



UNIVERSIDADE
ESTADUAL DE LONDRINA

ANDRÉA RODRIGUES DOS SANTOS BEIDACK

**ANÁLISE DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE
LONDRINA: DE CINCÃO À ZONA NORTE: 1970 – 2007**

Londrina
2009

ANDRÉA RODRIGUES DOS SANTOS BEIDACK

**ANÁLISE DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE
LONDRINA: DE CINCÃO À ZONA NORTE: 1970 – 2007**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento.

Orientadora: Profª Drª Tânia Maria Fresca

Londrina
2009

Catálogo na Publicação Elaborada pela Divisão de Processos Técnicos da
Biblioteca Central da Universidade Estadual de Londrina.

Dados Internacionais de Catalogação-na-Publicação (CIP)

B422a Beidack, Andréa Rodrigues dos Santos. Análise da produção do espaço urbano de Londrina : de Cincão à Zona Norte : 1970-2007 / Andréa Rodrigues dos Santos Beidack. – Londrina, 2009. 257 f. : il.

Orientador: Tânia Maria Fresca.

Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) -Universidade Estadual de Londrina, Centro de Ciências Exatas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento, 2009.

Inclui bibliografia.

1. Geografia urbana – Teses. 2. Planejamento urbano – Teses. 3. Conjuntos habitacionais – Teses. 4. Habitações e Estado –

ANDRÉA RODRIGUES DOS SANTOS BEIDACK

**ANÁLISE DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE LONDRINA: DE
CINCÃO À ZONA NORTE: 1970 – 2007**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento.

BANCA EXAMINADORA

Prof^a Dr^a Tânia Maria Fresca Orientadora / UEL

Prof^o Dr. Cesar Miranda Mendes -UEM
Membro / UEM

Prof^a Dr^a Ideni Terezinha Antonello Membro /
UEL

Londrina, 10 de Julho de 2009.

*A Deus,
pela inspiração e força nesta caminhada.*

*Ao João,
pela compreensão e companheirismo em todos os momentos.*

*Aos meus pais,
que lutaram para educar os seus filhos e lhes ensinou o valor da vida.*

AGRADECIMENTO

A Deus por me dar força, coragem e perseverança na conquista deste sonho. Por estar comigo em todos os momentos e nunca me abandonar e deixar desanimar.

À minha orientadora Profa Tânia, pela amizade, dedicação, incentivo e confiança depositada em mim. Suas aulas suscitaram-me o desejo de entender o urbano. Com ela aprendi a ser persistente e a buscar aprender cada vez mais.

Ao meu esposo João, presença constante em minha vida, pelo companheirismo, pela compreensão nas horas da minha ausência, pela ajuda de tantas vezes e por não me deixar desanimar durante esta caminhada.

Aos meus pais, que sempre me incentivaram a estudar e me ensinaram a valorizar a vida nunca me esquecendo de minhas origens e sendo acima de tudo humilde. Vocês serão sempre um exemplo de vida para mim.

Aos demais familiares, que sempre confiaram em mim e muitas vezes viram-me como um exemplo. Os elogios de vocês foram essenciais para o meu crescimento pessoal, profissional e intelectual.

Aos professores Claudio e Ideni, pela leitura do trabalho e pelas críticas e sugestões apresentadas no exame de qualificação.

Aos professores César e Ideni, pela leitura final do trabalho e por aceitarem compor a banca de defesa.

A todos os professores do Programa de Mestrado, pelas discussões, sugestões e por trilharmos juntos mais esta etapa de nossa vida. Vocês me ensinaram a gostar cada vez mais da Geografia.

Às minhas colegas de Mestrado, Adriana, Alessandra, Mariza e Cristiane, pela presença, pelas inúmeras discussões, pela amizade, pelo companheirismo e por estarmos sempre juntas durante esta caminhada.

Aos demais colegas de curso, pelas discussões empreendidas durante o período do curso, pelas sugestões e pelos momentos de alegria que passamos juntos, em especial nos trabalhos de campo.

Aos meus colegas de profissão, em especial à Maria Aparecida de Lima pela amizade, incentivo e confiança e à Titoce pelos seus elogios, confiança e por tantas vezes corrigir os meus “Abstracts” nos tantos artigos que escrevi durante esta jornada.

À professora Marlei Budny que mesmo com o curto tempo em virtude das atividades da escola, aceitou fazer a leitura e as correções finais deste trabalho.

Aos entrevistados, pessoas que contribuíram diretamente para a realização desta pesquisa. Suas informações foram valiosas e me ajudou a entender a produção do espaço urbano da zona norte.

Ao pessoal do Jornal Folha Norte, da Biblioteca pública Municipal e do CDPH (Centro de Documentação e Pesquisa Histórica) da UEL, por terem disponibilizado o acervo e terem contribuído para a realização e enriquecimento desta pesquisa.

Aos demais envolvidos direta ou indiretamente, todos que acreditaram em mim e com boa intenção e com informações valiosas colaboraram para a realização e finalização deste trabalho.

*“As cidades são como as estrelas; é
preciso amá-las para entendê-las.”*

Flávio Villaça

BEIDACK, Andréa Rodrigues dos Santos. **Análise da produção do espaço urbano de Londrina:** de Cincão à Zona Norte: 1970 – 2007. 2009.257 p. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) -Universidade Estadual de Londrina, Londrina-PR.

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo entender a produção do espaço urbano da zona norte de Londrina de 1970 a 2007, enfocando o papel dos diferentes agentes que comandaram este processo, bem como a dinâmica de produção por eles estabelecidas. Através de uma análise da formação econômica, social e espacial norte paranaense na qual se insere a cidade de Londrina, procurou-se compreender a dinâmica da produção do espaço urbano da cidade como um todo para entender especificamente a zona norte como parte integrante deste processo. A zona norte de Londrina começou a ser produzida a partir do final da década de 1970, no âmbito de uma política habitacional federal, implementada pelo Banco Nacional de Habitação em um período de profunda crise de moradia no Brasil. Aproveitando-se desta política, o poder público local iniciou a construção dos conjuntos habitacionais nesta porção da cidade. Conjuntos habitacionais gigantescos foram edificados distantes do centro da cidade e carentes de infra-estrutura, com a dotação de infra-estrutura e a instalação de equipamentos de consumo coletivo, novos conjuntos foram sendo construídos, os vazios foram gradativamente ocupados pelos loteamentos da iniciativa privada, novas áreas incorporadas ao uso urbano e a zona norte tornou-se uma área de forte valorização imobiliária e de expansão urbana. Para a realização deste trabalho, contou-se com inúmeros trabalhos de campo para o reconhecimento da área, entrevistas e levantamentos de dados em órgãos públicos e privados, entrevistas com moradores locais, entre outras. Para compreender a gênese e a produção da zona norte, procurou-se, inicialmente, analisar a produção do espaço urbano de Londrina como um todo, para, em seguida, compreender especificamente a produção da zona norte. Analisou-se no decorrer do processo de produção desta porção da cidade, o papel do Estado através da construção dos conjuntos habitacionais e da oferta de infra-estrutura urbana e equipamentos de consumo coletivo; o papel do capital privado, através do investimento em aberturas de loteamentos na verticalização e no investimento em empreendimentos industriais, comerciais e prestadores de serviços; o papel da classe trabalhadora, em especial a população de menor poder aquisitivo, denominados grupos sociais excluídos que lutam pelo direito à cidade. Deu-se atenção especial ainda à centralidade exercida pela zona norte no contexto econômico da cidade, visto que o subcentro da Avenida Saul Elkind concentra uma diversidade de atividades comerciais e prestadoras de serviços voltadas a atender um intenso e exigente mercado consumidor.

Palavras-chave: Zona Norte de Londrina. Conjuntos habitacionais. Loteamentos da iniciativa privada, Centralidade urbana

BEIDACK, Andréa Rodrigues dos Santos. **Analysis of production of urban space of Londrina**: from cincão to north zone: 1970 – 2007. 2009. 257 p Dissertation (Master`s degree in Geography, Environment and Development) – State University of Londrina.Londrina – PR.

ABSTRACT

This work had as main objective to understand the production of urban space of north zone of Londrina, from 1970 to 2007, focus on the paper of different agents that were involved in this process as well as the dynamic of production created by them. Through an analysis of Economic Social and Spatial Formation north-paranaense, where Londrina is located, first of all, it was necessary to understand the dynamic of production of urban space of the city and after that, to understand specifically the north zone of Londrina. The beginning of production of north zone of Londrina was in the end of 1970 decade, as a result of federal popular politic from the National Housing Bank in a period of a intense crises of housing in Brazil. Taking advantage of this politic, the local public power started the construction of popular buildings in this portion of the city. Huge popular buildings were built away from downtown and without infrastructure. With the allocation of infrastructure and after the installation of equipment of consumption collective, new popular buildings were built, the empty areas between new popular buildings and downtown were gradually being occupied by lots from private enterprise, new areas have been incorporated for the urban use and the north zone had became an area of strong recovery and of strong urban sprawl. For this work, it was necessary a lot of fieldwork for the recognition of the area, interviews in public and private places, interviews with people that live in north zone and others. To understand the genesis and the production of north zone, it was initially, analized the production of urban space of Londrina city and after that it was analized specifically the production of north zone. In the process of production of this portion of the city, it was discussed the role of the State, throught of built of popular housings and provision of urban infrastructure; the role of private capital by investing in lots, verticalization and in the investments in industrial interprises, commercials and service providers; the role of working class especially the population of lower purchasing power, called excluded social groups who fight for the right to the city. This work also gave a special attention to the centrality made by the north zone in the economical context of the city, as the secondary center of Saul Elkind avenue concentrates a variety of business activities and provides services to aim an intense and demanding consumer market.

