



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE LONDRINA

Centro de Ciências Exatas – CCE

Departamento de Geociências

Mestrado em Geografia Meio Ambiente e Desenvolvimento

Andresa Lourenço da Silva



Londrina - PR

2007

Andresa Lourenço da Silva

**LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS EXCLUSIVOS DE
LONDRINA: OUTRAS FRONTEIRAS IMAGINÁRIAS E
INVISÍVEIS.**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Meio Ambiente e Desenvolvimento da Universidade Estadual de Londrina, como parte das exigências para obtenção do título de Mestre em Geografia Meio Ambiente e Desenvolvimento.

Orientada pela Prof.^a Dr.^a Márcia Siqueira de Carvalho.

Londrina 2007

Andresa Lourenço da Silva

**LOTEAMENTOS RESIDENCIAIS EXCLUSIVOS DE
LONDRINA: OUTRAS FRONTEIRAS IMAGINÁRIAS E
INVISÍVEIS.**

Banca Examinadora

Prof.^a Dr.^a Márcia Siqueira de Carvalho
(Orientadora – UEL/Londrina)

Prof.^a Dr.^a Tânia Maria Fresca
(UEL/ Londrina)

Prof. Dr. César M. Mendes
(UEM/ Maringá)

Londrina, _____ de _____ de 2007.

DEDICATÓRIA

A Deus pela fé, coragem e inspiração...

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que, de maneira direta ou indireta contribuíram para a elaboração desta Dissertação, em especial à Prof.^a Dr.^a Márcia Siqueira de Carvalho, minha orientadora, pela autonomia e confiança que me deu.

À Prof.^a Dr.^a Tânia Maria Fresca cujas aulas suscitaram o desejo de entender o urbano e a todos os professores do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina pelas contribuições recebidas.

À Prefeitura Municipal de Londrina, Secretaria de Obras, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (IPPUL), ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), à Secretaria de Meio Ambiente (SEMA), à Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD) pela disponibilidade de informações, mapas e imagens.

Aos corretores de imóveis da Teixeira Holzmann e Alphaville Londrina, nas pessoas de Romilda de Angeli e Airson Moura pelo cordial atendimento.

A todos os moradores dos loteamentos fechados pelos preciosos depoimentos sobre a história de ocupação e convívio social.

A todos os meus colegas de trabalho e amigos, principalmente a Léia Aparecida Veiga pela solidariedade, carinho e amizade dedicado.

Aos meus pais e irmãos pelo apoio e carinho, em especial à minha Mãe pela motivação e confiança que sempre depositou em mim.

E ao Fernando, presença constante em minha vida, pela paciência nos momentos em que estive ausente na elaboração deste trabalho, pela compreensão e amor.

“A cidade é um teatro e cada lote urbano é uma poltrona, quem chega por último ocupa os piores lugares e o que define a ordem de chegada é a condição de classe.”

David Harvey

SILVA, Andresa Lourenço da. **Loteamentos Residenciais Exclusivos de Londrina: Outras Fronteiras Imaginárias e Invisíveis**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Universidade Estadual de Londrina. Londrina – PR.

RESUMO

Este trabalho teve como objetivo compreender os processos de produção e reprodução de espaços habitacionais segregados, visando ao entendimento das ações e das estratégias dos promotores imobiliários na implementação de seus empreendimentos, promovendo a aceleração da expansão territorial urbana, por meio de loteamentos fechados destinados à demanda solvável da cidade de Londrina, a partir da década de 1990.

Através da análise do processo evolutivo da cidade, pretendeu-se compreender os modos de formação e consolidação dos condomínios fechados ao redor das grandes e médias cidades, tendo como área de estudo a cidade de Londrina, apontando os impactos econômicos e sociais causados por estes empreendimentos.

No desenvolvimento da investigação, as razões apresentadas para a escolha de moradias fechadas - segurança, apelo ecológico e qualidade de vida - foram consideradas e analisadas. O argumento sobre segurança foi analisado e foram exploradas as considerações quanto às dimensões "status".

Numa análise abrangente, a questão do consumo foi discutida incluindo projetos, estilos de vida, novos desejos e vontades. O papel da classe social de maior poder aquisitivo foi entendido como elemento privilegiado nos processos de interpretação, produção e reprodução dos códigos associados às dimensões de "status" e marcas de distinção.

A abordagem espacial foi contemplada através de análises de estudos sobre a segregação social e espacial dos condomínios, transformando estes espaços em uma realidade de micro-espacos seletivos.

Para a análise dos condomínios fechados na cidade de Londrina, foram tomados como objetos de estudo o Alphaville Londrina e o Royal Golf Residence, ambos localizados na porção sudoeste da cidade, local preferencial para a implantação desta "nova forma de morar". A escolha destes empreendimentos foi para tentar estabelecer semelhanças e diferenças quanto à origem, formação e evolução, enquanto forma de segregação residencial, social e espacial.

Palavras-chave: Londrina, condomínios fechados, promotores imobiliários, segregação socioespacial.

ABSTRACT

This work had as objective to understand the production and reproduction processes of segregated habitation spaces, seeking to the understanding of the actions and the strategies of the real-estate promoters in the implementation of their enterprises, promoting the acceleration of the urban territorial expansion, through closed divisions into lots destined to the solvable demand of the city of Londrina, starting from the decade of 1990.

Through the analysis of the evolutionary process of the city, it was intended to understand the formation manners and consolidation of the closed condominiums around of the great and averages cities, having as study area the city of Londrina, pointing the economical and social impacts caused by these enterprises.

In the development of the investigation, the reasons presented for the choice of closed homes - safety, ecological appeal and life quality - were considered and analyzed. The argument on safety was and the considerations were explored as for the dimensions "status."

In an including analysis the consumption question was discussed including projects, lifestyles, new desires and wills. The role of the social class of larger purchasing power was understood as privileged element in the interpretation, production and reproduction processes of the codes associated to the "status" dimensions and distinction marks.

The space approach was contemplated through the analysis of studies about the social and space segregation of the condominiums, transforming these spaces in a reality of selective microspaces.

For the analysis of the closed condominiums in the city of Londrina, it were taken as study subjects the Alphaville Londrina and Royal Golf Residence condominiums, both located in the Southwest portion of the city and preferential place for the implementation of this "new way of living." The choice of these enterprises was to try to establish similarities and differences as for origin, formation and evolution while form of residential, social and space segregation.

Key-words: Londrina, closed condominiums, real-estate promoters, social and space segregation.

LISTAS DE ILUSTRAÇÕES

Figura 01	Imagem de Satélite dos Condomínios Royal Golf e Alphaville.....	102
Figura 02	Projeto Royal.....	104
Figura 03	Encarte Publicitário do Royal Golf.....	108
Figura 04	Encarte Publicitário do Royal Park.....	108
Figura 05	Encarte Publicitário do Royal Tennis.....	109
Figura 06	Encarte Publicitário do Royal Forest.....	109
Figura 07	Encarte Publicitário dos Produtos Imobiliários.....	110
Figura 08	Esquema de Localização do Alphaville em Londrina.....	114
Figura 09	Galeria de fotos Alphaville.....	114
Figura 10	Encarte Publicitário do Alphaville.....	115

LISTA DE TABELAS

Tabela 01	Evolução da População de Londrina - 1935 – 2000	63
Tabela 02	Município de Londrina: Implantação de Loteamentos Fechados na Porção Sudoeste 1995 – 2006	97
Tabela 03	Loteamentos Residencias Fechados em Londrina	101
Tabela 04	Empreendimentos da Teixeira & Holzmann na Cidade de Londrina 1995/2007	105

LISTA DE FOTOS

Foto 01	Estrada Jataizinho - Londrina	50
Foto 02	Patrimônio Três Bocas	51
Foto 03	Cidade de Londrina – 1938.....	54
Foto 04	Primeiras Edificações	57
Foto 05	Casarão da Avenida Higienópolis.....	58
Foto 06	Quadrilátero Central de Londrina 1950	59
Foto 07	Igreja Matriz – 1950	60
Foto 08	Cenas do Cotidiano de Londrina – 1950.....	60
Foto 09	Cenas do cotidiano de Londrina - 1950	61
Foto 10	Vista aérea da área central de Londrina	61
Foto 11	Vista aérea do Edifício Júlio Fuganti.....	62
Foto 12	Londrina - meados de 1988	62
Foto 13	Vista panorâmica de Londrina 1990.....	69

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01	Faixa Etária dos filhos por condomínios	118
Gráfico 02	Faixa Etária do chefe da família.....	118
Gráfico 03	Escolaridade do chefe da família.....	119
Gráfico 04	Ocupação e/ou Profissão do chefe da família.....	119
Gráfico 05	Quantidade de pessoas residentes.....	120
Gráfico 06	Renda Mensal total dos residentes.....	120
Gráfico 07	Principais motivos para a busca de um condomínio horizontal	121
Gráfico 08	Principais aspectos de satisfação	121
Gráfico 09	Principais aspectos de insatisfação.....	122
Gráfico 10	Regiões de Londrina onde os residentes não gostariam de morar	122

LISTA DE MAPAS

Mapa 01	Localização do Município de Londrina - PR.	49
Mapa 02	Cidade de Londrina: Divisão por Regiões.....	71
Mapa 03	Localização da Gleba Palhano na cidade de Londrina	86

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	14
1. ASPECTOS CONCEITUAIS SOBRE CIDADE, CONDOMÍNIOS E SEGREGAÇÃO	18
1.1 A Cidade e o Urbano	18
1.2 Segregação e Condomínio	23
1.3 Legislação acerca dos Condomínios e Loteamentos Fechados	39
2. FORMAÇÃO ECONÔMICA SOCIAL E ESPACIAL COMO CATEGORIA DE ANÁLISE	45
2.1 Características gerais do crescimento e expansão de Londrina	48
3. AS ESTRATÉGIAS E ATUAÇÕES DOS EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS	73
3.1 Os agentes envolvidos	73
3.2 A Natureza como Apelo	82
4. GLEBA PALHANO: DAS CHÁCARAS AOS CONDOMÍNIOS	85
4.1 As Chácaras	85
4.2 Os primeiros prédios e o shopping	88
4.3 Nova paisagem, novos fluxos	90
4.4 Produção do espaço urbano e o comércio	93
5. CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS EM LONDRINA – PR: ROYAL GOLF RESIDENCE E RESORT E ALPHAVILLE LONDRINA	99
5.1 Royal Golf Residence e Resort	102
5.2 Alphaville Londrina	111
5.3 Análise das Entrevistas	116
5.4 Metodologia	116
5.5 Análise dos Dados	116
6. A BUSCA DE NOVOS CAMINHOS DE ANÁLISE	124
CONSIDERAÇÕES FINAIS	134
LEVANTAMENTO BIBLIOGRÁFICO	138
ANEXOS	156

INTRODUÇÃO

O presente trabalho pretende apresentar análise de exemplos de condomínios fechados, que nos permitam refletir e entender as ações e estratégias dos promotores imobiliários para viabilizarem seus empreendimentos residenciais, transformando e modelando o espaço urbano. O objetivo deste trabalho foi o estudo da implantação de condomínios fechados horizontais na porção sudoeste da cidade de Londrina – Paraná.

O interesse pelo espaço urbano capitalista deriva do desejo de entender a organização espacial da cidade, a produção e consumo desses espaços que são modelados pelos agentes sociais que visam os interesses das classes de maior poder aquisitivo, a partir da dinâmica de acumulação do capital e da especulação imobiliária.

A escolha desta temática deve-se, *a priori*, ao desejo de aprofundar-me nas questões concernentes à geografia urbana, mas especificamente na produção da cidade. Nessa perspectiva, optamos em estudar as transformações do espaço urbano residencial de Londrina, desvendando de que forma a sociedade e os agentes sociais atuam sobre a configuração territorial, modelando as paisagens urbanas.

Inicialmente, os condomínios Alphaville Londrina e Royal Golf Residence Resort nos chamaram a atenção para o estudo de casos por divulgarem uma conceituação “ideal” de moradia. O novo “conceito de moradia”, apresentada em campanhas publicitárias pelos incorporadores, garante segurança, qualidade de vida e uma ampla infra-estrutura de lazer. Reunidos, eles formam o elemento diferencial dentre os demais condomínios localizados naquele mesmo espaço.

Os condomínios horizontais suscitaram neste trabalho uma discussão teórica e a particularização do tema em um estudo de caso: os condomínios “ditos” classe A, construídos pela Teixeira & Holzmann Empreendimento e Alphaville Urbanismo.

A escolha do Royal Golf Residence justifica-se por seus incorporadores residirem na cidade de Londrina e pelo empreendimento ter sido o primeiro implantado na cidade. Já a escolha do Alphaville Londrina mereceu destaque pela sua importância nesse segmento em nível nacional. A marca “Alphaville” em Londrina confirma essa nova tendência de moradia. A escolha de ambos deveu-se à intenção de se estabelecer uma análise comparativa, por possuírem diferentes características de origem, formação e evolução, porém, enquanto condomínios fechados, representam a mesma forma de segregação residencial, social e espacial.

Para a elaboração deste trabalho, alguns procedimentos metodológicos foram empregados, visando atingir nossos objetivos. Este trabalho analisou a formação socioespacial dos condomínios horizontais, investigando a produção do espaço urbano e sua complexidade. No âmbito teórico, seguimos a discussão a respeito da segregação socioespacial para compreensão da produção do espaço urbano. Também foram consultados vários estudos dedicados à compreensão das novas habitações urbanas destinadas aos segmentos de médio e alto poder aquisitivo, com destaque para os loteamentos fechados.

A princípio, realizamos um levantamento bibliográfico referente à temática da pesquisa, seguido de leitura, reflexão e discussão do referencial teórico. Foram realizadas consultas junto ao acervo da Biblioteca Municipal, IBGE/Londrina, 3 secretarias da prefeitura de Londrina (Secretaria de Obras, Diretoria de Loteamentos, Setor de Cadastro e Loteamento, Secretaria de Planejamento, Secretaria do Meio Ambiente), ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina. Procederam-se as visitas aos corretores dos condomínios Royal Golf Residence e Alphaville Londrina, onde entrevistamos comerciantes e moradores dos condomínios. Durante as entrevistas, foi aplicado um modelo de questionário cujo objetivo foi verificar a satisfação após a ocupação no condomínio fechado, bem como traçar o perfil desse morador através das informações obtidas. Após o levantamento dessas informações, procedemos à análise dos dados. É importante ressaltar que encontramos pouquíssimas referências bibliográficas de caráter geográfico sobre esse tema em Londrina. As matrizes teóricas sobre condomínios fechados e loteamentos fechados são mais frequentes, mas a análise a partir dos

condomínios em Londrina foi realizada essencialmente através de investigação de campo.

No primeiro capítulo, realizamos uma discussão teórica sobre a cidade e o urbano, discutindo as diversas concepções a respeito da temática. Em seguida, apresentamos os conceitos sobre segregação e condomínios, abordando a partir da base jurídica as principais diferenças conceituais a respeito de loteamento fechado e condomínio fechado.

Em seguida, analisou-se a Formação Econômica Social e Espacial (F.E.S.E.) como categoria de análise para a apreensão do espaço urbano de Londrina. A partir da F.E.S.E., discutimos a formação e crescimento da cidade de Londrina, destacando por décadas a evolução econômica e social da cidade, entendendo as transformações na paisagem urbana, principalmente nas moradias.

No terceiro capítulo, apresentamos as estratégias e principais atuações dos empreendedores imobiliários na viabilização dos empreendimentos. No primeiro momento, discutimos o papel de cada agente envolvido nesse processo, definindo as atribuições do incorporador e, no segundo momento, discutimos os diversos mecanismos utilizados para a venda desses condomínios.

No capítulo seguinte, apresentamos uma discussão a respeito da Gleba Palhano, fazendo uma breve trajetória de sua ocupação, considerando a construção dos primeiros edifícios verticais e a construção do Shopping Catuaí, observando as transformações desse espaço, os novos fluxos e o comércio.

No quinto capítulo, foram analisadas as principais particularidades dos condomínios Royal Golf Residence e Alphaville Londrina, segundo as características dos loteamentos, a dinâmica de vendas desses produtos imobiliários e as características das habitações neles construídas. Essas características confirmam a diferenciação desses espaços residenciais na cidade e o alto grau de segregação que eles propiciam.

Descrevemos, no sexto e último capítulo, os caminhos percorridos que nos levaram ao entendimento das relações sociais nos condomínios. E aqui

registramos as impressões obtidas a partir das entrevistas com os moradores, enfatizando suas opiniões e depoimentos a respeito do convívio social. Apresentamos também, os resultados das entrevistas de satisfação após a ocupação realizada pelos moradores dos condomínios Royal Golf e Alphaville, que foram analisados, tabulados e apresentados em forma de gráficos.

1. CIDADE, CONDOMÍNIOS, SEGREGAÇÃO.

“A cidade é algo mais do que um amontoado de homens individuais e de conveniências sociais, ruas edifícios, luz elétrica, linhas de bonde, telefones etc., algo mais também do que uma mera constelação de instituições e dispositivos administrativos – tribunais, hospitais, escolas, política e funcionários civis de vários tipos. Antes, a cidade é um estado de espírito, um corpo de costumes e tradições e dos sentimentos e atitudes organizadas inerentes a esses costumes e transmitidos por essa tradição. Portanto, a cidade não é meramente um mecanismo físico e uma construção artificial. Está envolvida nos processos vitais das pessoas que a compõem, é um produto da natureza, e principalmente da natureza humana” (Robert Park).

1.1 A Cidade e o Urbano

Para a análise teórica dos condomínios fechados, alguns conceitos como cidade, urbano, Estado, segregação e condomínio fechado são apresentados nas concepções de geógrafos, sociólogos, antropólogos e arquitetos em uma tentativa de contextualizar e fundamentar a discussão sobre a implantação dos loteamentos fechados em Londrina.

Iniciaremos a questão pelas noções de cidade e urbano, ambas são objetos de controvérsias. De acordo com Serra (1987), a problemática urbana tem sido objeto de esforços de compreensão redobrados, em face da aceleração do processo de urbanização. Para Velho (1979, p. 45), “as cidades são, em primeiro lugar, sede da mais alta divisão econômica do trabalho”. A cidade pode ser definida como um núcleo relativamente grande, denso e permanente de indivíduos.

Entender o espaço urbano significa, na perspectiva geográfica, pensar na cidade a partir da espacialidade nas relações sociais em sua natureza social e histórica (CARLOS, 1997). Nesse sentido, pensar o urbano é entendê-lo como manifestação do modo de produção capitalista, considerando as contradições inerentes ao próprio capitalismo materializadas nos vários espaços. Nas palavras de

Castells (1999), o espaço não é apenas o reflexo da sociedade, mas a expressão da sociedade em todos os seus aspectos.

Segundo Castells (1999), dessa maneira, a cidade é um produto de atividades humanas, fruto da divisão espacial e social do trabalho e tem sua origem no excedente produzido por este último. O fenômeno urbano vai além da concentração do processo produtivo. Ele é resultado de um processo de produção de um determinado momento histórico que envolve tanto os fatores econômicos no processo de circulação, distribuição e produção, quanto os fatores sociais, políticos e ideológicos. Para Castells (1999), o espaço é o tempo cristalizado. Segundo Carlos (1997), o urbano é além de um modo de produzir, é um modo de consumir, pensar, sentir. É na materialização da divisão espacial do trabalho que aparecem as relações contraditórias do processo de reprodução do capital.

Analisar o urbano é discutir a sociedade como um todo, em um processo que envolve os diversos grupos sociais e seus profundos conflitos. A cidade é uma forma de apropriação do espaço produzido do sistema capitalista de produção como instrumento de criação da mais-valia, é condição e meio para que se institua relações sociais diversas. Nessa condição, apresenta um modo determinado de apropriação que se expressa através do uso e ocupação do solo.

A cidade enquanto construção humana, produto social, trabalho materializado, apresenta-se enquanto formas de ocupações. O modo de ocupação de determinado lugar da cidade se dá a partir da necessidade de realização de determinada ação seja de produzir, consumir, habitar ou viver Carlos (1997, p. 45).

Dentre os autores que analisaram a cidade do ponto de vista geográfico, para Corrêa (1989, p. 9) ela é definida “como fragmentada e articulada, 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”. No entanto, nenhuma sociedade tem funções permanentes nem um nível de forças produtivas fixo, nenhuma é marcada por formas definitivas

de propriedade, de relações sociais definitivas. A cidade precisa ser entendida como um todo, no qual todos os seus elementos são variáveis, que interagem e evoluem juntos.

Para Castells (1983), o espaço é produto material de relação com outros elementos materiais, entre outros, os homens e suas relações sociais que juntos e combinados dão uma forma e uma função, um significado social. Portanto, não é uma pura ocasião de desdobramento da estrutura social, mas a expressão concreta de cada conjunto histórico, no qual uma sociedade se especifica. Segundo Castells (1983, p.146), “não há espaço que não seja parte integrante de uma teoria social geral, mesmo implícita”. A cidade pode ser interpretada como um espaço de aglomeração e concentração. Essa interpretação se deve ao fato de ela concentrar os meios de produção: o capital, a mão-de-obra, a população e os bens de consumo coletivos.

A análise urbana vem freqüentemente confundida com a estética e aparência. Para evitar esse problema é preciso refletir sobre o significado de aglomeração. Entender a cidade enquanto aglomeração significa definir a cidade enquanto *locus* da produção (CARLOS, 1997). Sendo assim, a cidade é o local do produto de lutas, fruto de relações sociais contraditórias, criadas e intensificadas pelo desenvolvimento do capital. Para Carlos (1997, p. 47), “o urbano é produzido através das aspirações e de uma necessidade de classe que fez dele um campo de luta onde os interesses e as batalhas se resolvem pelo jogo político das forças sociais”.

Essas contradições são produzidas a partir das relações sociais de desiguais. A desigualdade social materializada no espaço urbano gera diversos conflitos sociais, como as greves e os movimentos sociais urbanos.

Na perspectiva de Corrêa (1989), em uma sociedade de classes verificam-se diferenças sociais no que se refere ao acesso aos bens e serviços produzidos socialmente. Essas diferenças são marcantes em países periféricos, e a habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo. Uma boa parcela da população não tem acesso, não possui recursos financeiros para pagar aluguel ou comprar um imóvel. Para Corrêa (1989), este é um dos mais significativos sintomas de exclusão

social, aliado à desnutrição, ao desemprego, e ao analfabetismo. A segregação residencial é uma expressão espacial das classes sociais (grifo nosso). Dentre os vários usos do espaço urbano destacamos o local de produção e o de moradia, cujo acesso é mediado pela aquisição de parcelas a determinado preço.

“A ocupação do espaço se realizou sob a égide da propriedade privada do solo urbano, onde o espaço fragmentado é vendido em pedaços, tornando-se intercambiável a partir de operações que se realizam no mercado” Carlos (2001, p. 22). Por outro lado, o espaço se reproduz como condição da produção, atraindo capitais que migram de um setor da economia para outro, de modo a viabilizar a reprodução. Nesse contexto, ele é explorado e as possibilidades de ocupá-lo se redefine constantemente em função da contradição crescente entre a oferta e a escassez, o que explica a emergência de uma nova lógica associada e uma nova forma de dominação do espaço, que se produz ordenando e direcionando a ocupação com base na interferência do Estado. Para Carlos (2001), vivemos atualmente um momento do processo de reprodução em que a propriedade privada do solo urbano, condição da reprodução da cidade sob a égide do capitalismo, passa a ser um limite à expansão econômica capitalista. No processo histórico, ele é apropriado privativamente, criando limites à sua própria reprodução. Os promotores imobiliários reproduzem um espaço cada vez mais voltado aos interesses particulares do grande capital, que, ao intervirem no urbano, interferem na prática socioespacial e, com isso, nos modos de apropriação.

Convém ressaltar que as estratégias que percorrem o processo de reprodução espacial são estratégias de classe. Referem-se a grupos sociais diferenciados, com objetivos, desejos e necessidades próprias, o que torna as estratégias conflitantes.

O Estado, por sua vez, desenvolve estratégias que orientam e asseguram a reprodução das relações no espaço inteiro (elemento que se encontra na base da construção de sua racionalidade). Assim, o espaço se revela como instrumento político intencionalmente organizado, e manipulado pelo Estado; é, portanto meio e poder nas mãos de uma classe dominante que diz representar a sociedade, sem abdicar de objetivos próprios de dominação. (CARLOS, 2001 p. 40)

Nessa perspectiva, o Estado reorganiza as relações sociais e de produção, revela-se na planificação racional do espaço, organizando o território da produção. Desse modo, as contradições da apropriação para a realização da vida humana entram em conflito com as dos grupos sociais que exploram o espaço como condição da reprodução do capital. Dentro dessa concepção, o Estado seria também um árbitro entre as necessidades de cada classe social.

Mais do que um mediador, o Estado é o construtor de todo um aparato de serviços públicos necessário ao sistema capitalista para sua reprodução: habitação, transportes, educação, saúde, etc. Duarte (2005).

O Estado é um importante agente desse sistema urbano, pois é o planejador da distribuição espacial desses bens de consumo coletivo. Para Duarte (2005, p. 42), "o espaço urbano é segregacionista sim, seguindo a lógica capitalista, mas o bem-estar social é a justificativa ou o *mea-culpa* pela lógica das contradições e conflitos de classe". O Estado é o grande articulador do espaço urbano, pois possui o poder de legislar. A favor de quem? A lógica do capitalismo é a lógica da acumulação, e os zoneamentos urbanos dependem muito mais desse fenômeno do capitalismo do que das políticas de consumo coletivo.

O espaço urbano é produzido e consumido por um mesmo e único processo. A sua estruturação interna, entretanto, se processa sob o domínio de forças que representam os interesses de consumo (condições de vida) das camadas de mais alta renda. Tal estruturação se dá sob a ação do conflito de classes em torno das vantagens e desvantagens do espaço urbano, ou como já foi dito, em torno da disputa pela apropriação diferenciada do espaço urbano enquanto produto do trabalho. (VILLAÇA, 2001 p. 328)

Na cidade, identificamos territórios diferenciados. É como se a cidade fosse um quebra cabeça, feito de peças diferentes, onde cada qual conhece o seu lugar e se sente estrangeiro nos demais "[...] é como se a cidade fosse demarcada por cercas, fronteiras imaginárias e invisíveis, que definem o lugar de cada coisa e de cada um dos moradores" (ROLNIK, 1995 p. 40 grifo nosso).

Para (DELICATO, 2004, p. 22), “a segmentação da cidade é, assim, quase uma consequência natural de seu desenvolvimento e poderíamos perguntar: Quantos habitantes se dão conta do sentido global do seu entorno?” A cidade é entendida como uma série fragmentada de lugares, seus habitantes possuem relações diferenciadas com os espaços urbanos, alguns intimamente conhecidos, outros apenas de passagem, muitos não conhecidos de todos.

1.2 Segregação e Condomínios

Segregação

Neste subcapítulo, apresentamos os diversos conceitos de segregação, objetivando encontrar o conceito mais adequado à realidade de Londrina.

O estudo da segregação socioespacial é um caminho para análise da produção do espaço urbano. Existem vários estudos dedicados a compreender as novas habitações urbanas destinadas aos segmentos de médio e alto poder aquisitivo, com destaque para os loteamentos fechados.

Nesse sentido, uma linha de abordagem sobre essa temática é apresentada por Sposito (2005) no que tange as discussões sobre o conceito de segregação socioespacial. Para ela existe uma diferença entre a segregação urbana, comumente utilizada nos meios acadêmicos, e a de segregação socioespacial. Toda segregação resulta da diferenciação levada a seu limite acarretando ao rompimento das oportunidades de convívio entre as diferenças. Mas nem toda diferenciação resulta, necessariamente, em segregação. Para a autora o conceito mais apropriado e coerente a ser adotado é o de segregação socioespacial e não segregação urbana, “pois a adjetivação urbana pode levar a idéia de que a dinâmica é própria da cidade e por ela determinada.” (SPOSITO, 2005, p. 102). A leitura desse fenômeno urbano é fundamentada pela autora dentro de um viés marxista sobre o urbano e a cidade, onde elementos da dinâmica da cidade estão dentro de um processo mais amplo que se insere no bojo da sociedade capitalista redefinindo assim, em cada momento, a formação social. Segundo Sposito (2005), a

segregação é social, pois inclui o econômico, o político e o ideológico, mas é ainda espacial, na medida em que o espaço não é apenas reflexo, mas também determinante nos processos e nas dinâmicas que orientam o movimento da sociedade.

Para Castells (1983, p. 210), a segregação urbana não se restringiria a um processo meramente urbano, ela seria, em uma primeira aproximação, “a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só nos termos de diferença, mas também de hierarquia”. A segregação é resultado de uma estratégia de extrema diferenciação social que conduz à formação de espaços homogêneos fechados, impedindo a comunicação entre as diferenças. A diferença está ligada à idéia de relações percebidas ou concebidas, enquanto a separação e a segregação estão ligadas à idéia de rompimento da relação Castells (1983).

O conceito de segregação pode ser entendido através da teoria da segregação ecológica¹. No entanto, apesar de terem sido os teóricos da Ecologia Urbana os primeiros a tratar da segregação urbana, em nosso trabalho priorizamos abordar apenas o pensamento teórico que tem como aspecto comum o campo marxista de análise.

Porém, há mais autores a quem recorreremos e destacamos algumas afirmações e citações que possibilitaram uma aproximação entre segregação socioespacial e segregação residencial. Villaça (2001) destaca que a concentração, dentro de uma mesma área residencial, de pessoas que reúnem características semelhantes entre si, trata-se, na verdade, de um processo de classes, e não de pessoas ou indivíduos, como analisa a Escola de Chicago. A delimitação desses espaços de características parecidas não formou uma horizontalização, posição distinta entre eles. Além disso, os lugares segregados da cidade moderna não são

¹ Segregação Ecológica é um viés de análise derivado da Escola de Chicago, também conhecida como Escola de Ecologia Humana, que aborda os estudos dos condomínios horizontais como a concentração de pessoas em uma mesma área residencial que tenham semelhanças entre si. É a tentativa de transposição dos princípios básicos da ecologia vegetal para o urbano, competição, em razão da luta pela sobrevivência, dominação, dos mais adaptados ao meio ambiente, e sucessão, substituição de um grupo por outro no espaço. Nesse sentido é uma interpretação naturalista da sociedade e de seu espaço.

justapostos. São hierárquicos, e representam espacialmente a hierarquia econômica e social, setores dominantes e setores dominados. (LEFEBVRE, 1969).

Também há uma outra característica além da estrutural na segregação socioespacial. Assim como a cidade moderna, ela é uma forma historicamente determinada. A emergência da segregação socioespacial pode ser melhor entendida se, mediante a realidade das formas atuais de ordenação territorial, pudermos compreender a sua “gênese”, o caminho do seu processo de manifestação. (SOGAME, 2001).

Existem segregações das mais variadas naturezas: por etnias, nacionalidades, religiões e classes sociais. No presente trabalho, iremos abordar a segregação das classes sociais, que é aquela que predomina na estruturação das cidades brasileiras, conforme estudos desenvolvidos por (VILLAÇA, 2001).

Para compreendermos os condomínios horizontais fechados, e uma das características da segregação socioespacial, não podemos deixar de fora da discussão os mecanismos de formação dos preços desse solo. Segundo Lojkine (1981, p. 166), “a segregação é uma manifestação da renda fundiária urbana, um fenômeno produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo, estes, por sua vez, determinados pela nova divisão social espacial do trabalho”. No capítulo 3, na análise dos papéis dos proprietários da terra, incorporadores e construtores trataremos com mais detalhe desse aspecto. A segregação entre centro e periferia pode ser considerada uma segregação por classes. Entretanto, existe muita “periferia” no centro e vice-versa. De maneira geral, essa dicotomia corresponde a uma alusão aos bairros norte americanos mais afastados, pois os subúrbios não podem ser considerados como áreas de pobreza. Pelo contrário, são áreas muito valorizadas nas quais destacam-se mais do que suas amenidades naturais ou artificiais, mas elevado preço da terra. No caso brasileiro, o subúrbio significa as áreas mais afastadas, periféricas à infraestrutura, por vezes com um caráter rural ou de uso em finais de semana, e seus terrenos apresentam preços mais baixos. Ou seja, são áreas residenciais de pessoas com baixa renda e de baixo poder aquisitivo. No entanto, neste trabalho nos restringiremos em analisar a segregação

por classe alta e média alta (auto-segregação) uma vez que é a que tem as implicações mais profundas sobre a estrutura urbana (SANTOS 1979).

A maioria das análises sobre segregação parte de um espaço urbano dado, que é melhor, seja qual for o motivo, e por isso atrai os mais ricos, os que possuem mais prestígio, poder e *status*. Nos casos em que não há atributo natural especial, não cogitam como esse espaço melhor foi produzido limita-se a constatar-se uma correlação entre a classe social que ocupa determinada região e os equipamentos públicos de que ela é dotada. As posições que afirmam ser a segregação um produto “do mecanismo de formação de preços do solo” estão na incomoda posição de ter de demonstrar essa tese, já que é mais provável que a verdade esteja no lado oposto: os preços dos solos é que são fruto da segregação. (VILLAÇA 2001, p. 150)

A Segregação socioespacial dos pobres já havia sido descrito por Engels (1988) nas cidades inglesas do século XIX. Em destaque, o autor analisa os problemas de insalubridade das habitações e dos bairros proletários nas principais e mais ricas cidades do Reino Unido: Londres, Birmingham, Leeds, Liverpool e, em particular, Manchester, segunda cidade da Inglaterra e primeira cidade industrial do mundo. Em maior detalhe, refere-se à moradia proletária de capital rentista. Engels (1988) percorre as ruas dessas cidades, observando, em cada detalhe, as condições mais degradantes que ele denomina “guerra social” sob as quais vivem não animais, mas seres humanos: a classe trabalhadora britânica. “Trata-se, como ele próprio afirma, dos bairros de má reputação”. Nesses bairros, apinham-se as famílias em pequenas casas de três a quatro cômodos, não sendo incomum elas ocuparem apenas um cômodo. As ruas não são pavimentadas: “são sujas, cheias de detritos vegetais e animais, sem esgotos nem canais de escoamento semeado de charcos estagnados e fétidos” (1988, p.38). Regra geral, as casas dos trabalhadores eram mal implantadas, “mal construídas, mal conservadas, mal arejadas, úmidas e insalubres; nelas, os habitantes estavam confinados a um espaço mínimo e, na maior parte dos casos, num cômodo dormia pelo menos uma família inteira”. A disposição interior das casas era miserável, chega-se num certo grau à ausência total dos móveis mais indispensáveis. (ENGELS, 1988 p. 88). Esses bairros, com frequência, estavam localizados em terrenos acidentados, próximos a rios e riachos, ao longo dos quais a água, como em Manchester, era estagnada, escura “como o breu e de cheiro nauseabundo, cheio de imundícies e de detritos” (ENGELS, 1988,

p.62). Além disso, à montante do rio, localizavam-se fábricas que lançavam detritos e esgotos. O lixo era jogado e se acumulava formando montes nas ruas, nos pequenos pátios entre as casas “comprimidas uma contra as outras”. Estando a sotavento das áreas industriais, recebiam toda a fumaça e fuligem. Nessas áreas, os ricos, com razão, não pensavam em construir suas habitações elegantes, por isso “sobravam esses terrenos para que os especuladores edificassem casas operárias, para aluguel, com um mínimo de recurso e o máximo de economia, daí resultando a má qualidade das construções” (ENGELS, 1988 p. 72).

