos, Jardim Novo Perobal/área da Sanepar, Favela do Jardim Novo Perobal e as ocupações irregulares do Jardim Cristal e Fundo de Vale do Franciscato. Contudo, outras formas de incorporação de áreas à malha urbana têm ocorrido, seja através de conjuntos habitacionais construídos pelo poder público local via COHAB-LD, como o Jamile Dequech e loteamentos particulares em terrenos de declividade bastante acentuada.

Mas é na porção sudoeste que se tem verificado uma nova área de expansão urbana no período considerado, embora ainda de pequenas dimensões como pode ser observado nas figuras 1 e 2. Em

realidade esta porção da cidade só passou a ser incorporada a partir de 1990, quando foi inaugurado o Shopping Center Catuaí. Mediante valorização da área pela presença deste, os empreendimentos imobiliários passaram a ser direcionados a uma população de alto poder aquisitivo, através de condomínios exclusivos de altíssimo padrão e chácaras de lazer.

A expansão físico-territorial da cidade nesta área não está concluída e vários empreendimentos estão em curso, com perspectivas de continuidade por vários anos. A título de exemplificação da magnitude do crescimento urbano na cidade em tela, a Tabela 1, a seguir, apresenta a evolução do número de loteamentos aprovados na Prefeitura Municipal de Londrina entre 1987-2000. Os dados englobam tanto loteamentos privados como aqueles executados pelo poder público local, com as mais distintas localizações, não se tratando, portanto, de loteamentos aprovados apenas na área de expansão entre 1987-2000.

Um dos entrevistados da Pavibrás informou que em 2001 havia em Londrina cerca de 60 loteamentos com vendas em curso, o que implicou em elevada concorrência entre os mesmos. Tal fato impôs à empresa citada o retardamento do lançamento de novo empreendimento e o redirecionamento da atuação para a cidade de Cambé e Apucarana a partir de 1997-1998, respectivamente. Segundo o entrevistado, além da concorrência entre as loteadoras, a atuação em outras cidades ocorre em razão do preço da terra ser comparativamente menor que em Londrina e a inadimplência bastante reduzida.

Torna-se evidente pelos dados que, até 1993/1994, o número de loteamentos e lotes oscilou bastante com declínio marcante em 1990, provavelmente vinculado às incertezas de um novo plano econômico, situação que só foi alterada a partir de 1994/1995 mediante relativa estabilidade econômica imposta pelo plano real.

Contudo, nesta expansão físico-territorial de Londrina, tem sido marcante a irregularidade e não contiguidade, como pode ser observado na Figura 2. Vê-se nitidamente o resultado da continuidade de estratégias de agentes sociais em ofertar terras para moradias bastante distantes da área de maior densidade de ocupação, deixando entre elas enormes áreas sem ocupação efetiva – os vazios que representavam 14,36% de toda área construída em 2001 – que também podem se caracterizar por um uso ainda agropecuário.

Estes vazios urbanos gradativamente vão tendo seu preço elevado por um conjunto de infra-estruturas e equipamentos coletivos ofertados nas áreas recém ocupadas, explicitando a questão da concentração da propriedade da terra com uso urbano, com vistas a uma maior obtenção da renda da terra.

Sendo irregular e não contígua a expansão físico-territorial da cidade, também é socialmente desigual a apropriação destas áreas, como se verá a seguir, mediante análise dos agentes sociais produtores do espaço urbano.

## A AÇÃO DO PODER PÚBLICO LOCAL

Embora as discussões teóricas acerca deste agente denominem-no de Estado, optou-se no presente trabalho pela expressão poder público local, tendo em vista que a análise centra-se na cidade de Londrina, estabelecendo, portanto, um recorte de área de atuação em nível municipal. Outrossim, quando se utiliza a denominação Estado este pode ser em âmbito federal, estadual e também local. De modo a deixar explícito tratar-se de análise local, optou-se pela expressão acima.

Corrêa (1995, p. 24-29), ao discutir a ação deste agente social, deixa evidente a complexidade e variada gama de possibilidades de sua atuação na organização da cidade, na medida em que desem-

**Tabela 1: Evolução dos loteamentos aprovados na Prefeitura Municipal de Londrina: 1987-2000**

ANO	No. LOTEAMENTOS APROVADOS	No. DE LOTES
1987	14	2.493
1988	15	2.916
1989	18	2.430
1990	7	1.404
1991	13	dado não disponível

penha vários papéis. Estes papéis perpassam pelo fato do mesmo poder ser, concomitantemente, um grande industrial – quando implanta uma indústria estatal; um proprietário fundiário, já que tem sob seu controle as terras públicas; um promotor imobiliário na medida em que produz habitação via órgãos como as COHABs; um ofertador de infraestrutura básica; responsável pela regulamentação e uso do solo; e ser alvo dos movimentos sociais que reivindicam serviços públicos, dentre outros.

Questão importante a se ter em conta, nesta complexidade de atuação do Estado, é o fato de sua ação não ser neutra, mas marcada pelos conflitos de interesses das diferentes classes e frações sociais. Para Corrêa (1995, p. 26), a atuação do Estado se faz “[...] visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e reprodução das classes sociais e suas frações”.

De modo singular, é assim que o poder público local em Londrina vem atuando primeiramente como promotor imobiliário, ofertando moradias para população via COHAB-LD (ALVES, 1991). No período entre 1987-2000, a oferta de habitação sofreu fortes alterações tanto em número de loteamentos como de unidades construídas, conforme Tabela 2, a seguir.