Key-words: North zone of Londrina. Popular housings. Lots of private capital. Urban centrality

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1	Número de Loteamentos Implantados de 1970 a 2007.....	89
Gráfico 2	Número de Lotes Contidos nos Loteamentos Implantados de 1970 a 2007	93
Gráfico 3	Variação da Área Média dos Lotes de 1970 a 2000.....	94
Gráfico 4	Relação das Loteadoras que mais Atuaram em Londrina de 1970 a 2007, Implantando de dois a mais Loteamentos	96
Gráfico 5	Conjuntos Habitacionais Produzidos na Cidade de Londrina nas Diferentes gestões: 1970-2007	108
Gráfico 6	Unidades Habitacionais Construídas na Cidade de Londrina nas Diferentes gestões: 1970-2007	112
Gráfico 7	Área Média das Unidades Habitacionais Construídas na Cidade de Londrina: 1970 a 2007.....	115
Gráfico 8	Origem dos recursos dos Conjuntos habitacionais construídos em Londrina: 1970 a 2007.....	116
Gráfico 9	Conjuntos Habitacionais Produzidos na Zona Norte de Londrina nas diferentes gestões: 1970-2007	153
Gráfico 10	Unidades Habitacionais Construídas na Zona Norte de Londrina Nas diferentes gestões: 1970-2007.....	156
Gráfico 11	Área Média das Unidades Habitacionais Construídas na Zona Norte de Londrina: 1970 a 2007.....	158
Gráfico 12	Origem dos Recursos dos Conjuntos Habitacionais Construídos na Zona Norte de Londrina: 1970 a 2007.....	160
Gráfico 13	Número de Loteamentos Implantados na Zona Norte de 1970 a 2007	177
Gráfico 14	Número de Lotes Contidos nos Loteamentos Implantados na Zona Norte de 1970 a 2007.....	180
Gráfico 15	Área Média dos lotes implantados na Zona Norte de Londrina: 1970 a 2007	182
Gráfico 16	Relação das loteadoras que mais atuaram na Zona Norte de Londrina implantando dois ou mais loteamentos: 1970 a 2007.....	191

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Projeto básico do sítio urbano de Londrina	51
Figura 2	Etapas e Datas de Pavimentação da Avenida Saul Elkind – Londrina / PR	223
Figura 3	Vista aérea da Zona Norte de Londrina	238

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Evolução da População Total, Urbana e Rural do Município de Londrina: 1935 – 1960.....	58
Tabela 2	Evolução da População Total, Urbana e Rural de Londrina – 1960 a 2000	65
Tabela 3	Empresas e Pessoas Físicas que Atuaram na Implantação de Loteamentos em Londrina: 1970 a 2007	98
Tabela 4	Unidades habitacionais utilizadas para promover o desfavelamento na cidade de Londrina: 1970 – 1991	105
Tabela 5	Prefeitos de Londrina e número de unidades habitacionais populares implantadas na sede municipal nas respectivas gestões: 1969 – 2007	118
Tabela 6	Conjuntos Habitacionais Construídos em Londrina até 2007.....	123
Tabela 7	Ocupações Irregulares em Londrina: 1960 a 2007.....	128
Tabela 8	Prefeitos de Londrina e número de unidades habitacionais populares construídas na Zona Norte nas respectivas gestões: 1969 – 2007	166
Tabela 9	Relação de Preços de Loteamentos Implantados na Zona Norte de Londrina: 1995 – 2007.....	195
Tabela 10	Ocupações Irregulares na Zona Norte de Londrina: 1970 – 2007.....	211

LISTA DE MAPAS

Mapa 1	Localização da zona norte de Londrina	18
Mapa 2	Estado do Paraná – Localização do Norte do Paraná e das três Mesorregiões Geográficas	24
Mapa 3	Localização de Londrina no Norte do Paraná	49
Mapa 4	Expansão Urbana de Londrina: 1930 – 2005.....	79
Mapa 5	Conjuntos Habitacionais produzidos na Zona Norte de Londrina: 1970 – 2007	169
Mapa 6	Loteamentos Aprovados na Zona Norte de Londrina: 1970 – 2007.....	194
Mapa 7	Verticalização da Zona Norte de Londrina: 1980 – 2007	207
Mapa 8	As Ocupações irregulares na Zona Norte de Londrina: 1970 – 2007	215

LISTA DE FOTOGRAFIAS

Foto 1	Vista aérea parcial da zona norte de Londrina no início da década de 1980	151
Foto 2	Vista do Jardim Primavera	162
Foto 3	Vista do Jardim Primavera em nova fase de construção de mais Unidades.....	162
Foto 4	Vista dos residenciais Anselmo Vedoato, Abel Chimentão e Guilherme Viscardi, construídos através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) pela Cohab-Ld em parceria com a Caixa Econômica Federal	165
Foto 5	Unidades habitacionais do Conjunto Habitacional Milton Gavetti, construídas em 1978.....	17
Foto 6	Casa no Conjunto Habitacional Vivi Xavier, construída em 1979	172
Foto 7	Vista externa do Condomínio Residencial Fortaleza.....	183
Foto 8	Vista interna do Condomínio Residencial Fortaleza.....	184
Foto 9	Fachada externa do Residencial Opportunity	187
Foto 10	Vista interna do Residencial Opportunity	188
Foto 11	Vista parcial do Jardim São Paulo	193
Foto 12	O “Outdoor” mostra a localização e como será caracterizado o Edifício Village Bahamas que será construído pela Construtora Três Ó na zona norte de Londrina	203
Foto 13	Vista da Avenida Saul Elkind. Observa-se a grande concentração de atividades comerciais e prestadoras de serviços	227
Foto 14	Nesta porção da Avenida Saul Elkind, destacam-se filiais de redes Estaduais, nacionais além das locais	227
Foto 15	Um conjunto de pequenas galerias compõem o Shopping Topázio, situado no subcentro da Avenida Saul Elkind	228
Foto 16	Aos domingos, a feira livre da Avenida Saul Elkind é uma opção de compras e lazer.....	229
Fotos 17 e 18	Área em que será construído o futuro Londrina Norte Shopping do Grupo Catuaí Khouri	232
Foto 19	Vista do Planet Shopping, situado na Avenida Saul Elkind.....	234

Foto 20 Vista do Maxxi Atacado da Rede Wal Mart, situado na Avenida Saul Elkind	236
--	-----

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACIL	Associação Comercial e Industrial de Londrina
ALL	América Latina Logística
BNH	Banco Nacional de Habitação
CAAPSMML	Caixa de Assistência, Aposentadoria e Pensões dos Servidores Municipais de Londrina
CAIS	Complexos Agroindustriais
CDPH	Centro de Documentação e Pesquisa Histórica de Londrina
CEF	Caixa Econômica Federal
CMNP	Companhia Melhoramentos Norte do Paraná
CMTU	Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização
CODEPAR	Companhia de Desenvolvimento do Paraná
COHABAN	Cooperativas Habitacionais dos Bancários
COHAB-LD	Companhia Habitacional de Londrina
COHAPAR	Companhia Habitacional do Paraná
COPEL	Companhia Paranaense de Energia Elétrica
CTNP	Companhia de Terras Norte do Paraná
CURA	Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FESE	Formação Econômica Sócio Espacial
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FICAM	Financiamento, Aquisição ou Melhoria da Habitação de Interesse
GERCA	Grupo Executivo de Erradicação do Café
HBB	Habitar Brasil BID
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INOCOOP-PR	Instituto de Orientação às Cooperativas do Paraná
IPE	Instituto de Previdência do Estado
IPPUL	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
OGU	Orçamento Geral da União
PAR	Programa de Arrendamento Familiar
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Londrina

PML	Prefeitura Municipal de Londrina
PSH	Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social
SANEPAR	Companhia de Saneamento do Paraná
SERCOMTEL	Serviço de Telecomunicações de Londrina
SFH	Sistema Financeiro de Habitação Social
UEL	Universidade Estadual de Londrina
URV	Unidade Real de Valor

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	17
1 A FORMAÇÃO ECONÔMICO SOCIAL E ESPACIAL NORTE- PARANAENSE E A CRIAÇÃO DE LONDRINA	20
1.1 ASPECTOS DA FORMAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL NORTE PARANAENSE	20
1.2 A CRIAÇÃO E EXPANSÃO DA CIDADE DE LONDRINA.....	48
2 AS TRANSFORMAÇÕES ECONÔMICO-SOCIAIS E AS MUDANÇAS FÍSICO-TERRITORIAIS DA CIDADE DE LONDRINA: 1960 - 2007	63
2.1 OS LOTEAMENTOS DA INICIATIVA PRIVADA EM LONDRINA	81
2.2 OS CONJUNTOS HABITACIONAIS EM LONDRINA	100
2.3 AS OCUPAÇÕES IRREGULARES EM LONDRINA	124
2.4 A VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA	133
2.5 O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DA CIDADE DE LONDRINA: 1970 – 2007	138
3 DE CINÇÃO À ZONA NORTE: ANÁLISE DA PRODUÇÃO DA ZONA NORTE DE LONDRINA	144
3.1 OS CONJUNTOS HABITACIONAIS	146
3.2 OS LOTEAMENTOS	173
3.3 VERTICALIZAÇÃO	200
3.4 OCUPAÇÕES IRREGULARES	208
3.5 A CENTRALIDADE NA ZONA NORTE	216
CONSIDERAÇÕES FINAIS	239
REFERÊNCIAS	246

INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho foi entender os processos de produção e a ocupação da zona norte da cidade de Londrina de 1970 a 2007, bem como compreender a atuação dos diferentes agentes que nortearam a expansão urbana para esta direção da cidade.