A falta de contato entre classes tão distintas podia ser total. “A própria cidade está construída de uma maneira tão peculiar, que podemos habitá-la sem sair e entrar nela cotidianamente sem nunca entrarmos em um bairro operário nem sequer encontrarmos operários, se nos limitarmos a cuidar dos nossos negócios”. (ENGELS, 1988, p. 38) “Isto se deve principalmente ao fato dos bairros operários quer por um acordo inconsciente e tácito, quer por intenção consciente e confessa, estarem separados com o maior rigor das partes da cidade reservadas à classe média.” (ENGELS 1988, p. 39).

Engels (1988) enfatiza esse aspecto da segregação entre ricos e pobres, e um raro contato acontece quando ricos “podem atravessar os bairros operários pelo caminho mais curto, em direção aos seus escritórios no centro da cidade, sem sequer notar que estão ladeados, à direita e à esquerda, pela mais sórdida miséria”. (Engels 1988, 38). Tal segregação foi descrita por Engels (1988) como uma arte delicada em mascarar tudo o que pudesse ferir a vista ou os nervos da burguesia. Portanto, trata-se de um processo que caracterizava a cidade, capitalista, assumindo novas dimensões espaciais.

Assim, a classe de maior poder aquisitivo atua através da auto-segregação, na medida em que ela pode efetivamente escolher onde morar. A expressão dessa segregação é a existência de condomínios fechados. Esse pequeno grupo “segrega os outros grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano, indiretamente atua através o Estado”. (CORRÊA, 1989, p 64)

Essa auto-segregação pode ser entendida e vista através das moradias de uma cidade, onde encontramos bairros ou zonas dedicadas a grupos de maior e menor poder aquisitivo. Para Corrêa (1989), a segregação tem um dinamismo em que determinada área social é “habitada durante um período de tempo por um grupo social e, a partir de um dado momento, por outro grupo de *status* inferior ou, em alguns casos, superior, através do processo de renovação urbana” (CORRÊA, 1989, p.70).

Outro conceito importante para a nossa análise é a segregação residencial, pois ela resulta da manifestação na escala das moradias. “A segregação residencial é um processo que reflete a tendência a uma organização espacial em áreas de forte homogeneidade social interna e de fortes disparidades entre elas” Corrêa (1989, p. 60). É um produto da existência de classes sociais, sendo a sua espacialização no urbano. Sua gênese remonta ao próprio surgimento das classes sociais e da cidade que se verifica de modo simultâneo.

Conforme Corrêa (1989 p.65), “a reprodução das relações sociais de produção constitui o papel mais importante que a organização espacial da cidade está destinada a cumprir: e é via áreas sociais segregadas que isto pode ser viabilizado”. Em outras palavras, a segregação residencial pode ser vista como um meio de reprodução social, e nesse sentido o espaço age como um elemento a condicionar sobre a sociedade. “Portanto, a segregação residencial significa não apenas um meio de privilégios para a classe dominante, mas também um meio de controle e de reprodução social para o futuro” (CORRÊA, 1989 p.66).

Para Sabatini (2004), a segregação residencial pode ser definida como o grau de proximidade espacial ou concentração territorial de famílias pertencentes ao mesmo grupo social, seja este definido em termos étnicos, etários, religiosos e socioeconômicos, dentre outras possibilidades. Nesse sentido, a segregação residencial espacial em grande escala tem se tornado um padrão tradicional latino-americano ao longo do século XX. A busca por condomínios fechados em países latino-americanos deve-se à influência do padrão norte - americano de habitação, aos crescentes índices de violência e criminalidade nas grandes metrópoles e também ao apelo ambiental e ao estilo de vida norte -

americano dos subúrbios. Observamos que a busca por segurança e qualidade ambiental não são os únicos motivos que levam o grupo de maior poder aquisitivo adquirir uma propriedade nesse estilo, o *status* e a ascensão social também são desejados.

“A segregação residencial e sua dinâmica são frutos de um processo de “decomposição” e “recomposição”, ou seja, uma transformação contínua dos diversos grupos sociais que residem nesse espaço urbano” (O’ NEILL 1986, p. 66). A segregação residencial expressa nesse espaço urbano, uma “nova forma de morar” e de viver em áreas de expansão urbana, como nos condomínios horizontais fechados criados recentemente.

Nesse sentido, os condomínios fechados representam uma forma espacial de segregação e auto-segregação. Ele acontece, de modo geral, no âmbito dos grupos sociais dominantes. Contudo, outros grupos sociais como os assalariados de alto rendimento têm se deslocado para essas áreas privilegiadas. Tivemos a oportunidade de observar isso durante a investigação de campo nos condomínios Royal Golf Residence e Alphaville Londrina. Esse grupo constitui também uma parte da demanda solvável do mercado habitacional. Esses novos valores de consumo habitacional permitem a reprodução dos grupos sociais de maior poder aquisitivo em um ambiente criado especialmente para eles, dando, assim continuidade da sociedade capitalista. Esse é o caso típico da auto-segregação.

Em contraponto, há segregação imposta, que dá origem às áreas residenciais dos grupos de renda mais baixa. A formação dessas áreas também é fruto da “decomposição” e “recomposição” do espaço urbano. Entretanto, esse grupo direciona-se para áreas preteridas, de preços mais baixos, que não têm as mesmas condições daquelas localizadas em áreas aprazíveis. Esse grupo não tem como pleitear sua moradia dentro do mercado habitacional. Por vezes, é forçado a viver na informalidade, como nos casos de invasões de terra, loteamentos clandestinos e autoconstrução em áreas públicas. Tais áreas são desprovidas de serviços públicos como rede de esgoto, água e energia conferindo a esse lugar um aspecto

desordenado e caótico, pois podem ser áreas de preservação permanente, porém degradadas (HARVEY, 1983).

“Estas áreas de segregação impostas viabilizam-se, assim, nos conjuntos habitacionais, favelas, cortiços e outras alternativas de consumo, inibindo as chances de mobilidade e criando condições de reprodução dos grupos sociais de menor renda.” (O’NEILL 1986, p.68). No entanto, observamos em Londrina, principalmente na região dos Cinco Conjuntos (área de intensa presença de conjuntos habitacionais) que houve uma alteração na faixa de renda da população na medida em que o tempo passou. Houve significativas alterações nas casas, como por exemplo, a expansão do imóvel através de reformas. Acredito que a preocupação maior deve ser dirigida a uma parcela da população que não tem condições se quer de financiar ou comprar nem mesmo um imóvel popular. O desejo de morar em um condomínio horizontal se enquadra no conceito de auto-segregação. O isolamento voluntário é uma forma de distinção e de busca pelo convívio entre iguais, que não necessariamente se trata de “um modo coeso e solidário, ou um mundo de fortes laços de sociabilidade, mas sim como a possibilidade de uma vida mais individualizada e com maior privacidade até mesmo em relação ao próprio grupo de moradores” (ANDRADE, 2002, p. 6). Em nossa opinião, a segregação residencial se manifesta nas formas visíveis e concretas dos condomínios fechados que reflete no espaço a segregação entre setores de classes.

Condomínios

A análise das relações do setor imobiliário pode contribuir para a compreensão da intensificação da fragmentação do espaço urbano e do entendimento do processo de segregação socioespacial. Nesse sentido, apresentamos a definição de condomínio fechado, ressaltando as principais características desse “novo” padrão espacial de moradia.

A respeito da definição de condomínio, Caldeira (2000, p. 258) analisa, dentro de um viés antropológico, que “os condomínios fechados são a versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos

urbanos que ela chama de enclaves fortificados”. Esse fenômeno vem mudando a maneira como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Esses empreendimentos estão mudando o panorama da cidade, seus padrões de segregação espacial, o caráter do espaço público e as interações públicas entre as classes.

Geralmente, os condomínios estão localizados em áreas de expansão urbana, próximas às áreas rurais e periféricas, distantes dos centros urbanos, e seu acesso deverá ser feito por algum tipo de transporte. Os condomínios fechados não são um fenômeno isolado, mas a versão residencial de uma nova forma de segregação nas cidades contemporâneas Sposito (2003).

De acordo com Caldeira (2000), esses empreendimentos possuem algumas características básicas. São áreas particulares de uso coletivo de seus moradores e convidados, e o acesso é restrito. São fisicamente demarcados e isolados por grades, muros, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. As casas são voltadas para o interior e não em direção à rua, são controladas por vigias e sistemas de segurança. Outra característica importante desse enclave é a tendência de ambientes homogêneos, ou seja, áreas seletas que circulam apenas pessoas “desejáveis”, onde não se encontrarão, com certeza, mendigos ou pedintes.

Os novos sistemas de segurança não só oferecem proteção contra o crime, mas também criam espaços segregados nos quais a exclusão é cuidadosa e rigorosamente praticada. Eles asseguram “o direito de não ser incomodados, provavelmente uma alusão à vida na cidade e aos encontros nas ruas com pessoa de outros grupos sociais, mendigos e sem-teto”. (CALDEIRA, 2000, p.267)

Os enclaves cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um estilo moderno de espaço público aberto à livre circulação (CALDEIRA, 2000). Esse sentimento de ruptura com o restante da cidade é lembrado nas palavras de Mumford (1965) quando ele analisa e discute a presença das muralhas dos castelos nas cidades medievais. Antes, os muros representavam o limite da cidade, contemporaneamente, os muros delimitam grupos de residências que se isolam da cidade, mesmo fazendo parte dela.

A importância psicológica da muralha não deve ser esquecida. Quando a ponte levadiça era erguida, e fechados os portões ao pôr do sol, ficava a cidade desligada do mundo. O fato de se achar assim fechada ajuda a criar um sentimento de unidade bem como de segurança, [...] os habitantes protegidos da cidade passaram a dar valor à vida “segura” do interior, livre de qualquer forma de invasão estrangeira, ou mesmo de aproximação não autorizada embora isso significasse que suas próprias idas e vindas se achariam sob constante vigilância e controle militar. (MUNFORD, 1965, p. 394)

Os condomínios rompem os conceitos de público e privado, ao oferecerem espaços coletivos no abrigo da propriedade privada Salgueiro (1995). Somente os proprietários têm acesso ao espaço coletivo dentro do condomínio. O acesso restrito aos proprietários, em oposição ao uso coletivo do espaço público, tem um significado espacial correspondente à diferenciação social econômica:

Os enclaves conferem *status*. A construção de símbolos de *status* faz parte de um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para afirmação de distância e desigualdade sociais. A sua presença no espaço da cidade é uma evidente afirmação de diferenciação social. Eles oferecem uma nova maneira de estabelecer fronteiras entre grupos sociais, criando novas hierarquias entre eles e, portanto, organizando explicitamente as diferenças como desigualdade. Caldeira (2000, p.259)

A transformação dos enclaves fortificados (cercas eletrificadas, torres, muros altos, extremo controle de entrada) em espaços de prestígio exigiu algumas mudanças importantes nos valores da classe alta. Em primeiro lugar, porque as residências coletivas passaram a ser preferidas a residências individuais. Moradias coletivas, como prédios de apartamentos, foram por muito tempo desvalorizadas. Até recentemente, as casas eram o modelo da residência adequada e evidência de *status* moral e social, ressaltando os valores de privacidade e liberdade individual. Em segundo lugar, “os enclaves são áreas isoladas, não urbanizadas e distantes, transformadas em espaços mais valorizados do que os tradicionais bairros centrais e com boa infra-estrutura.” (CALDEIRA, 2000, p. 259). Essa mudança requereu a inversão dos valores que haviam prevalecido nos anos 1940 até os 1980, quando o centro era inequivocadamente associado aos ricos e a periferia, aos pobres. Nesse sentido, pela primeira vez, algo como o subúrbio norte-

americano tornou-se popular entre a elite, e a distância do centro foi resignada para conferir *status* em vez de estigma (CALDEIRA, 2000).

Uma outra leitura sobre a distribuição espacial dos condomínios é apresentada por Harvey (1993, p. 212) “o domínio do espaço sempre foi um aspecto vital da luta de classes”. Assim, a luta de classes pelo domínio das condições de deslocamento espacial consiste na força determinante da estruturação do espaço intra-urbano. Nem sempre as classes de maior poder aquisitivo procuram o “perto” em termos de tempo e distâncias. Às vezes elas se afastam em busca de grandes lotes e ar puro, por exemplo. Mas mesmo quando isso ocorre, há limites para esse afastamento. Nesse caso, elas procuram trazer para perto de si seu comércio, seus serviços e o centro, que reúne os equipamentos de comando da sociedade, e isso não por razões simbólicas ou de *status*, mas pela razão prática de que elas o freqüentam intensamente. No caso de Londrina, o consumo dos moradores dos condomínios horizontais e verticais não ocorre apenas na Gleba Palhano, área onde se localizam os condomínios selecionados para estudo de caso, mas em pontos distintos do comércio de Londrina. Discutiremos melhor esse aspecto no capítulo 4.

Em relação às construções das casas, a maioria é edificada pelos próprios proprietários, e não pelos incorporadores. Em consequência, eles não têm um desenho uniforme, embora vários incorporadores incluam nos títulos de venda vários regulamentos referentes a recuos, áreas abertas, muros e cercas, tamanho das casas e uso apenas residencial (CALDEIRA 2000).

O alto valor ligado à “personalidade” da casa, compartilhado por todas as classes sociais, provavelmente explica porque casas padronizadas não são comuns entre a elite. Nesse sentido, verificamos uma rejeição à homogeneidade até entre pessoas que são parte de um mesmo grupo social.

Isso pode estar relacionado ao fato de que na justificação ideológica dos condomínios fechados não existe nenhuma referência positiva aos ideais de comunidade, algo sempre invocado nos empreendimentos norte-americanos. Os condomínios nunca são chamados de “comunidades”, como acontece nos Estados Unidos, onde recebem o nome de *gate communities*, nem são anunciados nas

campanhas publicitárias como um tipo de moradia que possa realçar o valor dessa idéia de comunidade (CALDEIRA, 2000). Trataremos desta questão mais detalhadamente no capítulo 6.

Os empreendimentos imobiliários destinados às pessoas de alto poder aquisitivo distantes do centro da cidade tornaram-se significativos no Brasil só no final dos anos 1970. Foi também nesse período que alguns incorporadores começaram a construir algo semelhante às *new towns* e *edge cities* norte - americana, isto é, área suburbana que combina os empreendimentos residenciais com centros comerciais e espaços para escritórios. Um desses incorporadores mais conhecidas no plano nacional e internacional é o grupo Alphaville Urbanismo S/A.

Para O'Neill (1986) os condomínios são um conjunto de habitações unifamiliares, edifícios isolados por muros ou cercas da área imediatamente em torno, possuindo policiamento próprio, equipamento de lazer, serviços como restaurantes e de estética. São resultados de investimentos de capital de empresas incorporadoras de imóveis. Algumas se constituem em grandes empresas ligadas aos grandes grupos financeiros, ou resultam apenas da iniciativa de um grupo de pessoas que tem interesse comum de adquirir um terreno de dimensões razoáveis, dividindo e construindo residências unifamiliares. Esses condomínios têm em comum a localização privilegiada de áreas valorizadas e aprazíveis dentro da cidade ou em sua periferia.

Semelhante aos outros incorporadores, a segurança e qualidade de vida são os principais elementos na sua publicidade e também um desejo de todos os envolvidos com o empreendimento. O objetivo da propaganda é seduzir, através das mais diferentes culturas e classes sociais. O lar cristalizado é um importante símbolo que molda sensibilidades individuais. As moradias, em muitas sociedades, são associadas ao *status* e ao prestígio, é uma forma das pessoas se afirmarem publicamente (CALDEIRA, 2000).

A divulgação desses condomínios é feita pela mídia como um novo "conceito de moradia" para as classes média e alta, e foram transformados no tipo mais desejável de residência. Esse novo "conceito de moradia" articula cinco

elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. A imagem que confere o maior *status* e mais sedutora é a da residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como “iguais” (CALDEIRA, 2000, grifo nosso).

Esse novo “conceito de moradia”, isto é, a imagem de um universo exclusivo, isolado, disciplinado, fortificado, homogêneo e auto-suficiente, parece sintetizar a noção de um estilo de vida, que as classes de maior poder aquisitivo denominam de liberdade (CALDEIRA 2000). No caso de Londrina, esses condomínios não podem ser considerados auto-suficientes, pois não observamos nenhuma construção comercial dentro dos loteamentos no período de investigação de campo (2006).

A idéia de uma nova forma de morar é reforçada pelo “marketing” e pela propaganda que propõem o empreendimento como uma nova forma de produzir um espaço residencial segregado onde convivem indivíduos e grupos com a mesma posição social, padrão cultural e hábitos de vida semelhantes.

Para O’Neill (1986, p. 67), “esses hábitos de vida são um quadro referencial de valores, expectativas, padrões de consumo, conscientização que os indivíduos formam em contato uns com os outros”. Essas características são fundamentais para garantir a reprodução de determinados grupos sociais.

Ao contrário das fortificações medievais, construídas para defesa contra os inimigos externos, essas novas fortificações têm como objetivo apartar as classes ricas do convívio social com o diferente (o pobre) e as diferenças (a pobreza), ao mesmo tempo em que procuram defender-se resguardando-se contra a degradação social e a violência generalizada (SOGAME, 2001).

Os condomínios também são frequentemente representados como “ilhas” instaladas no meio de áreas de grande valorização fundiária. Os anúncios publicitários apresentam a imagem de ilhas para as quais se podem retornar todos os dias para fugir da cidade e para encontrar um mundo exclusivo de prazer entre

iguais. “Os enclaves são, portanto, oposto à cidade, representada como um mundo deteriorado no qual não há apenas poluição e barulho, mas, o que é mais importante, confusão e mistura, isto é, heterogeneidade social.” (CALDEIRA, 2000, p.265 grifo nosso).

Os condomínios fechados correspondem à versão ideal desse novo “conceito de moradia”, um ideal que parece servir como medida às demais formas completas que são sempre medidas. Supõe-se que condomínios fechados sejam mundos separados. Seus anúncios propõem em “estilo de vida total”, superior ao da cidade, mesmo fazendo parte dela. Na verdade, o novo “conceito de moradia” é uma resposta à necessidade dos empreendedores imobiliários de construir prédios de apartamento longe do centro e em imensos lotes por causa dos códigos de zoneamento e do aumento do preço da terra. Nos anúncios, porém, essa necessidade aparece transfigurada em “escolha de um estilo de vida” (CALDEIRA, 2000).

Esses anúncios publicitários investem no marketing ecológico, e na qualidade de vida², o que seria um conjunto de elementos compostos pela vida mais saudável, ordem, lazer, áreas arborizadas, silêncio e tranquilidade. Outro item bastante destacado é a segurança. Os anúncios apresentam os condomínios fechados como o oposto do caos, poluição e perigos da cidade. Essas imagens são compartilhadas por aqueles que decidem deixar o centro para habitar nos novos loteamentos, mesmo que estejam situados em áreas com infra-estrutura precária e que requerem longas horas no trânsito. Os anúncios, comumente, se referem à paisagem natural dos empreendimentos, com áreas verdes, parques e lagos e usam frases com apelos ecológicos.

Cabe destacar a significativa contribuição de (CALDEIRA, 2000) ao relatar suas experiências da rotina de um desses empreendimentos, onde teve a

² Esse termo é bastante dúbio e indefinido, porém bastante usado pela propaganda de empreendedores e construtores. Ele é associado a amplos espaços, à privacidade, ao contato com o ambiente natural aparentemente não poluído e com acesso a bens e serviços. A medicina também usa o termo como sinônimo de ambiente e práticas saudáveis no sentido de prevenção de doenças. Outra vertente, multidisciplinar, diz respeito ao ambiente de trabalho e condições de saúde existindo a Associação Brasileira de Qualidade de Vida (<http://www.abqv.org.br/institucional.php?id=12>).

oportunidade de entrevistar e de fazer algumas constatações através da investigação de campo.

Para a autora, apesar do marketing das numerosas instalações para uso comum, em todos os edifícios e condomínios o uso é muito baixo, com exceção do *playground*. “Talvez isso reflita como os moradores se sentem pouco a vontade com a idéia de partilhar um espaço residencial, uma coisa que os anúncios tentam rebater sugerindo que a sociabilidade seria possível sem inconveniência”. (CALDEIRA, 2000 p.268)

O pouco uso das áreas comuns poderia também indicar que a presença de todas essas instalações, algumas delas bastante luxuosas, é mais símbolo de *status*³ do que uma condição necessária para uma vida cotidiana mais gratificante. Em outras palavras, essas instalações parecem ter a ver mais com ostentação do que com um novo padrão de sociabilidade entre vizinhos ou com novos conceitos de vida privada.

“O ideal do condomínio fechado é a criação de uma ordem privada na qual os moradores possam evitar muitos dos problemas da cidade e desfrutar um estilo de vida alternativo, com pessoas do mesmo grupo social” (Caldeira, 2000, p. 275).

Embora os novos enclaves valorizem o universo privado e rejeitem a cidade e seus espaços públicos, organizar a vida em comum dentro dos muros dessas áreas residenciais coletivas é bastante difícil. Através das entrevistas, a autora pode verificar que os moradores sentem que os condomínios de fato são seguros. No entanto, a vida entre iguais parece estar distante do ideal de harmonia que alguns anúncios querem construir (CALDEIRA, 2000).

³ Essa palavra traz o sentido da ordem que alguém ocupa na hierarquia social, próximo de ser sinônimo de prestígio. É um conceito importante que traz em si a idéia de estratificação social. Max Weber diferenciou status de classe social, embora sociólogos contemporâneos traduzam o conceito de status socioeconômico como o resultado empírico das variáveis renda, educação e prestígio da profissão. Os critérios weberianos dizem respeito a um grupo de pessoas que se diferenciam a partir de qualidades não econômicas como honra, prestígio e religião.

Nos Estados Unidos, *community* é uma designação comum para condomínios de vários tipos. No Brasil, os incorporadores imobiliários não vêm a si mesmos como *community builders*, e os anúncios não apresentam os condomínios fechados como um novo tipo de vida comunitária, mas apenas como um local de moradia para grupos sociais homogêneos. Em outras palavras, os anúncios não enfatizam uma comunidade de valores e interesses compartilhados, não tentam criar nenhuma sensação de pertencimento a uma comunidade e não apelam para a importância de um espaço que possa facilitar interações entre vizinhos. Para os empreendedores imobiliários brasileiros e seus clientes, as vantagens da homogeneidade social não implicam no desejo de uma sociabilidade local (CALDEIRA, 2000).

A questão em torno da qual há muita ambigüidade e divergência é a oposição à “cidade” e o abandono de áreas centrais da cidade. “Nem todo mundo está pronto a abandonar a cidade para obter *status* da negação da vida urbana.” (CALDEIRA, 2000, p. 287) Alguns, de fato, lutam para permanecer em seus bairros tradicionais, seja nas áreas centrais, tradicionais, de classes média e alta onde os edifícios de apartamentos de luxo têm sido comuns há tempos. Sejam eles os bairros intermediários e mesmo periféricos, onde tradicionalmente as classes média baixa ou baixa têm vivido e estão passando por enobrecimento. Nos dois casos, há um apelo ao velho estilo de vida oferecido pela cidade, e a tradição em lugar da transformação.

Morar no coração da cidade ainda parece ser atraente para alguns, especialmente se o for em edifícios valorizados próximos às classes de maior poder aquisitivo. Ainda existe uma parcela da sociedade que está arraigada ao centro da cidade, ou seja, os condomínios horizontais fechados não são as únicas opções de moradia de prestígio (FRESCA, 2002).

Marcuse (2004) utiliza-se da definição de enclave como área de concentração espacial, na qual os membros de um grupo populacional específico, auto-definido por etnicidade ou religião ou de outra maneira, reúnem os meios de valorizar o seu desenvolvimento econômico, social, político e/ou cultural. Já uma cidadela é uma área de concentração espacial na qual os membros de um grupo

populacional específico, definido por sua posição de superioridade, em poder, riqueza ou *status*, em relação a seus vizinhos, reúnem os meios de proteger ou valorizar esta condição. Ao contrário do enclave, o gueto é uma área de concentração espacial usada para separar e limitar um grupo populacional específico involuntário (usualmente por raça) mantido e tratado como subalterno pela sociedade dominante.

Diferentemente do loteamento fechado, o loteamento convencional é feito de forma a integrar-se na malha urbana existente. As vias e logradouros são de domínio público, passíveis de utilização por qualquer pessoa. Os lotes têm acesso direto à via pública, a área loteada perde a sua individualidade e passam a existir vários lotes como unidades autônomas para fins de edificação (DELICATO, 2004).

Nesse sentido, o conceito de enclave fortificado, na sua forma estrutural, é o termo mais adequado para essa nova tendência de moradia em que seus moradores optam pelo isolamento de forma voluntária. Ou seja, ele não é composto por grupos de excluídos. Logo que o critério é eminentemente econômico, o condomínio fechado é uma opção daqueles que possuem condições financeiras ou querem “aparentar” ter, para ali residirem (CALDEIRA, 2000).

O condomínio é uma forma espacial de segregação. Os grupos de maior poder aquisitivo se auto-segregam, no sentido que mudam para áreas de forte homogeneidade espacial por sua própria escolha. Em outras palavras, o condomínio fechado é a expressão da auto-segregação residencial em Londrina. A respeito do conceito mais adequado à realidade da cidade, acreditamos que a definição de enclaves fortificados e segregação residencial sirva como parâmetros para identificação do padrão dessa nova tendência em Londrina.

1.3 Legislação dos Loteamentos Fechados e Condomínios: Conceituação e Base Jurídica

Na perspectiva de Salgado (2000), Loteamento Fechado e Condomínio Fechado são duas modalidades de ocupação do solo urbano, que vêm sendo empregadas indistintamente sem o devido rigor técnico. No subcapítulo,

pretende-se, através da legislação vigente, diluir as dúvidas a respeito dessas terminologias.

Segundo a Lei 6.766/79, entende-se por loteamento a divisão de uma gleba em lotes cuja propriedade é adquirida lote a lote. Ele foi o principal elemento formador de nossas cidades e, possui uma farta legislação urbanística, e que tenta garantir fluidez de circulação e espaços destinados ao uso público.

Algumas Leis Municipais têm previsto a figura do loteamento fechado, parcelamento implantado segundo a Lei 6.766/79, mas cujas vias públicas internas são objeto de concessão, permissão ou autorização de uso outorgado pelo poder público municipal a uma associação constituída pelos moradores. A generalização dessa lei, mediante legislação municipal, chega a permitir o cercamento de loteamentos convencionais que transformam espaços originalmente públicos em privados. Ao excluir o restante da população da utilização de benfeitorias públicas, é ampliado o acesso aos privilégios, institucionalizando assim o enclave. Por outro lado, entende-se também que os empreendimentos, implantados sob a lei de condomínio, caracterizados pela existência de somente uma via de acesso, cercas no perímetro, sem prolongamento das ruas internas e sem expresse reconhecimento de que tais vias seriam de domínio municipal, as partes comuns de uso dos condomínios, não poderiam ser consideradas posteriormente, pelas prefeituras, bens públicos (DELICATO, 2004).

O condomínio é definido como uma única gleba, onde as residências são previamente construídas cuja propriedade do terreno é adquirida através da parcela ideal referente a toda a gleba. Suas áreas comuns, tendência, por exigência de legislação, devem ter as mesmas proporções que as áreas públicas do loteamento e são por definição de propriedades dos condôminos (área comum).

Na legislação específica para a implantação de condomínios especiais de casas térreas ou assobradadas é previsto no artigo 8º da Lei Federal 4591, de 16/12/64. Essa lei dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias que organizam o condomínio em conjuntos residenciais urbanos de propriedade exclusiva onde existam áreas privativas, de jardim e áreas

livres e comuns, como piscinas, áreas de lazer, salões de festa, bem como acesso a via pública ou as várias moradias do conjunto (BRASIL, 1964). Esse tipo de empreendimento é constituído por terrenos individualizados destinados a edificações. Eles estão dispostos em geral e conjunto com perímetro fechado, cercado por muros ou cercas e com controle de acesso. Sua característica principal é a exclusividade de uso de espaços públicos que se consolida como um padrão residencial das cidades grandes e médias.

De acordo com Araújo (2004), majoritariamente, os condomínios urbanísticos são implantados utilizando a permissão genérica do artigo 8º da Lei 4.591/64, sem o devido respaldo de normas urbanísticas municipais e o arripio do parâmetro técnico mínimo. Não raro, encontram-se esses empreendimentos instalados até mesmo em área rural.

A lei sancionada em Londrina apresenta as seguintes características. No dia 20 de julho de 1998, a Prefeitura Municipal aprovou a Lei, n. 7483 sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, a qual, entre outros pontos, estabelece:

Art. 56. “É admitida a implantação de loteamentos com circulação fechada ou limitada ao público em geral, podendo o Poder Público, para isso, conceder direito real de uso de logradouros públicos, desde que atendidas as disposições legais vigentes e as seguintes condições”:

I – o loteador deverá encaminhar pedido de consulta, indicando a gleba, sua intenção e declarando estar ciente de que o loteamento deverá obedecer aos mesmos requisitos estabelecidos nesta lei para parcelamentos;

II – o loteamento deve localizar-se no Perímetro Urbano, na Zona de Expansão Urbana ou em Zonas Especiais⁴, com área de declividade inferior a 30% (trinta por cento), observados os pareceres dos órgãos ambientais;

⁴ As Zonas Especiais destinam-se a uso com finalidade específica, quer modificando a realidade urbana existente, quer criando situações urbanas novas, devendo toda intervenção nessa Zona ser objeto de estudo por parte do Poder Público Municipal.

III – a área passível de fechamento, com controle de acessos, deve atender aos seguintes requisitos:

- a) adequar-se ao estabelecido na Lei do Sistema Viário e não interromper a continuidade de vias arteriais e coletoras;
- b) poder ser inscrita num círculo de 600m (seiscentos metros) de diâmetro, excetuando-se os casos de local confinado por acidentes geográficos de difícil transposição por vias que ligam áreas vizinhas;
- c) existir, ao longo de todo o perímetro fechado, externamente à cerca, uma via pública com 15m (quinze metros) de largura, no mínimo, com espaço livre de recuo com largura de 5m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento predial, que será computado como área pública não edificável, excetuando-se os casos de locais confinados por acidentes geográficos;
- d) existirem nos pontos de controle praças externas para acesso de veículos, com área totalizando 1% (um por cento) da área da gleba, computável na área de praça e devendo conter um círculo mínimo de 15m (quinze metros) de diâmetro;
- e) as áreas destinadas a equipamentos comunitários públicos ou uso institucional, bem como as de preservação ambiental e de fundo de vale não serão objeto da concessão de uso por parte do Poder Público, devendo estas localizar-se externamente;
- f) os espaços livres de uso público serão acrescidos em 5% (cinco por cento) sobre o disposto no artigo 31 desta lei;
- g) quando a gleba estiver contígua ao loteamento que não passou pelo processo de concessão de uso de áreas públicas, a área a ser fechada deve observar o disposto nesta lei quanto ao comprimento das quadras;
- h) as áreas destinadas a uso institucional deverão ser externas ao loteamento e respeitar o percentual de 3% conforme art. 31.

IV – a entidade concessionária deve ser uma sociedade civil, devidamente regularizada, ainda que na forma de condomínio, constituída pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da concessão;

V – a concessionária deve-se comprometer a custear, executar e manter as redes de infra-estrutura obrigatórias para loteamentos, e mais:

- a) sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;

b) sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto, em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitada a legislação em vigor.

c) manutenção e limpeza das vias e outras áreas públicas objeto da concessão;

d) coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas da AMA, nos locais indicados pelo Poder Público para entrega ao serviço de limpeza pública;

VI – do instrumento de concessão de uso (Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso de Área), que será emitido por ocasião da aceitação do loteamento, deverão constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento.

De acordo com a Lei 7.483/98 cap. II, seção I, artigo 31, todos os loteamentos devem passar para o domínio público, no mínimo 35% do total a ser parcelado da gleba original. Os loteadores podem requisitar o direito real de uso de áreas públicas, ou seja, o direito de construir muros que excluam o restante da população do acesso às mesmas. Nesse caso, eles devem doar ao poder público, 35% da área a ser loteada, acrescida de 5% pelo fato de ele ser fechado. Isso é obrigatório em todos os loteamentos. Quando os loteamentos fechados têm áreas públicas dentro de seus muros, que têm uso privado os demais habitantes da cidade estão excluídos do acesso ao que legalmente é comum. Em outras palavras, é um exemplo da prática de segregação (RIBEIRO, 2006).

A terminologia utilizada é pródiga: loteamentos especiais, loteamentos em condomínios especiais, condomínios exclusivos, condomínios horizontais, condomínios deitados, loteamentos fechados. Mas, em termos concretos, há a privatização do uso de áreas verdes, sistema de lazer, ruas e praças estão em áreas que de direito deveriam ser de uso público (FREITAS, 1998). Apesar da diversidade de terminologias utilizadas para classificar e conceituar esse novo tipo de padrão de moradia, em nosso trabalho, a palavra condomínio será usada genericamente englobando tanto os condomínios fechados propriamente ditos como os loteamentos fechados. Passaremos adiante ao capítulo em que há um breve

histórico, necessário a quem não reside ou conhece a cidade de Londrina, com vistas a compreender e inserir o papel dos condomínios na fase atual do seu crescimento urbano.

2 FORMAÇÃO ECONÔMICA SOCIAL E ESPACIAL (F.E.S.E.) COMO CATEGORIA DE ANÁLISE

“O espaço é um produto material de uma dada formação social. Em outras palavras a estrutura social pode ser usada para explicar as formas espaciais.” (Manuel Castells).