A tabela deixa explícita a forte oscilação em termos de oferta de moradias no período considerado, bem como as distintas localizações dos conjuntos habitacionais que até então estavam fortemente concentrados na porção norte e, a partir de 1987, tornaram-se mais dispersos por todo o entorno da malha urbana. Ainda com relação à localização dos conjuntos habitacionais no período em tela, continuou a prática do poder público local em construir os mesmos em áreas bastante distantes da malha urbana. É o que ocorre, dentre outros, com o Jamile Dequêch, no extremo sul da cidade, com

área topograficamente desprivilegiada e ao lado do maior assentamento urbano de Londrina. Esta prática foi sucessiva no período em tela, deixando entre a localização dos conjuntos, áreas ainda não edificadas – os vazios urbanos – que contribuem sobremaneira para a valorização destes últimos e para que a expansão da periferia seja irregular e não contígua.

Quanto ao número de unidades habitacionais, observa-se pela tabela forte oscilação das mesmas, onde os maiores números de unidades entregues ocorreram em 1988 (com 1.187 unidades), 1989 (3.716) e 1992 (2.466 unidades) e, a partir de então, ocorreu profunda diminuição com anos onde não houve nenhuma unidade entregue. Estes números elevados estão em parte vinculados à maior oferta de recursos federais através do Programa de Ação Imediata para Habitação, com administração da CEF, que vigorou entre 1989-1991, com repercussão até 1992 mediante a conclusão dos conjuntos habitacionais. A partir de então, o número de conjuntos e unidades entregues sofreu forte arrefecimento por duas razões: a primeira vinculada a uma crise de arrecadação e gestão do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, comprometendo a oferta de recursos para a moradia em âmbito federal – além de toda a problemática vinculada às diretrizes para utilização e gestão do fundo – bem como dívidas pendentes da COHAB-LD junto a CEF, que proibiu a liberação de recursos para o órgão londrinense. Acrescente-se ainda as alterações na política habitacional implantadas em 1995 em âmbito federal (FERNANDES, 1999), referentes às novas regras para comercialização de imóvel financiado, tornando mais limitada a ação da COHAB-LD. Na realidade, esta mudança nas regras para a comercialização foi apenas o reforço da seguinte condição: financiamento e casa somente àqueles que podem pagar por esta mercadoria.

**Tabela 2: Evolução do número de conjuntos habitacionais e loteamentos construídos pela COHAB-LD na cidade de Londrina: 1987-2000.**

Ano Entrega	Nome C.H./Loteamento	Nº Unidades	Localização	Recursos
1987	Carlos C. Moreira (apto.)	32	Leste	CEF
1987	José Osório Galo (apto.)	40	Norte	CEF
1987	Novo Amparo II	26	Nordeste	COHAB
1987	Santiago I	38	Noroeste	COHAB

Mediante este quadro é que a partir de 1993, a administração municipal recorreu a outras práticas para a oferta de moradia: recursos próprios, financiamentos de outros órgãos e entidades municipais como é o caso da Caixa de Aposentadoria e Pensão dos Funcionários Municipais de Londrina – CA-APSML. Destaque foi o predomínio de construção de conjuntos habitacionais a partir de 1994, com recursos da COHAPAR.

Outro aspecto que cumpre salientar é que cada administração municipal procura deixar registrado sua marca na cidade através de políticas habitacionais direcionadas a certas classes e frações sociais. É o que se observou durante a gestão de Luiz Eduardo Cheida (1994-1997) que, referente à habitação, procurou regularizar, urbanizar e reurbanizar vários assentamentos urbanos, favelas e núcleos habitacionais como é o caso da Marízia, Quati e União da Vitória, dentre outros, listados na Tabela 2. Tratou-se, portanto, de um período marcado pela política habitacional destinada a uma parcela da população que tem pouco ou nenhum rendimento econômico, e para a qual o acesso à cidade lhes era, até então, negado. Isto não significa que os problemas de moradia tenham sido solucionados naquela gestão, mas ressalta-se que a mesma priorizou a população de baixa renda e até certo ponto socializou recursos, equipamentos sociais e infra-estrutura para parcela dos excluídos sociais. Mas, no geral, a ação do poder público local em ofertar moradia para a população de baixo poder aquisitivo, ao longo do período considerado, não foi satisfatório. E assim, aquele papel do Estado capitalista de ofertar habitação a uma demanda não solvável, como forma de baratear o preço da força de trabalho e como modo de auxiliar os processos de produção e reprodução do capital, não assumiu a dimensão necessária. Tanto assim que, ao longo dos anos de 1990, houve forte ampliação do número de assentamentos e ocupações irregulares em Londrina, que serão vistos na próxima seção.

Cabe ressaltar ainda, que a implantação de uma política industrializante pelo poder público local para a cidade de Londrina, no período em estudo, também provocou alterações no mercado imobiliário. Inserido no contexto da política de renúncia fiscal praticada no país para implantação de novas indústrias e transferência de localização das

mesmas, Londrina também foi afetada pela chegada de duas unidades produtivas: a Elevadores Atlas e a Dixie Toga, ambas transferidas de São Paulo em 1997 e 1998, respectivamente. Apoiadas na guerra fiscal e nos fortes incentivos dados pelo poder público municipal, com argumentos de geração de empregos e faturamento de tributos, a implantação das duas unidades na extrema porção nordeste da malha urbana, em um Distrito Industrial criado pela Prefeitura, alterou o mercado imobiliário. Este foi fortemente aquecido, com elevação dos preços dos terrenos, dos aluguéis e dos imóveis mediante a expectativa da chegada de novos moradores transferidos de São Paulo, como funcionários das indústrias. Ao mesmo tempo suscitou a expansão da área urbana em direção àquela localização com a perspectiva de novos loteamentos.