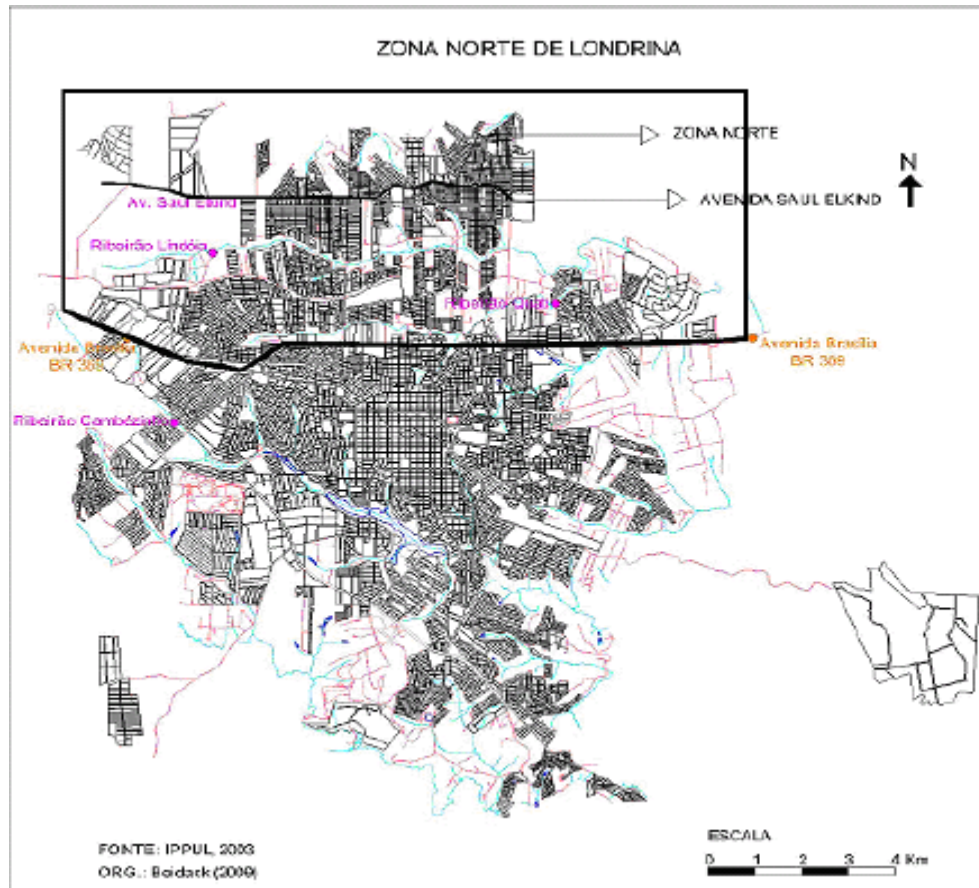
Londrina, desde a sua gênese, conheceu um longo e intenso processo de expansão urbana, provocado principalmente pelo forte êxodo rural, cuja modernização do campo fez com que centenas de pessoas se dirigissem à cidade em busca de sobrevivência / emprego.

Na década de 1960 uma pequena expansão começava a se verificar direcionando-se ao norte, a partir da implantação de indústrias ao longo da BR-369 e ao norte de seu traçado original. Porém, a partir do final da década de 1970 a zona norte foi alvo de uma gigantesca expansão, com a construção de inúmeros conjuntos habitacionais, distantes do centro da cidade, carentes de infra-estrutura e inseridos no contexto da política federal habitacional, cujo objetivo era a construção de habitações populares para uma população de menor poder aquisitivo.

Com a construção dos cinco primeiros conjuntos habitacionais pela COHAB-LD no final dos anos 70, outros foram construídos na década em tela e nas décadas seguintes, bem como houve a implantação de inúmeros loteamentos da iniciativa privada, mediante forte valorização da área. A partir da construção dessas e de outras formas de moradia, a zona norte começou a atrair também investimentos de capitais em diferentes setores da atividade econômica, comercial, industrial e prestadores de serviços, em função do forte mercado consumidor.

Nos dias atuais, a zona norte de Londrina é vista como oportunidade de renda em função do elevado preço do solo urbano e da grande variedade de atividades econômicas que concentra, em especial na Avenida Saul Elkind, a qual configurou-se em um importante subcentro da cidade.

A zona norte de Londrina foi considerada como a área situada ao norte da BR-369 em quase toda a sua extensão leste e oeste onde a expansão urbana se faz presente, incluindo as direções noroeste e nordeste da cidade, conforme pode ser visualizado no mapa 01 a seguir.



Mapa 1 – Localização da zona norte de Londrina

A opção por esta delimitação provém do fato que toda esta área compreendendo o norte, o noroeste e o nordeste da cidade, até a década de 1970, era pouco povoada. A expansão urbana para estas direções da cidade foi possível após a retirada da via férrea que, situada no centro da cidade, dificultava uma integração maior deste com a zona norte. A construção de grandes obras de infra-estrutura, como a BR-369, o Estádio do Café, o Terminal Rodoviário, a Avenida Dez de Dezembro, entre tantas outras, contribuíram para a expansão urbana em sentido norte e uma integração desta com o restante da cidade.

O presente trabalho justifica-se pela necessidade de uma análise e uma compreensão mais aprofundada sobre a produção do espaço urbano da zona norte de Londrina, tendo em vista que existe uma carência de trabalhos que a analisem e, um número reduzido de trabalhos que focalizem a produção do espaço e os agentes que comandam essa produção. Por este motivo, e, em virtude de seu intenso dentre os percursos metodológicos para a realização desta pesquisa,

destacaram-se os inúmeros trabalhos de campo realizados na zona norte, além de entrevistas e coleta de dados em órgãos públicos e privados, através dos quais foi possível elaborar gráficos, tabelas, mapas e figuras, que posteriormente foram analisados.

Para melhor compreender o processo de produção desta área e com o intuito de alcançar o objetivo proposto a pesquisa foi estruturada em três capítulos, conforme especificado a seguir.

No primeiro capítulo discutiu-se aspectos da formação sócio espacial norte paranaense como caminho para o entendimento da criação e expansão da cidade de Londrina. Partindo da análise de diferentes obras, foi traçada uma discussão teórica sobre o tema em que tratou-se de compreender como a cidade de Londrina foi sendo produzida desde a sua fundação até os seus anos 'Dourados', quando firmou-se como principal cidade do norte do Paraná.

No segundo, procurou-se compreender de que forma a cidade de Londrina foi produzida de 1970 até 2007 e quais os agentes que comandaram esta produção. Para esta discussão e análise, utilizou-se de diferentes fontes de pesquisa como o setor de loteamentos da Prefeitura Municipal, a COHAB-LD, pesquisas em meio eletrônico, além de diferentes autores que já analisaram a produção do espaço urbano londrinense.

No terceiro e último capítulo focalizou-se na análise sobre os direcionamentos da expansão urbana de Londrina em sentido norte, bem como os processos e agentes que atuaram na produção do espaço urbano na zona norte de 1970 até 2007. A realização desta etapa envolveu além de trabalhos de campo para levantamento de dados, como aquele realizado no Centro de Documentação e Pesquisa Histórica (CDPH) da Universidade Estadual de Londrina, para a análise da evolução dos preços de lotes na zona norte, entrevistas em órgãos públicos e em empresas privadas.

Nas considerações finais, realizou-se uma análise sobre a produção do espaço urbano da zona norte a partir das considerações levantadas no terceiro capítulo, procurando focalizar as estratégias dos agentes envolvidos, bem como a crescimento físico-territorial e econômico social, representado pela intensa centralidade que exerce, a zona norte foi escolhida como objeto deste estudo.

1 A FORMAÇÃO ECONÔMICO, SOCIAL E ESPACIAL NORTE PARANAENSE E A CRIAÇÃO DE LONDRINA.

Para o entendimento da gênese, crescimento e expansão da cidade de Londrina, foi preciso inicialmente, compreender a formação econômico-social e espacial do norte paranaense, na qual está inserida a referida cidade. Para tanto, se tomou o conceito de Formação Econômico Sócio Espacial -Fese¹ -como categoria de análise visto que este trabalho tem como objetivo analisar a gênese, a evolução e a produção da zona norte de Londrina, no contexto das relações sociais de produção do espaço urbano.

1.1 ASPECTOS DA FORMAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL NORTE PARANAENSE

O objetivo do presente capítulo é efetuar uma análise sobre a formação econômico social e espacial do Norte do Paraná de modo a facilitar a compreensão do objeto deste estudo: formação e ocupação da Zona Norte de Londrina. Isto porque a própria ocupação desta área é parte integrante do processo de ocupação do Norte do Estado, sendo por isso necessário uma visão mais aprofundada desse processo.

Segundo Silva (2005), desde que a geografia e o marxismo passaram a estabelecer relações mais diretas, dentre as categorias do pensamento marxista utilizadas nesta disciplina, especialmente no ramo da geografia humana, a que se mostrou mais completa, sugere ser a categoria de formação econômica-espacial ou formação sócio-espacial, ela permite revelar o funcionamento lógico-estrutural de uma dada sociedade; em outras palavras: uma produção determinada e as relações por elas produzidas.