Para compreendermos a formação social espacial de Londrina é preciso antes percorrer o caminho de sua gênese, crescimento e expansão, verificando como se deu a organização espacial da cidade a partir da estruturação social de classes⁵. Utilizamos do conceito de Formação Econômica Social e Espacial (F.E.S.E.) como categoria de análise para entender o espaço urbano da cidade, principalmente a partir da década de 1960, década marcada pelo aumento populacional urbano e também por um processo de desestruturação urbano regional.

O conceito de formação socioespacial, ou simplesmente formação espacial tem como objetivo explicitar teoricamente que uma sociedade só se torna concreta através de seu espaço. O espaço que ela produz, pois, só é inteligível

⁵ “Embora seja difícil, senão impossível, encontrar uma definição de classe social que conte com o consenso dos estudiosos ligados a diversas tradições políticas e intelectuais, todos estão de acordo as Classes sociais são uma consequência das desigualdades existentes na sociedade”. (DICIONÁRIO DE POLÍTICA s/ano, p.169).

“Para Marx, as classes são expressão do modo de produzir da sociedade no sentido de que o próprio modo de produção se defina pelas relações que intermedeiam entre as Classes sociais, e tais relações dependem da relação das Classes com os instrumentos de produção. Em uma sociedade em que o modo de produção capitalista domine, sem contrastes, em estado puro: as classes se reduzirão fundamentalmente a duas: a burguesia, composta pelos proprietários dos meios de produção, e o proletariado, composto por aqueles que, não dispondo dos meios de produção, têm de vender ao mercado sua força de trabalho. Portanto, para Marx, enquanto a existência das classes se baseia nas posições diversas que os homens ocupam no processo produtivo, o antagonismo que existe entre elas se situa em nível político, estes dois níveis estão estreitamente ligados entre si, mas não coincidem.” (DICIONÁRIO DE POLÍTICA s/ano, p.171 e 172).

Classe segundo Max Weber. “Enquanto Marx não apresenta nunca uma definição explícita do conceito de classe, mesmo construído sobre ele toda a sua teoria da sociedade e da história, Weber o define claramente, limitando, porém, seu alcance teórico à descrição de um campo muito restrito de fenômenos. Parte de uma definição estritamente econômica do conceito de classe; segundo tal definição, fazem parte de uma classe todos aqueles que possuem a mesma situação em relação ao mercado, ou seja, têm as mesmas possibilidades objetivas de acesso aos bens escassos que o mercado oferece.” (DICIONÁRIO DE POLÍTICA s/ano, p.173).

através da sociedade. Sociedade e espaço não podem ser entendidos como coisas separadas, mas sim como formação socioespacial (CORRÊA, 1995). Esta concepção de espaço marca os geógrafos, que a partir da década de 1970 adotaram o materialismo histórico e dialético como paradigma. Nele, o espaço é concebido como *locus* de reprodução das relações sociais de produção, e, conseqüentemente, de reprodução da sociedade.

Na perspectiva de Santos (1985) esse conceito é o mais adequado ao estudo da sociedade e do espaço, já que é capaz de expressar a totalidade espacial em seu movimento, como uma potencialidade e uma realidade. O espaço é a sociedade em sua concretude. Só há espaço se existe uma sociedade que o torne inteligível. Porém, tanto o espaço como a sociedade em geral não tem existência, não são reais se não realizamos o exercício de chegar a uma sociedade e espaço historicamente determinados. “A formação econômica - social compreende uma estrutura técnico-produtiva expressa geograficamente por certa distribuição da atividade de produção correlacionada à produção propriamente dita, distribuição, circulação e consumo.” (SANTOS 1982, p. 14). Essa definição explicita mais uma vez que a categoria (F.E.S.E.) permite entender a sociedade que só se torna concreta e possível por intermédio do espaço. Ao mesmo tempo, este último só é inelutável por intermédio da sociedade que o constrói. Porém, como adverte Cunha (1991, p.22) “a idéia ou perspectiva da inserção desse espaço em uma totalidade, não é tarefa fácil, pois envolvem muitas categorias de estudo como também várias formas de abordagem”.

O conceito de espaço tem sido discutido e amplamente repensado nas mais diversas correntes do pensamento geográfico. Seu papel em relação à sociedade tem sido freqüentemente minimizado pela geografia. O estudo da cidade e da sua produção não ocorre fora de um espaço dinâmico, mutável e social. Portanto, essa categoria de análise considera e evolução diferencial das sociedades de transformar historicamente o espaço (SANTOS, 1982).

Para Santos (1982, p.11), “essa categoria expressa a unidade e a totalidade das diversas esferas, econômicas, social, política cultural da vida de uma sociedade”. Esse conceito não se aplica a uma sociedade em geral, mas a uma

determinada sociedade, como é o caso de Londrina. Compreender sua formação econômica e social é condição fundamental em nossa análise de ocupação e transformação do espaço urbano.

Através da investigação da (F.E.S. E.), é possível entender o modo de produção capitalista nas cidades, compreendendo que os mesmos elementos e fatores que ocorrem em duas cidades terão desdobramentos e conseqüências distintas, e isso se deve à formação social e espacial de cada lugar. Para Santos (1982, p.15) "os modos de produção escrevem a História no tempo, as formações sociais escrevem - na no espaço".

O espaço não é neutro nem inerte, não é uma simples tela de fundo, ou apenas um palco onde as relações de produção da cidade acontecem. O espaço é mais que isso, é dinâmico e mutável e evolui à medida do movimento de uma sociedade (CORRÊA, 1995). Ele pode ser entendido como espaço social, vivido, em estreita correlação com a prática social. Não deve ser visto como espaço absoluto, vazio e puro, lugar por excelência dos números e das proporções, nem como produto funcional da sociedade, um conjunto das coisas e de seus subconjuntos. O espaço não é nem o ponto de partida (espaço absoluto), nem o ponto de chegada (espaço como produto social) (CORRÊA, 1995).

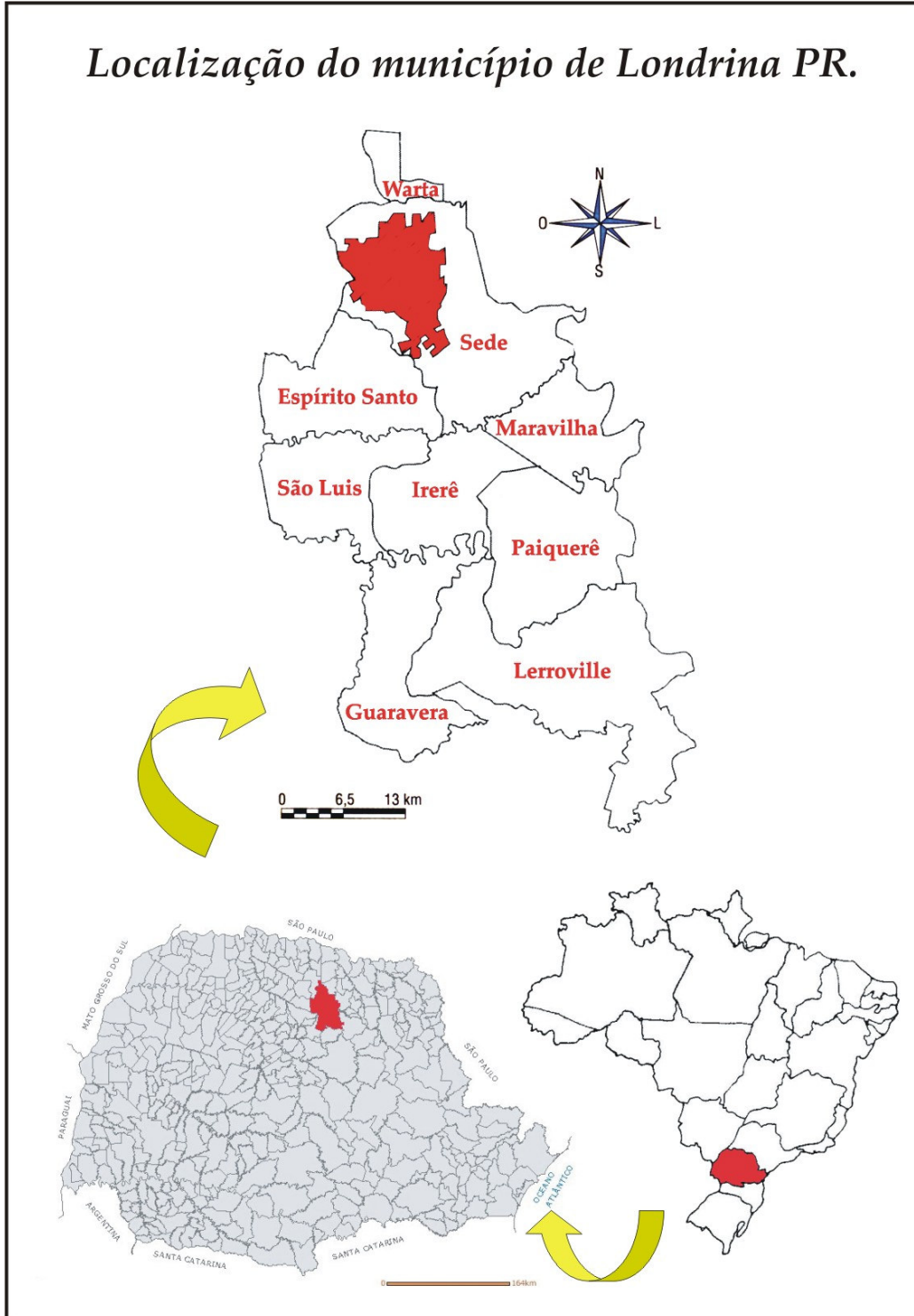
O espaço também não é apenas um instrumento político, um campo de ações de um indivíduo ou grupo, ligado ao processo de reprodução da força de trabalho através do consumo. Mais que isto, engloba esta concepção e a ultrapassa. O espaço é *locus* da reprodução das relações sociais de produção (CORRÊA, 1995). Para Corrêa (1995, p.44), "o espaço é absoluto e relativo, representado através de matrizes e diversas metáforas, reflexo e condição social, experienciado de diversos modos, rico em simbolismo e campo de lutas, o espaço geográfico é multidimensional". Aceitar essa multidimensionalidade e suas várias facetas é aceitar as práticas sociais distintas que permitem construir diferentes conceitos de espaços. Para Corrêa (1995), revelarmos e decodificarmos as práticas sociais dos diferentes grupos que nele produzem é uma meta para nós geógrafos.

Nesse sentido, analisar o espaço como expressão da estrutura social equivale, pois, a estudar sua formação por elementos do sistema econômico, do sistema político, do sistema ideológico, por suas combinações e práticas sociais que derivam dele (CASTELLS, 1983). É através do entendimento das relações capitalistas de produção, e como atuam no espaço urbano, que será possível entender a estruturação e organização sócio-espacial de uma cidade.

2.1 Características Gerais do Crescimento e Expansão de Londrina

Sem ter a intenção de empreender uma descrição histórica da cidade de Londrina, pretendemos aqui, tecer, uma discussão situando, de forma compacta e sucinta, a trajetória de Londrina, da gênese aos dias de hoje. Não temos a pretensão de realizar uma análise minuciosa sobre a historiografia de Londrina, mas verificarmos que a ocupação do espaço urbano residencial é segregada desde sua fundação.

O município de Londrina localiza-se ao norte do Estado do Paraná, e ocupa uma posição estratégica em termos geoeconômicos, e constitui-se em centro de referência regional. Atualmente com 72 anos de existência e aproximadamente meio milhão de habitantes, cresceu de forma acelerada, apresentando uma série de características que influenciaram decisivamente na sua conformação urbana e, conseqüentemente, na sua paisagem arquitetônica. (Mapa 01)



Mapa 01: Localização de Londrina – PR.
Fonte: Paula, 2006.

Segundo Linardi (1995) sua instalação de iniciativa britânica, relacionou-se a um amplo planejamento urbano regional de uma das áreas mais férteis do país. Caracterizada por uma terra argilosa e vermelha, denominada por muitos, de terra roxa. Essa fertilidade e o modelo de ocupação fizeram de Londrina um pólo receptor e irradiador de grande afluxo populacional, incrementado principalmente pela cafeicultura.



Foto 01 – Abertura recente da estrada que ligava Jataizinho a Londrina. Esse caminho foi à rota pioneira para chegar até a cidade. **Fonte:** Viação Garcia 60 anos.

A cidade de Londrina nasceu com o objetivo de coordenar, orientar e promover o plano de colonização da Companhia de Terras Norte do Paraná – CTNP. Desde o início constituiu-se no centro coletor de matéria-prima e distribuidor de bens de produção e serviços à população regional. Devido a sua posição geográfica, nasceu sob relações de dependência com o Estado de São Paulo, tanto históricas como socioeconômicas, e seu desenvolvimento foi, sem dúvida, surpreendente. A década de 1930 foi marcada pela fase do pioneirismo, quando houve muita propaganda sobre a fertilidade das terras norte paranaense e foi montado um sistema de mobilização para apoiar o empreendimento da CTNP.



Foto 02 - Patrimônio Três Bocas esse era o nome de Londrina em 1934: A foto mostra a atual Avenida Celso Garcia Cid entrada da cidade, ao fundo, a primeira clareira, onde hoje está a sede da Viação Garcia. **Fonte:** Acervo do Museu Histórico de Londrina.

Inicialmente a CTNP adquiriu 515.000 alqueires paulistas correspondentes a 12.643 km². A priori a companhia comprou as terras com o objetivo de explorar a cultura do algodão. No entanto após reconhecimento da área decidiu-se lotear a gleba em pequenas propriedades formando-se então a *Paraná Plantations Co.* que se desdobrou em duas subsidiárias: A Companhia de Terras Norte do Paraná e a Cia Ferroviária São Paulo-Paraná que levaria os trilhos até as zonas de loteamentos. Em 1929, a CTNP tomou posse efetiva de sua enorme propriedade com a fundação de Londrina, onde foi instalada a sede da empresa. A partir deste momento iniciou os trabalhos de levantamento topográfico, loteamentos, construção de estradas e localização dos núcleos urbanos. Em 1933 iniciou-se o loteamento de Londrina, Muller (2001) afirma que os lotes tinham traçados em longas fitas, frente para as nascentes dos rios e para a estrada, de extensão média de 16 alqueires paulistas variando o tamanho de acordo com a localização. Acompanhando o loteamento, progrediu a estrada de ferro que chegou a Jataizinho (1931), Londrina (1935) e Apucarana (1937). Em 1944 a CTNP foi vendida a um grupo de empresários paulistas passando a se chamar Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, no entanto os objetivos não mudaram. O loteamento das terras, a construção de estradas e a fundação dos núcleos urbanos foram executados

conforme o planejado. Dessa nova administração é a fundação de Maringá (1946) Apucarana, Mandaguari, Piquirí, Pirapó e Jandaia do Sul no atual vale do Ivaí.

Na perspectiva de Müller (2001) a ocupação do Norte do Paraná se fez por dois elementos distintos, porém inseparáveis: a colonização rural e a fundação de núcleos urbanos, e está intimamente ligada à expansão paulista e a marcha do café.

A ação das companhias privadas faz parte de um movimento geral de ocupação e povoamento do Estado de São Paulo, aquilo que denominou de marcha pioneira que termina em transbordar, por assim, dizer as barrancas do Rio Paranapanema em direção ao Paraná. (MONBEIG, 1957 p.37).

Cabe salientar que o geógrafo francês Pierre de Monbeig é o primeiro que estabelece o vínculo ente o projeto imobiliário e a obras de colonização. Monbeig (1957) deu um novo sentido à expressão “colonização” que passou a ser identificada com um projeto imobiliário planejado em áreas de expansão capitalistas. É ele que transforma cientificamente um projeto imobiliário em trabalho de colonização.

A respeito do projeto urbanístico de Londrina verificamos que a planta urbana seguia o formato de tabuleiro de xadrez, constituída de 250 quadras de aproximadamente 10.000 m² cada, a princípio a cidade foi planejada para abrigar 20.000 habitantes Linardi (1995). A planta original da cidade, até meados da década de 1940 correspondia à própria cidade, atualmente coincide até certo ponto, com a área central de Londrina, inserida no quadrilátero formado pelas Avenidas Higienópolis, Juscelino Kubitscheck, Arcebispo Dom Geral Fernandes (Leste-Oeste) e Duque de Caxias (TAKEDA 2004).

A malha seguia um padrão rígido em rede ortogonal, de contornos definidos e sem declividades excessivas, com ruas de 9 m em dois sentidos. O seu centro teria formato elipsoidal, formando uma área central, no qual deveria se situar a catedral, com quatro praças em arco, (Willie Davis, Primeiro de Maio, Gabriel Martins e Sete de Setembro) localizando-se também lojas, bancos e serviços. A

cidade apresentava um traçado típico entre as muitas e recentes povoações surgidas a partir do café, caracterizado pela regularidade, conformação arredondada, núcleo nítido e contorno definido. Elas diferenciavam da maioria das cidades brasileiras tradicionais, geralmente de ocupação espontânea e irregular Linardi (1995).

Inicialmente projetada para abrigar 20.000 habitantes em sua área urbana, a planta de Londrina apresenta regularidade geométrica, cuja forma tende ao quadrado. O perímetro da cidade tangenciava os fundos de vale, a fim de evitar as áreas com declividades acentuadas. A morfologia urbana foi determinada pela penetração das vias de acesso regionais. Os principais componentes do sistema viário era a ferrovia e a rodovia, esta última ocupando o espigão central. A malha urbana seguia um padrão ortogonal com ruas de 12 m de larguras, dispostas nos sentidos LO e NS. As quadras forma projetadas com 110 m de comprimento, divididas em 20 ou 24 lotes. Trata-se de um modelo elaborado para facilitar a subdivisão dos lotes urbanos, tornando-os tanto mais regular quanto possível (SUZUKI 2003).

Para Linardi (1995) os diferentes estratos sociais que aqui moravam influenciaram no desenho da cidade desde a colonização. Havia a presença de distintas camadas sociais, compostas por uma população de maior e médio poder aquisitivo e pelas camadas mais baixas. A classe de maior poder aquisitivo era formada por empreendedores imobiliários, fazendeiros e banqueiros, enquanto a classe média era constituída de comerciantes, profissionais liberais e pequenos proprietários de terra. Já a camada mais baixa da população era formada por trabalhadores rurais, peões, empreiteiros, corretores e trabalhadores autônomos em geral.

“[...] 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.” (LINARDI 1995 p. 129).

Com a chegada da ferrovia em 1935, após a emancipação de Londrina (1934) verificou-se uma grande expansão da cidade principalmente com o

surgimento das vilas. De acordo com Prandini (1952) essas áreas eram menos onerosas do que as áreas urbanas e, portanto mais acessível à população de menor poder aquisitivo.



Foto 03 – Vista da Avenida Paraná em 1938, a partir da Praça Marechal Floriano Peixoto. Destaque para a tipologia das casas. **Fonte:** Acervo do Foto Estrela.

A respeito do crescimento desordenado da cidade, Takeda (2004) afirma que no final da década de 1930, a cidade contava com o surgimento dos primeiros loteamentos fora de sua planta original, sendo estes situados ao norte da ferrovia e destinados a uma população de baixo poder aquisitivo, como é o caso da Vila Casoni e a Vila Nova, entre outras.

No final da década de 1940 começaram a surgir as primeiras preocupações com o uso e a ocupação do solo, quando entrava em decadência a aparente ordem urbanística inicial para o crescimento da cidade. Ao redor do perímetro urbano, a CTNP havia traçado uma faixa de terras a serem cortadas em lotes de 1 a 3 alqueires, com a finalidade de serem abertas clareiras para hortas, granjas e pequenas culturas. No entanto, com a expansão urbana rápida, estas chácaras que serviam de cinturão verde desapareceram, dando lugar a loteamento que atendiam aos interesses dos loteadores e sem uma orientação geral. Deste modo, aparecia o primeiro instrumento de regulamentação urbanística, após o plano original de colonização da cidade, a lei n.133 Linardi (1995). Essa lei, criada em

1951, era formada por 149 artigos e foi elaborada a partir de uma proposta de Francisco Prestes Maia, ex-prefeito de São Paulo. Trata-se do o primeiro instrumento de controle do crescimento urbano londrinense, foi considerado, na época, muito rígido. Essa lei era repleta de normas técnicas e de muitas especificações que pretendiam disciplinar o crescimento da cidade. Embora necessário do ponto de vista do poder executivo, tornou-se inexecutável para os imobiliáristas e loteadores, dada a sua complexidade e nível de exigências. Instrumento de legislação urbanística incomum para a época, tinha um caráter muito avançado, alterando completamente o nível de exigências para a aprovação de loteamentos urbanos. Tornou-se, assim, um instrumento muito combatido por segmentos da sociedade que se diziam prejudicados, os quais acabaram organizando manifestações públicas de repúdio à lei.

Apesar das pressões, a lei n. 133 foi mantida em vigor, uma vez que era considerada indispensável para o ordenamento da expansão urbana de Londrina. Entre as questões abordadas, estava a do aumento da área do loteamento destinada às praças públicas e maior severidade quanto às exigências para a aprovação de loteamentos em relação à legislação anterior, além da com a necessidade de obras de infra-estrutura na área loteável e a previsão de arborização no plano do arruamento. Apesar de ser uma regulamentação detalhada, essa lei setorizava as áreas urbanas segundo as classes sociais. A região central era tida como sede do capital comercial e da política administrativa, o que fazia as classes dominantes locais localizarem-se neste quadrilátero. Dividia, ainda, a cidade em três zonas: a primeira compreendia a área formada pela Avenida Paraná e a Avenida Higienópolis. A segunda a Rua Minas Gerais e a Rua Sergipe. A terceira a Rua Benjamin Constant. Na primeira somente eram permitidas casas de alvenaria. Nas outras duas áreas, era permitida a construção de casas de madeira as quais até então, a grande maioria na paisagem da cidade.

A lei n. 133 estabelecia normas para o controle do espaço urbano, sobretudo aquelas relacionadas à distribuição espacial das atividades. Assim, a legislação previa cinco zonas específicas: residencial, comercial, industrial, ferroviária e rural. A área central foi definida como de uso comercial e administrativo,

com as classes sociais de maior renda instalando-se nas suas proximidades. Não eram permitidas construções em madeira nesta região.

As novas regras determinavam que a execução de obras de infraestrutura dos loteamentos corresse por conta do loteador, além da previsão de arborização e concessão de maiores áreas para praças. Tratava-se de uma lei necessária do ponto de vista da administração pública, mas que não ficou isenta de críticas, sobretudo da parte de imobiliárias e loteadores, que consideravam inexecutável, dado o nível das exigências.

Dessa forma, as classes dominantes locais deveriam ocupar as áreas do quadrilátero central, próximas do coração administrativo e comercial enquanto as de baixa renda foram relegadas às áreas periféricas da época numa clara demonstração de discriminação do poder público (JACOBS, 2000). Como exemplo, havia a RI_A para a “classe superior”, a RI_B e RI – C para as “classes médias” e zonas de habitação para as de menor renda. A publicação da nova lei foi acompanhada de ampla cobertura jornalística, que proclamava os benefícios das mudanças (LINARDI, 1995). Em 1935 a cidade de Londrina tinha cerca de 700 casas, praticamente todas em madeira, estando a maior parte concentrada na região entre a Avenida Paraná e a linha férrea, o que formava um setor urbano de uso misto, mais residencial que comercial. A partir daí, começaram a surgir as primeiras construções em alvenaria. Esse número subiu para 1.120 já no ano seguinte, atestando o grande desenvolvimento da cidade.

A paisagem londrinense e das demais cidades do norte paranaense se caracterizava principalmente, nas décadas de 1940 e 1950, pela predominância de construções de casas madeira como uma tipologia singular, não raro pelo uso de peroba rosa (LINARDI 1995).

Antes dela bem no início da colonização, as primeiras edificações, tanto rurais como urbanas, eram extremamente precárias, uma vez que eram construídas para atender as necessidades urgentes de abrigo. Os pioneiros utilizavam o palmito, e depois a madeira, material mais abundante na região, sem se preocuparem com a durabilidade. O motivo da pressa também se relacionava com

as exigências da CTNP, que concedia descontos de 50% no preço dos lotes para quem os ocupasse de imediato. As casas possuíam estrutura de madeira roliça, dedadas com palmito rachado, assoalho de tábuas cruas, e telhas de cedro ou pinho (LINARDI 1995).



Foto 04 – A foto acima mostra a simplicidade das primeiras edificações. **Fonte:** Acervo do Foto Estrela.

Os primeiros casarões e sobrados foram construídos nos anos de 1940 e localizavam-se na Avenida Higienópolis, nome inspirado no bairro paulistano. Esse logradouro se transformou no principal reduto de moradias dos fazendeiros e comerciantes enriquecidos pelo café. Havia um desejo grande de assemelham-se aos palacetes da Avenida Paulista, com muros baixos e grandes áreas ajardinadas. As edificações de alvenaria da camada da população de maior poder aquisitivo passaram a contrastar com a simples tipologia das construções de madeira. Embora as casas de alvenaria comesçassem a surgir na cidade, convertendo-se em símbolo de *status*, no cenário urbano das décadas de 1940 e 1950 ainda predominava a arquitetura de madeira.

A cidade hoje não só cresce verticalmente como avança pela periferia, conquistando os cafezais circundantes, que cedem lugar a modernos bairros residenciais que trazem características bem definida, pois são projetados levando-se em consideração não só a topografia como a zona em que se localizam e o seu entrosamento com a cidade (SUZUKI, 2003, p. 59).



Foto 05 – Casa construída na Avenida Higienópolis, em 1940. Moravam nesses casarões os comerciantes enriquecidos pelo café. Atualmente o casarão fica no mesmo lugar. É uma agência bancária do Sudameris. **Fonte:** Acervo do Foto Estrela.

As fortes geadas de 1953 e 1955 contribuíram para aumentar a migração para a cidade, levando a um significativo aumento populacional na área urbana de Londrina, particularmente na periferia, que abrigava a maior parte da mão de obra vinda das áreas rurais.

No que tange aos aspectos demográficos, a população de Londrina nos anos de 1950 era composta por 92,1% de brasileiros e 7,9% de estrangeiros. Entre os estrangeiros Japoneses (945), italianos (382), espanhóis (358) alemães (193) e mais 21 nacionalidades. Do elemento nacional 70% paulistas, 15% mineiros e 10% paranaenses dados esses diferentes do censo de 1980 e 1991 quando a maioria de não naturais residentes em Londrina eram paranaenses paulistas (54.458) e mineiros (20.539) (Alegre 2002).

A expansão ocorria de modo rápido e desordenado não seguindo o plano original urbanístico. As vilas cresciam ao redor da área urbana. Para Fresca (2002) a década de 1950 apresentou a maior expansão econômica físico-territorial e populacional de sua recente história. Esse crescimento deveu-se à expansão da

dinâmica econômico-social da pequena produção mercantil (primeiros estabelecimentos comerciais) e não apenas da produção e comercialização do café.

Os anos da década de 1950 também foram marcados pelo elevado número de vilas e pela substituição de casas de madeira por alvenaria demonstrando o melhoramento das condições econômicas dos proprietários. Neste período para Linardi (1995), verificou-se o surgimento dos primeiros edifícios verticais atestando assim a riqueza da cidade.

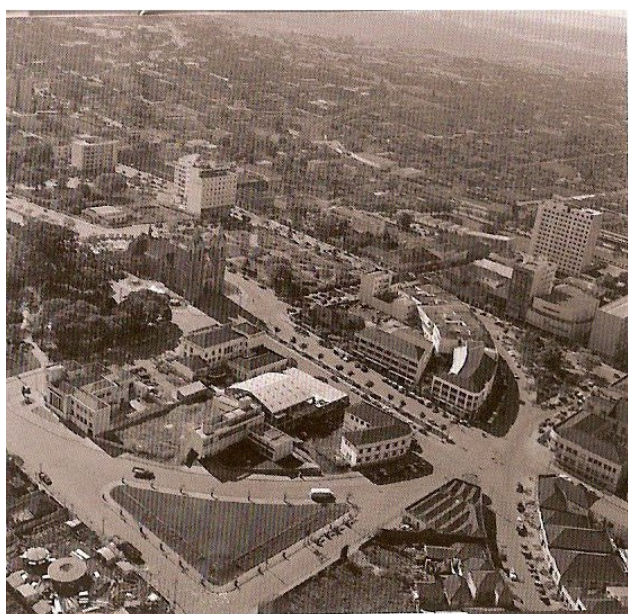


Foto 06 – Imagem do quadrilátero central, no centro da foto a Igreja matriz e os primeiros prédios na década de 1950. **Fonte:** Acervo do Foto Estrela.



Foto 07 – Vista da Igreja Matriz de Londrina em meados da década de 1950. **Fonte:** Acervo do Foto Estrela.



Foto 08 – Imagem do cotidiano de Londrina na década de 1950. Observamos o estabelecimento comercial, na Avenida Paraná, Casas Pernambucana que até hoje se encontra no mesmo endereço. À frente, a praça da bandeira. A foto ainda apresenta casas de madeira e alvenaria contrastando com os primeiros prédios.

Fonte: Acervo do Foto Estrela.



Foto – 09 Cenas do cotidiano de Londrina (1950), ao fundo prédios em construção, e à frente casas comerciais do lado de residências de madeira. **Fonte:** Acervo do Foto Estrela.



Foto 10 – Vista aérea da área central de Londrina em meados da década de 1950. À esquerda o conjunto centro comercial e o Edifício do Bosque. Do lado direito quase em frente à Igreja o edifício Júlio Fuganti. **Fonte:** Acervo do Foto Estrela.



Foto 11 – Vista área do edifício Julio Fuganti, em frente do posto de saúde municipal, na Rua Senador Souza Naves. Ao fundo os edifícios do centro comercial.

Fonte: Acervo do Foto Estrela

Os anos de 1960 agravaram ainda mais os problemas urbanos em Londrina, causados pelo início de um processo de desestruturação urbano regional. Entre os fatores que determinavam essa nova realidade, podemos citar a crise da economia cafeeira, que levou à erradicação do café a partir de 1962. Paralelamente, a política governamental passou a destinar recursos cada vez maiores à industrialização, em detrimento do setor agrícola, produzindo significativas transformações na organização socioeconômica. A cidade de Londrina, a partir de então, modificou suas características originais, deixando de ser um pólo agrícola para tornar-se um centro de atividades terciárias, sobretudo nos setores de comércio e prestação de serviços nas áreas de saúde e educação.

Tabela 1 - Evolução da População de Londrina - 1935 – 2000

Ano	Urbana		Rural		Total	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
1935	4.000	27	11.000	73	15.000	100
1940	19.100	25,4	56.196	74,6	75.296	100
1950	34.230	47,9	37.182	52,1	71.412	100
1960	77.382	57,4	57.439	42,6	134.821	100
1970	163.528	71,7	64.573	28,3	228.101	100
1980	266.940	88,5	34.771	11,5	301.711	100
1991	366.676	94	23.424	6	390.100	100
1996	396.121	96	16.432	3,98	412.553	100
2000	433.369	96,9	13.696	3,07	447.065	100

Fontes: Censos Demográficos 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991; Contagem da População 1996; Censo Demográfico 2000 – IBGE.

Através da tabela acima, observamos que na década de 1960, o percentual da população rural diminuiu o seu ritmo de crescimento pela primeira vez. Na década seguinte, houve o acelerado crescimento da população urbana. Isto ocorreu pela mudança no padrão de produção agrícola, com intenso uso da mecanização, dispensando assim a mão-de-obra abundante. Esta dinâmica acentuou-se com a necessidade de mão-de-obra no crescente setor terciário e na nascente indústria em Londrina. Ocorreu então uma intensa migração rural urbana que culminou com o crescimento acelerado e com a complexificação do espaço urbano de Londrina Ribeiro (2006). Com isso procurou-se ordenar a expansão urbana da cidade através da Lei de Zoneamento de 1963 pelo poder público local, determinando quais eram as áreas de comércio, regional, local, residencial coletiva e individual e industrial. Outro elemento introduzido nesse contexto foi a criação da Companhia Habitacional de Londrina (COHAB) que atuou efetivamente a partir de 1970.

A COHAB ganhou expressão com a formação do Banco Nacional da Habitação. A companhia foi criada através da lei 1.008 de 26 de agosto de 1965, e começou atuar timidamente como Sociedade de Economia Mista Municipal, com capital público majoritário (99% das ações). Limitou-se, nos primeiros anos, a construir casas para funcionários carentes da prefeitura. Aos poucos, se expandiu e, no ano de 1976, já havia edificado 1000 habitações aproximadamente, distribuídas

em 18 conjuntos de Londrina. O primeiro conjunto construído com recursos do BNH foi o Vitória Régia, na região leste, com 132 casas depois foram construídos o conjunto Rui Virmond Carnasciali na região norte, 549 casas e o São Lourenço na região sul, 687 casas.

Em meados da década de 1970, a companhia experimentou um grande crescimento. O Governo Federal tinha como meta a construção de um milhão de casas e, portanto não faltaram recursos para as companhias de habitação (FOLHA DE LONDRINA, 1991).

Em 1976, a região que mais tarde seria chamada Cinco Conjuntos era constituída por extensas lavouras pertencentes, em sua maioria, aos agricultores do patrimônio Heimtal. Em 1977, teve início a construção do Conjunto Milton Gavetti com 740 casas, seguido do conjunto Parigot de Souza I e II com 1.170 casas. Em 1978, foi anunciada a construção de 3.218 casas, e começaram a ser edificadas simultaneamente os Conjuntos Aquiles Stenghel, com 1000 unidades, Luiz de Sá, 1000 unidades, Vivi Xavier, 1000 unidades, João Paz, 814 unidades, Semiramis Barros Braga, 871 unidades, Chefe Newton Guimarães, 287 unidades. Seguidamente vieram os conjuntos Sebastião de Mello César, com 350 unidades, e Jácomo Violim, 1.536 unidades. (FOLHA DE LONDRINA, 1991).

No início da década de 1980, o quadro começou a se modificar com a recessão e a falta de dinheiro para BNH atender as companhias habitacionais de todo país. O Banco Nacional de Habitação foi extinto em 1986 e suas funções absorvidas pela Caixa Econômica Federal. A construção da habitação entra em baixa, e as prestações das edificações em alta. O conjunto Maria Cecília, concluído em 1983, teve uma baixa procura sobrando casas pelo alto custo das prestações, se comparados aos dos conjuntos construídos anteriormente.