Embora não seja aqui a ação do Estado como industrial, alterando a produção do espaço urbano, trata-se de uma prática e estratégia do poder público local alterando e afetando a produção interna da cidade na medida em que cria área de expansão, afeta artificialmente os preços no mercado imobiliário e cria infra-estrutura que valoriza indiretamente áreas ainda não ocupadas, dentre outras.

## OS EXCLUÍDOS SOCIAIS

A análise e discussão dos grupos sociais excluídos como agentes da produção do espaço urbano, constitui-se em temática bastante complexa e relevante do ponto de vista da Geografia. Isto porque, na sociedade capitalista, ocorrem profundas diferenças sociais no que se refere ao acesso aos bens e serviços entre as classes e frações sociais. Do ponto de vista da análise no presente trabalho, a questão do acesso à moradia torna-se o foco central deste item, tendo em vista que a habitação é um destes bens cujo acesso é altamente seletivo, vinculado à capacidade que as pessoas tem para pagar por esta mercadoria. Ao mesmo tempo, o rendimento, ou simplesmente renda, não é obtida por elevada parcela da população que não consegue sequer ter acesso a um trabalho, explicitando a exclusão social e a não condição de morar a partir de caminhos regulares e usuais na sociedade capitalista.

Para Corrêa (1995, p. 29-31), os grupos sociais excluídos têm como possibilidades de moradia

os cortiços, a casa obtida mediante autoconstrução em loteamentos periféricos, as casas de conjuntos habitacionais distantes da cidade e de baixa qualidade e a favela. Mas, para o autor em tela “[...] é na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço”. (CORRÊA, 1995, p. 30)

A favela torna-se uma forma de resistência e estratégia de sobrevivência para os grupos sociais que lutam pelo direito à cidade (CORRÊA, 1995). No caso específico de Londrina encontram-se variações nas denominações das moradias dos excluídos sociais, conforme discussão anterior. A tabela 3 apresentada a seguir permite uma idéia da problemática da moradia na cidade de Londrina entre 1987-2000, período este, onde houve um acirramento dos conflitos sociais mediante as sucessivas crises econômicas nacionais, transcritas localmente por forte desemprego, queda na oferta de moradia pelo poder público local e aumento do número de invasões de terrenos urbanos.

Embora a classificação adotada pela COHAB-LD não leve em conta as conceituações correntes utilizadas na geografia, o fato é que, entre os três grupos apresentados, favelas, assentamentos, e ocupações, o elemento comum é o terreno público ou privado que foi invadido. Em segundo lugar, a diferenciação está apoiada também na questão da regularização fundiária, isto é, no fornecimento das escrituras dos imóveis àqueles que residem nestes locais. Contudo, a regularização fundiária só ocorre a partir da ação do poder público local em implantar alguma infra-estrutura e certas obras de urbanismo como abertura de ruas, acertos na topografia, instalação de água potável, luz, iluminação pública, sarjetas e coleta de lixo.

Assim, a tabela permite verificar a existência de 8.103 lotes ou famílias, distribuídos entre favelas, assentamentos e ocupações, perfazendo cerca de 40.000 habitantes. Destes lotes, 4.144 já foram regularizados e apresentam melhorias em termos de infra-estrutura, serviços públicos, arruamento, pavimentação etc. por parte da COHAB-LD com recursos próprios ou da COHAPAR via projetos como o programa Morar Melhor (urbanização de favelas e regularização fundiária), programa Vida

Melhor (fomento à construção de novas unidades habitacionais em parceria com a iniciativa privada) e política sobre assentamentos urbanos de baixa renda (LONDRINA, 1995).

Interessante observar que o aumento do número de assentamentos e ocupações irregulares ocorreu a partir dos anos de 1990, coincidindo até certo ponto com a redução da oferta de conjuntos habitacionais pela COHAB – LD. Comparando-se a tabela 2 e 3, torna-se nítido que à redução da construção dos conjuntos, ampliou-se a ação do poder público local em regularizar e dotar de infra-estrutura as áreas de moradia da população de menor poder aquisitivo.

Outro elemento importante da análise refere-se à questão da localização dos assentamentos, favelas e ocupações. De uma maneira geral, estão dispersos na cidade, mas com forte concentração no extremo sul, extremo este e extremo norte, coincidindo com os limites máximos da malha urbana.

Como se trata de um agente social que produz o espaço urbano, cabem aqui algumas considerações acerca da localização dos assentamentos, favelas e ocupações e as implicações que isto traz do ponto de vista da expansão urbana. No geral, quando têm ocorrido as invasões de terrenos na periferia da cidade e após um certo ordenamento realizado pelo poder público local, tem havido a tendência a uma expansão urbana em direção àquela área invadida. Foi o que ocorreu com o União da Vitória no extremo sul que, quando de sua origem em 1985, estava bastante distante da então malha urbana. Gradativamente, a abertura de vias de acesso ao local, a presença de transporte coletivo urbano regular e a extensão de serviços públicos provocaram uma expansão da área ocupada em direção ao assentamento. Assim, é que nas imediações do União da Vitória foi construído o C.H. Jamile Dequech (1992), o loteamento Nova Esperança, a favela Novo Perobal (1987), a ocupação irregular Jardim Cristal (1997), o loteamento Itapoá (1997) e a ocupação irregular do Fundo de Vale do Franciscato, dentre outros. Situação similar também ocorre na extrema porção norte, com a invasão do São Jorge, já regularizado pela COHAB-LD em área próxima à malha urbana e, ao lado do mesmo, o próprio órgão citados construiu o C.H. Horizonte entregue em 2000, com 344 casas.