De acordo com o citado autor, se a categoria de formação econômico-social, relacionada à de modo de produção, está ligada à evolução de

¹ São numerosos os trabalhos que utilizam a categoria FESE como base teórica no desenvolvimento da pesquisa. Dentre tantos podem-se citar: Silva (2007), Silva (2005), Fresca (2000), Abreu (2006), Silveira (2006), Silveira (2007). Todos utilizam como ponto de partida a obra de Santos (1982).

uma sociedade dada, específica em sua totalidade concreta, ela deve sempre ser apreendida tendo-se em conta não só a realidade histórica, mas também a geográfica e espacial. Para Corrêa (2000, p. 123), o conceito de formação econômico social representa um esforço teórico visando explicitar as especificidades com que um dado modo de produção concretamente se manifesta, ela é, em realidade, “[...] uma particularidade espaço-temporal no âmbito de um dado modo de produção dominante”.

Na concepção de Santos (1982, p. 10) esta categoria refere-se à evolução diferencial das sociedades no seu quadro próprio, compreendendo suas relações internas e em relação com as forças externas que as impulsionam. A base da explicação dessa categoria é a produção, ou seja, “[...] o trabalho do homem para transformar segundo leis historicamente determinadas, o espaço com o qual o grupo se confronta”.

Por este motivo, é impossível falar em formação econômica e social sem incluir a categoria de espaço, pois “[...] a história não se escreve fora do espaço, ele mesmo, é social” (SANTOS, 1982, p. 10). Corrêa (1995, p. 25 -26) acrescentou ainda que o espaço é o lócus da reprodução das relações sociais de produção e citando Lefebvre (1976, p. 34) argumentou que

Do espaço não se pode dizer que seja um produto como qualquer outro, um objeto ou uma soma de objetos, uma coisa ou uma coleção de coisas, uma mercadoria ou um conjunto de mercadorias. Não se pode dizer que seja simplesmente um instrumento, o mais importante de todos os instrumentos, o pressuposto de toda produção e de todo o intercâmbio. Estaria essencialmente vinculado com a reprodução das relações sociais de produção.

Espaço seria mais que uma materialidade, configuração territorial, é tudo isso mais a condição precípua de sua existência, que é social. Sem esta força emanada do movimento de uma sociedade historicamente determinada não há espaço. Espaço é a sociedade em sua concretude, só há espaço se há uma sociedade que o torne inteligível (FRESCA 2000).

A partir da categoria de formação econômico social proposta por Marx, Santos sugere uma nova categoria que permita a compreensão da realidade espacial, que abranja toda a problemática social e que permita a sua transformação a serviço do homem, pois a história não se inscreve fora do espaço e não há uma

sociedade fora do espaço, trata-se da formação econômica, social e espacial, oferecendo a possibilidade de conhecer uma dada sociedade em sua totalidade e nas suas frações, mas sempre um conhecimento específico, apreendido num determinado momento de sua evolução (SANTOS 1982).

Desta forma, para principiar a análise sobre a formação espacial norte paranaense, é essencial que seja delimitada geograficamente a área em estudo.

Para tanto, utilizou-se as mesorregiões do IBGE, criadas em 1977, consideradas como unidades homogêneas e que permitem entender as diferentes divisões a partir de suas características físicas e econômico-sociais.

Para compreender a denominação de mesorregião será remetida à publicação do IBGE (1990, p. 8), para quem este conceito significa

[...] uma área individualizada em uma unidade da federação que apresenta formas de organização do espaço geográfico definidas pelas seguintes dimensões: o processo social como determinante, o quadro natural como condicionante e a rede de comunicação e de lugares como elemento da articulação espacial.

Estas três dimensões possibilitam que o espaço delimitado como mesorregião tenha uma identidade regional. Esta identidade é uma realidade construída ao longo do tempo pela sociedade que aí se formou. Nesta FESE, o espaço está presente, participando como meio, natural ou socialmente produzido, para as atividades do homem, reflexo e condição social, expressando a existência e reprodução humana (CORRÊA, 2000).

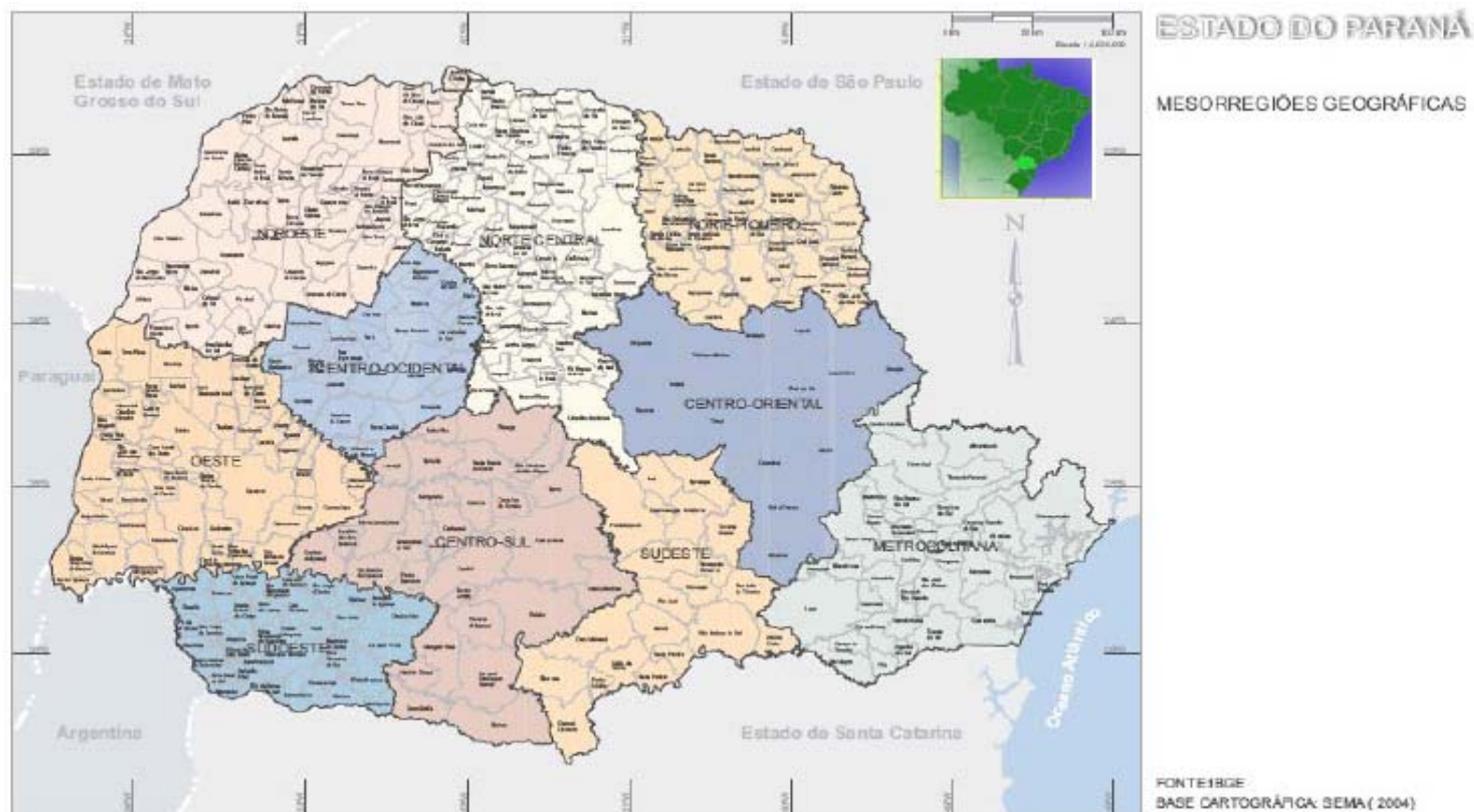
Com base nesta divisão regional do IBGE, delimitou-se a região norte paranaense² como aquela apresentada no mapa 2, composta pelas seguintes mesorregiões: noroeste, norte central e norte pioneiro paranaense. Em cada uma dessas mesorregiões uma formação social específica foi estabelecida, pois como disse Corrêa (2000, p. 123) “[...] um dado modo de produção concretiza-se em diversas formações econômico-sociais, suas variantes históricas e geográficas ou suas variantes regionais”.

A formação social expressa a unidade e a totalidade das diversas esferas, econômica, social, política e cultural, da vida de uma sociedade. Este

² É importante aqui referenciar o texto escrito por Gomes (1995), que discute o conceito de região a partir da interpretação de diferentes autores e diferentes correntes do pensamento geográfico.

conceito não se aplica a uma sociedade em geral, mas a uma determinada sociedade, como é o caso do Brasil, norte do Paraná, norte central paranaense, onde situa-se Londrina e a zona norte, objeto do estudo, lembrando que cada formação apresenta a sua especificidade, distinguindo-as das outras (SANTOS, 1982, p. 11), para este autor,

O interesse dos estudos sobre as formações econômicas e sociais está na possibilidade que eles oferecem de permitir o conhecimento de uma sociedade na sua totalidade e nas suas frações, mas sempre um conhecimento específico, apreendido num dado momento de sua evolução (SANTOS, 1982, p. 12).