Na década de 1970, ocorreu uma nova etapa do sistema econômico capitalista, que atingiu o setor agrário. A política agrícola incentivou a produção de grãos, visando o mercado externo. Iniciou-se a época do binômio soja-trigo em áreas anteriormente cafeeiras. O processo de erradicação, do café iniciado na década anterior atingiu o que restava da economia cafeeira do norte do Paraná. O

impacto foi sentido pela desestruturação urbano regional, nos anos de 1970, levando à desestabilização de toda a rede urbana e regional. Os resultados afetaram o comércio pela queda do mercado consumidor. Com a diminuição do número da população que trabalhava em atividades agrícolas correspondeu a um novo padrão do uso do solo agrário caracterizado por estabelecimentos rurais de tamanho médio e maior.

Além disso, os programas de desenvolvimento urbano das décadas anteriores, sobretudo em relação aos fundos de vales aos parques, à constituição do lago Igapó I, e à localização dos conjuntos habitacionais, fizeram acelerar a especulação imobiliária nestas áreas. Ocorreu uma nítida segregação espacial das classes sociais londrinenses: as dominantes, no sul e ao longo dos fundos de vale: e a trabalhadora, ao norte da cidade. Ao mesmo tempo, iniciou-se o processo de verticalização no centro de Londrina e de periferação de uma parte considerável da população. Em 1970, a cidade já contava com cerca de 230.000 habitantes (IBGE 1980) e atingia o ápice de seu desenvolvimento, considerada em 1975 como a terceira maior cidade habitada do sul do Brasil.

Nos anos de 1972, houve os primeiros esforços para estimular a industrialização em Londrina, tendo sido criados os centros industriais, chamados de CILOS⁶ pela administração pública municipal. Visando incentivar e coordenar o desenvolvimento industrial, o poder público forneceu infra-estrutura para empresas situadas fora das zonas residenciais e comerciais.

Segundo Linardi (1995), a década de 1970 é marcada na agricultura pela produção de grãos, visando o mercado externo e o predomínio do capital industrial e bancário. O governo estadual estimulou a implantação de indústrias através da isenção de impostos e financiamento de baixo custo. A inflação subjacente foi o grande problema do período que corroeu a economia. Os lucros gerados pela produção cafeeira, somados ao estímulo do governo estadual, foram aplicados na área urbana e no implemento das indústrias. Com uma população de cerca de 300.000 habitantes (IBGE 1980), estes impulsionaram o processo de

⁶ Centro Industrial de Londrina. Áreas reservadas para a atividade industrial, localizam-se próximas à Br 369, rodovia que liga Londrina, Ibiporã e Cambé, sendo denominadas CILOI, II e III. Linardi (1995, p. 75)

verticalização do centro, paralelamente ao incentivo do desenvolvimento industrial. Nesse o período, houve a criação do Parque Industrial, a expansão da construção de conjuntos habitacionais, a atualização do sistema de água e esgoto, e a racionalização da distribuição de energia elétrica e comunicações. No âmbito cultural foram construídos estádios, ginásios, foi ampliada a rede municipal de ensino, além de se criar a Universidade Estadual de Londrina e o Centro de Estudos Superiores de Londrina.

Diante de tal conjuntura do começo dos anos 1970, a cidade expandiu-se principalmente para o sul e o sudeste, e, secundariamente, para o norte, a partir da metade da década. No período final da expansão, esta se dirigiu para o sudoeste, embora tenham surgido mais conjuntos habitacionais ao norte. Apesar de os primeiros conjuntos datarem dos anos de 1960, foi a partir de 1975 que o sistema ganhou impulso com a construção dos “Cinco conjuntos,” que passaram de simples bairros a praticamente uma cidade à parte, ocupada por uma população de baixa renda em sua maioria (LINARDI 1995).

Também nessa época surgiu um plano de reestruturação para a área central de Londrina, predominantemente comercial e que concentrava os principais serviços urbanos, marcando o início de uma série de intervenções da administração municipal sobre a paisagem do núcleo pioneiro.

No início, a especulação foi uma das forças mais importantes para o crescimento da cidade, o êxito estava na interdependência com o projeto da malha urbana, delimitando de maneira clara a atuação do agente. A ênfase da verticalidade no panorama da cidade exaltou a condição do espigão (LINARDI 1995).

O ano de 1980 iniciou-se com uma população de 300.000 habitantes (IBGE 1991), período marcado por um processo acentuado de urbanização. O setor terciário ficou caracterizado por uma economia estruturada e uma influência do mercado externo, além de um aumento do setor de serviços, especialmente na educação, saúde e saneamento básico. O desenvolvimento do município fez aumentar o número de estabelecimentos industriais especialmente os da área química (produção de óleos, gorduras, cereais, vegetais e animais em estado bruto)

e têxtil. Notou-se também o aparecimento em Londrina de indústrias dos ramos chamados “dinâmicos”, como mecânicos, materiais elétrico e de comunicação, material de transporte, papel, papelão, material plástico. Desde então, a contribuição desses ramos industriais vêm se tornando representativa na estrutura econômica da cidade e região (LINARDI 1995). Observamos também que essa década foi marcada pela construção de vários edifícios verticais imponentes, que transformaram a paisagem da cidade e determinaram uma nova ordem urbana. A área central, principalmente nas proximidades da Avenida Higienópolis, foi o local onde se concentrou o maior número dessas torres, tanto comerciais como residenciais.



Foto 12 – Vista aérea próxima do atual Terminal Rodoviário de Londrina “José Garcia Villar”, meados de 1988. **Fonte:** Viação Garcia 60 anos.

O Edifício Center Irene Isabel foi a primeira edificação vertical da Higienópolis, rompendo com a característica predominantemente horizontal da Avenida, que ainda se mantinha como reduto residencial da alta classe de Londrina. O aumento populacional de Londrina, devido à sua transformação em pólo de comércio e serviços, nos anos 1980, levou à construção de edifícios diferenciados dimensionalmente para atender uma demanda de mercado, que incluía a classe alta (CASTELNOU 2002).

Como pólo regional de comércio e de serviços, Londrina chegou a uma população de 390.000 habitantes (IBGE 1990). A tecnologia industrial contribuiu de várias maneiras para um crescimento acelerado no sentido horizontal e vertical. Entretanto, não havia uma infra-estrutura de suporte que fosse capaz de absorver esse crescimento de superfície caracterizado pelos problemas de moradia, alimentação, saneamento (LINARDI 1995).

O aumento populacional na área urbana foi agravado pelo êxodo rural. Na década de 1980, isso ficou bem evidente nos dados estatísticos populacionais do IBGE (1990). O maior número de pessoas na cidade significou mais moradias, sendo assim necessário à criação de conjuntos habitacionais por parte do poder público. Para a implantação dos primeiros conjuntos foi escolhida a região norte da cidade, distante da área central que necessitou de uma infra-estrutura, como água, esgoto, transporte, energia elétrica, que desse conta do grande contingente populacional. Essa infra-estrutura trouxe valorização imobiliária para a região, no entanto não despertou a atenção da classe média e alta.

Cabe destacar que esses conjuntos habitacionais tiveram uma expressão significativa nos anos de 1980, mas não contemplavam a população mais carente que não tinha renda fixa. Esta, não tendo onde morar, formou, então favelas ou assentamentos urbanos. Essa década também foi marcada pela presença da verticalização da área central e áreas adjacentes destinadas à população de maior poder aquisitivo. Esse tipo de empreendimento imobiliário teve seu auge na década de 1990 com intensa especulação imobiliária.

Nos anos de 1990, Londrina contava com uma população de 450.000 habitantes (IBGE 2000) sendo centro de referência regional. A cidade possuía nova lógica do processo sociocultural e exibia sua nova paisagem como cenário atualizado do crescimento emergente na década anterior.



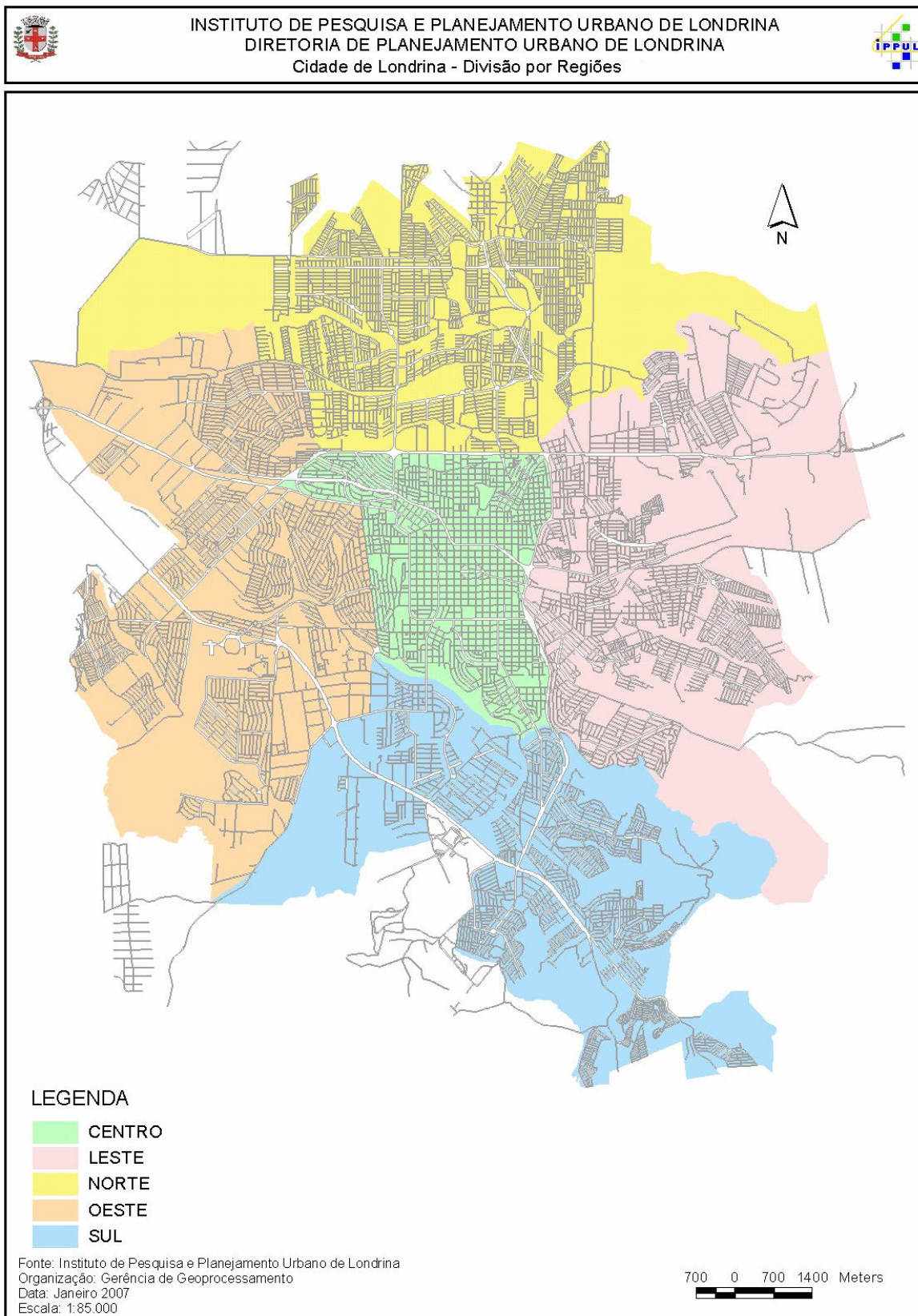
Foto13 – Vista panorâmica de Londrina, na década de 1990, abrangendo parte da área central ao fundo. Destaque do Lago Igapó I, em frente ao late Clube de Londrina. **Fonte:** Prefeitura de Londrina.

O fato de as leis urbanas terem sempre seguido a tendência natural de estratégias de especulação resultou ao longo desse período em problemas urbanos com alto custo social e ambiental. Atualmente é de competência do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (IPPUL) da prefeitura de Londrina a formulação do Novo Plano Diretor da Cidade, e a resolução dos problemas criados pelas concepções de especulação arbitrária e imediatistas.

Outro elemento importante desse período foi a construção do Catuaí Shopping Center (entre 1988 e 1990 pela construtora Khouri Ltda.) cuja área construída é de aproximadamente 80.000 m², além de cerca de 20.000 m² destinados a implantação do hipermercado *Carrefour*. A obra consistiu em um grande empreendimento que modificou os hábitos consumidores da população, e se definiu como uma outra referência arquitetônica de destaque para a cidade. Localizado em uma área de cerca de 400.000 m², na região sudoeste de Londrina, próxima à Rodovia PR 445, o shopping está sobre um platô central de aproximadamente 150.000 m², que acompanha as curvas de nível.

O shopping tem a forma de um leque, resultado da adaptação de uma malha modular. Incorporado definitivamente ao cotidiano londrinense, o empreendimento foi um marco para a expansão da região ⁷, com reflexos diretos para o crescimento urbano. Essa porção de área é ocupada especialmente por condomínios residenciais de alto e médio padrão. As áreas adjacentes a esse empreendimento imobiliário foram incorporadas à malha urbana e destinada a uma população de demanda solvável, ou seja, uma classe que tem condições de pagar por imóveis de elevado *status*. É importante destacar que esse processo de reorientação da área não foi imediato, passou-se aproximadamente uma década para que o entorno do Shopping Center Catuaí, até então organizado em chácaras e sítios, fosse realmente ocupado (FRESCA 2002).

⁷ A palavra região é empregada em nosso trabalho para nos referirmos as porções (áreas da cidade de Londrina) específicas. Não estamos falando de região no sentido amplo de sua definição, para tanto utilizamos do mapa de Londrina com a divisão das regiões para melhor ilustrar a área que estamos discutindo.



Mapa 02 – Cidade de Londrina: Divisão por Regiões.

Uma forma de apropriação desta área tem sido a construção dos condomínios residenciais horizontais. Estes empreendimentos são edificações de alto padrão, localizados na periferia da cidade, mas nas quais existem amenidades naturais ou artificiais, topografia regular, acesso ao transporte, infra-estrutura que são destinados a uma população com alto poder aquisitivo.

Para O'Neill (1986), esses condomínios representam 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.

A rápida expansão urbana de Londrina reflete a forma acelerada e desorganizada de crescimento das cidades, onde as relações econômicas se desenvolveram em detrimento das sociais, gerando ambientes urbanos onde se torna difícil a realização plena das atividades da população. Londrina semelhante às cidades da frente pioneira do oeste paulista cresceu rapidamente mediante a dinâmica da pequena produção mercantil, representada pelo café e pela renda fundiária.

Atualmente Londrina possui, segundo as estimativas do IBGE para o ano de 2005, uma população de 488.287 habitantes com grande potencial econômico. É considerada a "capital" do Norte do Paraná, não mais devido à produção cafeeira como outrora, mas por ser hoje em dia o maior centro industrial, financeiro e comercial do Norte do Paraná.

3 AS ESTRATÉGIAS E ATUAÇÕES DOS EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS

“O mapa social da cidade sofre uma nova alteração: o condomínio fechado, produto de capital incorporador que oferece a anticidade. Este movimento é fruto de um padrão oligopolizado de incorporação, caracterizado por uma nova relação de grandes empresas imobiliárias, grandes proprietários de terra e o Estado.” (Luiz C. de Q. Ribeiro).

3.1 Os agentes envolvidos

A porção sudoeste da cidade de Londrina, como já apontamos anteriormente, é a área de extremo interesse por parte dos proprietários fundiários⁸, dos promotores imobiliários⁹ que, com a anuência e colaboração do poder público, vem investindo em infraestrutura e reforçando a estruturação desta área. Nesse sentido, esse capítulo discute a dinâmica e a produção imobiliária na Gleba Palhano, conceituando e definindo o papel de cada um desses agentes modeladores do espaço urbano de Londrina. Pretendeu-se, ainda, entender as ações e estratégias dos promotores imobiliários na viabilização de seus empreendimentos.

Para Soares (2002), são diversos os caminhos de análise da produção imobiliária e dos agentes imobiliários, sendo os principais estudos derivados das análises da corrente da sociologia urbana marxista e desenvolvidos a partir da década de 1960, como C. Topalov, J. Lojkine, M. Castells, M. Frolin, entre outros. Para Soares (2002), a importância da promoção imobiliária no interior da economia capitalista levou “os estudiosos a se concentrarem na atuação dos promotores imobiliários como agentes da “produção social do espaço urbano”, surgindo, assim, diversas tendências explicativas do lugar da produção imobiliária no processo geral da acumulação capitalista” (SOARES, 2002 p. 88). Entre elas podemos citar a que considera a promoção imobiliária como um “circuito secundário

⁸ Atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente o uso comercial ou residencial de status. Corrêa (1989, p.16).

⁹ Entende-se o conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel e comercialização Corrêa (1989 p. 19-20).

do capital”, atuante em períodos de crise como um refúgio dos investimentos capitalistas, que buscariam posições seguras em épocas de redução das taxas de lucro das atividades tipicamente capitalistas.

Segundo Lefebvre (1976, p. 101), “o investimento no imobiliário e na construção ainda é proveitoso porque esta atividade utiliza-se de uma proporção muito superior de capital variável sobre o capital constante.” Em outras palavras este setor apresenta taxas de lucratividade mais elevadas que os setores tradicionais. O autor se refere ao setor produtivo, capital constante produtivo e capital variável (salários).

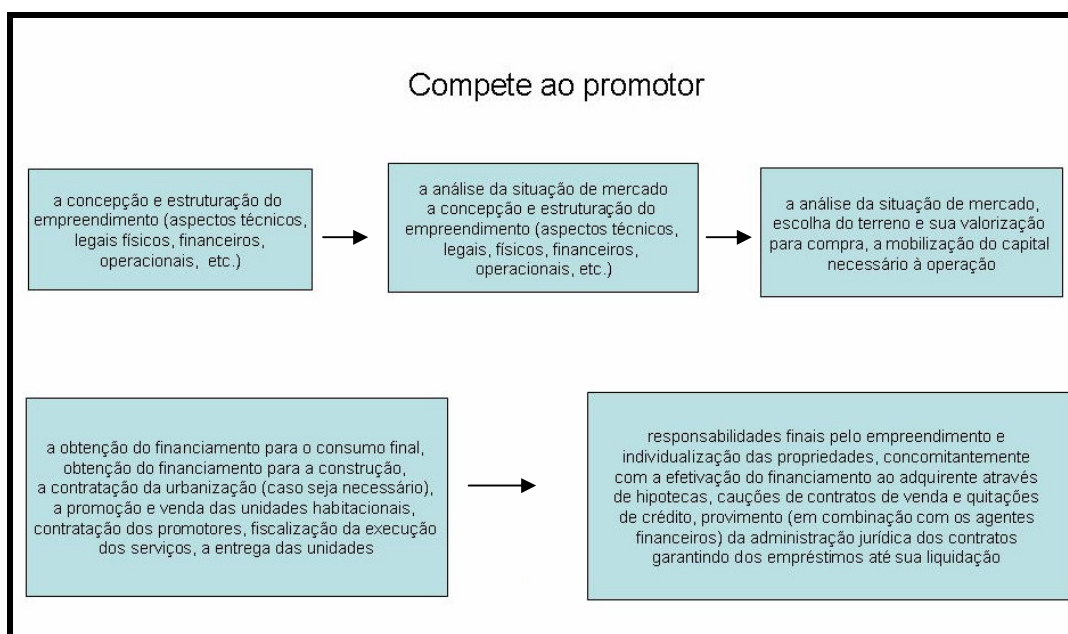
Na análise de Harvey (1990), a necessidade de circulação do capital no ambiente construído deu origem a um tipo especial de produção e realização, definindo novos papéis para os agentes econômicos. Neste sistema, os proprietários recebem renda, os promotores imobiliários recebem os incrementos da renda, os construtores recebem os lucros da empresa, o sistema financeiro proporciona capital-dinheiro em troca de juros e o Estado utiliza-se dos impostos presentes e futuros. Para Harvey (1990), “quando o capitalista compra terra, fracionando e construindo sobre ela “usando recursos próprios”, estão assumindo múltiplos papéis, assim, quanto mais capital adiantado à atividade imobiliária, menor disponibilidade para o processo de produção direta” (HARVEY, 1990 p. 398, grifo nosso). É o dinheiro que seria utilizado na compra de mercadorias para a construção de casas ou edifícios, além da parcela que pagaria salários dos operários e engenheiros.

Na perspectiva de Ribeiro (1997, p. 93), os agentes incorporadores¹⁰ são identificados como investidores imobiliários e definidos, pela Lei 4.591/64, como sendo as cooperativas habitacionais, as instituições de previdência e assistência

¹⁰ A Lei 4.591 de 1964 no seu artigo 29 define o incorporador como sendo a pessoa jurídica ou física, comerciante ou não que embora não efetuando a construção compromissa e efetiva a venda de frações ideais do terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sobre o regime condominal, ou que meramente aceite proposta para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a curto prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas. O incorporador imobiliário exerce um papel de comando da produção, uma vez que controla uma das condições fundamentais da reprodução do capital, que é a criação de condições de disponibilidade de terrenos construtíveis. Ver RIBEIRO, 1991, p. 61. L.C.Q. **Da propriedade fundiária ao capital incorporador: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** Tese de doutorado, FAUS-USP, 1991.p. 61.

social, como as do Banco do Brasil, Clubes Militares, de funcionários públicos e outras, as fundações, as CEHABs, e as sociedades de economia mista.

Trata-se ainda dos agentes iniciadores e organizadores do processo de produção da moradia, o que fica evidente na descrição das atividades exercidas pelo promotor.



Fonte: Elaborado por Andresa Lourenço da Silva, 2006.

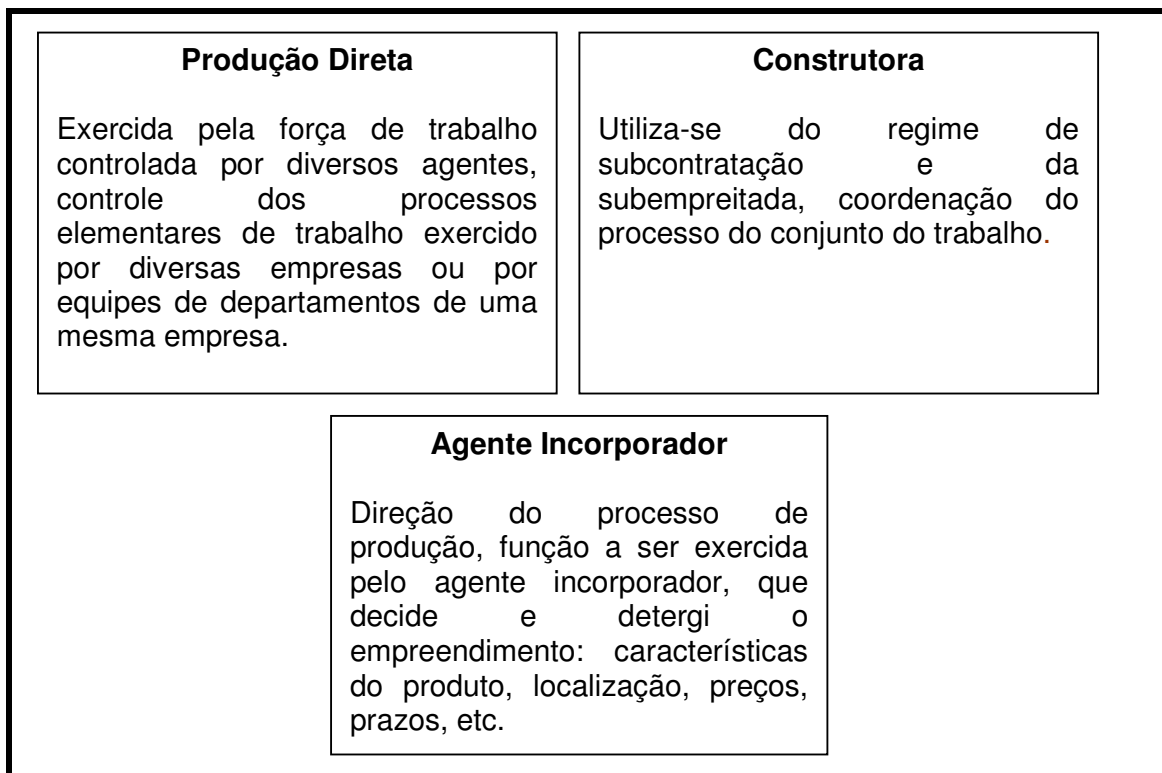
Neste sentido, podemos considerar que o incorporador é o agente que decide o processo de produção quanto às características arquitetônicas, econômica, financeiras e locacionais no momento em que compra e detém o financiamento para a construção e comercialização.

De acordo com Ribeiro (1997, p. 94), para se entender o papel do incorporador é preciso conhecer o conceito de sistema de produção e de circulação de moradia, como um conjunto de agentes que exercem funções específicas no sistema, firmadas pelas relações que estabelecem entre si e com o conjunto da

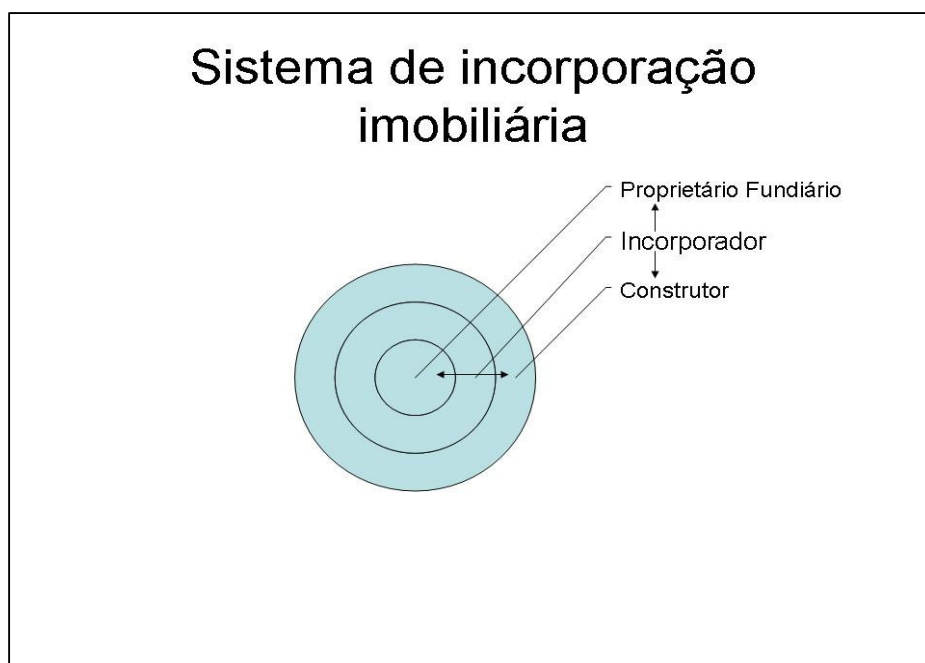
sociedade. Em outras palavras, o setor de moradia se desenvolve pela existência de uma articulação entre o processo de produção e o processo de circulação (venda do produto casa ou apartamento). Cada um destes processos define um conjunto de capitais investidos nestes dois processos e pelas modalidades particulares de articulação destes processos com o processo geral de reprodução do capital na formação social considerada.

De acordo com Ribeiro (1997, p. 97), é compreendido o sistema de incorporação imobiliária como “uma forma específica de produção e circulação de moradia, parece-nos necessário discutir as relações que articulam o incorporador com outros dois agentes fundamentais do sistema: o proprietário fundiário e o construtor”.

No processo de produção encontramos as seguintes funções:



Fonte: Elaborado por Andresa Lourenço da Silva, 2006.



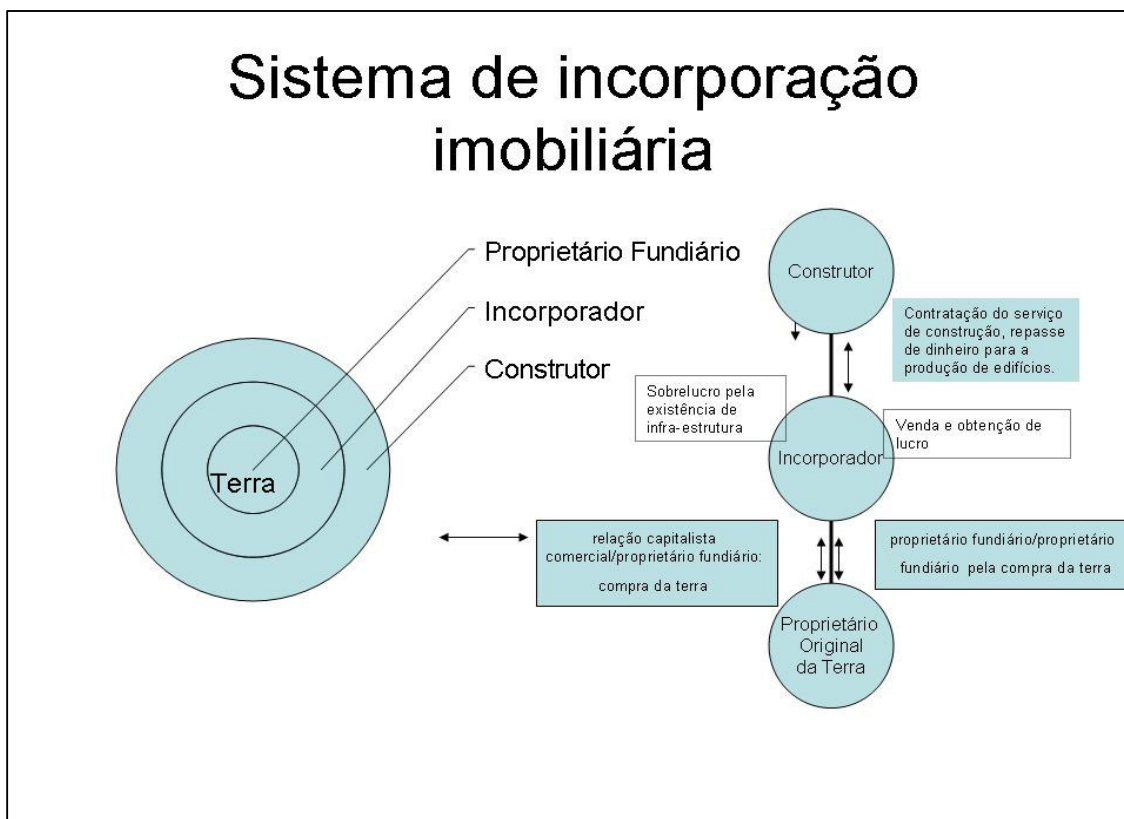
Fonte: Elaborado por Andresa Lourenço da Silva, 2006.

A relação se concretiza pelo incorporador quando ele transforma o seu dinheiro através da compra de um terreno que pertencia ao antigo proprietário, e a adquire com o objetivo de vendê-la. Nesse ato ele se transforma em proprietário fundiário. A propriedade da terra é uma condição para que ele estabeleça a construção de um edifício de apartamentos (através de contratação de um construtor) para vendê-lo. Nesse momento ele realiza a renda fundiária (adquirida através da compra do terreno), o seu lucro do capital investido na construção de prédio e até um sobrelucro em função da localização do empreendimento em relação à infra-estrutura do local.

De acordo com Ribeiro (1997), a relação que o incorporador estabelece com o proprietário passa a ser dupla:

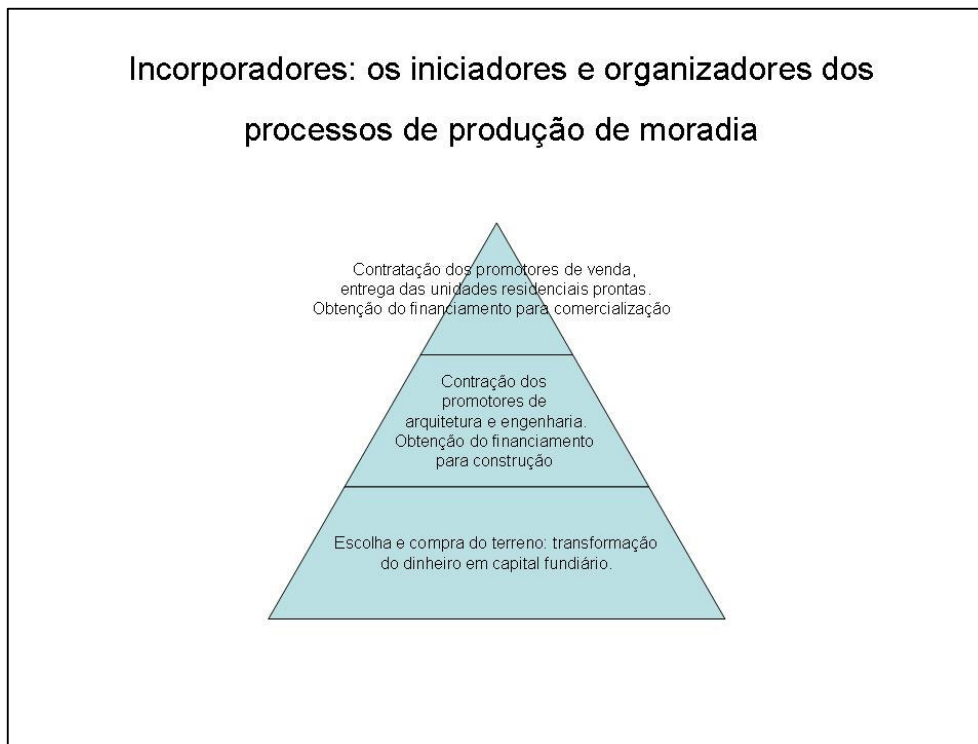
É ao mesmo tempo uma relação capitalista comercial/proprietário fundiário e proprietário fundiário/proprietário fundiário. Na primeira dimensão, ele transforma parte do seu capital de circulação em “capital-fundiário”, com o objetivo de realizar um lucro, e eventualmente, um sobrelucro comercial. “Na segunda, o incorporador adquire a renda atual do proprietário para extrair uma renda futura, originando da transformação do uso do terreno, através da realização de um empreendimento imobiliário cuja produção dirige.” (RIBEIRO 1997, p. 99).

Esta dupla função determinará práticas diferentes do incorporador, constituídas de estratégias de atuação no mercado que visam à apropriação do lucro e sobrelucro de comercialização-técnica para aumentar a velocidade de realização dos negócios ou do preço da venda de imóvel e sobrelucro da localização técnicas de valorização fundiária.