Estes elementos são para ter em conta que além das invasões – tornadas como favelas, assentamentos ou ocupações – serem o caminho para a produção do espaço pelos grupos sociais excluídos, rapidamente as áreas próximas acabam se tornando preferenciais para expansão na periferia, por novas invasões, por conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público local ou por loteamentos privados voltados à população de baixo poder aquisitivo. Tais práticas acabam por reiterar a ação do poder público e outros agentes sociais em colocar a população carente sempre em áreas bastante distantes, em terrenos de péssima topografia e quase nunca atendidos em termos de infra-estrutura e serviços públicos.

## OS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

Discutir as práticas e estratégias dos promotores imobiliários enquanto agentes sociais que produzem o espaço urbano, significa adentrar numa complexidade de ações e distintos agentes concretos que tem como objetivo precípuo, a produção de habitação para uma demanda solvável.

As discussões realizadas anteriormente dão conta das intrincadas relações que acompanham a ação dos promotores imobiliários, mas é importante acrescentar que dentre este grupo estão inclusos agentes concretos que realizam diversas operações como: incorporação, financiamento, estudos técnicos, produção física do imóvel e comercialização dos imóveis (CORRÊA, 1995, p. 20-21). Ações estas, sempre dirigidas para classes e grupos sociais que têm condições de pagar, especialmente a construção de imóveis de elevado *status*. As estratégias destes agentes, para Corrêa (1995), tem forte rebatimento espacial na medida em que as ações estão sempre vinculadas ao elevado preço da terra e ao *status* elevado do bairro, à garantia de acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte, às amenidades naturais ou socialmente criadas, ao esgotamento dos terrenos para a construção em dadas áreas e a criação de novas áreas nobres.

Tendo estes elementos em conta, a análise específica destes agentes em Londrina no período 1987-2000, se fez de modo qualitativo, isto é, não se esgotaram todos os agentes envolvidos, nem

as estratégias e as ações. Procurou-se, sim, uma análise qualitativa que permitisse entendê-las em conjunto, bem como de suas áreas preferenciais para atuação e o rebatimento espacial que tem provocado na expansão urbana da cidade.

A construção do Shopping Center Catuaí na porção sudoeste da cidade, é um elemento importante para análise daquela área, vinculada à ação dos promotores imobiliários. Este *shopping-center* foi construído pela Construtora Khouri, de origem local, e inaugurado em novembro de 1990. Trata-se do maior *shopping center* da cidade e região, tendo como lojas âncoras o Supermercado Carrefour, as Casas Pernambucanas, a Magazine Luiza, as Lojas Americanas, variadas lojas de franquias nacionais, além de praça de alimentação, área para lazer (boate e boliche) e eventos.

A escolha do local para implantação do mesmo, seguiu critérios bastante conhecidos como estar relativamente afastado da área de maior densidade de ocupação urbana – recaindo a escolha na porção sudoeste onde o terreno adquirido constituía-se, à época, em área de uso rural –, estar junto às principais vias de circulação tanto local como regional – às margens da PR 445, que faz a ligação com o sul do Estado e de fácil acesso à BR 369, que liga quase todo o norte do Paraná com o Estado de São Paulo. Como elementos atrativos, ainda, para a localização do *shopping center*, tem-se nas proximidades do mesmo, o Campus da Universidade Estadual de Londrina – UEL - e o Instituto Agrônomo do Paraná – IAPAR – que congregam elevado número de pessoas com deslocamento facilitado para este empreendimento.

Para a viabilização do mesmo, a Construtora Khouri contou com forte apoio do poder público local e estadual, que acabou por ofertar com recursos públicos, infra-estrutura ao mesmo, principalmente o viário.

A ampliação da rua Madre Leônia Milito que foi transformada em avenida de duas pistas por se tratar da principal via de acesso ao shopping, é apenas um exemplo. Foi também construído um viaduto no cruzamento da Rodovia Celso Garcia Cid – PR 445 – com a Av. Madre Leônia Milito, por se constituir num local de grande fluxo de veículos (ARIAS, 1992, p. 54).