Mapa 2 – Estado do Paraná -Localização do Norte do Paraná e das três Mesorregiões Geográficas. Regionalização elaborada pelo IBGE

Fonte: <http://www.ipardes.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=133> Org.: Beidack (2009)

Modo de produção, formação social e espaço são categorias interdependentes. Todos os processos que formam o modo de produção (produção, distribuição, circulação e consumo) são histórica e espacialmente determinados através de uma formação social. O modo de produção é uma forma específica de organização do processo de produção destinada a agir sobre a natureza e obter os elementos que objetivam à satisfação das necessidades da sociedade. Esta sociedade e a porção da natureza da qual ela extrai sua produção é a formação social que não pode ser concebida sem referência à noção de espaço. (SANTOS, 1982)

As relações entre espaço e formação social são de outra ordem, pois elas se fazem num espaço particular e não num espaço geral, tal como para os modos de produção. Os modos de produção escrevem a história no tempo, as formações sociais escrevem-na no espaço (SANTOS, 1982, p. 15).

De acordo com Corrêa (2000, p. 123) a FESE representa um esforço teórico que visa explicitar as especificidades com que um dado modo de produção se manifesta. Um dado modo de produção concretiza-se em diversas formações econômico sociais. A FESE é, em realidade, uma particularidade espaço-temporal no âmbito de um dado modo de produção dominante. “Trata-se de uma estrutura técnico produtiva, social e cultural, na qual o econômico, o político, o social e o cultural estão imbricados, expressando-se em conjunto no espaço e no tempo”, é aí que entra a dimensão espacial, pois o espaço está presente, participando como meio natural ou socialmente produzido, para as atividades dos homens.

Para o entendimento do comportamento regional da ocupação do norte do Paraná no contexto do desenvolvimento do modo de produção capitalista no Brasil, na primeira metade do século XX³, é importante entender o conceito de frente pioneira, visto que a mesma avançava para o norte do Paraná.

Segundo Bragueto (1996) a frente pioneira exprime um movimento social cujo resultado imediato é a incorporação de novas regiões pela economia de mercado, mostrando-se como fronteira econômica. Caracteriza-se pela presença de empresas imobiliárias, ferroviárias, comerciais, bancárias, incluindo a compra e venda de mercadorias (inclua-se a terra) e seu transporte, além do financiamento da

³ Desde a primeira metade do século XIX o norte do Paraná começou a ser ocupado, mas foi a partir do início do século XX que esta ocupação tornou-se mais intensa.

produção agrícola. A frente pioneira surge como necessidade de reprodução da sociedade capitalista. O seu avanço significa:

[...] a transformação da terra em propriedade privada, em mercadoria que intermediará o homem e a sociedade sob relações capitalistas (na frente pioneira a terra não é ocupada é comprada). O posseiro perde seu espaço de reprodução econômica e social face ao antagonismo entre essas duas frentes em função dos diferentes modos de acesso à terra (BRAGUETO, 1996, p. 25).

Quando o autor fala em “duas frentes”, o mesmo se refere às frentes de expansão, nestas a terra não assume o equivalente de mercadoria, figurando o posseiro como o agente social principal desta área geográfica. É sabido que a ocupação inicial do norte do Paraná, a porção que compreende o norte pioneiro, apresentou o comportamento de frente de expansão.

O norte pioneiro corresponde às terras localizadas a leste do Rio Tibagi até os limites paulistas, demarcados pelo Rio Itararé. São áreas de ocupação antiga, datando de 1840, constituídas inicialmente por mineiros, apresentando uma ocupação lenta em função da não existência de meios de transporte. Caracterizou-se no início do século XX como uma área onde predominava uma agricultura de subsistência, marcada principalmente pela criação de porcos. Em função da ocupação em grandes posses pode ser considerada como uma zona de grandes e médias propriedades possuindo, entretanto, alguns núcleos de ocupação através de propriedades de pequenas dimensões (BRAGUETO, 1996).

O norte central, entre a margem esquerda do Rio Tibagi até Maringá, ocupada até 1945, é a área economicamente mais dinâmica do norte do Paraná. Foi incorporada como frente pioneira através de grandes concessões ou venda de terras devolutas a particulares (para fins de loteamento) ou a empresas de colonização. As primeiras concessões ocorreram em princípios da década de 1920, porém poucas cumpriram os contratos e as terras retornavam ao domínio público. Importância marcante nessa região teve a Companhia de Terras Norte do Paraná (de capital inglês), vendida em 1944 a capitalistas brasileiros, passando a denominar-se Companhia Melhoramentos Norte do Paraná. Esta adquiriu imensas quantidades de terras no norte do Paraná e as vendeu em pequenos lotes. Destaque também para o papel do Estado que agiu criando suas próprias colônias.

A pequena propriedade predominava nesta região, fazendo surgir uma agricultura marcada pela policultura, com a expansão da cultura cafeeira sendo marcada pelo comportamento dos preços no mercado internacional.

Já o noroeste do estado foi efetivamente ocupado a partir de 1945 através da colonização oficial e particular, a partir de companhias colonizadoras e também imobiliárias. Embora também tenha havido a divisão das terras em pequenas e médias propriedades, predominou a venda de propriedades de dimensões maiores. A Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná também atuou nesta região, nas glebas onde surgiram os municípios de Umuarama e Cianorte. Além dela atuaram também uma grande quantidade de pequenas imobiliárias.

Na formação social brasileira, podendo também ser remetida ao norte paranaense, coexistiram, na virada dos séculos XX e XXI, tendo gênese anterior a este período, três formações sociais distintas, mas integradas entre si, constituindo uma diversidade na unidade: uma formação espacial fundada na grande propriedade rural, herdeira ou não da colonização; outra, fundada na pequena propriedade rural dos imigrantes europeus e uma terceira, que é a formação espacial da fronteira, em que se instala uma ou outra das duas formações espaciais citadas (CORRÊA, 2000, p 127).

Na concepção de Fresca (2000) até meados do século XIX, o Paraná tinha uma ocupação restrita à sua porção sul, ao litoral, a Curitiba e aos Campos Gerais, cuja economia estava assentada no transporte portuário, agricultura de subsistência, madeira, pecuária e exploração da erva mate. A expansão se processava no sul do estado e o norte era recoberto por florestas.

De acordo com a autora, o primeiro processo de ocupação das terras no norte do estado esteve vinculado à ação do governo imperial brasileiro, a partir de 1850, com a fundação da colônia agromilitar de Jataí e os aldeamentos construídos às margens do Rio Tibagi, como o que deu origem à cidade de São Jerônimo da Serra. Com a fundação desses núcleos o governo objetivava a ligação entre a corte no Rio de Janeiro e a província de Mato Grosso, através dos rios Tibagi e Paranapanema, permitindo às tropas militares proteger as vastas áreas e cuidar dos problemas fronteiriços com o Paraguai.

Vale lembrar que estes núcleos não prosperaram devido a alguns fatores, dentre eles a falta de ligações com o resto do estado, a desatenção do

governo paranaense, a Proclamação da República de 1889 e a Guerra do Paraguai. “Tudo isso influenciou o desaparecimento de colônias militares brasileiras, somente a partir de 1920 é que voltaram a ter crescimento em função das frentes pioneiras” (FRESCA, 2000, p. 30).

A principal atividade econômica do final do século XIX era a erva mate, que sofria períodos de crescimento e de quedas nos níveis de exportação em virtude de problemas com a qualidade do produto, pois constantemente o produto era falsificado e fraudado, a qual consistia no acondicionamento de folhas de outras plantas (PADIS, 2006) e também devido ao fato dessa economia estar vinculada na “[...] dinâmica da divisão internacional do trabalho do capitalismo mundial que em algumas fases tende a se aprofundar e em outras tende a se contrair” (FRESCA, 2000, p. 32).

Segundo Rangel (2005), o sistema mundial capitalista vive fases de expansão e de depressão, ou seja, cresce em ciclos de longa duração (ou Kondratief de 50 anos) e os médios (Juglarianos de 10 anos). Nas fases de expansão dos ciclos longos, o centro do sistema necessita de mais matérias-primas, alimentos e mercados consumidores da periferia, tendo interesse em aprofundar a divisão internacional do trabalho, incorporando novos territórios. Nas fases de depressão dos ciclos longos, diminui o ritmo econômico do centro do sistema, ocorre a contração das quantidades e dos preços das matérias-primas e alimentos produzidos na periferia. Como os recursos em uso na periferia estavam voltados em parte ao atendimento do comércio internacional, sob forma de terras, trabalhadores e capitais, eles entravam em ociosidade parcial nessas fases depressivas, forçando a procura de utilizações rentáveis, levando a economia de alguns países periféricos a se concentrarem na produção de artigos tradicionalmente importados.

A produção ervateira paranaense era voltada especialmente para o mercado externo, como fonte de obtenção de receitas por parte do governo provincial. Outras importantes atividades econômicas, como a pecuária e a madeira, também enfrentavam crises, pouco contribuindo para as receitas estaduais. A fase da economia ervateira se iniciou em 1896 e perdurou até 1928/1929, tendo, a partir de 1929, sua importância econômica substituída pelo café, oriundo do norte do Estado (FRESCA, 2000).

A dinâmica econômico social que se estabeleceu no norte do Paraná não resultou, até o final do século XIX, em atividades de destaque. A falta de

ligações com Curitiba e com o Estado de São Paulo e até mesmo a falta de mão-de-obra contribuíram para a fraca articulação dessa economia com as demais no país. Sem contar que quando iniciaram as posses e a ocupação, esta foi realizada por mineiros paulistas com poucos recursos, os quais praticavam uma agricultura de subsistência, cujos produtos principais eram o algodão e o fumo.