Fonte: Elaborado por Andresa Lourenço da Silva, 2006.

Em resumo, os incorporadores exercem o papel de iniciadores e organizadores dos processos de produção de moradia. Cabe a esses agentes escolher e comprar ou vender o terreno para a construção e contratação dos promotores de arquitetura e engenharia, contratação dos promotores de venda, entrega das unidades residenciais prontas, entre outras atribuições. Assim, este profissional compra o terreno e, a partir da obtenção do financiamento para construção e comercialização, decide sobre as formas de produção das moradias. Esse tipo de agente tem, pois o papel importante na organização e expansão do espaço urbano.



Fonte: Elaborado por Andresa Lourenço da Silva, 2006.

Para Ribeiro (1997, p. 98), o que confere particularidade ao incorporador e o diferencial de um simples agente do capital comercial é que, ao “adquirir o terreno, ele assume também o controle sobre uma condição que permite o surgimento de um sobrelucro de localização: a transformação do uso do solo”.

Esse agente influencia e se impõe junto ao poder público, até porque, os critérios exigidos pelo poder municipal para o fechamento de um loteamento são negociáveis, portanto flexíveis. Os projetos devem atender alguns requisitos básicos, mas podemos dizer que a aprovação é feita mediante negociação entre o poder público e as incorporadoras.

Já na perspectiva de Corrêa (1989), as estratégias dos promotores imobiliários se devem às construções de habitações de valor de uso superior às antigas, obtendo um preço cada vez maior, ampliando assim, a exclusão das camadas de menor poder aquisitivo.

Conforme Corrêa (1989, p. 22), “o capital não tem interesse em produzir habitações para as camadas populares”. Nesse sentido as ações dos promotores imobiliários é dirigir a produção de residências para quem tem como pagar, e obter ajuda do Estado no sentido de tornar “solvable a produção de residências para satisfazer a demanda não solvable”, através de financiamentos para a compra de imóveis. Essa estratégia em construir habitações para a camada de maior poder aquisitivo tem uma repercussão espacial. De fato, a ação dos promotores imobiliários se faz correlacionada ao “preço elevado da terra e alto *status* do bairro, acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte, amenidades naturais ou socialmente produzidas e esgotamento de terrenos para a construção e a condições físicas dos imóveis anteriormente produzidos” (CORRÊA, 1989, p. 23).

Essas características reunidas tendem a valorizar diferencialmente certas áreas da cidade que se tornam locais de interesse dos promotores imobiliários. São áreas nobres, criadas e recriadas segundo os interesses dos promotores, que se valem de propaganda maciça. Neste sentido, a atuação espacial dos promotores imobiliários “se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista” (CORRÊA, 1989, p.23).

Os mecanismos e estratégias imobiliárias em Londrina conferem múltiplos papéis aos empreendedores, pois eles atuam como proprietários fundiários, incorporadores, construtores e captadores de recursos financeiros. Essas características garantiram oportunidade e vantagens em projetos auferindo grandes lucros futuros. A valorização desta área específica (Gleba Palhano) se deu inicialmente a partir da duplicação da Avenida Madre Leônia Milito, obra necessária para a construção do Shopping Center Catuaí, e, que trouxe acessibilidade e infraestrutura para essa porção. Durante algum tempo essa área sofreu especulação imobiliária¹¹ até ser incorporada ao tecido urbano.

¹¹ A especulação imobiliária comumente é utilizada como o mecanismo que leva à valorização da terra urbana. A instabilidade do setor seria a expressão da vigência de um padrão especulativo cujas causas seriam a instabilidade político-financeira e o próprio processo de urbanização. Um outro tipo de explicação produzida por Topalov, enfoca o problema da não possibilidade de controle das condições espaciais da reprodução do capital.

RIBEIRO, L.C.Q. Incorporação Imobiliária contradições de uma forma capitalista de produção: contornos de um debate. In: **Acumulação Urbana e a Cidade**. IPPUR, UFRJ, 1982.

Outro elemento importante desse processo diz respeito à procedência desses empreendedores que são de Londrina. Tanto o Sr. Jorge Badin como o Sr. Djalma Teixeira possuem a propriedade da terra e atuam também como loteadores. Isso é ainda mais evidente no caso do Royal Golf, além da posse da terra, a Teixeira & Holzmann desempenha o papel de incorporador.

É importante destacar o momento econômico que o país vivia na década de 1990. Nesse período a moeda nacional (real) estava valorizada e compatível com o dólar, então comprar um lote em um condomínio fechado era um bom investimento. Segundo Ribeiro (1997), a terra urbana é sempre um ativo seguro. No período de lançamento do Royal Golf no ano de 1995, o lote custava R\$51,00 o m² tendo um valor acessível para a classe média. Isso fica evidente quando verificamos vários lotes adquiridos por uma mesma pessoa. (Dados de Entrevista). Claro que a princípio ele pode construir sua casa em um ou mais lotes, mas o que realmente acontece é a especulação imobiliária via valorização da terra. Caso eles não desejam morar no condomínio, poderão revender seus lotes a terceiros. Essa prática é evidenciada principalmente no Alphaville, onde encontramos investidores de outro Estado que compraram 10 lotes e a princípio não pretendiam construir e morar nessas residências.

3.2 A Natureza como apelo

Uma outra estratégia dos incorporadores é o elemento natureza¹² como atrativo imobiliário e mercantil. A natureza, neste caso, é “glamourizada,”

A especulação imobiliária também pode ser entendida como a Quarta-Renda mensurável no processo de reavaliação dos ativos, opera como se de fato fosse uma renda territorial, até porque se perde a consciência de sua verdadeira etiologia. Assim, mesmo a terra não utilizada a qual, conseqüentemente, não produz nenhuma verdadeira renda territorial produz a Quarta-Renda, a qual se soma as outras, caso existam e, dado que o preço da terra é uma função direta da renda da terra total dito preço pode distanciar-se grandemente do que resultaria da capitalização da renda “*stritu sensu*”. A Quarta-Renda não se aplica apenas aos ativos fundiários rústicos, podendo estender-se também ao solo urbano e, por extensão, às construções e outros ativos duráveis, tornando estes últimos virtualmente independentes dos respectivos custos de produção. Em resumo a Quarta-Renda é o capital imobilizado, é a apropriação do controle da terra, via valorização fundiária.

RANGEL, I. **Questão Agrária, Industrialização e Crise Urbana no Brasil**. 2.ed. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2004, p. 140.

¹² Refiro-me a natureza como sinônima de elementos ambientais naturais ou artificiais. Essa natureza artificializada ou não é agregada aos condomínios como elemento imprescindível a essa nova forma de morar. Desde a vista panorâmica, a localização numa vertente, a transformação de um córrego em lago, enfim, elementos antes não valorizados e possivelmente degradados por anos seguidos de exploração agrícola são reformatados e glamurizados.

recriada, sofisticada, superexplorada, usada como um artifício uma imagem simbólica.

Para Henrique (2004), é no século XIX que se inicia com mais intensidade a vinculação entre a natureza na cidade e a especulação imobiliária, com a construção de jardins e parques, pelos agentes imobiliários, com o objetivo de valorização dos loteamentos construídos no entorno. A grande valorização da natureza na cidade é devido a motivos estéticos e higienistas.

A apropriação direta da natureza cada vez mais artificial dá-se como exemplo através das praias, ou em outras localidades, monopolizadas pelos proprietários e/ou especuladores. Neste caso, a paisagem é totalmente cortada em “quadrados” e vendida a um preço alto. Cada amenidade natural, a rocha, a caverna, a cachoeira, tudo que faça som de um eco pode tornar-se propriedade privada. Já a segunda forma de apropriação da natureza ocorre com a divulgação de propagandas (*outdoors*) dos produtos imobiliários em áreas naturais como, por exemplo, em montanhas e cataratas. Reclus (1886) apud Henrique (2004)

De acordo com Henrique (2004), na associação entre especulação imobiliária e a natureza, os incorporadores se apropriam de todos os locais charmosos e belos, que são divididos em lotes retangulares, enclausurados em muralhas uniformes onde são construídas mansões pretensivas. Para Reclus (2002), os que passeiam por estes pretensos espaços de campos, a natureza não é mais do que representada por arbustos talhados e amontoados de flores vislumbradas pelas grades.

Em Londres, o primeiro processo de valorização imobiliária a partir de uma associação com uma idéia de natureza é do início do século XIX. Iniciou-se a transformação das terras do Royal Marylebone Park em um parque urbano, o “Regent’s Park”. Todo o modelamento e estruturação deste parque foram financiados pelas empresas imobiliárias londrinas, cujo objetivo era a construção de casas no entorno deste novo parque, casas com vistas e terraços e “vilas” para pessoas ricas. A idéia era que a venda das casas nas proximidades do parque pagaria os investimentos gastos no Regent’s Parks (HENRIQUE 2004).

Na perspectiva de Henrique (2004), cria-se uma diferenciação espacial da natureza na cidade de acordo com a estratificação social. Enquanto nos centros urbanos e nos bairros nobres o que se via era natureza trabalhada e bem cuidada, nas periferias a natureza “bruta” fazia-se presente, trazendo enchentes, inundações, doenças e frio. Neste sentido, a natureza é novamente levada em consideração, assinando assim o pacto entre cidade e natureza. Em outras palavras, a natureza na cidade é apropriada seletivamente.

No princípio, tudo eram coisas, enquanto hoje tudo tende a ser objeto, já que a partir de um conjunto de intenções sociais, passam, também, a ser objetos. Assim a natureza se transforma em verdadeiro sistema de objetos e não mais de coisas e, ironicamente, é o próprio movimento ecológico que completa o processo de desnaturalização da natureza, dando a esta última um valor. (SANTOS, 1999, p. 53).

Assim a natureza na cidade torna-se uma mercadoria para poucos consumidores, escolhida em função da obtenção de aumento do valor de trocas pelos empreendedores. A natureza na cidade não é uma necessidade coletiva, e a exclusão é exercida a serviço da acumulação (HENRIQUE 2004).

É importante destacar que Londrina tem apenas 72 anos e que diferente de outras cidades como São Paulo não passou pelo processo de reestruturação urbana¹³. A busca por novos padrões residenciais se configura em nossa cidade pautados em outros motivos, como vimos anteriormente.

¹³ Reestruturação Urbana configura-se como um amplo processo de mudanças na base espacial do capitalismo, estreitamente vinculado com os interesses de setores do capital industrial, comercial e financeiro e do próprio capital imobiliário, articulando os poderes públicos, e as frações das classes média e alta e de outros grupos sociais que abraçam uma ideologia antiurbana e de “fuga da cidade” como modo de afastar-se tanto dos problemas urbanos gerados e ampliados pelo processo (dês) ajuste da economia capitalista das últimas décadas, como da própria “decadência” urbana causada pela desconcentração das atividades comerciais e de serviços e pelo abandono do centro histórico. SOARES, P.R.R. Produção Imobiliária e crescimento urbano em cidades médias: Pelotas e Rio Grande (RS). In: **Dinâmica Imobiliária e Reestruturação Urbana na América Latina, 2005**. (capturado em 2006)

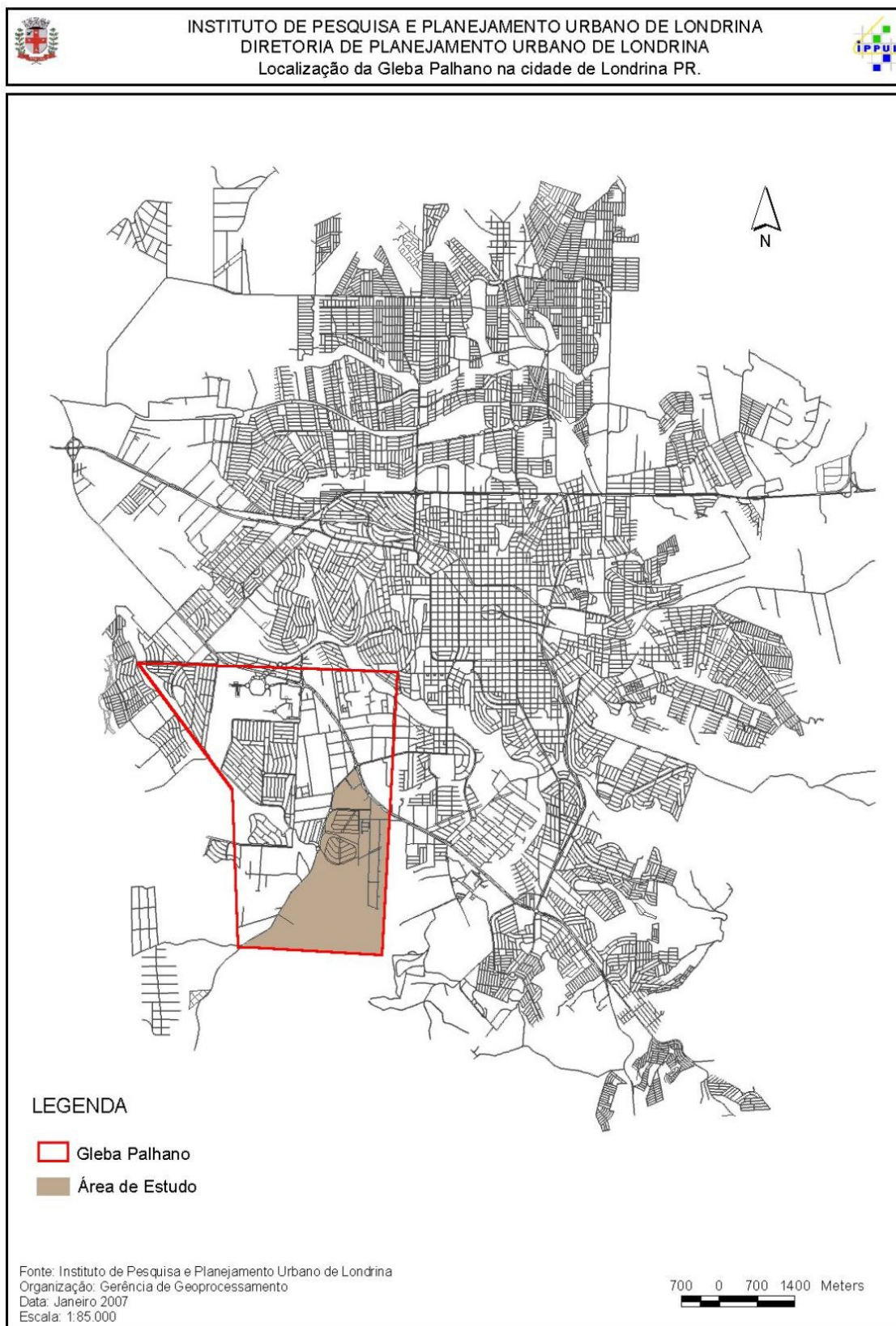
4 GLEBA PALHANO: DAS CHÁCARAS AOS CONDOMÍNIOS

“As fronteiras subdividem as cidades, elas separam as vizinhanças da cidade “comum” que se encontram ao seu lado” (Jane Jacobs).

4.1 As Chácaras

Em Londrina, a área denominada Gleba Palhano, cortada pelas Rodovias Mábio Gonçalves Palhano e PR 445, é uma das áreas mais valorizadas da cidade, principalmente a porção sudoeste (mapa 03). Até pouco tempo sua ocupação era feita quase exclusivamente por chácaras, sítios e propriedades rurais de maior tamanho, tendo sido transformada de área rural em urbana¹⁴. É nessa porção que, vêm sendo construídos edifícios residenciais verticais e implantados condomínios horizontais. A nova forma de ocupação, assim como sua construção e apropriação do solo, vem ocorrendo arquitetonicamente de forma diferenciada. No entanto, através dos agentes imobiliários e novos moradores, há em comum o desejo e, busca pela convivência dentro de uma homogeneidade social, associada à privacidade e à segurança. Nesse sentido a segregação socioespacial se estende pela Palhano (e seus respectivos “novos bairros”) nos seus formatos vertical e horizontal. A seguir apresentamos um breve retrospecto de ocupação dessa área.

¹⁴ A Prefeitura Municipal de Londrina não dispõe da data em que área rural foi incorporada a área urbana. Pesquisa in loco (2006).



Mapa 03: Localização da Gleba Palhano na cidade de Londrina.

Podemos dividir as mudanças entre três momentos distintos. As ocupações das terras da gleba antecederam a fundação da cidade de Londrina e o projeto de colonização da Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP). As primeiras expedições que chegaram a Londrina para demarcação de terras foram realizadas por Mábio Palhano (Paula 2006), antes da CTNP fazer o levantamento na região em 1929. De acordo com o Jornal de Londrina (22/01/2001), Mábio Gonçalves Palhano foi designado comissário de terras cuja função era demarcar e arbitrar em nome do Estado para o Norte do Paraná. Em 1927, ele e os irmãos Edson e Kepler, todos agrimensores, maranhenses ocuparam uma casa em Jataí de onde saíram para essas tarefas.

O segundo momento teve início após o falecimento de Mábio Palhano, quando ele deixou para seu herdeiro 750 alqueires da fazenda que se estendia de um ponto no distrito Espírito Santo até a margem direita do Ribeirão Cambezinho (Lago Igapó). Nela originalmente já existiam sítios e patrimônios como da Viação Velha. O espaço onde hoje está localizada a Universidade Estadual de Londrina é uma delas e, posteriormente ocorreu desmembramentos totalmente incorporados à área urbana da cidade como o Catuaí Shopping Center. Todos eles faziam parte originalmente da Gleba Palhano. Os parcelamentos e loteamentos em chácaras são típicos desse segundo momento (Paula 2006).

A Fazenda Palhano, de propriedade de Mábio Gonçalves Palhano, foi subdividida pela Lei Municipal n.1.794, de 2 de março de 1971, constituindo subdivisões que permaneceram sem outros parcelamentos em lotes e sem edificações até 1992, quando a partir de então, se tem a aprovação de novos parcelamentos em loteamentos. Em suas subdivisões constituíram-se as Glebas Palhano, Cafezal e Ribeirão Esperança (Ribeiro, 2006).

Na perspectiva de Paula (2006), até o início dos anos de 1990, a porção norte da Gleba era predominantemente ocupada por chácaras e somente após a construção da transposição da Avenida Maringá sobre o Lago Igapó, garantindo acesso à Avenida Madre Leônia Milito, é que a Gleba passou a ser alvo de interesse da construção de edifícios. Entretanto, a base para a terceira fase,

caracterizada como a passagem de área visualmente rural e de lazer para moradia, já estava disposta. Estas obras foram executadas pelo poder público mediante pressão das construtoras e incorporadores, que requeriam a construção da mesma por garantir fluidez do trânsito e infra-estrutura em suas terras previamente adquiridas.

4.2 Os primeiros prédios e o shopping

O processo de duplicação e extensão da Avenida Madre Leônia Milito até a PR 445 pode ser definida como o início e pré-condição para essa mudança, sendo próximo da fase da construção do Shopping Center Catuaí. Tanto a inauguração da nova avenida quanto a construção do Catuaí, em novembro de 1990, levaram à valorização da área.

O Catuaí foi construído pela Construtora Khouri, de capital londrinense, associado à Catuaí Construtora, Banco Pontual, Banco Multi Stock, Badressa participações, Ceres Fundação, Fundação Braslight, PRHOSPER, Instituto Rhodial, Prebeg Caixa e Regius Sociedade. Esse investimento custou 55 milhões de dólares, provenientes da Caixa Econômica Federal e dos fundos de previdência privada da Light e da White Martins (Ribeiro 2006).

Destacamos essas duas obras, pois elas serviram também para modificar no imaginário do londrinense a associação dessa região com chácaras e o limite urbano. Podemos recuar um pouco mais no tempo para caracterização dos arredores dessa área próxima ao centro de Londrina (4 km aproximadamente) que permaneceu “adormecida”. A expansão de “bairros” entre os lagos Igapó I e II já apontavam a existência de áreas distintas: o Parque Guanabara com casas simples (à direita na continuação da Avenida Higienópolis) e as mansões na Bela Suíça (à esquerda). No final da década de 1980, aconteceu a incorporação baseada em prédios para a classe média (Residenciais Quinta da Boa Vista), dispostos na Avenida Garibaldi Deliberador, transversal à Avenida Madre Leônia Milito. Estes deram corpo ao “bairro” Jardim Cláudia, à esquerda da Avenida Madre Leônia Milito, juntando-se às casas simples e chácaras pré-existentes.

Vale registrar a resistência do londrinense à associação da região com a “glamurização” e o “morar bem” mais recentes através de um empreendimento anterior aos Residenciais Quinta da Boa Vista e à fase mais recente. Um exemplo pode ser a construção de um condomínio vertical de sete prédios não superiores a 4 andares (Condomínio Morada do Sol, ano de construção 1980) na Avenida Madre Leônia Milito, antes da duplicação da primeira avenida e da construção do Catuaí. Ele se diferenciava dos prédios centrais por estar cercado de área gramada, além da área comum ter uma quadra de esportes, salão de festas e piscina, e estar distante apenas três quadras dos edifícios da Avenida Garibaldi Deliberador. Apesar dessas amenidades, os seus apartamentos demoraram a serem totalmente vendidos, apesar de terem financiamentos através da Caixa Econômica Federal. Até então, esse empreendimento no Jardim Cláudia (Gleba Palhano) pareceu contrariar os desejos de boa parcela de londrinenses de classe média na sua preferência pelo “centro” ao buscar moradia. Existiam poucas casas de comércio na região, além do mercado municipal do Parque Guanabara e de um núcleo básico (padaria, farmácia, banca de jornal) construído para atender aos Residenciais Quinta da Boa Vista na Avenida Garibaldi Deliberador. O serviço de transporte coletivo urbano era restrito, com uma linha fazendo seu ponto final à entrada do condomínio Morada do Sol (em intervalo de uma hora), e outro transitando pela Avenida Garibaldi Deliberador. Majoritariamente os seus compradores trabalhavam na Universidade Estadual de Londrina ou no Instituto Agrônomo do Paraná (IAPAR), tinham filhos pequenos e buscavam a tranquilidade e um contato com o “verde”. Enfim, esse empreendimento parece ter vindo “antes do tempo” e foi contemporâneo ao crescimento vertical na área central da cidade. Nessa fase ainda houve uma tentativa frustrada de construção de um prédio de um apartamento por andar na Avenida Madre Leônia Milito, destinado “a elite econômica londrinense”. Por problemas econômicos do empreendedor e pelo fato do antigo gabarito somente permitir prédios de seis andares na Avenida Madre Leônia Milito, ele não se concretizou. A sua localização era na esquina da atual Rua João Wycliff, hoje a principal via dos altos prédios da fase mais recente da urbanização de parte da antiga Gleba Palhano. (Dados de entrevistas).

Outro fator que permitiu a valorização da área foi a imagem ambiental associada aos empreendimentos verticais e horizontais na Gleba Palhano.

Segundo Fresca (2002) algumas construtoras incorporaram o Lago Igapó, como um atrativo a mais para a aquisição de um empreendimento formado por edifícios altos. No entanto, devido à ocupação no seu entorno, ocorreram diversos processos erosivos e de assoreamento e a contínua degradação do lago Igapó II. Esse problema ficou mais evidente quando ocorreu o esvaziamento e a limpeza das águas. Após um ano de esvaziamento, não foi feita a limpeza do fundo para melhorá-lo.

4.3 Nova paisagem, novos fluxos.

A relação entre os empreendedores e o poder público mostra uma sintonia na produção de novos espaços na cidade de Londrina. Antes dos condomínios horizontais, empreendimentos de grande porte construídos em áreas anteriormente agrícolas havia poucas condições favoráveis de fluxos entre essa área e o centro principal de Londrina. Ou seja, constituía um setor do entorno urbano com problemas de acesso. Embora não tenha exercido um papel fundamental¹⁵, vale registrar que as linhas de ônibus da cidade eram radiais partindo do centro em direção aos bairros. A não existência de ônibus interbairros e a obrigatoriedade do pagamento de duas passagens (no mínimo) para quem se deslocasse da região norte à região sul da cidade, aumentavam os custos dos passageiros. Nessa área formada por chácaras, coexistiam pequenos cafezais, milharais, pomares e áreas pequenas de pastagem para poucas cabeças de gado. (Dados de entrevistas).

A modificação real e no imaginário do londrinense da Gleba Palhano pode ser identificada a partir da construção do Shopping Center Catuaí. Para a sua viabilidade foi necessária a continuidade e duplicação da via de acesso - a Avenida Madre Leônia Milito - e a construção de um viaduto de conexão com a PR 445 que tiveram início nos anos de 1980. As despesas da construção foram custeadas pelo Estado do Paraná, no Governo de Álvaro Dias, pela Prefeitura Municipal de Londrina, na gestão de Antonio Casemiro Belinati, e uma pequena parte pelos empreendedores, evidenciando que “a produção do espaço urbano se faz de forma coletiva, mas sua apropriação se faz de forma privada e seletiva.” (RIBEIRO, 2006 p.

¹⁵ De 1993 para 2003 houve diminuição de 30% para 20% da população de Londrina que utiliza o ônibus urbano. Ver em Só 20% da população usa ônibus em Londrina [acessado em 02/01/2007] http://home.londrina.pr.gov.br/noticias/indexnovo.php?acao=mostrar_noticia&id_noticia=5969

6). O principal empreendedor do Catuaí o Sr. Alfredo Khouri em entrevista ao Jornal Mais Londrina de 29 de junho de 2001, demonstra em suas palavras a relação entre poder público e o privado.

Enfrentamos muitas dificuldades não dava para duplicar a avenida de acesso, a Madre Leônia, e não havia dinheiro do Governo do Estado. (...) Eu e o então prefeito Antonio Belinati fomos até Curitiba para falar com o Álvaro Dias. (...) Álvaro tinha vontade, mas não os recursos. E entendia, como bom administrador, que é preciso apoiar os empresários em seus empreendimentos, principalmente disponibilizando a infra-estrutura necessária. E nós trouxemos o progresso para essa região (JORNAL MAIS LONDRINA 2001 APUD RIBEIRO 2006, p. 6).

Ficou evidente a ação dos empresários que pressionaram o poder público para viabilização de obras necessárias aos seus interesses. Justificaram suas ações através do discurso de desenvolvimento dessa região. Todavia sabemos que seu principal objetivo é apropriação privada dos benefícios de infra-estrutura realizada com recursos públicos. Outro aspecto importante nesse processo foi à isenção por dez anos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) pela Prefeitura de Londrina. Esse empreendimento foi de interesse econômico exclusivo dos proprietários, não obstante, é importante considerar que houve a criação de muitos empregos diretos e indiretos com a construção shopping. Mas ele se legitimou através do discurso do “desenvolvimento”, como a justificativa das obras promovidas pelo Estado representando o poder público.

Atualmente dotado de infra-estrutura, o entorno do shopping Center Catuaí na porção sudoeste é ocupado por edifícios residências verticais e condomínios residenciais fechados que ainda dividem o espaço com chácaras e sítios.

A porção sudoeste de Londrina, onde está a Gleba Palhano possui 1.200 alqueires ou (2.904 hectares). A área nordeste da Palhano foi recentemente destinada à construção de edifícios verticais a partir de 1992. O primeiro edifício construído foi Pérola Negra, com área de 170 m², com 20 andares e 10 pavimentos construídos, pela Serteng. A outra parcela da Gleba Palhano a sudoeste, foi direcionada por distintos agentes à implantação dos condomínios horizontais fechados (Paula 2006).

É importante destacar que a procura por residências que apresentem homogeneidade social também é uma das características dos moradores de condomínios verticais. Esse caso é percebido quando encontramos prédios construídos em sistema de condomínio¹⁶. Nesse sistema a obra não é executada pelo construtor, mas por empreiteiros. Este é caso do edifício Chácara Bela Vista que foi construída por um grupo de médicos e que não teve participação de construtoras diretamente. Segundo Paula (2006) o edifício foi um dos primeiros construídos na Gleba Palhano e tem 16 pavimentos sendo um andar por apartamento, cada um possui 450m². Observa-se também no edifício Costa Esmeralda que a maior parte os moradores são bancários o que podemos apontar que o condomínio aparentemente passou pelo mesmo processo. Esses são dois casos mais extremos em que o perfil dos moradores foi estabelecido antes da construção.

De acordo com Paula (2006) a produção das cidades está diretamente relacionada com a ação dos agentes imobiliários e incorporadores. Estes influenciam o mercado produtivo e consumidor havendo reflexos nos preços dos imóveis e na renda da terra.

Esse processo depende também do desenvolvimento de cada localidade e de sua atuação no contexto urbano. Segundo Albuquerque (2005, p. 107) “algumas empresas incorporadoras e construtoras estão relacionadas e especializadas com a produção dos apartamentos, enquanto outras variam mais os seus empreendimentos ao se relacionarem com as obras dos edifícios residências dos loteamentos”.

4.4 Produção do espaço urbano e o comércio

Outro aspecto são os reflexos que a construção desses dois tipos de condomínio vem exercendo sobre o comércio do bairro, ou seja, resultados indiretos da ação dos incorporadores.

¹⁶ O sistema de condomínio é regido de forma que a construtora recebe pelo trabalho de administração da obra um percentual dos recursos pagos mensalmente pelos condôminos. Esse percentual varia de acordo com a obra, porém normalmente costuma ser de 15%. O Financiamento poderá existir somente pela pessoa física como por cada membro do grupo de condôminos, já que não existe linha de crédito específico a este sistema de construção.

De acordo com Ribeiro (2006) a acessibilidade ao Catuaí Shopping Center foi intensificada a partir de 2000 com a sobreposição do Lago Igapó pela Avenida Maringá. Atualmente está em obras a construção da Avenida Ayrton Senna, que facilitará ainda mais o acesso ao Catuaí. A abertura em data anterior da Rua João Wycliff também contribuiu para o acesso à área. Este último endereço em toda a sua extensão é o dos principais edifícios residenciais da Gleba Palhano. A Rua Ayrton Senna, que faz esquina com a Avenida Madre Leônia Milito, no sentido ao Catuaí, recebeu uma rotatória que trouxe fluidez ao trânsito.

Nas imediações do Catuaí, foi instalado dois *Campi* de duas universidades particulares de Londrina. A Universidade Norte do Paraná (UNOPAR) e a Metropolitana/IESB na Rodovia Celso Garcia Cid (PR 445). De acordo com Ribeiro (2006), a construção dessas instituições criou uma centralidade particular, pois são inúmeras pessoas que as freqüentam. O itinerário dos transportes coletivos urbano sofreu alterações após a implantação das universidades. Foram colocados pontos de embarque e desembarque ao longo da rodovia para atender essa demanda. Outros tipos de comércio também foram criados, como quiosques para lanches e lojas copiadoras. Talvez em função do Centro de Eventos da cidade localizado na Rodovia Mábio Palhano, ao lado das universidades e do Catuaí foi construído o hotel de uma rede internacional - Confort Suítes. Distante menos de um quilômetro do shopping Catuaí observa-se um outro núcleo residencial, porém com características especiais ligado às necessidades do *campi* universitário da Universidade Estadual de Londrina. Trata-se do condomínio vertical Universiflat, complexo residencial destinado principalmente aos estudantes universitários. Esse empreendimento possui além dos apartamentos, um centro comercial com atendimento de serviços básicos. À noite o local é freqüentado não somente por seus moradores, mas por pessoas de todos os lugares da cidade, pois possui bares.

Segundo Ribeiro (2006) o impacto da construção do Catuaí tornou-se evidente, pois quando analisamos moradias de estudantes ao lado da UEL, devem ser ressaltados alguns aspectos. O campus da UEL localiza-se nesse mesmo lugar há aproximadamente 30 anos, e nunca houve esse tipo de iniciativa. Independente dessa constatação há uma relação que não deve ser subestimada entre o processo de ocupação da Gleba Palhano, a construção de edifícios na

década de 1980 e a paulatina transferência da população universitária para a região. Nesse aspecto, as mudanças observadas nas linhas dos transportes coletivos quanto a frequência, trajetos, horários e, principalmente, os custos das passagens interferiram diretamente no aumento da demanda por moradias para estudantes mais próximas da UEL. E um dos melhores exemplos são os prédios construídos vizinhos ao *campi*.

O processo de produção urbana a partir da ação dos empreendedores não se restringe à construção em si. Após a ocupação dos apartamentos e da construção de residências nos condomínios horizontais, houve uma modificação nas relações e fluxos tanto nas lojas maiores quanto ao pequeno comércio do bairro. Um fato que sucedeu à inauguração do *shopping* foi o aumento das atividades comerciais da Avenida Madre Leônia Milito. Nota-se que há uma continuidade da rede comercial substituindo as residências numa linha contínua desde a Avenida Higienópolis na região central até quase 2/3 da Avenida Madre Leônia Milito, movimento que se reduz na parte final em função da existência de chácaras e dos prédios recém-construídos e que termina no *shopping*. Em investigação de campo, percorremos o final da Avenida Higienópolis na altura da rotatória com a Madre Leônia Milito próximo ao Santuário Eucarístico e do asilo São Vicente de Paula. Observamos que a Avenida Madre Leônia Milito é predominantemente composta por atividades terciárias, congregando de serviços básicos às clínicas odontológicas e médicas. O comércio anteriormente destinado às necessidades diárias como padaria, açougue e sacolão vem sendo reformulado no que diz respeito a produtos e atendimentos. Parte dos clientes ficou mais exigente e seletivo, sendo assim foi necessário se ajustar a esse novo perfil. O sistema de entrega no domicílio ampliou-se por proprietários de casas de carnes. As padarias se tornaram mais sofisticadas como se fossem *boutiques* de pães com extrema variedade e qualidade no atendimento. Outras lojas foram refinando seus produtos tornando-se lojas específicas de produtos finos e importados. A transformação também ocorreu no mercado público do Parque Guanabara, onde as lojas que não se adaptaram a essa clientela têm perdido paulatinamente movimento. A avenida Higienópolis também possui uma intensa vida noturna com casas de shows localizadas na junção com a Avenida Madre Leônia Milito. Na Higienópolis funcionam restaurantes e bares que se tornaram um ponto de encontro,

principalmente nos finais de semana. Em meados dos anos de 2006, o *Pizza Hut*, restaurante de rede nacional, mudou-se da avenida JK para a rotatória da Madre Leônia Milito com o Ayrton Senna em direção ao Catuaí. Essa franquia de *fast food* não mudou apenas de endereço, mas também na estrutura física do estabelecimento. Isso é percebido desde a arquitetura da fachada do local, em ser mais do que uma pizzaria, mas local de sofisticação e elegância. Todos esses estabelecimentos comerciais vêm confirmar esse novo perfil da Madre Leônia Milito. Outra construção que dinamizará ainda mais o setor comercial dessa avenida é uma loja da rede de supermercados Super Muffato, empresa de capital brasileiro (paranaense) e português. Ela será a loja âncora de um complexo comercial de outras 20 lojas menores. A escolha do local - ao lado do Condomínio Morada do Sol quase em frente da rua João Wycliff – não deixa dúvidas de que, a partir de março de 2007, será um forte concorrente ao hipermercado Carrefour. Percebemos assim que a avenida Higienópolis fisicamente termina na rotatória com a avenida Madre Leônia Milito. Contudo, do ponto de vista das relações e ligação das atividades destas avenidas, consideramos que estão ligadas como se fossem apenas uma. Percebemos que os grupos sociais de maior poder aquisitivo (classe média e classe média alta) atraem para si os serviços para seu conforto e comodidade, o que se enquadra a seu padrão de consumo e exigência.