**Tabela 3: Favelas, Assentamentos e Ocupações Irregulares em Londrina: 1987-2000**

ANO/ ORIGEM	Denominação e Localização	No. PES- SOAS	No. LOTES/ FAM.	SITUA- ÇÃO
	FAVELAS			
1996	Jd. dos Campos (Fundo Vale CH. Aquiles Stenghel (N))	1.050	210	AR
1997	Jd. das Paineiras (Fundo Vale CH. Hilda Mandarino (N))	215	43	AR
1987	Jd. Novo Perobal (S)	1.230	246	R
<b>ASSENTAMENTOS</b>				
1985-1999	União da Vitória I, II, III, IV, V, VI (S)	11.930	1.956	R
1992	Jd. João Turquino (O)	4.255	851	R
1993	Quati (N)	276	46	R
1993	V. Marizia (centro)	190	38	AR
1994	Jd. Santa Fé (Leste)	1.780	356	R
1994	Jd. das Bananeiras (Leste)	145	29	AR
1996	Jd. Morar Melhor (Sul)	330	66	AR
1997	Jd. São Marcos (Sul)	800	160	AR
1997	Jd. São Jorge (Norte)	3.740	748	AR
1998	Jd. Novo Perobal/Área Sanepar (Sul)	130	26	AR
1998	Remanescente Vivi Xavier (Norte)	250	50	AR
1998	Jd. Maracanã I e II (Oeste)	3.030	606	AR
1999	Jd. Kobayashi (Sul)	155	31	AR
<b>OCUPAÇÕES IRREGULARES</b>				
1989	Fundo Vale do Res. Santa Mônica (Norte)	430	86	I
1990	Cilo III – Prox. Pool Combustível (Oeste)	310	62	I
1992	Lixão (ao lado da Av. Teodoro Victorelli (Leste))	100	20	I
1992	Vila Ricardo/Escola (Leste)	100	20	I
1994	Área do Centro Comunitário Santa Fé (Leste)	100	20	I
1994	Fundo Vale Santa Fé/Horta (Leste)	380	76	I
1995	Fundo Vale Favela Marizia (Centro)	645	129	I
1995	Fundo Vale C.H. José Belinati (Norte)	320	62	I
1996	Fundo Vale CH. Aquiles Stenghel/Luiz Sá e Maria Cecília (N)	470	94	I
1996	Fundo Vale Favela Santa Inês (Leste)	190	38	I
1996	Fundo Vale Jd. das Bananeiras (Leste)	60	12	I
1996	Fundo Vale Jd. Santa Mônica (Leste)	75	15	I
1996	Fundo Vale Jd. dos Campos (Norte)	260	52	I
1996	Monte Cristo/Jd. Santa Fé (Leste)	2.950	590	I/TP
1997	Fundo Vale do Franciscato (Sul)	65	13	I
1997	Jardim Cristal (Sul)	115	23	I/TP
1998	Quati (Bordin) (Norte)	115	23	I/TP
1998	Jd. São Rafael/Lixão (Leste)	530	106	I
1998	Fundo Vale Jd. Paulista/Cantinho do Céu (Norte)	280	56	I
1999	Fundo Fazenda Primavera/Contorno Norte (Norte)	600	120	I/TP
*	Fundo Vale CH Pindorama (Leste)	250	50	I
*	Fundo Vale Rua Ana Piacentini/CH Maria Cecília (Norte)	190	28	I
*	Terreno paralelo CH Novo Amparo (Norte)	550	110	I
*	Fundo Vale Novo Perobal (Sul)	210	42	I
*	Fundo Vale Jd. Marieta	*	105	*

**FONTE: COHAB-LD, 2001b**

\* Dado não disponível

\* AR – Apto a regularização

\* R – Regularizado

\* I – Irregular

\* TP – Terras particulares

A implantação deste *shopping* acabou por se tornar um fator atrativo à expansão da área urbana na porção sudoeste da cidade, implicando em forte valorização das terras no seu entorno – que foram em grande parte adquiridas por construtoras, loteadoras etc. em momento anterior ou ao longo da construção do mesmo – retratando mais uma vez a especulação imobiliária. Na esteira deste processo, as áreas já construídas e ocupadas ao longo da Av. Madre Leônia Milito tiveram um processo de aumento no preço dos imóveis, como é o caso dos edifícios Quinta da Boa Vista I, III, IV, V e do Residencial Morada do Sol, todos próximos ao *shopping*.

No entanto, a viabilização de outros empreendimentos imobiliários advindos da valorização da área no entorno do *shopping center* não foi imediato e transcorreu quase dez anos para que tal acontecesse. As razões para isto são diversas, incluindo tanto fatores locais como de natureza econômica nacional.

Inicialmente teve-se as fortes oscilações em termos de mercado imobiliário vinculadas às alterações sucessivas na ordem política e econômica do país no primeiro quinquênio dos anos 1990 – início do governo Collor, plano econômico, privatização de estatais, poupança da população bloqueada, ingresso de maciço capital estrangeiro e, na sequência, os escândalos políticos econômicos que culminaram com o *impeachment*, novas eleições nacionais e novo presidente. Tanto assim que na Ta-

bela 1, apresentada anteriormente, entre 1990/1994 o número de loteamentos aprovado pela Prefeitura Municipal de Londrina foi pequeno. Igualmente, os dados referentes às obras executadas por algumas das construtoras que atuam em Londrina mostraram o forte impacto do período.

Um segundo motivo refere-se ao não esgotamento de áreas disponíveis, altamente valorizadas, em outras localizações da cidade, como foi o caso do Bela Suíça, Mediterrâneo e Condomínio Residencial Tucano, dentre outros, que se configuraram em bairros de elevado *status* social.

Uma terceira razão para a demora na implantação de novos empreendimentos nas proximidades do *shopping center*, refere-se à questão da distância dos novos projetos em relação ao centro da cidade. Um dos entrevistados, proprietário da Plano's Construtora e Incorporadora, afirmou que a camada potencialmente compradora dos imóveis, nesta área, a considerava muito distante do centro da cidade, denotando, na interpretação do entrevistado, um certo “provincianismo” ou, melhor dizendo, a elite ainda estava arraigada ao centro da cidade. E esta razão só foi alterada a partir de meados da década quando socialmente criou-se o conceito de qualidade de vida aplicada à moradia. Este conceito, que de novo não tem nada, passou a ser explorado pelas construtoras, incorporadoras e loteadoras que atuam na cidade, ressaltando a paisagem com presença de vegetação nativa, lagos, a segurança, a proximidade do *shopping center*, a

**Tabela 4: Evolução de obras residenciais executadas, por ano de entrega de construtoras em Londrina: 1987-2000**

NOME CONSTRUTORA	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	2000
Quadra	1	4	2	7	1	-	4	3	5	1	1	-	2	2
Galmo	1	1	2			1		3		3		1		3
Grupo Plaenge	1	4	2	2		2	1		1	1		2		1
A Yoshii	1	2	-	1	1	1	-	-	1	1	-	1	-	1
Construtora Khouri	2	-	-	3	3	2	3	-	-	1	2	1	-	-
Protenge	1	5	3	1		2			1	1	1	1	1	
Artenge*	1	2	-	1	-	1	-	3	1	1	-	2	-	1
Plano's	2	3	2	2	2	-	1	-	1	2	-	1	-	-

\* Exceto residências únicas

- nenhuma obra entregue

FONTE: Quadra, 2001; Galmo, 2001; Grupo Plaenge, 2001; A. Yoshii, 2001; Construtora Khouri, 2001; Protenge, 2001; Artenge, 2001; Plano's, 2001

possibilidade de escolas internas aos condomínios exclusivos, o transporte, etc. Estes elementos, que dão a tônica da qualidade de vida no presente momento, acabaram se tornando o grande *marketing* para a venda dos imóveis no entorno do *shopping center*.