No cenário nacional, no final do século XIX, a situação estava bastante favorável à expansão da cultura cafeeira, alguns fatores contribuíram para isso como a redução da produção asiática, que concorria com a produção brasileira, a questão da imigração, que se descentralizou tornando-se responsabilidade dos estados e o crédito concedido aos cafeicultores que proporcionou o financiamento para a abertura de novas terras e elevou os preços do produto em moeda nacional (FURTADO, 2000, p. 191).

De acordo com o autor, a grande oferta de mão-de-obra e a abundância de terras indicavam que a longo prazo os preços tenderiam a cair, pois era inevitável que a oferta de café tendesse a crescer, não em função do crescimento da procura, mas em função da disponibilidade de mão-de-obra e terras subocupadas. Em 1893, acontece uma grande crise da cultura cafeeira: começaram a declinar os preços no mercado mundial, perdurando até o final da década. Os estoques de café se avolumavam ano a ano, provocando perda de renda para os produtores e para o país. Com o intuito de solucionar o problema, surge a ideia de retirar do mercado parte desses estoques; o amadurecimento destas definiram as bases para a política de valorização do produto, lançada em Taubaté, em 1906.

Segundo Furtado (2000), essa política consistia no seguinte: o governo interviria no mercado para comprar os excedentes, com o objetivo de equilibrar a oferta e a procura; empréstimos estrangeiros financiariam essas compras os quais seriam cobertos com um novo imposto cobrado em ouro sobre cada saca de café exportada; o governo dos estados deveria desencorajar a expansão das plantações. Esse mecanismo de defesa da economia cafeeira funcionou até o final da década de 1920.

Apesar de muitos autores ressaltarem que o café foi a principal atividade econômica do norte do Estado, na verdade este produto só se tornou importante a partir do início do século XX, quando a ocupação paulista atingiu a região de Ourinhos e, vale ainda lembrar, que toda a produção era negociada com os municípios mais próximos do Estado de São Paulo (FRESCA, 2000).

Foi neste contexto, segundo Fresca (2000, p. 37), que “[...] uma importante parcela da futura rede urbana do norte do Paraná teve sua gênese”, à partir da criação de inúmeros núcleos urbanos, localizados principalmente nos divisores das

Bacias Hidrográficas. Para a autora, “O proprietário de terras fazia uma doação ao novo núcleo urbano, com a construção de uma cruz, uma capela e a realização do primeiro serviço religioso”.

O avanço da frente pioneira paulista provocou uma integração maior à economia paranaense que desenvolvia uma atividade criatória de suínos que foi expandida a partir da expansão do consumo, intensificado em virtude do grande número de imigrantes italianos que chegavam ao país (estes trouxeram consigo o hábito de consumir gêneros alimentícios suínos) e pela população nacional que se urbanizava (FRESCA, 2000). A suinocultura passou a ser a atividade mais importante e a grande produção de suínos no norte pioneiro atraiu a atenção de grandes frigoríficos paulistas que passaram a se instalar na área (BRAGUETO, 1996).

As safras de café do norte pioneiro escoavam por São Paulo rumo ao porto de Santos, a princípio através das tropas, apenas a partir de 1890 – 1900, com a construção da Estrada de Ferro Sorocabana, o transporte passou a ser feito de trem. Até fins do século XIX, com a ocupação do norte pioneiro em parte consolidada e a partir do surgimento de vários núcleos urbanos e a dotação de infraestrutura, um número cada vez maior de fazendeiros passaram a procurar as terras roxas, já afamadas por sua fertilidade (ALVES, 1991, p. 21).

Segundo Fresca (2000), o café começou a ser expandido de forma intensa no norte do Paraná, a superprodução cafeeira no estado de São Paulo, proibições a novos plantios e as consequentes crises econômicas de rebaixamento dos preços, fizeram com que a frente pioneira se dirigisse para o norte do Paraná. No entanto, a expansão da cafeicultura no Paraná ocorreu de forma gradual em virtude da falta de infra-estrutura, dificuldade em obtenção de mão-de-obra e a própria disputa com a atividade criatória de suínos.

Conforme Padis (2006) o rápido aumento dos preços do café no mercado internacional, no decorrer dos anos de 1920, fez com que um intenso fluxo migratório de paulistas se dirigisse para o Paraná, a rápida urbanização das cidades paulistas induziu a um acréscimo na demanda de alimentos; como a sua produção,

via de regra, era feita em pequenas e médias propriedades, houve um aumento na procura de terras e um conseqüente aumento dos seus preços. Por este motivo, muitos paulistas saíram em busca de terras no norte do Paraná.

Gonçalves (1993) ressaltou que a especulação com terras não é um fenômeno novo no Brasil, viabilizada instrumentalmente quando a Lei de Terras de 1850⁴ não só consolidou a grande propriedade como forma de riqueza, preparando o fim da escravidão, como definiu a compra e venda como forma de acesso à terra⁵. A expansão da cafeicultura no oeste paulista promoveu a ocupação de terras na fronteira com o objetivo de ganhar com sua valorização com a chegada do café. Não resta dúvida de que não era qualquer terra, mas terra roxa, na qual o café produzia abundantemente. Monbeig (1984, p. 108) argumentou que

[...] o movimento de conquista do solo entre 1890 e 1900 foi uma vasta especulação financeira, o dinheiro fácil criava ambiente propício à especulação, uma fazenda comprada por 230 contos de réis, revendida por 500 é transferida a um terceiro por 1.000 contos, tudo em alguns anos. Com tais lucros compravam-se terras virgens e plantavam-se milhões de pés de café.

Muitas famílias tradicionais da cafeicultura paulista ganharam grandes fortunas no mercado especulativo de terras, em muitos casos, até mais do que com o próprio café. O que sustentava as expectativas do mercado em relação à cultura cafeeira era o aumento contínuo da área plantada e o avanço da infraestrutura. De um lado o estado de São Paulo saltou de 220 milhões de cafeeiros em 1890 para 550 milhões em 1900, 828 milhões em 1919 e 949 milhões em 1924. A política de garantia de preços era um estímulo à expansão e, nesse sentido, foi

⁴ Segundo informações de Jahnel (1987) a primeira lei que regulamentou a apropriação das terras brasileiras foi o regime de doações de terras pelas Sesmarias. Inspiradas na legislação do Império Romano, a Lei foi aprovada, em Portugal, no ano de 1375 e estabelecia a praxe da concessão de terras a particulares e beneficiava aqueles que podiam empregar trabalhadores e ferramentas. No Brasil este regime foi introduzido com as capitanias hereditárias, visando o povoamento, a ocupação e principalmente a defesas das terras brasileiras, devido as tentativas de invasões. No ano de 1822 foi baixada uma resolução que suspendeu as concessões de terras de Sesmarias. Apenas em 1854 uma nova resolução foi fixada: a Lei de Terras de 1850.

⁵ Antevendo o fim da escravidão, as classes dominantes tomaram providências de ordem legal para encaminhar o processo de substituição do escravo sem prejuízo para a economia da grande lavoura, principalmente café e cana. A Lei de Terras representou, portanto, a expressão da vitória dos grandes fazendeiros. "Num país de regime de trabalho livre, a terra tinha que ser cativa para servir de instrumento de dominação". Vale lembrar que estas seriam vendidas por um preço alto, capaz de impedir ou dificultar a compra pelos imigrantes europeus. O artigo XVII autorizava o governo a importar colonos livres para substituir o trabalho escravo, a imigração seria subsidiada com o dinheiro arrecadado pela venda das terras (JAHNEL, 1987, p. 110).

funcional com o movimento especulativo com terras. De outro lado, o avanço da infra-estrutura promovia a valorização de terras ocupadas e o principal elemento era a sucessiva expansão da ferrovia rumo ao oeste. (GONÇALVES, 1993, p. 10).

De acordo com Padis (2006), o intenso afluxo de paulistas, mineiros e nordestinos para o norte paranaense trouxe alguns problemas relativos à legalização da posse da terra. Visando eliminar uma ocupação ilegal e predatória do solo e de suas matas, feitas por posseiros, o governo do estado promoveu, durante a segunda década do século XX, a divisão em lotes e a venda a preços bastante baixos vastas áreas a oeste do Rio Tibagi. A ocupação que aí se iniciou se deu por concessão do Estado a companhias particulares.

O avanço da frente pioneira, com seus agentes e impulsionada pela cafeicultura, faziam com que as terras do norte do Paraná se constituíssem em mercadoria, tinham preço de mercado e como tais eram adquiridas. O café tornaria mercadoria às terras da região e o norte velho possibilitava agora, a ocupação do norte novo⁶ (BRAGUETO, 1996, p. 49).

Dando continuidade à análise sobre a formação econômica, social e espacial do norte paranaense pode-se dizer que o processo de ocupação do chamado norte central paranaense aconteceu de forma rápida e pode ser caracterizado como uma colonização do tipo capitalista. A ênfase maior é sobre a ação da Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP) que, juntamente com outras companhias, exerceu um papel importante nesse processo.

O governo do estado também teve papel importante, pois através de várias políticas de colonização proporcionou a incorporação das terras livres pelo capital. Embora interrelacionadas, e muitas vezes ocorrendo ao mesmo tempo, cada uma destas políticas marcou um período da ocupação do Norte Novo pela propriedade privada do solo.