No final de 2006 houve a mudança da central de vendas da Teixeira & Holzmann, anteriormente localizada entre os condomínios Royal Park e Royal Tennis. A nova sede da corretora fica em frente ao Carrefour na Rodovia Mábio Palhano, acesso aos condomínios horizontais. Outra construção que nos últimos anos tem sido local de shows musicais é o centro de Eventos distante aproximadamente 2 km do Catuaí. A área do entorno desse empreendimento é ocupada por chácaras e sítios, características do patrimônio Espírito Santo.

Dessa forma verificamos que o entorno do Catuaí Shopping Center, desde a avenida Madre Leônia Milito até a rodovia Mábio Gonçalves Palhano vem

apresentando transformações rápidas e essenciais para atender a ocupação dessas novas residências. São relações bilaterais, de interferências mútuas. A atuação é do Estado, enquanto agente que leva a infra-estrutura e posteriormente dos comerciantes e empresários que procuram se adaptar a essa nova realidade.

A tabela abaixo apresenta algumas características da implantação desses loteamentos na porção sudoeste da cidade de Londrina. Ressaltamos que a fonte utilizada para a elaboração dessa tabela é a prefeitura municipal de Londrina, a corretora dos loteamentos e a planta de construção de cada loteamento, obtida no setor de cadastros da prefeitura. Durante a elaboração dessa tabela, observamos que algumas informações sobre área média dos lotes e número de lotes não são compatíveis. Nesse caso entramos em contato com a corretora para colocar a informação precisa.

Tabela 2 – MUNICÍPIO DE LONDRINA – IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS NA PORÇÃO SUDOESTE 1995 – 2006

LOTEAMENTOS FECHADOS	DATA DE APROVAÇÃO	ÁREA TOTAL DOS LOTES (m ²)	ÁREA MÉDIA DOS LOTES (m ²)	NÚMERO DE LOTES	QUADRAS	PROPRIETÁRIO	LOCAL
Royal Golf Residence e Resort	06/11/1995	637.200	1.100	177	14	Teixeira & Hozmann Empreendimentos	Gleba Palhano
Santana Residence ¹	09/02/1996	331.728,17	501	114	2	Santana S/C Ltda.	Gleba Palhano
Vale do Residencial Arvoredo	29/08/1997	105.971,66	300	208	9	Vectra Construtora Ltda.	Gleba Cafezal
Catuaí Parque Residence	24/04/1998	45.000	360	71	5	Set Construção e Empreendimentos Ltda.	Gleba Palhano
Recanto do Pitangui	30/03/1999	71.460,23	700	64	5	Pitangui Imóveis S/C Ltda.	Gleba Palhano
Residencial JOSÉ Lazaro Gouvêa	27/03/2000	67.802	360	107	6	David de Oliveira Gouvêa	Gleba Palhano
Alphaville Londrina	06/08/2002	661.581,96	650	501	22	Jorge Badin	Gleba Palhano
Royal Tennis Residence & Resort	12/07/2002	307.994,22	600	262	19	Teixeira & Hozmann Empreendimentos	Gleba Cafezal
Royal Park Residence e Resort	07/02/2002	300.000	700	181	9	Teixeira & Hozmann Empreendimentos	Gleba Cafezal
Sun Lake Residence	04/12/2002	609.900	500	408	19	Royal Loteadora e Incorporadora S/C Ltda.	Gleba Cafezal
Residencial Bella Manhã	12/07/2002	42.570,00	420	74	7	Porto Bello Imóveis Sociedade Civil Ltda.	Gleba Palhano
Residencial Sonora ²	06/09/2002	47.722,26	420	85	7	Porto Bello Imóveis Sociedade Civil Ltda.	Gleba Palhano
Residencial Acácia Imperial	11/03/2004	67.327,05	550	84	2	Artenge Construção Civil Ltda.	Gleba Cafezal
Royal Forest Residence e Resort	2003	156.346,39	300	246	8	Teixeira & Hozmann Empreendimentos	Gleba Palhano
Village Premium	2006	24.640,30	312	55	-	Protenge Construtora	Gleba Palhano

Nota: ¹ Loteamento Terras de Santana II – O lote n.º 1 da subdivisão da Fazenda Santana foi transformado em área de Condomínio. ² Loteamento Terra Bonita – A quadra 3 foi transformada em área de Condomínio.

Fonte: Secretaria de Obras/Diretoria de Loteamentos - Prefeitura Municipal de Londrina. 2006 (dados não disponíveis) Org. Andresa Lourenço da Silva.

Observa-se na Tabela acima a partir da data de aprovação que o ritmo de construções de condomínios vem se intensificando a partir de 2000. Alguns desses loteamentos estão em fase de vendas e dotação de infra-estrutura. As áreas médias dos lotes variam de 300 m² a 1.100 m², evidenciando assim o padrão diferenciando de áreas residenciais de médio e alto poder aquisitivo.

5 CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS EM LONDRINA – PR: ROYAL GOLF RESIDENCE E RESORT E ALPHAVILLE LONDRINA

“Um novo produto é colocado no mercado: o condomínio fechado que pretende reeditar um modo vida campestre, associativo, protegido, entre iguais. Trata-se de inventar uma nova diferenciação socioespacial.” (Luiz C. de Q. Ribeiro).

Neste capítulo pretendemos analisar as principais particularidades dos condomínios Royal Golf Residence e Alphaville Londrina, apresentando as características dos loteamentos, a dinâmica de vendas desses produtos imobiliários e as características das habitações construídas neles. Como veremos, essas características confirmam a diferenciação desses espaços residências na cidade e o alto grau de segregação que eles propiciam (figura 01).

A *priori* esses empreendimentos são projetos de incorporação imobiliária que envolve grandes extensões de terras. Eles se distinguem pela infraestrutura completa, e desde o início do projeto são dotados de asfalto, energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, composto por áreas arborizadas, arranjos paisagísticos e infra-estrutura de lazer no interior dos condomínios.

Um outro elemento que caracteriza os condomínios em Londrina é o tamanho dos lotes. São áreas sempre superiores a 300 m² com ampla área de lazer, e suas casas são construções de alto padrão, com riqueza de detalhes arquitetônicos.

Os lotes nos condomínios, além de significar uma opção de moradias para uns, representa uma opção de investimento e especulação imobiliária, que renderá à medida que o condomínio se consolidar e for sendo habitado. Verificamos que a especulação imobiliária ocorre tanto no Alphaville Londrina quanto no Royal Golf Residence, inclusive com investidores de outras cidades e Estados.

A respeito da dinâmica de venda dos lotes, observamos em atividades de campo que o condomínio é percebido como um bom investimento existe grande aquisição de mais de um lote por parte de um mesmo comprador, o primeiro motivo é referente ao investimento na terra para futura revenda, o segundo motivo é o desejo de alguns moradores disporem de áreas mais amplas para a construção de suas casas.

O processo de produção desses loteamentos fechados iniciou-se na década de 1990 com a construção Royal Golf Residence, considerado um empreendimento de alto padrão. Um outro fato que contribuiu para a consolidação dos condomínios foi a construção do Catuaí Shopping Center, que foi edificado entre os anos de 1988 e 1990, o empreendimento pode ser considerado um marco para a expansão da região, cuja implantação promoveu um pólo de atração de crescimento urbano para aquele local, ocupado especialmente por condomínios residenciais de alto e médio padrão.

Em pesquisa de campo com a Secretaria Municipal de Obras, Diretoria de Loteamento e Secretaria Municipal de Planejamento, foi verificado que Londrina possui 22 loteamentos fechados considerados condomínios de alto e médio padrão. Segue abaixo os seguintes condomínios e os respectivos números de lotes e região.

Tabela 3 - LOTEAMENTOS RESIDENCIAS FECHADOS EM LONDRINA¹

LOTEAMENTOS FECHADOS	NÚMERO DE LOTES	LOCAL REGIÃO
Aspen Park Residence	82	Leste
Golden Park Residence	71	Leste
Havana Residence	240	Leste
Residencial Portal dos Bandeirantes	57	Oeste
Alphaville Londrina	501	Sudoeste
Catuaí Parque Residence	44	Sudoeste
Residencial Belevile		
Recanto do Pitanguá	64	Sudoeste
Residencial Acácia Imperial	84	Sudoeste
Residencial Bella Manhã	74	Sudoeste
Residencial José Lazaro Gouvêa	109	Sudoeste
Residencial Sonora ²	85	Sudoeste
Royal Forest Residence e Resort	246	Sudoeste
Royal Golf Residence	177	Sudoeste
Royal Park Residence e Resort	181	Sudoeste
Royal Tennis Residence & Resort	262	Sudoeste
Santana Residence ³	114	Sudoeste
Sun Lake Residence	408	Sudoeste
Vale do Residencial Arvoredo	208	Sudoeste
Village Premium	55	Sudoeste
Residencial Colina de Pizza	199	Sul
Residencial Tucanos ⁴	39	Sul
Vale das Araucárias	181	Sul

Nota: 1 Relação de loteamentos fechados considerados condomínios de alto e médio padrão.

2 Loteamento Terra Bonita – A quadra 3 foi transformada em área de Condomínio

3 Loteamento Terras de Santana II – O lote n. 1 da subdivisão da Fazenda Santana foi transformado em área de Condomínio

4 Dados referentes ao Residencial dos Tucanos 1.

Fonte: Prefeitura Municipal de Londrina – Diretoria de Loteamento. Pesquisa in loco (2006). Elaboração própria.

É importante verificar que dos 23 condomínios de Londrina, 15 localizam-se na porção sudoeste de Londrina, evidenciando assim a forte concentração desse padrão de moradia na área de expansão urbana.

IMAGEM DE SATÉLITE DOS CONDOMÍNIOS ROYAL GOLF RESIDENCE E RESORT E ALPHAVILLE LONDRINA



Figura 01: A imagem de satélite mostra na margem superior a direita o Shopping Center Catuaí, logo a baixo na mesma direção o condomínio Alphaville. Na direção oposta o condomínio Royal Golf. É importante ressaltar que a imagem mostra os diferentes uso e ocupação do solo desta área.

Fonte: Secretaria do Meio Ambiente - Sema. Prefeitura Municipal de Londrina.

Imagem se Satélite Ikonos. Composição: R (1) G (2) B (3).

Data: Dezembro/2004.

5.1 Royal Golf Residence e Resort

O condomínio Royal Golf Residence, selecionado para o estudo de caso, foi concebido e idealizado pelos que o produziram, como uma conceituação ideal de habitação que o diferencia dos demais condomínios fechados. Para os seus empreendedores (Teixeira & Holzmann) o caráter de *resort* e a ocupação imediata é

o diferencial desse condomínio localizado na Gleba¹⁷ Palhano, próximo ao Ribeirão Esperança.

Esse terreno foi adquirido pelo Sr. Djalma Teixeira nos anos de 1994 e 1995 de diferentes proprietários que residem no Estado de São Paulo. O Royal Golf Residence é o primeiro condomínio de um projeto maior que insere o Royal Park Residence & Resort, Royal Tennis Residence & Resort e Royal Forest Residence & Resort, sendo que este último se encontra na fase de habilitação e lançamento no mercado. Para o ano de 2007 está previsto o lançamento do Golden Hill com 110 lotes de 250 m² o preço aproximadamente de R\$ 35.000 a R\$ 40.000 e do The Euro Royal, condomínio localizado próximo ao IAPAR com 150 lotes de 1.200 m², um lote nesse novo condomínio custará aproximadamente R\$ 330.000,00 (Dados de Entrevista). Esse empreendimento pretende utilizar-se da vegetação existente na área total do terreno para diminuir a temperatura do condomínio em relação à temperatura média da cidade, via micro clima. Na região leste, foi construído o Golden Park Residence, condomínio pequeno com poucos lotes destinados à classe média. Esse condomínio é o único da Teixeira & Holzmann localizado fora da Gleba Palhano. (Figura 02)

¹⁷ Área de terra com localização e configuração definida que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

PROJETO ROYAL



Figura 02 – A ilustração acima mostra o Projeto Royal que engloba os quatro empreendimentos da Teixeira Holzmann na Gleba Palhano.

Fonte: Teixeira & Holzmann Empreendimentos 2005.

Organização: Andresa Lourenço da Silva.

A tabela abaixo apresenta o ano de implantação de cada condomínio, nome do produto, área média dos lotes, número de lotes e localização. É importante verificar que todos os empreendimentos da Teixeira & Holzmann são dedicados exclusivamente à construção de condomínios horizontais.

Tabela 4 - **EMPREENDIMENTOS DA TEIXEIRA & HOLZMANN NA CIDADE DE LONDRINA 1995 – 2007**

ANO	EMPREENDIMENTO	ÁREA MÉDIA DOS LOTES (m ²)	NÚMERO DE LOTES	LOCAL
1995	Royal Golf Residence e Resort	1.100	177	Gleba Palhano
2002	Golden Park Residence	250	71	Região Leste
2002	Royal Park Residence e Resort	700	181	Gleba Palhano
2002	Royal Tennis Residence & Resort	600	262	Gleba Palhano
2003	Royal Forest Residence e Resort	300	246	Gleba Palhano
2007	Golden Hill ¹	250	110	Gleba Palhano
2007	The Euro Royal ¹	1.200	150	Gleba Palhano

Nota: ¹Lançamento previsto no mercado para o ano de 2007.

Fonte: Dados Teixeira & Holzmann Empreendimentos 2006. Elaboração Própria.

Observamos na tabela 4 que em um único ano (2002) foram lançados 3 condomínios da Teixeira & Holzmann, demonstrando assim, um alto capital investido nessas obras.

O Royal Golf Residence tem um terreno com aproximadamente 637.200 m² na região mais valorizada de Londrina na porção sudoeste, próximo ao Shopping Catuaí e com acesso rápido através de avenida e rodovia de duas pistas. O investimento para a compra da área já foi inteiramente realizado, estando hoje totalmente pago. O uso do solo anterior a essa construção era destinado apenas às atividades agrícolas, após a compra das terras pelo Sr. Djalma Teixeira, que posteriormente se uniu em sociedade com seu genro, o Sr. Marcos Holzmann, foi criada a Teixeira & Holzmann empreendimentos Imobiliários. De acordo com a Diretoria de Loteamentos da Prefeitura de Londrina o Royal Golf Residence, nome escolhido para o empreendimento, foi o primeiro a ser construído do tipo loteamento fechado da cidade de Londrina. Ele tem 177 lotes residenciais com uma área média de 1.100 m² em uma área total de 163.991,71 m² de área construída tem 92 casas construídas e 17 em construção. As residências têm um recuo mínimo obrigatório de 8 m, forçando assim, a criação em cada lado das ruas, de uma área ajardinada e com visibilidade contínua. Neste recuo não se autoriza muro frontal ou lateral (Dados de Entrevista).

De acordo com a entrevista realizada com a corretora do empreendimento, dois fatores essenciais nortearam o projeto de construção: a

qualidade de vida e a segurança. O condomínio possui uma área verde de 55% do total, onde se localizam o Lago com equilíbrio biológico de 42.000 m², *Club House* e sauna de 500 m², campo de golf com 9 buracos tendo uma área de 177.000 m², com pista para caminhadas iluminadas, duas quadras de tênis em saibro, quadra poliesportiva, *Beach Soccer* e vôlei de areia, campo de futebol suíço, ciclovia iluminada e *playground* dotado de brinquedos pedagógicos e interativos. No que tange à segurança, há o sistema de segurança 24 horas que inclui o controle de acesso com banco de dados e imagens, monitoramento e alarme de perímetro, muro de fechamento e circuito de TV, patrulhamento/escolta. O portal de entrada do condomínio é blindado e tem uma área de 160 m², concentrando todo o controle de segurança com dois acessos de entrada e dois de saída. Em cada um há uma entrada específica para os moradores e outra exclusiva para os visitantes. Todos os moradores têm acesso através de cartões magnéticos, e os visitantes só têm a entrada permitida após a identificação.

A respeito da comercialização, o valor estipulado na época para a venda dos primeiros lotes do Royal Golf Residence foi de R\$51,00 o m², (no ano de 1995) conforme pesquisa de mercado. Atualmente um lote é vendido a R\$ 350.000,00 tendo um custo para cada morador de R\$ 400,00 por mês. A Teixeira & Holzmann não disponibiliza mais lotes seus no Royal Golf para venda, todos foram vendidos, os lotes remanescentes são de terceiros (Dados de Entrevista).

A Teixeira & Holzmann empreendimentos Imobiliários é uma construtora londrinense que existe aproximadamente há dez anos no mercado imobiliário. Apesar do pouco tempo de existência, sua credibilidade deve-se à consolidação da empresa. Em entrevista ao Jornal Folha de Londrina de 28 de novembro de 1999, o Sr. Marcos Holzmann afirma que os resultados bastante favoráveis das vendas desses condomínios devem-se às estratégias publicitárias que foram traçadas a partir de pesquisas de opinião acerca dos desejos e expectativas do londrinense (ou habitante de Londrina) sobre o ideal em moradia. Esses empreendimentos foram construídos para a classe alta e média de Londrina. A pesquisa de marketing, com objetivos qualitativos e quantitativos tinha a intenção de desvendar os segredos e desejos dos londrinense em relação à habitação. Esta pesquisa mostrou tendências e detalhes que o londrinense busca em sua moradia.

Foi assim que surgiu o novo conceito em Londrina (*residência/resort*), agregando qualidade de vida, prática de esportes, espaços verdes, lago (elemento obrigatório nos empreendimentos Teixeira & Holzmann) e serviços como loja de conveniências, translados e outros.

A respeito do perfil dos moradores, constatamos através do levantamento de campo, que o condomínio é constituído principalmente por profissionais liberais, como médicos, administradores de empresas, dentistas, professores universitários, proprietários de lojas, políticos locais, juizes, promotores, advogados, corretores de imóveis, empresários do setor de transportes, executivos de multinacionais, proprietários da construção civil, arquitetos, engenheiros, consultores ambientais e empresários. Em entrevista aos Jornais Folha de Londrina e Jornal de Londrina e nos anúncios publicitários na mídia, o Sr. Marcos Holzmann afirma que esse condomínio é destinado à Classe A¹⁸ de Londrina. No entanto, não foi isso que constatamos em campo. Observamos, através da profissão dos moradores, da renda média familiar e de informações sobre a rotina dos entrevistados, que o empreendimento é ocupado pela classe média de Londrina.

Outra constatação que fizemos através de entrevistas a alguns moradores e à corretora do empreendimento foi que o perfil dos moradores é mais diversificado. Há casais jovens e os com mais idade, o número de filhos também é bastante diversificado. Em relação à profissão, foi verificada a presença de profissionais liberais em sua maioria, e entre eles predominam os médicos.

Em entrevista ao Jornal de Londrina de 4 de junho de 2004 o Sr. Marcos Holzmann afirmou que o perfil dos moradores é de pessoas que moraram em Londrina na década de 1950 e 1960 e que essas pessoas encontram no condomínio uma volta às origens. Todavia, não foi bem essa realidade que observamos em campo. No próximo capítulo apresentamos os resultados da pesquisa.

¹⁸ Apesar de não ter um significado claro, classe A somaria o setor da classe de maior renda, *status* e prestígio entre os moradores da cidade.



ROYAL GOLF *News*

Qualidade de vida. Royal Golf Residence, um dos melhores condomínios fechados do país. Veja por que.

Figura 03: Encarte Publicitário da Teixeira & Holzmann (2005). A imagem foi extraída de um de seus encartes comerciais evidenciando qualidade de vida associada à questão ambiental.



ROYAL *News*

O que vale a vida se não viver intensamente

ROYAL PARK
Residence & Resort

Um lugar para ser feliz

Figura 04: Neste encarte a incorporadora apresenta um lugar de felicidade e de vida intensa o Royal Park. Teixeira & Holzmann (2005).



Figura 05: O encarte valorizada a principal característica do empreendimento, seu caráter de *resort* é destacado trazendo identidade ao empreendimento. Teixeira & Holzmann (2005).



Figura 06: Neste outro encarte são apresentados em detalhes os aparelhos de lazer, demonstrando a comodidade ao desfrutar de um clube dentro do próprio condomínio. Teixeira & Holzmann (2006).



Figura 07 – O encarte foi extraído do *site* da Teixeira & Holzmann Empreendimentos Imobiliários. Com destaque o logotipo presente em todos os portais dos condomínios. **Fonte:** www.teixeiraholzmann.com.br

5.2 Alphaville Londrina

Uma das incorporadoras mais conhecidas no plano nacional e internacional é o grupo Alphaville Urbanismo S/A, resultado de um acordo entre proprietário fundiário e a empresa incorporadora. O grupo Alphaville tem 46 empreendimentos distribuídos por 33 cidades, em 17 Estados do Brasil (ALPHAVILLE BRASIL 2005). O Alphaville Londrina é um empreendimento imobiliário que tem sua sede no Estado de São Paulo. Em Londrina localiza-se na Rodovia Mábio Palhano, nas imediações do Catuaí Shopping Center. A escolha da cidade de Londrina foi decidida após uma pesquisa encomendada pela própria incorporadora sobre o perfil dos potenciais moradores e também o perfil econômico e social da cidade. Após análise dos resultados da pesquisa iniciou-se a negociação da terra.

A respeito da composição do capital do Alphaville Londrina, verificamos que o grupo é sócio do proprietário fundiário, o Sr. Jorge Badin, que possui 40% da sociedade. Os outros 60% pertence ao grupo.

O empreendimento iniciou as vendas dos lotes em setembro de 2002, mas foi a partir do ano de 2004 que entregou os lotes aos proprietários para a construção. O empreendimento possui área total de 661.581,96 m² com 501 lotes ao todo, com uma área média de 650 m², dividido em dois residenciais. O primeiro é o Residencial Imbuías com 274 lotes, seguido do Residencial Jacarandá com 210 lotes. Neste condomínio existem três áreas empresariais com 17 lotes destinadas aos serviços básicos como panificadora, supermercados, *pet shop*, entre outros. Esses empreendimentos comerciais podem ter até três andares. No entanto, não notamos nenhum sinal de construção desse centro comercial na época das visitas, em novembro de 2006.

De todos os lotes faltam apenas dez que não foram vendidos. A rapidez na venda também se destaca, com 65% dos seus lotes em Londrina negociados em apenas 6 meses, segundo entrevista com o representante do Alphaville Londrina, isso se deve à credibilidade do grupo em todo o Brasil.

De acordo com o Sr. Airson Moura, representante do grupo Alphaville Londrina na cidade, o diferencial desse condomínio é a segurança, a qualidade de vida, a iluminação subterrânea, e a localização do condomínio em relação aos demais condomínios da cidade. É o mais próximo do Catuaí Shopping e um dos Alphavilles mais urbanos do grupo. Um outro elemento que o diferencia é o clube social, onde os associados são os próprios moradores. O clube fica entre os dois residenciais e uma de suas entradas é feita por um túnel subterrâneo que liga os residenciais ao clube. No entanto, o condomínio Royal Forest também tem um clube social, portanto essa característica não é exclusiva do Alphaville. Em nossa opinião o diferencial desse condomínio é a marca Alphaville, conhecida em todo o território nacional pelo requinte e sofisticação principalmente no Estado de São Paulo e no Nordeste, o que trouxe credibilidade ao empreendimento em Londrina.

O clube possui 30.000 m², e tem como atrativo duas piscinas, salão para festas, academia de ginástica com instrutor, quadra de tênis e poliesportiva e *playground*.

A respeito do mercado consumidor, observamos que o perfil dos moradores é composto de profissionais liberais como promotores, juizes, advogados, professores universitários e empresários locais. Segundo o Sr. Airson Moura, 10% dos moradores são médicos, pois segundo ele, Londrina possui uma classe médica bastante expressiva. A maioria das pessoas que moram no condomínio é da própria cidade ou de cidades vizinhas, a faixa etária dos moradores é de 45 anos, casais com filhos adolescentes ou crianças.

Atualmente existem 17 residências no condomínio, e 60 casas em construção, 20 projetos aprovados e 10 em aprovação, distribuídas nos dois residenciais. Em relação ao valor do lote, atualmente custa R\$155,00 m² sendo um total de R\$ 93.000 e a taxa do condomínio é de R\$ 0,26 por m², total de R\$ 160,00 mais R\$100,00 da taxa de manutenção do clube (Dados de Entrevistas).

O Alphaville Londrina é composto não apenas de residências e áreas de lazer, mas possui um clube com infra-estrutura e também uma área comercial que favorece a permanência do morador em seu condomínio (a área comercial ainda não foi construída no de 2006). Tudo o que ele precisa ele encontra,

esse tipo de construção é definida por Sposito (2003) como *edge city*, que significa uma “cidade dentro de outra cidade”. A *edge city* contém assim, a paradoxal qualidade de estar fora e dentro da cidade, estar separada e ser parte dela ao mesmo tempo, já que as duas qualidades são vendidas simultaneamente: diferenciação social e integração espacial. A cidade é um apêndice de seus enclaves murados, pois não é vista como totalidade, mas apenas como portadora, nas proximidades dos empreendimentos fechados, dos bens e serviços de que necessitam os moradores da *edge city* (SPOSITO 2003).

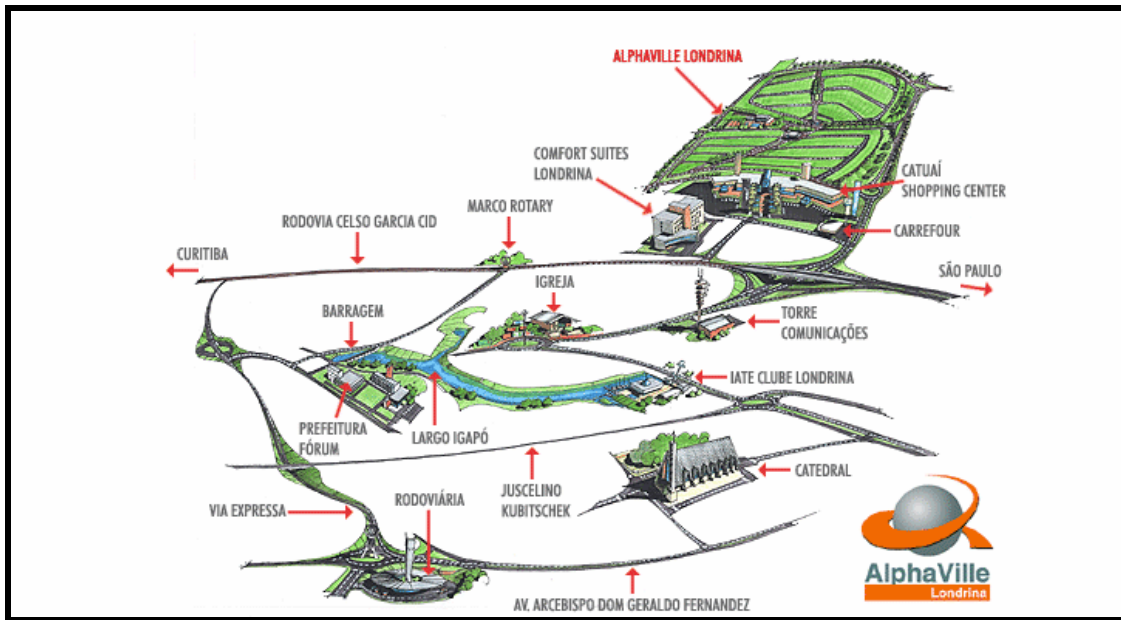


Figura 08 – Esquema de localização estratégica do Alphaville em Londrina. **Fonte:** Disponível em www.alphavillelondrina.com.br



Figura 09 – Galeria de fotos internas do condomínio Alphaville Londrina, destaque para a infra-estrutura e aparelhos de lazer. **Fonte:** Disponível em www.alphavillelondrina.com.br



Figura 10 – Encarte Publicitário do Condomínio Alphaville. O encarte mostra um lugar de tranqüilidade e paz, características do “estilo de vida Alphaville”. **Fonte:** Revista Alphaville Brasil (2005).

5.3 Análise das Entrevistas

Este trabalho apresenta alguns resultados de uma avaliação pós-ocupação realizada em dois condomínios residenciais na cidade de Londrina. Uma maior ênfase é dada à caracterização do perfil socioeconômico de seus moradores, suas motivações para a escolha deste novo tipo de moradia e aspectos de satisfação e insatisfação com o ambiente residencial. Busca-se gerar conhecimento sobre a demanda por este tipo de habitação.

5.4 Metodologia

A pesquisa foi realizada em dois condomínios residenciais localizados na cidade de Londrina. Tais condomínios encontram-se em diferentes fases de ocupação. Os terrenos comercializados variam entre 650 m² a 1.100 m², sendo que cada condomínio possui suas exigências particulares de edificação e conservação da área comum (Magalhães & Ferreira, 2000).

Foram realizadas inicialmente tentativas de reuniões com as empresas incorporadoras e associações de condomínios, com o intuito de apresentar a pesquisa e buscar o apoio para a mesma. No entanto, após várias tentativas de agendamento de entrevista não obtivemos êxito, então procuramos um outro caminho para fazer as entrevistas com os moradores. A alternativa encontrada foi realizar as entrevistas por meio de contato com os corretores. Entrevistamos 10 moradores, sendo cinco do Royal Golf e cinco do Alphaville. Um diagnóstico inicial dos condomínios foi feito para elaboração da entrevista estruturada aplicada posteriormente. As entrevistas foram realizadas com uma amostra previamente agendada em cada condomínio. Tais entrevistas foram feitas nos ambientes residenciais e nas corretoras. A coleta de dados enfocou os seguintes aspectos: perfil socioeconômico, motivação para a escolha do condomínio horizontal, grau de satisfação quanto a aspectos técnicos, funcionais e comportamentais da habitação.

5.5 Análise de Dados

Para as análises dos condomínios Royal Golf e Alphaville, inicialmente foram caracterizados os perfis das famílias entrevistadas através de

algumas características socioeconômicas, tais como a faixa etária dos filhos e do chefe de família, além da renda média mensal familiar.

Posteriormente as análises enfocaram os principais motivos apontados pelos entrevistados para a escolha do condomínio horizontal e os principais aspectos de satisfação e insatisfação coletados na avaliação pós-ocupação (ver em anexo modelo do questionário).

O desejo de morar em casa, aliado à busca por um local com mais privacidade, segurança e área de lazer para os filhos constituem os principais motivos apontados pelos moradores para a mudança de moradia. A melhoria do padrão da habitação incluindo uma melhor condição ambiental ¹⁹ também constitui um aspecto motivador para a busca da moradia em um condomínio.

Em geral os aspectos relacionados ao convívio social, segurança e conforto ambiental foram salientados como aspectos satisfatórios nos condomínios. Outro aspecto ligado à localização foi apontado como negativo pelos entrevistados. Entre estes aspectos, pode-se destacar o fato de que a localização mais afastada do centro urbano (aproximadamente 3 a 4 km) garante a privacidade dos moradores, entretanto prejudicam o acesso aos locais de rotina familiar, tais como escola, trabalho e comércio.

O estudo apresentado confirma a hipótese de que o conceito por trás do condomínio horizontal fundamenta-se na união entre os aspectos de privacidade e segurança. Mesmo os aspectos dificultados em função da localização, tais como o acesso a locais de trabalho, escola e comércio foram apontados como pouco influenciadores do grau de satisfação total em relação à nova habitação. Pode-se, desta forma, pressupor que uma importância maior vem sendo dada aos

¹⁹ Entende-se por condição ambiental o local que proporcione uma vida mais saudável com a presença de elementos da natureza.

aspectos de conforto ambiental ²⁰ e prestígio social (*status*) ainda que em detrimento da conveniência e acessibilidade a locais de rotina diária, como os citados anteriormente.

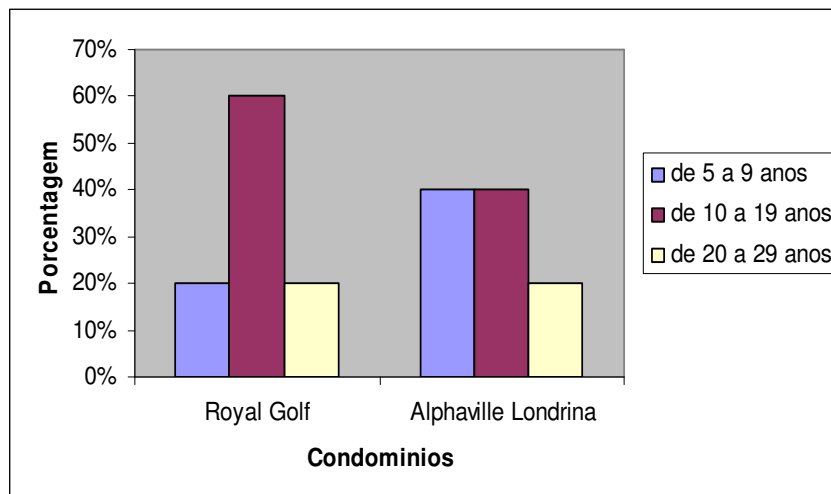


Gráfico 1 – Faixa Etária dos Filhos por Condomínio

Observa-se no gráfico acima maior concentração de famílias com filhos crianças e adolescentes nos dois condomínios. Apresentando assim, uma formação familiar mais heterogênea.

Fonte: Org. Andresa Lourenço da Silva.



Gráfico 2 – Faixa Etária do chefe da família. Há um predomínio de Famílias com chefes de 40 a 49 anos.

Fonte: Org. Andresa Lourenço da Silva.

²⁰ Neste caso o conforto ambiental é entendido como um conjunto de elementos naturais ou artificiais que foram criados e ofertados pelos incorporadores, como por exemplo: as praças, áreas destinadas a caminhadas sempre arborizadas, os jardins e o lago.