Outra razão que contribuiu para o retardamento do início da ocupação efetiva, refere-se à legislação, isto é, à expansão do perímetro urbano. A partir de 1995, com a aprovação de um novo plano diretor para Londrina, o perímetro urbano foi estendido e a regularização fundiária, dentre outros elementos, estava assegurada.

Não se pode deixar de citar ainda a necessidade, para os promotores imobiliários, de certa infra-estrutura que deveria estar presente anteriormente ao início dos novos projetos. Mais uma vez o poder público local acabou por prover a estas novas áreas, de incorporação altamente valorizadas pela proximidade do *shopping*, a infra-estrutura. Foi o caso da Gleba Palhano, localizada na porção sudoeste da malha urbana, na margem direita do lago Igapó II e que se constituía em um grande vazio urbano. Somente após a transposição da Avenida Maringá sobre o lago, garantindo o acesso à Avenida Madre Leônia Milito, é que a Gleba Palhano passou a ser alvo da construção de edifícios de alto *status* social. Mas é bom frisar que, estas obras executadas pelo poder público local mediante pressão das construtoras e incorporadoras foram, ao nível de grande público e da mídia, justificadas a partir da necessidade que a população tinha em termos de fluidez do trânsito. Os aparentes e/ou discretos congestionamentos que ocorriam em certos locais da Avenida Maringá foram a desculpa para valorizar, com recursos públicos, esta área destinada a um grupo social de elevado poder aquisitivo. Não deixou também de ser “interessante”, a estratégia de algumas incorporadoras e loteadoras que atuam nesta gleba, a defesa ambiental em relação ao Lago Igapó. Este lago foi construído via represamento do Ribeirão Cambé nos anos de 1950, quando a cidade ainda não atingia nem as suas proximidades. Gradativamente a área no entorno do lago foi sendo apropriada privadamente – por práticas as mais distintas – para fins residenciais da a classe alta, por clubes sociais privados etc. As sucessivas ocupações, sem levar em conta os processos erosi-

vos e as características deste ecossistema, geraram uma degradação do lago, com necessidade de obras diversas, esvaziamentos, limpeza, para torná-lo novamente com qualidade. Esta amenidade criada socialmente, precisava ser garantida e defendida para viabilizar os grandes empreendimentos no seu entorno. Daí uma grande construtora local, com três prédios em execução na Gleba Palhano ter entrado na defesa do Lago Igapó, distribuindo inclusive adesivos em prol do lago e ganhando maior expressão na mídia local.

Com estes elementos é possível entender um pouco melhor o direcionamento da expansão físico-territorial da cidade em direção à porção sudoeste e ao mesmo tempo esta ter se tornado a área preferencial para a atuação dos promotores imobiliários que atuam na cidade, bem como algumas das práticas executadas para viabilizarem seus projetos.

Na ampla área valorizada pelo Shopping Center Catuaí têm ocorrido várias formas de incorporação. A primeira e contínua à malha urbana é a Gleba Palhano, através de edifícios de alto padrão que estão sendo executados por construtoras locais como Grupo Plaenge E.P.G. Participação S.A., com um prédio entregue em 2001 e três em execução; a Galmo Eng. e Construção Ltda., com um prédio e a Quadra, dentre outras. Contudo, é importante ressaltar que um dos entrevistados da Quadra Construções afirmou que no atual momento tem havido uma certa saturação da oferta de imóveis nesta área, tanto assim, que os seis terrenos de propriedade da empresa ficarão em reserva e, em 2001, iniciou construção de edifício residencial de um e dois quartos no centro da cidade, destinado a outro grupo social.

Uma outra forma de incorporação desta área tem sido os condomínios exclusivos. Estes não são novos na área, mas somente nos últimos três anos ganharam expressão. É o caso do empreendimento Terras de Santana, que foi lançado no mercado imobiliário no início dos anos de 1990 sob a designação de chácaras (CUNHA, 1991), mas em realidade é um condomínio exclusivo onde se comercializou apenas o terreno. Anexo ao Shopping Catuaí, este loteamento teve as vendas suspensas por vários anos mediante as razões já discutidas. No final da década citada, o mesmo já estava em fase de ven-

das quase completas e as construções residenciais já haviam começado. Outro exemplo que vale ser citado pelo requinte adotado é o loteamento Royal Golf Residence, também na proximidade do *shopping*, aprovado em 1995, com 179 lotes com área média de 1.000 m<sup>2</sup> cada, executado pela Teixeira & Holzmann. Este empreendimento foi realizado em propriedade fundiária de cerca de 70 alqueires, pertencente a um dos sócios da empresa e mediante sucesso do primeiro, dois outros novos condomínios foram criados.