O afluxo populacional aumentava em direção ao norte pioneiro, as terras roxas a oeste do Rio Tibagi eram cobiçadas para o plantio de café. De fato, a expansão da cafeicultura provocou um grande interesse pela colonização destas terras. Aliado a isso, o Governo do Estado do Paraná manifestava preocupação na colonização das mesmas, visando o aumento da receita estadual. “Tratava-se de

⁶ Quando diz norte velho e norte novo, o autor está se referindo ao norte pioneiro e ao norte central paranaense.

incentivar a colonização dirigida, concedendo terras a empresas para que estas, mediante a especulação com a venda, compensassem o investimento com a abertura de estradas” (BRAGUETO, 1996, p. 51).

“Por trás da política de concessão de terras devolutas pelo governo havia um conjunto de causas que impeliam o processo de valorização das terras do norte do estado” (FRESCA, 2000, p. 45). A valorização estava atrelada à busca, aquisição ou apropriação de terras ainda cobertas por matas para futura expansão cafeeira, conforme aumentava a procura por terras no norte do estado, mais valorizadas as mesmas se transformavam.

Um impulso para a frente pioneira e continuidade da estruturação da rede urbana foi a compra de grandiosas glebas pela CTNP no ano de 1925 (FRESCA 2000). A companhia foi fundada em São Paulo em 1925 como subsidiária da Paraná Plantations Ltda, adquirindo 450.000 alqueires de terra e no ano de 1928 já contava com 515.017 alqueires (PADIS, 2006) e suas ações se completaram quando, em 1928, comprou a Companhia Ferroviária São Paulo – Paraná. “[...] estavam garantidas as duas primeiras condições para a continuidade do avanço da frente pioneira: propriedade de terras e o sistema de transporte” (FRESCA, 2000, p. 48).

Em meio à crise de 1929, a companhia tomou posse efetiva de sua propriedade com a fundação da cidade de Londrina, destinada a servir-lhe de sede. Instalados os escritórios da companhia, começaram os trabalhos de levantamento topográfico e os planos do loteamento, construção de estradas e localização dos núcleos urbanos. O eixo de toda a colonização foi o espigão divisor de águas entre as bacias dos rios Ivaí e Paranapanema, “[...] nele foram traçados os leitos da ferrovia e da estrada principal, nele foram reservadas áreas para os principais núcleos urbanos da região” (MULLER, 2001, p. 102).

A área da CTNP foi dividida em zonas que se subdividiram em glebas e estas em lotes. Os lotes foram divididos de forma alongada, com frentes pequenas no espigão onde passa a estrada de ferro, estendendo-se até os cursos d’água. O tamanho dos primeiros variava conforme a localização indo de 1 a 5 alqueires ao redor dos núcleos urbanos, passando para 5 a 10 alqueires e nas áreas mais afastadas atingiam superfícies que iam acima de 10 alqueires (BRAGUETO, 1996).

De acordo com Alves (1991) a cada 15 km a companhia implantou um patrimônio com uma estação ferroviária a fim de atender a população daquela área, comprando e vendendo gêneros de primeira necessidade. A idéia central era a de instalar entre várias cidades pequenas um centro de atração econômica, especialmente comercial e de serviços e assim surgiram, além de Londrina (1929), Maringá (1947), Cianorte (1953) e Umuarama (1955) e, em torno delas, mais de uma centena de cidades (PADIS, 2006, p. 145).

Padis (2006) salientou que, desde os primórdios da atuação da companhia até o início da década de 1960, o crescimento demográfico da região foi surpreendente, formou-se um verdadeiro “rush” populacional em sua direção, fluxo este constituído de paulistas, mineiros, migrantes vindos de outras regiões do país, em especial do nordeste e até mesmo estrangeiros, como os italianos, japoneses, alemães entre outros.

É importante mencionar que os imigrantes nacionais e estrangeiros que se instalaram no Norte do Paraná, tiveram a possibilidade de se tornar pequenos proprietários na frente pioneira, pois as companhias facilitavam as condições de pagamento com prestações que duravam vários anos.

Segundo Bragueto (1996), em 1944, durante o decorrer da Segunda Guerra Mundial, a CTNP foi vendida a grupos de capitalistas paulistas. Quanto às causas desta transferência, alguns autores apontam principalmente o conjunto de medidas resultantes das mudanças políticas ocorridas no país após 1937, que tornariam a posição das empresas estrangeiras no país, cada vez mais aleatória, pois a exportação de capitais passou a ser controlada e os impostos sobre os ganhos estrangeiros tornaram-se proibitivos. Outros autores apontam que o governo proibiu a propriedade de terras por parte de grupos estrangeiros. Por outro lado há ainda os autores que apontam como sendo uma das causas a política adotada pela Inglaterra de retorno de capitais ingleses aplicados no exterior.

O grupo mudou o nome da empresa para Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, não alterando as diretrizes fixadas pelos ingleses. Implementaram e diversificaram a área de atuação da companhia alguns anos depois (ALVES, 1991). Da nova administração é a fundação de Maringá (1947), para onde o escritório foi transferido, cidade destinada a se tornar a capital da porção mais ocidental dos domínios da companhia (MULLER, 2001), além da fundação de inúmeros outros núcleos urbanos.

De acordo com Fresca (2000), a primeira atitude a ser tomada pelos novos proprietários foi romper as relações entre a companhia loteadora e a estrada de ferro pois ambas pertenciam ao mesmo grupo, garantindo a implantação do transporte às novas áreas abertas. Um segundo ponto que conduziu as alterações da CTNP referiu-se à obtenção de novas terras para garantir sua permanência no ramo loteador.

Conforme a mencionada autora as cidades neste período ampliavam seu papel na oferta do sistema de transporte, já que para elas convergiam uma elevada produção agrícola a ser comercializada e transportada aos centros de consumo nacional, regional ou internacional. Nesta etapa da divisão social do trabalho a cidade passou a ser o lócus de pequenas unidades produtivas industriais para atender um mercado local e regional.

De acordo com Singer (1998) começa a expandir nas cidades uma nova classe de comerciantes, financistas, transportadores. A função comercial da cidade ganha cada vez mais importância. Em lugar de constituírem apenas pontos obrigatórios de passagem das mercadorias exportadas e importadas, as cidades passaram a ser centros importantes de redistribuição de mercadorias entre diferentes áreas, seja local, regional e até mesmo internacional.

[...] o predomínio da cidade sobre o campo se acentua. Na medida em que algumas cidades enriquecem, as comodidades e o brilho da vida urbana atraem grandes proprietários fundiários, que passam a residir nelas, gastando em serviços urbanos parcelas crescentes de sua renda (SINGER, 1998, p. 106 – 107).

Para o autor, a cidade se tornou mais produtiva a partir de sua nova função de ser sede de uma pequena produção industrial. No entanto, apesar de sua função industrial, a mesma continuou sendo o canal de intermediação comercial e financeira da produção agrícola e extrativa. Novos sistemas de transportes foram construídos para facilitar as trocas comerciais entre as mesmas. Todos que possuíam rendas para gastar a procuravam: capitalistas, agricultores e uma massa grande de migrantes.

Segundo Fresca (2000, p. 54) os núcleos urbanos não mais eram criados espontaneamente, mas como resultado de um planejamento cuja localização estava condicionada à presença da ferrovia e da topografia. As cidades eram

também diferentes em sua dinâmica econômica, em sua funcionalidade, vinculadas a uma outra divisão social e territorial do trabalho. Para a autora:

[...] as cidades não poderiam mais ser apenas o lugar das festas religiosas, residência de fazendeiros, de algum comércio e serviços voltados à agricultura. A cidade agora deveria, através de seus comerciantes, industriais, agentes financeiros, etc., atender as demandas de uma elevada população rural.

Esse novo papel das cidades estava ligado ao fato de que as atividades econômicas desenvolvidas até então pouco dependiam das cidades. O desenvolvimento das relações econômico sociais ainda não havia gerado as condições para que as cidades no Paraná se caracterizassem por outra dinâmica, já que as relações eram estabelecidas com o urbano paulista em detrimento das daqui. Esse novo papel das cidades só vai transformar-se à partir de 1929 quando uma nova dinâmica de acumulação de capital se iniciou no país: a atividade industrial.

A Revolução de 1930 teve relação direta com o período depressivo do ciclo longo de Kondratief (1920-1948), marcando o fim da hegemonia industrial britânica e do exclusivismo da economia agro-exportadora. Inaugurou-se o período de expansão da economia nacional sob dinamismo próprio, que interessava tanto às oligarquias rurais regionais voltadas ao mercado interno quanto aos industriais que puderam acelerar o processo de substituição de importações (MAMIGONIAN, 2000).

Segundo o autor, a queda do comércio exterior durante a grande depressão mundial havia estimulado e tinha sido compensada pela substituição artesanal e manufatureira urbana de importações (calçados, chapéus, charutos, cigarros, móveis, instrumentos de trabalho etc.). Por outro lado, a manutenção de tarifas altas sobre produtos importados, a partir do final do século XIX, havia garantido o início da substituição industrial de importações. Assim, a economia brasileira crescia tanto nas fases de expansão quanto nas fases de contração da economia mundial.

Voltando a tratar da economia norte paranaense, Fresca (2000) ressaltou que até a década de 1920 as economias regionais possuíam pouca ou nenhuma articulação entre si, ligavam-se muito mais diretamente aos centros do capitalismo mundial, via exportações agrícolas. No contexto destas já haviam sido desenvolvidos ramos industriais importantes como alimentos, têxteis e vestuário. Esta produção industrial, manufatureira e artesanal estava dispersa pelo território

brasileiro, exceto no Rio de Janeiro e em São Paulo cuja produção industrial no início do século XX já era expressiva.