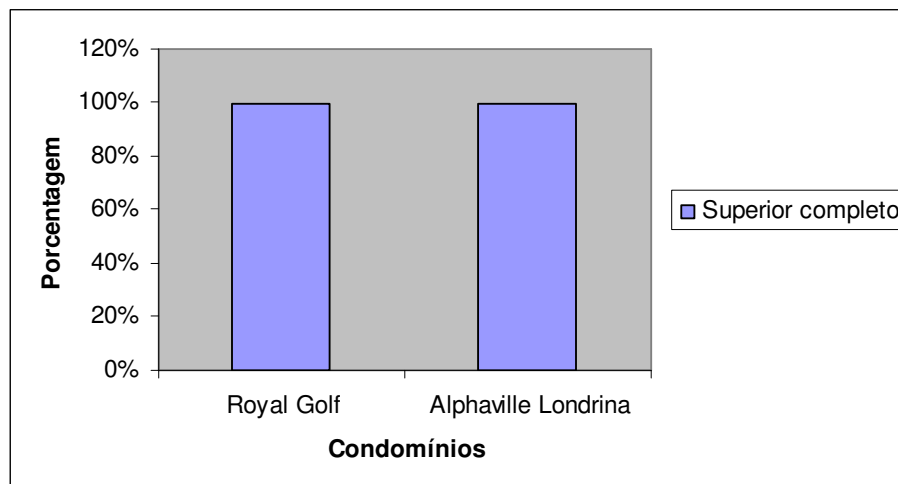


Gráfico 3 – Escolaridade do Chefe da Família. O gráfico acima demonstra que todos os entrevistados dos dois condomínios possuem o ensino superior completo.

Fonte: Org. Andresa Lourenço da Silva.

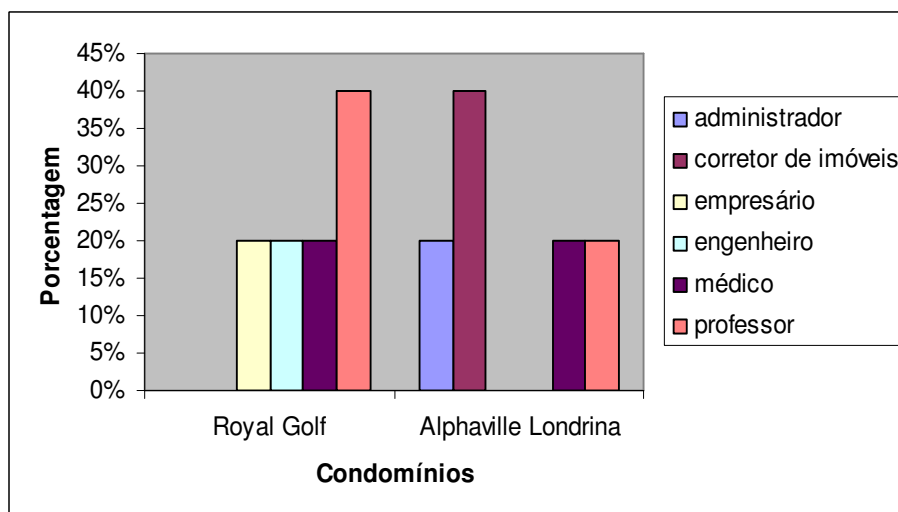


Gráfico 4 – Ocupação e/ou Profissão do Chefe da Família. As profissões são as mais diversas, havendo o predomínio nos dois condomínios de profissionais liberais.

Fonte: Org. Andresa Lourenço da Silva.

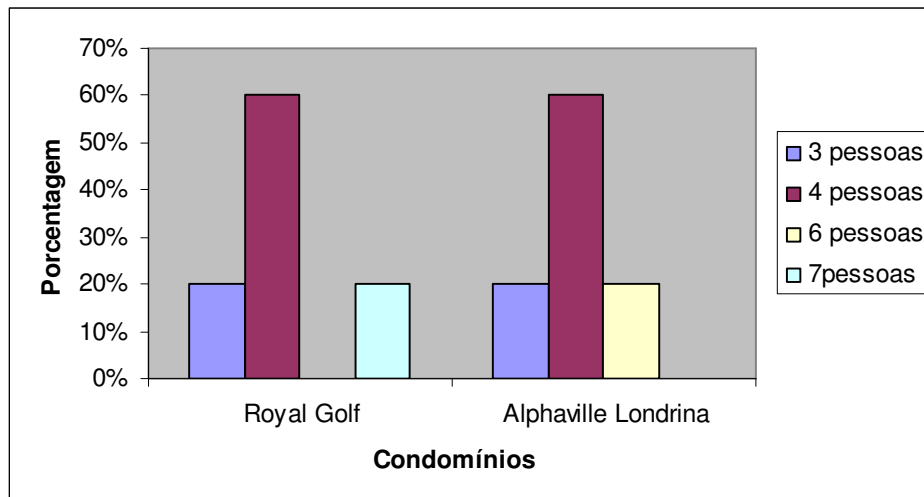


Gráfico 5 – Quantidade de Pessoas Residentes. Quanto ao número de pessoas residentes nos dois condomínios, predominam as famílias com até quatro pessoas, cada uma composta pelos pais e dois filhos. Mas é importante verificar que o número de filhos e membros da família oscila de três a sete pessoas.

Fonte: Org. Andresa Lourenço da Silva.

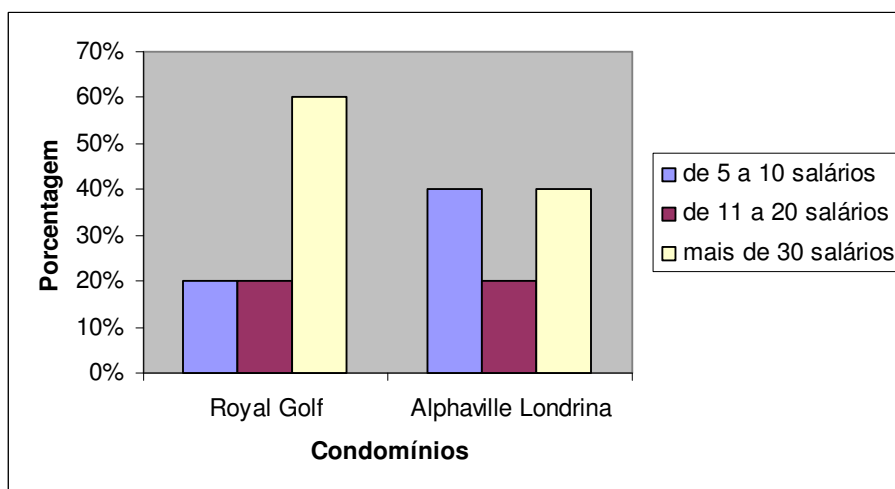


Gráfico 6 – Renda Mensal total dos residentes. As famílias apresentam uma diversificação quanto à renda mensal familiar. Percebe-se um predomínio de renda acima de R\$ 10.500 no Royal Golf. No Alphaville a renda média é de R\$ 1.750 a 7.000.

Fonte: Org. Andresa Lourenço da Silva.

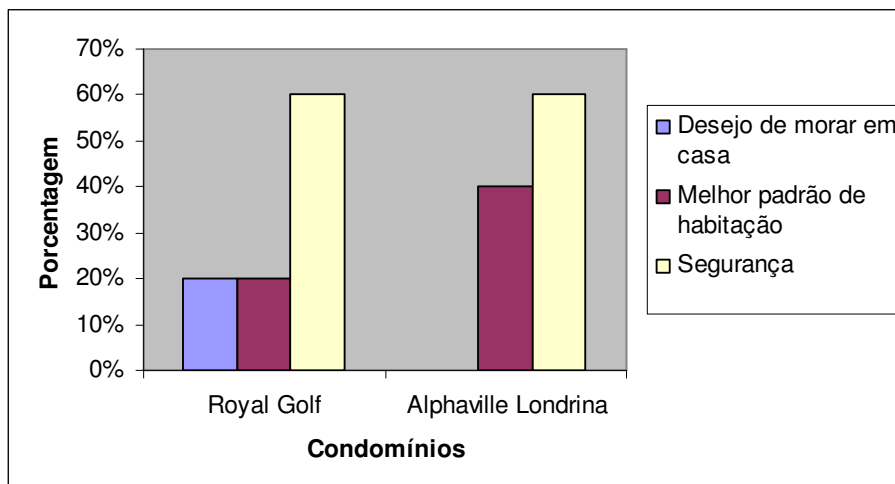


Gráfico 7 – Principais Motivos para a Busca em um Condomínio Horizontal. A segurança foi apontada como principal motivo pela escolha de um condomínio nos dois loteamentos.

Fonte: Org. Andresa Lourenço da Silva.

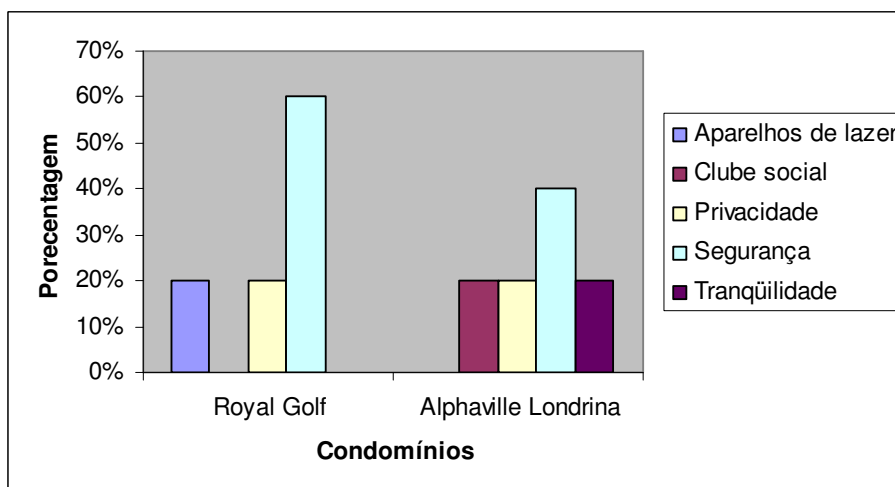


Gráfico 8 – Principais Aspectos de Satisfação. Os aspectos de satisfação também variaram muito nos dois condomínios, a segurança continua sendo um elemento importante, seguido da privacidade e tranqüilidade. Os aparelhos de lazer e o clube social ficaram em último lugar nos principais aspectos de satisfação.

Fonte: Org. Andresa Lourenço da Silva.

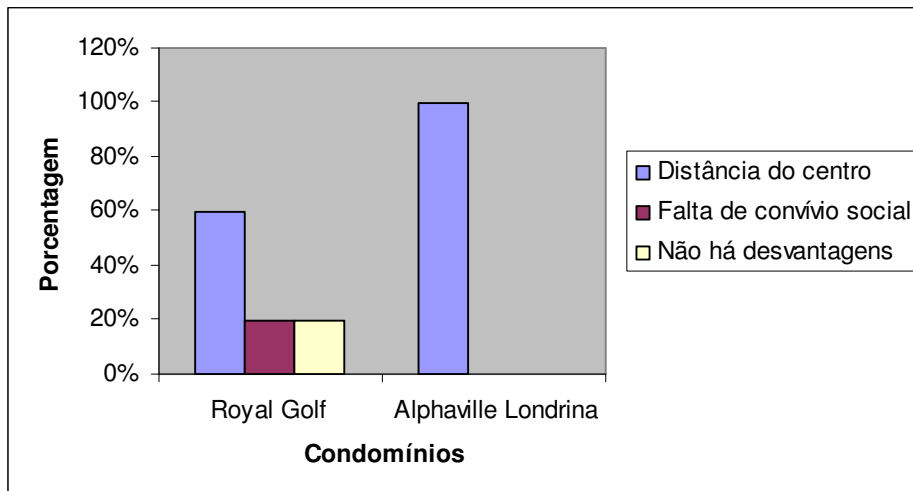


Gráfico – 9 Principais Aspectos de Insatisfação. No caso do Alphaville houve um predomínio de opiniões a respeito da distância do centro como fator de insatisfação, contudo dos condomínios fechados em Londrina ele é o mais perto do centro. Quando falamos do centro estamos nos referido ao local de trabalho, escolas, agências bancárias, enfim a rotina diária se concentra no centro e no seu entorno. O Royal Golf apresenta como maior aspecto de insatisfação a distância do centro e a falta de convívio social, reforçando a hipótese levantada no capítulo 6.

Fonte: Org. Andresa Lourenço da Silva.

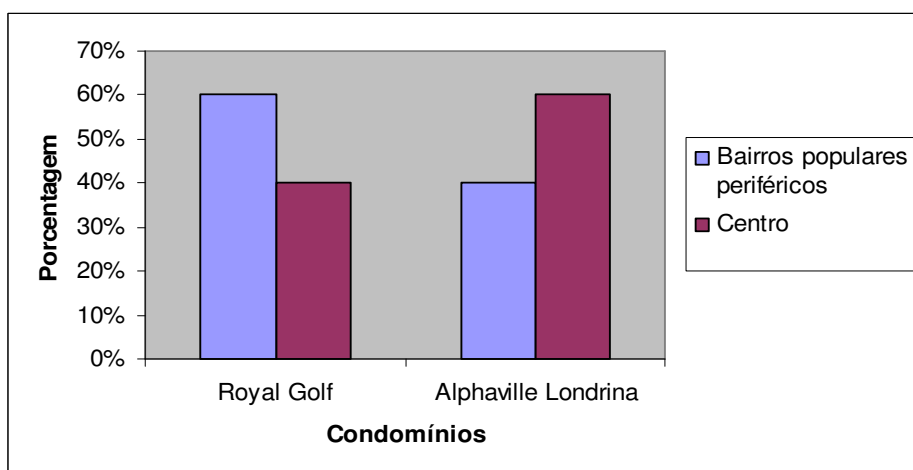


Gráfico 10 – Regiões de Londrina onde os Residentes não Gostariam de Morar. No condomínio Alphaville os moradores não gostariam de morar no centro devido à violência e o barulho. No

Royal Golf nem foi cogitado o centro por parte dos entrevistados, mas sim os bairros populares e periféricos, tidos pelos entrevistados como violentos e marginalizados.

Fonte: Org. Andresa Lourenço da Silva.

6 A BUSCA DE NOVOS CAMINHOS DE ANÁLISE

“Antes de construir um muro deveria saber o que estou cercando para dentro ou cercando para fora e quem eu gostaria de afrontar.” (Lang, R. e Danielsen, K.)

Neste capítulo descrevemos os caminhos percorridos que nos levaram ao entendimento das relações sociais nos condomínios. E aqui registramos as impressões obtidas a partir das entrevistas com os moradores, enfatizando suas opiniões e depoimentos a respeito do convívio social.

A partir das informações colhidas nessas entrevistas, o intuito deste capítulo é verificar a hipótese da criação de relações de pertencimento e reconhecimento de seus moradores, e a dificuldade de criar uma identidade. Uma hipótese encontrada, ou melhor, uma dúvida, foi quais os motivos que levaram um determinado grupo social a comprar lote em condomínios horizontais, atender os apelos das propagandas sobre seguranças, muitos espaços verdes e de lazer, e a busca de vizinhança com padrões de valores econômicos semelhantes. Neste ambiente escolhido para morar, então seria possível a criação de relações de pertencimento e vizinhança? Mas as entrevistas realizadas nos mostraram escolhas distintas. De acordo com Sorbazo (2006, p. 13) “o que esses espaços propiciam é o idêntico e não a identidade”. Para o autor é a repetição até o extremo dos mesmos estilos arquitetônicos, cores, jardinagem, *playground*, salões de festas, clubes sociais, quadras poliesportivas. São espaços que privilegiam a repetição das formas, mas também dos conteúdos que obedecem a certos níveis socioeconômicos e devem obedecer a certos padrões de comportamento previamente definidos limitando a apropriação.

Em investigação de campo²¹ constatamos, baseados nos depoimentos dos entrevistados, que nos condomínios há falta de laços de vizinhanças e de contato próximo. A impressão que tive durante a realização deste trabalho me levou a concluir que boa parte dos seus moradores tem o desejo

²¹ Atividade de campo realizada nos meses de agosto a dezembro de 2006 aos corretores da Teixeira & Holzmann e do Alphaville Londrina.

consciente de imergir no anonimato completo, ou seja, em um profundo isolamento. O que percebi pelas respostas quase unânimes dos moradores entrevistados é um desejo de morar em um local onde se tenha homogeneidade social e econômica. No entanto, esse elemento exigido na hora da compra de um lote ou de uma casa não transforma os moradores dos condomínios em uma comunidade. Como ressalta Caldeira (2000), a busca pelo anonimato não se estabelece apenas na forma (estrutura física), mas na ausência quase completa de laços de vizinhança.

É importante considerar que diferente de um condomínio vertical, onde decisões sobre a rotina do condomínio são decididas nas reuniões condominiais, a realidade de um condomínio residencial horizontal é diferente. Existe maior autonomia dos moradores. Ao adquirir o seu lote, cada morador constrói sua casa no seu ritmo, pois a infra-estrutura já está pronta. Não existem tantos motivos de interesse comum em pauta que os reúnam. Claro que esse não é o único motivo de reunião entre os moradores, mas é uma possibilidade de contato entre vizinhos.

Os encontros entre os moradores ocorrem raramente em reuniões que envolvem a sociedade responsável, eleita para discutir assuntos de interesses comuns, ou nas atividades sociais do condomínio com as festas juninas, festa em comemoração ao dia das crianças. No caso do Royal Golf aconteceram os shows musicais com a presença de artistas de renome nacional que se apresentaram em eventos organizados pela sociedade Royal Golf em parceria com os incorporadores. Os mais importantes nomes da música popular brasileira (MPB), bossa nova, jazz e música instrumental fizeram apresentações exclusivas aos moradores, donos dos lotes e seus convidados. Alguns cantores foram convidados a participaram desses eventos como, por exemplo, a cantora Leila Pinheiro, Claudia Teles, Lucinha Lins, MPB 4, Fátima Guedes, João Bosco, entre outros.

Os Shows iniciaram-se como *marketing* de lançamento dos condomínios da Teixeira & Holzmann no mercado imobiliário. Devido ao sucesso alcançado continuaram acontecendo sem o motivo inicial. Os shows foram organizados e patrocinados pelos próprios incorporadores, e o local do evento inicialmente foi no próprio condomínio. Contudo, devido ao sucesso, foi transferido

para a Sociedade Rural do Paraná, localizada no Parque de Exposição Governador Ney Braga e para o Londrina Country Club.

Esse evento realizado exclusivamente para um público seletivo, com poucos convidados deveria propiciar a participação e o envolvimento das pessoas, não restringido a entrada do show apenas aos próprios moradores. A negação e a ruptura não são apenas com a cidade e com o urbano, mas é com convívio social e com o envolvimento das pessoas. Essa análise foi pensada a partir da dificuldade em entrevistar os moradores e também de saber qualquer detalhe de seu cotidiano dentro dos condomínios. Durante todas as entrevistas percebemos que os moradores evitam saber quem são seus vizinhos e quando questionados a respeito da interação, do diálogo entre si, apenas uma única resposta: “Não conheço”, “Não sei quem mora na casa ao lado”. Em outras palavras, a forte aglomeração urbana moderna é a imagem do mundo em que os povos parecem ignorar-se e detestar-se tanto mais quanto as máquinas modernas de transporte anulam as distâncias (SANTOS 1994).

Não acredito na hipótese do convívio social nos condomínios, no entanto acredito nas exceções. Não é possível generalizar essas relações em todos os condomínios. O envolvimento entre vizinhos acontece não devido ao lugar, mas devido às relações estabelecidas de amizade antes de morar naquele condomínio. Verifica-se que as relações de amizade eram prévias e que ela pode ter influenciado na escolha de um condomínio na hora da compra. Há ainda pelo menos duas experiências recentes em que a mesma profissão e o conhecimento prévio definiram o grupo de vizinhos, como é o caso de edifícios verticais destinados quase que exclusivamente para bancários e médicos. As pessoas que buscaram esse tipo de moradia desejavam segurança e qualidade de vida, mas acima de tudo o anonimato. Elas querem ter a certeza de não serem importunadas, encontradas, localizadas. Muitos se quer gostam de mencionar que moram em um condomínio horizontal e suas preocupações estão sempre direcionadas à segurança. Essa apreensão é verificada quando alguns dos entrevistados disseram que seguem norma de orientação para não comentar sobre a rotina e procedimentos dentro de um condomínio.

Para Sorbazo (2006) a socialização privada no interior dos loteamentos fechados não deve ser entendida como uma vida comunitária próxima. Caldeira (2000) ressalta a inexistência de referências à vida comunitária nos condomínios. As pessoas querem morar entre iguais, mas querem se diferenciar entre os iguais. Evidenciamos esses aspectos nos condomínios em atividade de campo, quando conseguimos identificar o distanciamento entre os vizinhos assim como o pouco interesse em relação às áreas comuns dos loteamentos. O que nos chamou atenção de forma especial é a construção de dois túneis subterrâneos que estão abaixo da rua principal que dá acesso aos residenciais do Alphaville. Esses túneis possuem iluminação artificial e câmeras de segurança. Nos residenciais Imbuías e Jacarandá o acesso das casas ao clube se dá sem contato com a portaria ou com o residencial vizinho. Pode-se ir ao clube sem ser visto por seu vizinho ou por qualquer outra pessoa. O desejo de invisibilidade e a preocupação em não ser incomodado por ninguém são pensados constantemente pelos incorporadores, todavia todo esse rigor com a segurança e o desejo de isolamento não é responsabilidade só do incorporador. Os moradores manifestam essa condição na aquisição de um lote.

Na perspectiva de Sorbazo (2006, p. 11) “o desejo de separação e diferenciação que se materializa nesses espaços encontra algumas contradições”. Segundo o autor, a primeira refere-se à contradição da elite em se isolar, mas ao mesmo tempo se mostrar perante o resto da sociedade. Nesse sentido podem ser vistas as aparições freqüentes em páginas sociais dos jornais locais, as manifestações públicas de fatos pessoais e privados. Esses fatos demonstram que ao mesmo tempo em que esses grupos defendem a sua privacidade em espaços que negam ao público, precisam recorrer à exposição pública selecionada para conseguir a sua auto-afirmação, ou seja, o prestígio simbólico. Isso constitui uma situação óbvia porque nenhum indivíduo isolado consegue desenvolver seu “ser social” na sua privacidade, precisando necessariamente dos outros para isso. É por essa razão que o termo privado pode ser lido como a individualidade, mas também como a privação da participação pública.

Na perspectiva de Sorbazo (2006, p. 13), “as práticas cotidianas nos loteamentos fechados são práticas regulamentadas e normalizadas que limitam a

apropriação desse espaço”, impõem regras de como deve ser apropriado o espaço e como o corpo do usuário deve se comportar, limitando o plano do vivido. Nas palavras de Carlos (1996, p. 24) é a racionalidade que reina sobre o lugar e cria simulacros de lugares que “produzem comportamentos e modos de apropriação”.

Em outras palavras é como se os moradores fossem orientados a terem padrões de comportamentos previamente estabelecidos que evitem a conversar como outras pessoas que não moram nos condomínios sobre sua rotina ou socialização. Essa orientação não se restringe apenas aos moradores, mas também aos funcionários que são orientados a não fornecerem nenhum tipo de informação sobre o condomínio. Essa constatação foi verificada em investigação de campo. Ao entrevistar um dos porteiros dos condomínios, na primeira tentativa de aproximação, o muro foi o primeiro obstáculo. O segundo foram as janelas com vidros escuros e blindados que não deixa reconhecer quem está lá dentro, e finalmente o interfone que apenas reproduz uma voz distorcida e distante. Nem sequer os nomes da rua onde fica o condomínio eles informaram. Quando realizei os trabalhos de campo dentro dos condomínios, nunca pude entrar com carro particular ou carro oficial da Universidade, sempre tive de entrar com o carro do condomínio, e sempre acompanhada por alguém designado por eles.

Nesse sentido acreditamos que “o condomínio é racionalista porque investe em uma versão totalizante do meio urbano. Sua concepção é autoritária e visa à eficiência. O espaço é concebido para um homem padrão e pretende responder a seus requisitos básicos.” A solução é universalizante e independente das condições locais: pode ser implantada em qualquer lugar (SANTOS, 1981 p. 22).

Ao mesmo tempo, “o condomínio é culturalista porque propõe, desde o início, um mundo fechado, com medidas automaticamente limitadas” (SANTOS, 1981, p. 24). A população é cuidadosamente prevista, impossível de ultrapassar, já que as construções obedecem a regras pré-fixadas. O número de moradias condiciona a oferta de infra-estrutura e dimensiona os equipamentos. Completando tudo, há o muro, a cerca com entradas vigiadas.

Para Hermann (2005) morar entre muros dificilmente teria dado certo sem a presença de um ambiente fechado e climatizado, ambos a salvo dos perigos da rua e da metrópole desigual. Nesse caso, a autora se refere à presença dos *shoppings centers*, que comumente se localizam no entorno dessas grandes construções.

Para discutir um pouco melhor a questão da comunidade, foi fundamental recorrer à antropologia, por ser ela a ciência responsável pelo estudo das identidades. Para Barth (1997) a delimitação de fronteiras entre diferentes grupos étnicos se dá a partir da relação entre eles. Essa análise relacional passou a ser aplicada para estudar a construção de identidades a partir das diferenciações percebidas e defendidas pelos grupos sociais e não apenas étnicos na relação com outros grupos.

Independente de haver uma real “comunidade”, um entrosamento genuíno ou qualquer coisa parecida com a relação de uma vizinhança no sentido mais tradicional, uma “comunidade” (às vezes falseada) é defendida pelos incorporadores (HERMANN 2005). O mínimo de identificação ocorre não só devido a necessidade “conviver no mesmo espaço”, mas também porque é de interesse de cada um que o espaço “coletivo” seja comandado por todos aqueles que são seus donos. A rua fora do condomínio, entretanto, não é vista do mesmo modo. A ela sobram as atribuições de perigosa, suja, imprópria.

Por ter base no espaço privado, os condomínios refletem e condicionam um “universo de práticas e representações que visam criar um espaço à parte na cidade diferenciado e protegido da dinâmica metropolitana em conjunto, com uma nítida seletividade social” (FRUGOLI, 2002 p. 87). O discurso da recriação da comunidade é, portanto, a possibilidade de autonomia no âmbito geral da cidade por criar um enclave dentro dela e reproduzir espacialmente um poder heterônomo.

A respeito da sociabilidade nos espaços coletivos do condomínio Hermann (2005) afirma que em uma propriedade privada compartilhada, como condominal: “cada proprietário individual não tem o direito de modificar ou alienar esse espaço, embora tenha o direito de usufruto. A restrição do acesso dos não

proprietários é legal e efetiva, embora sua legitimidade possa ser discutida” (SOUZA, 2000, p. 203).

Conforme Hermann (2005), o espaço privado coletivo e suas derivações se constituem em um entrave para o exercício da cidadania. Outras sugestões merecem ser pensadas, dentre elas as conseqüências que os isolamentos promovidos pelas atitudes escapistas podem ocasionar. Algumas delas já são sentidas nos dias de hoje. Ao se isolarem do indesejado (o que não é considerado saudável, limpo, agradável), as pessoas perdem o contanto com algo muito importante para a boa convivência em sociedade: a tolerância da diferença. Essa vida intramuros de enclausuramento acaba afetando até mesmo as relações sociais em espaços genuinamente públicos. Ao difundir a idéia de que a rua reserva perigos, pode-se matar a riqueza da diversidade que nos proporciona, apesar dos problemas ditos urbanos. Ela é o “lugar do encontro, sem o qual não existem outros encontros possíveis nos lugares determinados. Nela efetua-se o movimento, a mistura, sem os quais não há vida urbana, mas separação, segregação estipulada e imobilizada” (LEFEBVRE, 2001, p. 29).

Para confirmar nossa hipótese de que os moradores obedecem a certos padrões de comportamento previamente definidos, nós nos utilizamos do contrato de compra de um dos condomínios em questão. Segundo o contrato particular de promessa de venda e compra de imóveis da Teixeira & Holzmann, de acordo com 21^a cláusula do contrato, compete na promitente vendedora, entregar os imóveis, com as seguintes benfeitorias: terraplanagem do leito das ruas e calçadas, meio fio com sarjeta, rede de água potável, rede de esgoto sanitário, galerias de águas pluviais, pavimentação asfáltica das ruas, rede de energia elétrica compacta, iluminação, demarcação das quadras e datas, execução das calçadas e muretas, arborização, urbanização das praças e outras área públicas.

É vedada a criação de animais domésticos em grande quantidade, cujo ruído, odor, igual ordem possam incomodar e/ou colocar em risco a vizinhança. É estritamente proibida a permanência e circulação de animais, em lugares de uso comum do condomínio tais como: ruas, avenidas, praças, áreas esportivas e sociais, a não ser quando mantidos presos com coleiras ou enforcadores, pelos seus

respectivos proprietários ou por pessoas por eles responsáveis. Ressalvam-se neste caso, as áreas que serão a eles expressamente reservadas. Essa restrição não se limita apenas aos animais. As crianças só podem brincar dentro de sua casa, no jardim ou em locais pré-determinados, neste caso o *Playground*. Os jogos e brincadeiras infantis só poderão ser praticados nos horários determinados neste regulamento e nos locais a eles destinados no loteamento fechado. Ou seja, é proibido brincar nas ruas mesmo em frente da sua casa. A mesma orientação é para os empregados domésticos e funcionários como jardineiros, marceneiros e pedreiros que só poderão transitar dentro do lote e não em áreas comuns do condomínio. É vedado aos sócios parar ou estacionar veículos na frente das áreas de acesso ao loteamento, sobre as calçadas, defronte das garagens das moradias, nas rampas, nas esquinas etc.

Foi verificada no contrato de aquisição de lote a preocupação da incorporadora com a preservação ambiental. É obrigatória a utilização de sabão biodegradável para a lavagem das calçadas do loteamento e das imediações do lote residencial, bem como para a lavagem dos veículos, tudo com o intuito dos resíduos de tais lavagens não poluírem e prejudicarem a água do lago e, conseqüentemente do manancial de água potável que fica nas proximidades. A respeito da coleta de lixo, o condomínio possui um serviço interno de recolhimento que inclui a coleta seletiva.

Também é vedada qualquer obra, ação ou exploração que prejudique de qualquer forma a vizinhança, os moradores, os usuários e os funcionários, sua paz, sua tranqüilidade, sua segurança e sua saúde.

O contrato também contempla o Estatuto Social da Sociedade do condomínio, em que fica constituída uma sociedade civil sem fins lucrativos que tem como finalidade administrar o condomínio, zelando pela obediência às normas constantes do Estatuto, do regulamento interno e das normas de aprovação de projetos de execução de obras do loteamento. São órgãos da administração da sociedade: Assembléia geral, Diretoria, Conselho Fiscal e Comissões de trabalho.

A respeito do direito e deveres dos sócios, consiste em envidar todos os esforços para obter um bom entendimento entre os moradores e proprietários dos lotes do loteamento. Observe que a palavra utilizada a respeito da relação de um morador com o outro é “bom entendimento” e não “boa relação” de vizinhança, ou seja, para ter bom entendimento não é necessário me relacionar ou conviver com o outro.

São deveres dos sócios²² afastarem pessoas que, sob sua responsabilidade, tenham adentrado ao loteamento e se portado de forma reprovável, no entanto o contrato não especifica o que significa conduta reprovável.

É vedada a construção ou manutenção nos lotes residenciais, ainda que para uso particular, de galinheiros, chiqueiros, estábulos, canis e outros afins. Animais de pequeno porte e em números moderado poderão ser conservados, desde que confinados nos respectivos lotes e desde que não causem transtornos ou aborrecimento a outros sócios.

É vedado colocar nas áreas frontais dos lotes residenciais ou nas suas divisas laterais e dos fundos, vasos, tapetes ou quaisquer outros objetos que ofereçam incômodo, perigo de queda, risco ou que prejudiquem a estética do local. Nesse sentido, essas orientações de conduta constante nos contratos, reforçam a hipótese de que, na verdade, tudo o que possa trazer exclusividade, identidade a uma residência deve ser evitada, ou seja, não posso enquanto morador “dar um toque” pessoal a minha casa.

A respeito do serviço de segurança oferecida pelo condomínio, o que nos chamou a atenção é o serviço de escolta oferecido aos moradores no período compreendido das 21 horas às 7 horas, sem contar a manutenção de vigilantes armados durante 24 horas.

De acordo com as disposições gerais do contrato, todos os usuários do loteamento fechado são obrigados a respeitar e cumprir o estatuto, o

²² Entende-se por sócio titular todos os compradores de lotes com os respectivos contratos confirmados.

regulamento interno, as normas para a aprovação de projetos e a execução de obras, bem como as normas sobre padrões de comportamento.

Essas normas de comportamento e postura não disciplinam apenas as atitudes dos moradores dentro dos espaços coletivos do condomínio, mas inibem qualquer tipo de atitude espontânea de aproximação com outros moradores, pois a regra é não incomodar.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os condomínios horizontais fechados e especialmente os de maior tamanho são verdadeiros símbolos das mudanças e da forma em que se desenvolve o espaço de habitação atualmente. Os espaços residenciais fechados se relacionam com as manifestações recentes das desigualdades socioeconômicas e possibilitam a expansão das fronteiras da cidade e a polarização dos setores sociais homogêneos sejam áreas ricas ou pobres que se constituem em fatores da segregação social e da fragmentação física da cidade.

Nesse sentido, os novos empreendimentos imobiliários da cidade de Londrina seguem uma tendência nacional, cujo fenômeno dos condomínios fechados (verticais e horizontais) começou a proliferar em diversos estados brasileiros (UEDA 2005).

Verificamos que nos últimos anos esse tipo de projeto imobiliário tem aumentado na cidade gerando interesse de diversos setores, empresas e população. Esses novos empreendimentos imobiliários vão criando uma nova paisagem urbana, esta segregada e fragmentada, uma vez que estão fortemente isoladas.

Os moradores dos condomínios fechados buscam, nesses empreendimentos, qualidade de vida e segurança. Ao estarem em um condomínio fechado, com muros altos e eletrificados, com portaria blindada e circuito interno de TV, seus moradores sentem-se mais seguros. Contudo, essa afirmação requer cuidado. Atualmente quando pensamos nos condomínios fechados, devemos pensar nas quadrilhas especializadas em roubos a edifícios de luxo e condomínios horizontais. Por outro lado, a preocupação exacerbada com a segurança leva as pessoas a uma segregação socioespacial, uma vez que estão a cada dia mais enclausuradas e isoladas. Pensando nestes novos padrões comportamentais, as empresas do setor imobiliário têm realizado uma série de empreendimentos para atender esse público.