O primeiro, o Royal Golf, abrangeu área total de 600.000 m<sup>2</sup>, dos quais metade destinada ao campo de golfe, e conta ainda com vários equipamentos esportivos, além de toda infra-estrutura e segurança. O segundo, o Royal Park Residence & Resort, lançado em agosto de 2001, abrange área total de 300.000 m<sup>2</sup>, dos quais 33.000 m<sup>2</sup> correspondem à mata nativa, um dos elementos que ressaltam o *marketing* da qualidade de vida do empreendimento. Acrescido do lago a ser construído, mais o *pier*, o *boulevard* e os equipamentos esportivos, tem-se 171 lotes com área média de 500 m<sup>2</sup> cada. Anexo ao segundo, tem-se o Royal Tennis Residence & Resort, que em junho de 2002 estava em fase de lançamento, com 225 lotes com área média de 500 m<sup>2</sup>, a um preço de R\$50.000,00 cada. Tanto quanto no segundo, o grande elemento a ser destacado é a paisagem, mediante construção de lago, arborização e jardins, dentre outros, em uma área total de 400.000 m<sup>2</sup>.

Em realidade estes empreendimentos são condomínios exclusivos, localizados na periferia da cidade – mas naquela donde há amenidades naturais ou criadas, topografia regular, acesso ao transporte, infra-estrutura – destinados a uma população de alto poder aquisitivo.

Esses loteamentos implantados na forma de condomínios fechados, com espaço de circulação privado, vigiados e monitorados por sofisticados aparelhos de controle e segurança, delimitam um espaço próprio destinado à moradia, ao lazer, ao consumo e ao trabalho das classes mais aquinhoadas [...] tem como objetivo apartar a classe rica do convívio social com o diferente (o pobre) e as diferenças (a pobreza), e ao mesmo tempo em que procura defender-se e resguardar-se contra a degradação social e a violência generalizada. (SOGAME, 2001, p. 109)

Estes condomínios representam ainda um processo de auto-segregação “[...] na medida em que estes grupos estão propensos a aceitar os mecanismos criados para moldar suas preferências habitacionais, inclusive a de morar em condomínios, significando isto uma conscientização das condições de sua reprodução.” (O’NEILL, 1986, p. 67)

Na esteira de ressaltar-se a qualidade de vida como *marketing* para vendas, tem ocorrido uma outra forma de incorporação, menos densa enquanto área loteada, que são as chácaras de lazer e/ou segunda residência. Vários são estes empreendimentos ao longo da estrada que dá acesso ao Distrito de Espírito Santo e que passa às margens do *shopping center*:

Mediante esta expansão, outras atividades estão sendo implantadas nas imediações do *shopping center*, como um campus da Universidade Norte do Paraná – UNOPAR, a construção de um hotel ao lado do mesmo, um centro de eventos privado, além de outros tantos loteamentos na forma de condomínios exclusivos, mas às margens da PR 445 de padrão social de médio a alto *status*.

Isto não significa que estes promotores imobiliários só tenham atuado ao longo do período considerado nesta porção sudoeste de Londrina. Outra área preferencial de atuação na década de 1990 para construção de edifícios de elevadíssimo *status* social foram os vazios urbanos presentes na margem esquerda do Lago Igapó I, nas proximidades do Centro Administrativo – prefeitura, fórum e câmara municipal. Uma área que passou por forte verticalização, altamente valorizada pelo lago, pistas de cooper, área de lazer, espaço para eventos, arborização e toda infra-estrutura, dentre outras.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho traçou em linhas gerais, um conjunto de elementos e fatores que permitiram entender os direcionamentos da expansão físico territorial da cidade de Londrina no período de 1987-2000, bem como identificar os principais agentes sociais que comandaram tal processo. Não se esgotou, portanto, o conjunto dos agentes sociais como, por exemplo, os proprietários fundiários e ex-políticos locais que criaram loteamentos após o encerramento de seus mandatos; não se discutiu

a presença de grandes construtoras nacionais que tiveram forte atuação na cidade em princípio dos anos de 1990, como a Encol e que acabaram por dar “golpes” nos consumidores e nos agentes financeiros que liberaram recursos para a construção de imóveis. Ressalta-se estes elementos para chamar a atenção da necessidade de se realizar outros estudos como recurso ao entendimento da dinâmica da produção do espaço urbano em uma cidade do interior paranaense. Igualmente, entende-se necessário um maior aprofundamento a respeito dos assentamentos e ocupações irregulares na cidade que, além de serem as únicas alternativas de habitação para os grupos sociais excluídos, parece ter-se tornado, no âmbito do poder público local, uma “estratégia” de prover a estes grupos a moradia.

Da mesma forma, é preciso avançar nos trabalhos acerca da segregação residencial e especulação imobiliária, como subsídio às discussões atuais impostas pela aprovação do Estatuto da Cidade e que dão ao poder público local garantias efetivas de ação contra a especulação imobiliária através, por exemplo, do Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo.

Estão postos alguns elementos que incitam novas pesquisas com o fim precípua de contribuir para melhor compreensão da cidade de Londrina, porque até a conclusão do presente trabalho o que se tem é a reiteração do controle da mesma pelos promotores imobiliários.

## REFERÊNCIAS

ARIAS, C. *Os “vazios” urbanos da zona sul de Londrina: estratégias e especulação imobiliária*. 1992. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Departamento de Geociências, UEL, Londrina.

A.YOSHIIENGENHARIAECONSTRUÇÕESLTDA. *Obras executadas: 1987-2000*. Londrina, 2001.

ALVES, C. L. E. *Dinâmica espacial de produção e reprodução da força de trabalho em Londrina: os conjuntos habitacionais*. 1991. Dissertação (Mestrado em Geografia) – USP, São Paulo.

ARTENGE S.A. CONSTRUÇÕES CIVIS. *Relação de obras executadas por empreitada global, por empreendimento próprio e obras diversas: 1977-2001*. Londrina, 2001.

BLAY, E. (org.). *A luta pelo espaço: textos de sociologia urbana*. Petrópolis: Vozes, 1978.

BONDUKI, N. G. *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

\_\_\_\_\_. *Habitação e autogestão: construindo territórios de utopia*. Rio de Janeiro: FASE, 1992.