Após o percurso teórico e empírico, pretendemos nesta parte final retornar à discussão central deste trabalho: a implantação de condomínios residenciais horizontais em Londrina. Retomemos, antes de mais nada, algumas das principais considerações a que chegamos.

Primeiramente, verificamos a partir dos dados de campo e entrevista que os condomínios fechados não são destinados apenas e exclusivamente ao grupo social (classe alta) de maior poder aquisitivo. Isso é observado a partir do tamanho dos lotes que varia entre 300 m² 1.100 m², tamanho das casas, localização da gleba, aparelhos de lazer e serviços coletivos ofertados, nesse sentido não podemos associar os condomínios fechados como forma de morar exclusiva das classes de alta renda.

Essa afirmativa fica mais evidente quando observamos o perfil econômico dos moradores, a renda familiar oscila entre 5 a 10, 11 a 20 e mais de 30 salários mínimos, apontando que os moradores pertencem à classe média, constituída em sua maioria de profissionais liberais.

Quando partimos em direção a traçar um perfil socioeconômico dos moradores, nossa tarefa se tornou ainda mais difícil, pois a motivação para a compra de um lote, o número de filhos, faixa etária, número de funcionários, local de compra, o que mais gostam em um condomínio e o que menos gostam, entre outras perguntas da entrevista, as respostas foram surpreendentes e diversificadas. Portanto a respeito das características dos moradores consideramos que o perfil é distinto. Não consegui encontrar nenhum elo que “unisse” (padronizasse) os moradores. A única opinião unânime é o desejo da homogeneidade social, privacidade e segurança.

A análise das entrevistas nos leva a inferir que o discurso do Sr. Marcos Holzmann cedida aos jornais da cidade não reflete a realidade encontrada. Existem as mais diversas motivações para a compra de um lote, a construção das casas no caso do Royal Golf não ocorreu imediatamente a sua implantação, apontando assim o receio do proprietário em verificar se aquela área específica seria um bom local para morar e investir.

Uma hipótese que consideramos é de que esse empreendimento foi destinado inicialmente a um grupo seleto de pessoas que tinham em comum a prática do jogo de golfe. Esse grupo composto em sua maioria por médicos pertence à Federação Paranaense de Golf, são moradores ilustres da cidade de Londrina que praticavam esse esporte no Londrina Golf Clube, na cidade de Cambé. Vislumbrando essa demanda, o incorporador viu na construção de seu empreendimento uma possibilidade de atrair esse grupo, já que a característica principal e diferencial do condomínio é o campo de golfe. Através das entrevistas realizadas, verificamos que pelo menos 10% dos moradores são médicos (cardiologistas, neurologistas, oftalmologistas entre outros), no entanto como não conseguimos falar com o presidente da sociedade golfe não pudemos concluir essa hipótese. O que sabemos é que o condomínio sedia em suas instalações campeonatos regionais, nacionais e internacionais de golfe.

Uma outra hipótese que é importante considerar a respeito da compra de um lote nesse condomínio pela classe média é devido ao preço. O período econômico da década de 1990, em que o real e o dólar estavam com valores compatíveis, fez com que muitos desses proprietários usassem de suas reservas para adquirirem um lote como sendo um ótimo investimento. Hoje um lote no Royal Golf chega a custar R\$ 350.000. No ano de seu lançamento no mercado em 1995 custava aproximadamente R\$ 51.000.

Em uma última tentativa em traçar o perfil dos moradores dos condomínios e também descobrir se eles se utilizam do comércio da Gleba Palhano, empreendemos uma investigação de campo na Avenida Madre Leônia Milito, com o objetivo de verificar se os moradores dos condomínios consumiam serviços daquela área específica. No entanto, observamos que esses moradores consomem serviços de todas as regiões de Londrina, não consomem necessariamente próximo de onde moram. Eles utilizam bastante o sistema de entrega residencial (*delivery*) mas que é de pontos distintos de Londrina, como o caso do sacolão que fica no Mercado Municipal do Shangri-la região oeste. Isso evidencia ainda mais que a presença desses condomínios não necessariamente dinamizou o comércio daquela região.

Posteriormente foi verificada a procedência dos funcionários que trabalham na casa dos moradores entrevistados. Novamente a dificuldade se estabelece, são pessoas que moram nos Cinco Conjuntos, Vila Casoni, São Lourenço, Bandeirantes, diversos lugares da cidade: enfim, a hipótese de que os funcionários fossem daquela região específica também foi desconsiderado.

Sendo assim, consideramos que os moradores desses condomínios são pessoas “comuns”, em sua maioria pertencentes à classe média que moram no condomínio por diversos motivos e que não construíram uma identidade de classe no sentido, de reconhecimento e pertencimento a uma comunidade. Os diversos atrativos dentro dos condomínios destinados ao convívio coletivo são pouco utilizados pelos moradores, apontando assim a falta de laços de vizinhança e de convívio social. O isolamento destes condomínios do restante da cidade não é apenas físico estrutural, mas é o isolamento pessoal entre vizinhos pautado na “desculpa” da privacidade.

E, assim, em um curto espaço de tempo, tem-se um espaço múltiplo, uma cidade recortada por mundos distintos, em que diferentes setores sociais, separados por altos muros, dividem, muitas vezes, o mesmo espaço físico, mas não compartilham da mesma interação social. Isso acaba por gerar representações distintas de como morar e vivenciar a mesma cidade na qual vivem.

LEVANTAMENTO BIBLIOGRÁFICO

ABRAMO, P. **Mercado e Ordem Urbana: Do caos à teoria da localização residencial.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

ABRAMS, C. **Habitação desenvolvimento e urbanização.** Tradução de Alexandre Lissovsky. Massachusetts: 1964.

ALEGRE, Marcos. **Estrutura da População Brasileira - Tópicos e Realce para São Paulo e Paraná.** Presidente Prudente: Unesp, 2002.

ALBUQUERQUE, V.B.P. **Especulação e valorização imobiliária na Palhano em Londrina: Rítmica pelo espaço e tempo da produção condominal.** 2005. Dissertação (Mestrado em Geografia). UFSC, Florianópolis.

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.

ANDRADE, M.C.A. Territorialidades, desterritorialidades, novas territorialidades: os limites do poder nacional e do poder local. In: SANTOS, M. (org.) **Território: Globalização e Fragmentação.** 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

ARAÚJO, S.M.V.G. de. Condomínios Urbanísticos. **Consultoria Legislativa da Câmara dos Deputados.** Brasília, Abril de 2004.

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

AUGÉ, Marc. **Não – Lugares: Introdução a uma antropologia da supermodernidade.** Tradução de Maria Lúcia Pereira. 4. ed. Campinas: Papirus, 2004.

BARAJAS, Luis Felipe Cabrales (org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara, 2002.

BASTOS, N.S.M. A Moradia Possível: A trajetória das políticas habitacionais no Brasil. **Revista sociedade e Território**. Natal, v.15, n. 2, p. 81-106, jul./dez, 2001.

BEAUJEU - GARNIER, Jacqueline. **Geografia Urbana**. Tradução de Raquel Soeiro Brito. 2. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1997.

BARTH, F. Grupos étnicos e suas fronteiras. In: Poutignat, P.; STREIFF-FENART, J. (org.) **Teorias da etnicidade**. São Paulo: UNESP, 1997.

BERNARDES, Nilo. Expansão do povoamento no Estado do Paraná. In: **Revista Brasileira de Geografia**. v.14 n. 4, Rio de Janeiro, 1952.

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

BOBBIO, N.; MATTEUCCI, N.; PASQUINO, G. **Dicionário de Política**. Brasília: UNB, s/ano.

BRASIL, Constituição. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRUHNS, H. Cidade e Estado em Max Weber. Tradução Nadia Somekh e Daniel Van Wilderode. **Revista Espaços e Debates Revista dos Estudos Regionais e Urbanos**. São Paulo: n.33. ano XI, 1991.

BOTELHO, A. Relações entre o financiamento imobiliário e a produção do espaço na cidade de São Paulo: Casos de segregação e fragmentação Espaciais. **Scripta Nova Revista Electrónica De Geografía Y Ciencias Sociales**. Universidad de Barcelona. Vol. IX, n. 194 (18), 1 de agosto de 2005.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34: EDUSP, 2000.

CAMPOS, Cândido Malta. **Os rumos da cidade – urbanismo e modernização em São Paulo**. São Paulo: Editora Senac, 2002.

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.

CARLOS, Ana F. A. **A (re) produção do espaço urbano**. FFLCH/USP: Mimeo, 1987.

_____. Ana F. A. **A cidade**. 3 ed. São Paulo: Contexto, 1997.

_____. Ana F. A. **Espaço – Tempo na Metrópole**. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. Ana F. A. **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

_____. Ana F. A. **Reflexões sobre o espaço geográfico**. FFLCH/USP: Mimeo, 1979.

_____. Ana F. A; LEMOS A. I. G. (org.) **Dilemas Urbanos: Novas abordagens sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2003.

_____. Ana F. **O lugar no/do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1996.

CARVALHO, M. S. de. **A pequena produção de café no Paraná**. 1991. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo.

_____. M. S. de (org.) **Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento**. Londrina: a Autora, 2003.

CASTELLS, Manuel. **A questão Urbana**. Tradução de Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

_____. Manuel. **A sociedade em Rede**. Tradução de Roneide Venaneio Majer. Volume I, 4ª ed. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

CASTELNOU, A. **Arquitetura Londrinense**: Expressões de intenção pioneira. Londrina: Antonio Castelnou, 2002.

CAVALHARI, M.C. **Expansão Urbana de Londrina (1970 – 1995)** 1996. Monografia (Bacharelado em Geografia) UEL – Londrina.

CIDADES: **Revista científica**/Grupo de Estudos Urbanos v. 1 n.1, 2004. Presidente Prudente Semestral.

CINCO Conjuntos: história a parte, **Folha de Londrina**, Londrina, 25 ago. 1991. Folha Internacional, p. 6.

CMNP. COMPANHIA DE MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ. São Paulo: Edanaee, 1975.

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

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

_____. R. L. Territorialidade e Corporação: um exemplo. In: SANTOS, M. (org.) **Território: Globalização e Fragmentação**. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. R. L. Espaço, um conceito-chave da Geografia. In: CASTRO, Inácio *et al.* **Geografia: Conceitos e Temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.p. 15-47.

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

D'OTTAVIANO, M. C. L. Condomínios Fechados na Região Metropolitana de São Paulo: Fim do modelo centro rico versus periferia pobre? Trabalho apresentado no **XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais ABEP**. Caxambu – MG, de 18 a 22 de Setembro de 2006.

DELICATO, C.T. **Faces de Marília: a moradia em condomínio horizontal**. 2004. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais). Faculdade de Filosofia e Ciências da Universidade Estadual Paulista “Júlio Mesquita”. Marília.

DELLEDONE, Marcella. Teoria Ecológica. In: DELLEDONE, Marcella. **Teoria sobre a cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1979.

DUARTE, M.de B. Entre o Espaço Global e o Local: Elementos para uma Reflexão Sócio-Humanista da “Explosão de Espaços” no Urbano. **Caminhos de Geografia - Revista On Line**. Belo Horizonte: UFMG, 2005.

ENGELS, Friedrich. A grande Cidade. In: **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. Tradução de Rosa Camargo Artigas e Reginaldo Forti. São Paulo: Global, 1985.

ESPAÇOS E DEBATES. **Revista de Estudos Regionais e Urbanos**. São Paulo, v. 24, n. 45, jan. /jul. 2004.

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.

FRANÇA, Vera Lúcia. **Aracajú: Estado e metropolização**. (Tese de Doutorado). Rio Claro: UNESP, 1997.

FRAZÃO, M. Prefeitura doa terreno da Palhano à empresa. **Jornal de Londrina**. Londrina, 27 de Dezembro 2006. Caderno Geral, p.4.

FRESCA, T. M.; SALVI, R.F.; ARCHELA, R. S. (org.) **Dimensões do Espaço Paranaense**. Londrina: Eduel, 2002.

_____. T. M. Crise urbana e Serviços públicos: A proposta de Ignácio Rangel. **ANAIS do I Encontro Sul Brasileiro de Geografia**. Curitiba, 2003.

_____. T. M. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. In: Geografia, **Revista do Departamento de Geociências**, Londrina, v. 11, n. 2, jul./dez. 2002, p. 241-264.

_____. T. Maria. **A rede urbana do norte do Paraná**. Londrina: Eduel, 2004.

_____. T. M. **Transformações da rede urbana do norte do Paraná: estudo comparativo de três centros**. 2000. Tese (Doutorado em Geografia) – USP, São Paulo.

_____. T. M. **A dinâmica funcional da rede urbana do oeste paulista estudo de casos: Osvaldo Cruz e Inúbia Paulista**. 1990. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

FURTADO, Celso. **Formação Econômica da América Latina**. Rio de Janeiro: Lia Editor, 1970.

FRUGOLI JUNIOR. **Espaços públicos e interação social**. São Paulo: Marco Zero, 1995.

GEORGE, Pierre. **Geografia Urbana**. São Paulo: Difel, 1983.

GOTTIDIENER, M. **A Produção Social do Espaço**. 2.ed. São Paulo: USP, 1997.

GOUVEIA, L.A. de C. **A Capital da Segregação e do Controle Social**. Brasília: Annablume, 1995.

GRATÃO, L. H. **O Sítio Urbano de Londrina. Primeiras Noções Geomorfológicas**. UEL. Departamento de Geociências. Texto Mimeografado. 1989.

GUIA DE LONDRINA. **Planta do Centro de Londrina**. Londrina, Outubro de 1972.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. David. **Espaço de Esperança**. São Paulo: Loyola, 2004.

_____. David. **Los Limites del capitalismo y la teoría marxista**. México: Fondo de Cultura Económica, 1990.

HENRIQUE, W. Florianópolis/Brasil – a felicidade não tem preço, tem endereço: condomínios, loteamentos e a apropriação da natureza. **Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194.

_____. W. **O Direito a Natureza na cidade ideologias e práticas na história**, 2004. Tese (Doutorado em Geografia) - UNESP, Rio Claro.

HERMANN, C.G. **Breve discussão acerca do uso do espaço urbano: a dicotomização público x privado e a problemática da auto-segregação nas metrópoles brasileiras através dos condomínios exclusivos e dos shopping centers**. UFRJ, 2005. (capturado em 2006).

INDUSTRIALIZAÇÃO BRASILEIRA. **Cadernos Geográficos**. Florianópolis, nº. 2, maio/2000.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Censos Demográficos 1940/2000; Contagem da população 1996.

JACOBI, Pedro. **Cidade e Meio Ambiente: Percepções e práticas em São Paulo**. São Paulo: Annablume, 2000.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução. Carlos S. Mendes Rosa. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

LA BLACHE, Paul Vidal de. As Características Próprias da Geografia. **Transcrito dos Annales De Géographie**, 22 (124): 289-299, 1913. Título do original: "Des caractères distinctifs de la Géographie". Tradução de Odete Sandrini Mayer. Disponível em: http://www.geopesquisa.hpgvip.ig.com.br/_acesso em 2004.

LE CORBUSIER. **Maneira de pensar o urbanismo**. Sintra: Publicações Europa-América, 1977.

LEAL, E.P.B. **Evolução Urbana e a Questão da Habitação no Brasil: 1964 1988**. 1990. Dissertação. (Mestrado em História) UNESP, Assis.

LEFEBVRE, Henri, **O Direito a Cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

_____. Henri. **A Cidade do Capital**. Rio de Janeiro: DP&A Editora, 1999.

_____. Henri. **A Revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LINARDI, M. C. N. **Pioneirismo e Modernidade: a urbanização de Londrina – PR**. 1995. Tese. (Doutorado em Geografia) – USP, São Paulo.

LIPIETZ, A. Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano. Tradução Maria Adélia A. de Souza. **Espaços e Debates. Revista de Estudos Regionais e Urbanos**. São Paulo: Cortez, out./dez. 1982.

MAGALHÃES, A.; FERREIRA, R. **A avaliação pós-ocupação em condomínios horizontais – estudo de caso**. 2000. Monografia (Bacharelado em Engenharia Civil) UFG, Goiânia.

MAMIGONIAN, Armen (org.) **O pensamento de Ignácio Rangel**. Florianópolis: UFSC, 1997.

_____. Armen. Neoliberalismo X Projeto Nacional do Mundo e no Brasil. **Revista Paraná**. Curitiba – Pr, 2001 n.6 p.15 – 23.

_____. Armen. Periferia Capitalista: Metr6poles e Equipamentos Coletivos. SIMP6SIO – **A Metr6pole e a crise**. S6o Paulo, Fev./1985.

MARCUSE, P. Enclaves sim; Guetos, n6o: a segregac6o e o Estado. **Espaço e Debates. Revista de Estudos Regionais**. S6o Paulo, v 24, n. 45, jan./jul. 2004. p 24 – 32.

MARICATO, E. (org.). **A produç6o capitalista de casa (e da cidade) no Brasil industrial**. S6o Paulo: Alfa-Ômega, 1979.

MARX, Karl. Teoria Moderna da colonizaç6o. In: MARX, Karl. **O Capital**. S6o Paulo: Difel, 1985. Livro 1, v. 1, cap. 25, p. 883-894.

MELCHIOR, L.; RIBEIRO, W da S. Estruturaç6o Urbana sobre o contexto da mobilidade populacional em Londrina – Brasil. **Revista Bibliogr6fica de Geografia y Ci6ncias Sociales**. Universidad de Barcelona. v.VII, n.34, 10 de enero de 2002.

MENDES, C.M.; MOTA, A.A. Os condom6nios Horizontais no Contexto da Ruralidade Urbana e da Urbanidade Rural em Maring6. **Anais: I Encontro Estadual de Geografia e Ensino – XV Semana de Geografia**, 2006.

_____. C.M. **O edif6cio no jardim: um plano destru6do – a verticalizaç6o de Maring6**. 1992. Tese (Doutorado em Geografia) USP, S6o Paulo.

MENDONÇA, F. A. **O Clima e o Planejamento Urbano de Cidades de Porte M6dio e Pequeno – proposiç6o metodol6gica para estudo e sua aplicaç6o 6 cidade de Londrina/PR 1994**. Tese (Doutorado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ci6ncias Humanas/Universidade de S6o Paulo, 1994.

MENDONÇA, Luciana B; BARROS, Miriam V. F. Mapeamento da Vegetaç6o de Fundo de Vale da Cidade de Londrina – PR, a partir de Imagens ETM Landsat 7. **Revista do Departamento de Geoci6ncias** – CCE, v. 11, n. 1. jan./jun., 2002.

MONBEIG, P. **Novos Estudos de Geografia Humana Brasileira**. São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1957.

_____. P. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1984.

MORAES, A.C. R. **Geografia Pequena história Crítica**. São Paulo: Hucitec, 1983.

MÜLLER, Nice Lecocq. Contribuição ao Estudo do Norte do Paraná. In: **Revista de Geografia**, v.10 n. 1, p. 89-118, jan/jun 2001.

MUNFORD, Lewis. **A cidade da História**. Belo Horizonte: Itatiaia, 1965.

NANTES, Ailton da Silva. **Segregação Espacial: A vila Nova de Londrina – Pr.** 2003. Monografia (Pós-Graduação em História). Londrina. UEL, 2003.

NETO, A. **O Eldorado. Representações da Política em Londrina 1930 – 1975**. Londrina: Eduel, 1998.

NEVES, G. R. Territorialidade, Desterritorialidade, Novas Territorialidades (algumas notas). In: SANTOS, M. (org.) **Território: Globalização e Fragmentação**. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

O'NEILL, Maria Mônica Vieira Caetano. Condomínios Exclusivos: Um estudo de Caso. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, v. 48, n. 1, p. 63-81 jan./mar. 1986.

OLIVEIRA, F. de. **Economia Brasileira**. Petrópolis: Vozes, 1981.

PADIS, P. C. **Formação de uma economia periférica: o caso do Paraná**. São Paulo: Hucitec, 1981.

PAULA, R.G.de. **A verticalização na Gleba Palhano – Londrina - Pr: Uma análise da produção e consumo da habitação.** 2006. Monografia (Bacharelado em Geografia) UEL, Londrina.

PIN, Émile. **As classes sociais.** Tradução de Geraldo Gerson de Souza. São Paulo: Duas cidades, 1964.

PORTO-GONÇALVES, C.W. **A globalização da natureza e a natureza da globalização.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2006.

PRADO JUNIOR, Caio. **Formação do Brasil Contemporâneo.** São Paulo: Brasiliense, 1986.

PRADO JUNIOR, Caio. **História Econômica do Brasil.** São Paulo: Brasiliense, 1982.

PREFEITURA DE LONDRINA, **Lei Municipal n. 7483 de 20 de julho de 1998.**

_____. 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.

_____. **Código de posturas Cidade de Londrina/Pr.** Lei Nº 4.607, De 17 De Dezembro De 1990.

_____. **Ocupações irregulares: Município de Londrina – Dados 1999.** Londrina, 2001b.

_____. **Perfil do Município de Londrina 2002.** Londrina publicação 2003. p. 25-27.

_____. **Plano Diretor Londrina 95: documento para discussão.** Londrina, 1995.

_____. Secretaria Municipal de Obras. **Relação dos loteamentos aprovados: 1987- 2001.** Londrina, 2001.

PRETECEILLE, E.; RIBEIRO, L.C.de Q. Tendências da segregação social em metrópoles globais e desiguais: Paris e Rio de Janeiro nos anos 80. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**. São Paulo, v.14, n.40. Junho de 1999.

RANGEL, Ignácio. **Economia: Milagre e Anti-Milagre**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1985.

_____. Ignácio. **Questão Agrária, Industrialização e Crise Urbana no Brasil**. 2 ed. Porto Alegre: UFRGS, 2004.

RECLUS, E. **A New Physical Geography**. V.II The Ocean, atmosphere and life. New York: D. Appleton & Company, 1886.

REISSMAN, L. **El proceso urbano**. Barcelona: Editorial Guestdón Galí, 1970.

REVISTA ALPHAVILLE BRASIL. Revista **Vero Alphaville**, ano 1, n. 1 out./nov. 2005.

RIBEIRO, W. da S. **Centralidade e Produção de Loteamentos Fechados na cidade de Londrina – Pr**. Presidente Prudente: UNESP (capturado em 2006).

RIBEIRO. L.C.de Q **Da propriedade fundiária ao capital incorporador: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. 1991. Tese (Doutorado em Arquitetura) FAU-USP.

_____. L.C. de. Formação do capital imobiliário e a produção do espaço construído no Rio de Janeiro 1870-1930. **Espaços e Debates**. Revista de Estudos Regionais e Urbanos. São Paulo: Cortez, 1985.

_____. L.C.de. **Dos cortiços aos condomínios fechados. As formas da produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

RIBEIRO, L.C.de Q.; PECHMAN, R. M. **O que é a questão da moradia**. São Paulo: Nova Cultura/Brasiliense, 1985.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1998.

RODRIGUES, M.L.E. **Produção do Espaço e Expansão Industrial**. São Paulo: Loyola, 1983.

ROLNIK, R. **O que é Cidade**. São Paulo: Brasiliense, 1988.

ROSS, J. L. S. (org). **Geografia e Meio Ambiente no Brasil**. São Paulo: Hucitec, 1995.

SABATINI, F. Segregação Residencial nas principais cidades Chilenas: Tendências das três últimas décadas e possíveis cursos de ação. In: **Espaços e Debates. Revista de Estudos Regionais e Urbanos**. São Paulo, v.24, n.45, jan./jul. 2004. p. 60-74.

SALGADO, E.C.de. O. **O “Loteamento Residencial Fechado” no quadro das transformações da metrópole de São Paulo**. 2000. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) FAU – USP.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. **Território**. Rio de Janeiro: LAGET/UFRJ, n. 4, jul. 1998, p. 39-53.

_____. T. B. **Lisboa, periferia e centralidades**. Oeiras: Celta Editora, 2001.

SANTOS, C.N.F.dos. Condomínios Exclusivos – o que diria a respeito um arqueólogo? **Revista Administração Municipal**. Rio de Janeiro. n.28, p. 6-29, jul./set. 1981.

SANTOS, M. (org.) **O espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel, 1987.

_____. M. **A Natureza do Espaço – técnica e tempo, razão e emoção.** São Paulo: Hucitec, 1999.

_____. M. O meio técnico-científico e a urbanização no Brasil. **Espaços e Debates. Revista de Estudos Regionais e Urbanos.** ano. VIII São Paulo: Cortez, 1988.

_____. M. O Tempo nas Cidades. **Coleção Documentos, série Estudos sobre o Tempo**, fascículo 2, em fevereiro de 2001. Ciência e Cultura. v. 54 n. 2, São Paulo out./dez. 2002. Disponível em:<http://www.geopesquisa.hpgvip.ig.com.br/> acesso em 2004.

_____. M. **Pensando o Espaço do Homem.** São Paulo: Hucitec, 1997.

_____. M. **Território e Sociedade.** São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 2000.

SANTOS, Milton. **A urbanização desigual:** a especificidade do fenômeno urbano em países subdesenvolvidos. Petrópolis: Vozes, 1980.

_____. Milton. **Ensaio sobre a Urbanização Latina Americana.** São Paulo: Hucitec, 1982.

_____. M. **Espaço e Sociedade.** Petrópolis: Vozes, 1982.

_____. M. **Metamorfose do espaço habitado.** Fundamentos teóricos e metodológicos da geografia. São Paulo: Hucitec, 1988.

_____. M. **O espaço dividido:** os dois circuitos da economia dos países subdesenvolvidos. Rio de Janeiro: F. Alves, 1979.

_____. M. **Pobreza Urbana.** São Paulo: Hucitec, 1979.

_____. M. Técnica, Tempo, espaço, **Revista Paranaense de Geografia**, n. 7, Curitiba, p. 115-120, 2002.

SANTOS, Regina C. B. dos. **Rochdale e Alphaville: Formas diferenciadas de apropriação e ocupação da terra na metrópole paulistana**. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 1994.

SANTOS, T. dos. **Conceito de classes sociais**. 2.ed. Tradução de orlando dos Reis. Petrópolis: Vozes, 1993.

SASSEN, S. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

SERRA, Geraldo. **O espaço natural e a forma urbana**. São Paulo: Nobel, 1987.

SILVA, A. C. da. **O Espaço fora do lugar**. 2.ed. São Paulo: Hucitec, 1988.

SILVA, R.F. **Condomínios Horizontais Fechados em Goiânia. Um caso: Privê Atlântico**. 2003. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) Faculdade de Ciências Humanas e Filosofia da Universidade Federal de Goiás.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Brasiliense, 1987.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo, AGB, v. 57, p.77-92, 1980.

SOARES, P.R.R. Produção Imobiliária e crescimento urbano em cidades médias: Pelotas e Rio Grande (RS). In: **Dinâmica Imobiliária e Reestruturação Urbana na América Latina, 2005**. (capturado em 2006).

SOARES, P.R.R. Fragmentación y segregación espacial em ciudades no metropolitanas: lãs periferias urbanas em sur de Brasil, In: CABRALES BARAJAS, L. F. (org.) **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara/Paris: Universidad de Guadalajara/UNESCO, 2002.

SORBAZO, O. **A produção do espaço público em Presidente Prudente: Reflexões na perspectiva dos Loteamentos Fechados**. Presidente Prudente: UNESP. (capturado em 2006).

SOUZA, M. L. de. O Planejamento e a Gestão das Cidades em uma Perspectiva Autonomista. **Revista Território**, nº. 8, p. 67-100, jan./jun. 2000.

SPOSITO, E.S. **A vida nas cidades**. São Paulo: Contexto, 1994.

SPOSITO, M.E.B. A produção do espaço urbano em dez anos de GAsPERR: reflexão individual sobre uma trajetória coletiva. In: SPOSITO, E. S. (org) **Produção do Espaço e Redefinições Regionais: A construção de uma temática**. Presidente Prudente: UNESP/FCT/GAsPERR, 2005.

_____. M. E. B. (org.). **Textos contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: UNESP, 2001.

_____. M. E. B. A cidade dentro da cidade. Uma *Edge City* em São José do Rio Preto. **Scripta Nova, Revista Electrónica De Geografía Y Ciencias Sociales**. Universidad de Barcelona, Vol. VII, n. 146 (045), 1 de agosto de 2003.

_____. M. E. B. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo: Contexto, 1989.

_____. M.E. B. **O chão arranha o céu: a lógica da reprodução monopolista da cidade**. 1991. Tese (Doutorado em Geografia) USP – São Paulo.

_____. M. E. B. **Produção do Espaço e Redefinições Regionais: a construção de uma temática**. Presidente Prudente: UNESP, 2005.

SOGAME, M. Rudimentos para o exame da urbanização em sua fase crítica: uma aproximação ao conceito de segregação socioespacial. **Geografares**, Vitória, n.2, p.95 – 103 jun.2001.

SUZUKI, Juliana. **Artigas e Cascaldi: arquitetura em Londrina**. São Paulo: Editora Ateliê, 2003.

TAKEDA, M. **As transformações da área central de Londrina: uma outra centralidade**. 2004. Monografia (Bacharel em Geografia) UEL - Londrina.

TEIXEIRA & HOLZMANN, **Contrato de promessa de venda e compra de imóveis urbanos**. Londrina, 2006.

TOLOSA, Hamilton C. Política urbana e redistribuição de renda. In. TOLEDO, Ana Helena Pompeu de; CAVALCANTI, Marly (Org.). **Planejamento urbano em debate**. São Paulo: Cortez e Moraes, 1978.

TUAN, YI-FU. Geografia Humanística. **Transcrito dos Annals of the Association of American Geographers**, 66: (2), junho 1976. Título do original: Humanistic Geography. Tradução de Maria Helena Queiróz. Disponível em: http://www.geopesquisa.hpgvip.ig.com.br/_acesso em 2004.

UEDA, V. O mercado imobiliário na cidade de Porto Alegre: os novos empreendimentos e as suas transformações no espaço urbano. In: **Dinâmica Imobiliária e Estruturação Urbana na América Latina**, 2005.

VALENÇA, Márcio Moraes. **Globalização. Sistemas habitacionais no Brasil, Grã-Bretanha e Portugal**. São Paulo: Terceira Margem, 2001.

VELHO, O.G. **O Fenômeno Urbano**. Rio de Janeiro: Zahar, 1979.

VILLAÇA, F. A terra como capital (ou a terra-localização). **Espaços e Debates. Revista de Estudos Regionais e Urbanos**. n.16. São Paulo: Cortez, 1985.

_____. F. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

_____. F. Segregation in the Brazilian Metropolis. **International Seminar on Segregation in the city**. Cambridge, Mass. 2000. (capturado em 2006).

VIZINTIM, F. B. M. **Análise Ambiental Urbana: estudo aplicado à cidade de Londrina – PR** Tese (Doutorado em Geografia). Departamento da FFLCH/USP. São Paulo, 1998. p. 126-127.

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

ZANI, A. C. **Repertório Arquitetônico das Casas de Madeira de Londrina**. Londrina: Antonio Carlos Zani.

ANEXOS

FOTOS DOS CONDOMÍNIOS E DA GLEBA PALHANO

Foto 01: Entrada do Condomínio Royal Park Residence e Resort, a imagem mostra as duas entradas individuais de moradores e visitantes. O visitante se identifica antes de passar pela cancela, depois mais uma parada na portaria. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 02 – Portal de Entrada do Condomínio Royal Golf Residence e Resort. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 03: Entrada do Condomínio Alphaville Londrina. Nesta foto observamos a paisagem artificial de árvores exóticas como Palmeiras. Verificamos também a ausência de cabos de energia ou de telefone nas iluminações. Essa é uma das características do condomínio a fiação é subterrânea. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 04 – Portal de entrada do condomínio Alphaville. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 05 - Rotatória da Avenida Mábio Gonçalves Palhano que dá acesso aos condomínios. A esquerda da foto a central de atendimento do Alphaville e a direita o Condomínio Santana Residence. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 06 - Imagem panorâmica do Condomínio Royal Golf, a foto mostra a entrada principal ao fundo e na frente a plantação de soja, ilustrando assim que essa porção tem um uso diferenciado de ocupação do solo. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 07 – A placa de sinalização mostra a localização dos empreendimentos da Teixeira e Holzmann. É importante verificar que os condomínios foram construídos em uma área próxima de um fundo de vale, apropriando assim da natureza existente, mas observamos também a presença de algumas palmeiras, árvores utilizadas para fins paisagísticos que faz alusão a cidade norte-americana de Miami, no Estado da Florida. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 08 – Portal de entrada do Royal Tennis, empreendimento da Teixeira Holzmann. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 9 – Imagem do Condomínio Santana Residence, empreendimento construído a princípio com objetivo de segunda residência, ou chácaras, mas que posteriormente transformou-se em condomínio. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 10 – Visão panorâmica do Royal Golf destaque para o lago artificial. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 11-Vista Panorâmica Royal Golf, essa foto foi tirada dentro do Shopping Catuaí. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 12-Panorâmica do Condomínio Alphaville, em destaque várias casas em construção. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 13 – Vista lateral do condomínio Alphaville, do lado direito da rua fica o shopping Catuaí. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 14 - Estacionamento do Shopping Catuaí. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 15 – Construção de um edifício Loft próximo a Avenida Madre Leônia Milito.
Fonte: Andresa Lourenço.



Foto 16 - Imagem lateral do Loft. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 17 – Parque Guanabara. O edifício ao fundo com casas de madeira e alvenaria mostram a diversidade de construção na Gleba Palhano. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 18 - Casa de madeira no Parque Guanabara e ao fundo os edifícios da João Wycliff. **Fonte:** Andresa Lourenço da Silva.



Foto 19-Visão panorâmica da Universidade Norte do Paraná (UNOPAR) **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 20-Edifício vertical na Gleba Palhano. Em destaque o edifício da Galmo. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 21 – Conjunto de prédios da Gleba Palhano.
Fonte: Andresa Lourenço.



Foto 22-Mais conjunto de prédios na Gleba Palhano.
Fonte: Andresa Lourenço.



Foto 23-Prédios da Encol, construção anterior a valorização da Palhano. **Fonte:** Andresa Lourenço.



Foto 24 – Casas de madeira no Parque Guanabara. **Fonte:** Andresa Lourenço.