CANCIAN, N.A. *Cafecultura paranaense: 1900-1970*. Curitiba: Grafipar, 1981.

CARDOSO, E. D. *O capital imobiliário e a expansão da malha urbana do Rio de Janeiro: Copacabana e Grajaú*, 1986. Dissertação (Mestrado em Geografia) – UFRJ, Rio de Janeiro.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA – COHAB-LD. *Situação das favelas, assentamentos e ocupações urbanas de Londrina: situação em fevereiro de 2001*. Londrina, 2001a.

\_\_\_\_\_. *Ocupações irregulares: município de Londrina – dados 1999*. Londrina, 2001b.

CMNP. COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ. *Colonização e desenvolvimento do Norte do Paraná*. São Paulo: Edanaee, 1975.

CONSTRUTORA KHOURI LTDA. *Obras executadas: 1987-2000*. Londrina, 2001.

CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1995.

CUNHA, F. C. A. *Produção do espaço urbano: zona sul de Londrina*. 1991. Monografia (Bacharelado em Geografia) – UEL, Londrina.

DELFIN NETO, A. *O problema do café no Brasil*. São Paulo: IPE/USP, 1981.

DELLER, J.-P. Promotion foncière et stratification résidentielle à la périphérie des métropoles de l’Amérique Andine Tropicale. La croissance périphérique des villes du Tiers Monde. Le rôle de la promotion foncière et immobilière. *Travaux et Documents de Géographie Tropicale*, Talence, v. 40, p. 123-140, 1980.

- DURAND-LASSERVE, A. Evolution de la promotion foncière et immobilière e Bangkok (Thailande), Kuala Lumpur (Malásia) et Colombo (Sri Lanka). Mecanismos et tendencias – la croissance périphérique des villes du Tiers Monde. Le rôle de la promotion foncière et immobilière. *Travaux et Documents de Géographie Tropicale*, Talence, v. 40, p. 323-353, 1980.
- FERNANDES, S. A. de S. Territorialização das políticas habitacionais em Bauru e Presidente Prudente. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 6, Presidente Prudente, 1999. *Anais... Presidente Prudente: 1999*, p. 355-360.
- FRESCA, T.M. *Transformações da rede urbana do norte do Paraná: estudo comparativo de três centros*. 2000. Tese (Doutorado em Geografia) – USP, São Paulo.
- GALMO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. *Obras executadas: 1987-2000*. Londrina, 2001.
- GRUPO PLAENGE EPG PARTICIPAÇÕES S.A. *Relação de obras executadas: 1987-2001*. Londrina, 2001.
- IBGE. *Sinopse preliminar do censo demográfico*. Rio de Janeiro, v. 7, 2000.
- IBGE. *Censo Demográfico – Paraná: 1980*. Rio de Janeiro, 1983.
- IBGE. *Censo Demográfico – Paraná: 1970*. Rio de Janeiro, 1982.
- IBGE. *Sinopse preliminar do censo demográfico de 1960*. Rio de Janeiro, 1962.
- LINARDI, M. C. N. *Pioneirismo e Modernidade: a urbanização de Londrina-PR*. 1995. Tese (Doutorado em Geografia) USP, São Paulo.
- LONDRINA. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Obras. *Relação dos loteamentos aprovados: 1987-2001*. Londrina, 2001.
- \_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL. *Habitação de baixa renda no âmbito municipal: habitação e políticas públicas em cidades médias – o caso de Londrina*. Londrina, 1996.
- \_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal. *Plano diretor Londrina 95: documento para discussão*. Londrina, 1995.
- MARICATO, E. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- \_\_\_\_\_. (org.). *A produção capitalista da casa (da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.
- MONBEIG, P. *Pioneiros e fazendeiros de São Paulo*. São Paulo: Hucitec, 1984.
- NAKAGAWARA, Y. *As funções regionais de Londrina e sua área de influência*. 1972. Tese (Doutorado em Geografia) – USP, São Paulo.
- O'NEILL, M. V. C. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, v. 48, n. 1, p. 63-81, jan./mar. 1986.
- PADIS, P. C. *Formação de uma economia periférica: o caso do Paraná*. São Paulo: Hucitec, 1981.
- PLANO'S CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. *Relação de obras executadas: 1987-2000*. Londrina, 2001.
- PRANDINI, N. Aspectos da geografia urbana de Londrina. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 1951-52. *Anais*. São Paulo: 1952. V. 6, t. 1, p. 61-80.
- PROTENGE ENGENHARIA DE PROJETOS E OBRAS LTDA. *Relação de obras executadas: 1988-2001*. Londrina, 2001.
- QUADRA CONSTRUTORA LTDA. *Obras executadas: 1987-2000*. Londrina, 2001.
- SCHIMIDT, B. V. *O Estado e a política urbana no Brasil*. Porto Alegre: Ed. da Universidade, 1983.
- SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (org.). *A produção capitalista de casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.
- SOGAME, M. Rudimento para o exame da urbanização em sua fase crítica: uma aproximação do conceito de segregação sócioespacial. *Geografares*, Vitória, n. 2, jun. 2001, p. 95-103.

VALLADARES, L. do P. *Repensando a habilitação no Brasil*. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

\_\_\_\_\_. (org.). *Passa-se uma casa*. Rio de Janeiro: Zahar, 1980a.

\_\_\_\_\_. (org.). *Habitação em questão*. Rio de Janeiro: Zahar, 1980b.

YAMADA, E. R. *O setor norte de Londrina: parcelamento urbano e formas de ocupação*. 1991. *Monografia (Bacharelado em Geografia) – UEL, Londrina*.