Sobre a liderança de São Paulo, Fresca (2000) e Mamigonian (2000) destacaram que esta ampliou-se principalmente durante e após a Primeira Guerra Mundial, articulada a uma série de fatores como a diminuição das exportações de café, diminuição da importação de produtos alimentícios, entre outros, fazendo com que os imigrantes e/ou ex-colonos ampliassem suas produções de gêneros alimentícios destinados ao mercado urbano. Em 1929, quando surgiu a crise mundial, São Paulo já estava na liderança nacional da produção industrial, seguido pelo Rio de Janeiro e com uma variada produção dispersa pelo território nacional, mas o Brasil ainda estava inserido na Divisão Internacional do Trabalho como exportador de gêneros alimentícios e matérias-primas.

Em outras palavras, a crise e a Revolução de 1930 marcaram o início de uma grande transformação na economia brasileira “[...] o fim da hegemonia agrário-exportadora e o início da predominância da estrutura produtiva de base industrial” (FRESCA, 2000, p. 57). A indústria avançou substituindo as importações. Neste contexto o papel da agricultura era produzir para exportação cujos recursos iriam para a indústria e também produzir para abastecer a indústria e a população que se urbanizava.

A última etapa de colonização do norte-paranaense ocorreu após 1945 e refere-se à mesorregião do noroeste paranaense. As características desta ocupação são bastante idênticas àquelas do Norte Central, isto é, dirigida em grande parte pelas companhias de terras e pela ação do Estado. Verificou-se uma proliferação de núcleos urbanos, entre eles Paranaíba (implantada pelo Estado), Umuarama, Cianorte e Campo Mourão (BRAGUETO, 1996).

Conforme o autor, o cultivo do café foi o principal motivo para a rápida ocupação da área. Apesar das terras desta área serem pouco férteis à lavoura cafeeira o afluxo de população para a área foi grande. Com o avanço da frente pioneira no sentido leste-oeste incorporando novas áreas, a produção de café no Norte do estado foi intensificada no final da década de 1960, quando entrou em processo de redução de seu cultivo já que entraram em vigor programas federais de erradicação da cultura do grão.

De acordo com Padis (2006), na década de 1960, a região norte paranaense, apesar da relativa diversificação de sua produção, apresentava o setor

primário da economia como o mais importante, uma grande variedade de bens agrícolas era produzido na região destacando-se o algodão, o milho, o feijão, o arroz, a cana-de-açúcar, entre outros. Estes produtos foram responsáveis, no período referido, por cerca de 87% do valor total das lavouras da região, excetuando-se o café.

Do ponto de vista da distribuição populacional, Fresca (2000) ressaltou que em 1960 a população era predominantemente rural. O surgimento e a localização das cidades da rede urbana norte paranaense estavam ligados às ferrovias e às rodovias do norte do Estado. O elevado número de centros urbanos era uma expressão concreta do elevado contingente demográfico presente naquele momento. Era uma população que tinha nos centros locais mais próximos a satisfação de suas necessidades e demandas. As cidades serviam ao campo, ou seja, viviam em função do campo.

As máquinas de despulpamento de café, descascadora de algodão estavam presentes nas cidades, sendo seus proprietários, os maquinistas, um dos agentes responsáveis pela coleta, beneficiamento e comercialização da produção (FRESCA, 2000, p. 87).

Sendo as cidades grandes ou pequenas elas tinham nestas atividades uma de suas funções cruciais. Ao mesmo tempo estas atividades, bastante complexas, inseriam-se numa cadeia de drenagem do campo pela cidade. Pequena, média ou grande, cada cidade da rede urbana exerceu este papel de fundamental importância: coletar, beneficiar e comercializar a produção rural, direcionando estes produtos em parte para o mercado local e regional e em parte para o mercado nacional e internacional.

De acordo com Lefebvre (1991, p. 49), para Marx e Engels a cidade concentra população, instrumentos de produção, o capital, as necessidades, os prazeres, além de implicar na necessidade da organização comunal e da política. A separação entre a cidade e o campo bloqueia a totalidade social. Nessa separação, compete ao campo o trabalho material desprovido de inteligência; à cidade pertence o trabalho enriquecido e desenvolvido pelo intelecto, compreendendo as funções de administração e comando. É importante esclarecer que Marx e Engels referiram-se a um determinado tempo histórico (século XIX), quando a sociedade ainda não tinha

passado por revoluções técnicas, pouco relacionado aos dias atuais em que se verifica um campo cada vez mais impregnado de ciência, técnica e informação.

Essa oposição, acrescentou o autor “[...] divide a população em classes”, que surge como reflexos da má distribuição de terra e renda, o indivíduo fica alienado e subordinado às atividades que lhe são impostas.

[...] a cidade é o lugar onde se produzem as obras diversas, inclusive aquilo que faz o sentido da produção: necessidades e prazeres. É também o lugar onde são produzidos e trocados os bens, onde são consumidos. Reúne essas realidades, essas modalidades do produzir, umas imediatas e outras mediatas (LEFEBVRE, 1991, p. 51).

Singer (1998, p. 95-96) destacou que a cidade, sede do poder como uma de suas principais razões de ser, domina politicamente o campo, impondo-lhe sua autoridade e sua lei. A cidade recebe um fluxo de recursos do campo, geralmente sob a forma de tributos, parte dos quais é retida nela e serve de sustento para parte da população. A cidade “[...] sempre depende do campo para sua subsistência, enquanto o campo só depende da cidade a partir de um certo grau de especialização das atividades que nele se desenvolvem”. Quando no campo a atividade primária se torna a única é que o campo passa a depender dos produtos da cidade, do mesmo modo que a cidade depende dos produtos do campo.

Com relação à rede urbana norte paranaense, Fresca (2000) ressaltou que a mesma ia aos poucos sendo estruturada, um grande número de cidades já apresentavam, na década de 1960, numerosas indústrias ligadas principalmente ao setor alimentício. O comércio varejista era também marcante, pois havia um amplo mercado consumidor a ser abastecido. Por menor que fosse a sede municipal havia um comércio varejista para atender às necessidades básicas de sua população. As maiores cidades já possuíam comércio atacadista e varejista mais amplo e diversificado, implicando o deslocamento da população para a satisfação dessas necessidades. Havia um sistema de transporte que permitia tais deslocamentos mas que estavam associados ao nível de renda dos consumidores.

Segundo Corrêa (1997, p. 282 – 283), as mudanças nas funções urbanas, a própria industrialização, o processo de urbanização, a melhoria dos transportes, especialmente o ferroviário, geraram um processo de especialização e

de integração alterando a natureza, a intensidade e os padrões espaciais de interações.

As interações entre as cidades tornaram-se mais complexas e intensas, ressalta o autor, deixando de ser realizadas, sobretudo, a curta distância e entre um limitado número de centros. Complexos padrões de interações entre centros urbanos emergiram ou ganharam força, definindo uma crescente interdependência entre cidades e áreas expressa por interações:

[...] entre grandes cidades localizadas na mesma região ou em regiões distintas; entre uma grande cidade e centros menores localizados tanto na hinterlândia como fora dela e, entre cidades pequenas localizadas na mesma região ou em regiões diferentes (CORRÊA, 1997, p. 283).

As interações espaciais de curta ou longa distâncias, entre centros de magnitude semelhante ou distinta, envolvem um conjunto cada vez mais complexo de mercadorias, pessoas, capital e informações, tudo isso é resultado das transformações advindas com o capitalismo industrial.

De acordo com Fresca (2000) a atividade industrial norte paranaense, em fins dos anos de 1950, estava vinculada ao aproveitamento de recursos naturais e ligada à agricultura, visando o abastecimento do mercado local e regional. Em relação aos serviços ficava evidente uma participação maior deste setor nas cidades maiores, Londrina e Maringá detinham os serviços mais complexos, por isso a área de influência dessas cidades era maior. Os serviços de transporte já atingiam a totalidade da rede.

A partir dos anos de 1960, de acordo com a autora, novas transformações ocorreram no norte do Paraná na agropecuária, na produção industrial, na dinâmica populacional e nas atividades urbanas. Emergia ao poder estatal a busca de alternativas para romper com o empobrecimento relativo que o estado sofria por ter na divisão territorial do trabalho o papel de ser unicamente agrícola; quando em nível nacional destacava-se a industrialização como sinônimo de desenvolvimento.

Formulava-se um projeto de desenvolvimento que buscava a industrialização via substituição das importações. Este projeto, denominado de “modelo paranaense”, centrava forças no papel do Estado como promotor do desenvolvimento. Um dos passos mais importantes do governo paranaense foi a

criação da Codepar – Companhia de Desenvolvimento do Paraná – que deveria dotar o estado de infra-estrutura, viabilizar a implantação de indústrias possibilitando empréstimos a baixas taxas de juros, além de gerar projetos de desenvolvimento específico a partir do conhecimento da realidade local. Muitos dos objetivos não foram alcançados, mas foi possível promover a integração territorial e a dotação de infra-estrutura básica (FRESCA 2000).

Em relação à situação econômica nacional no período de 1950 para 1960, Fresca (2000) destacou que ocorreram no país inúmeras transformações na política agropecuária vinculada ao processo de industrialização em curso e a nova dinâmica da inserção do país no comércio internacional. O café era o principal produto na pauta das exportações. Após a Segunda Guerra Mundial a cafeicultura contou com condições favoráveis à sua expansão em vista de fatores naturais e econômicos, as geadas que ocorriam aumentavam o seu preço além de que houve aumento no consumo europeu e norte americano.

Apesar das condições favoráveis, a cafeicultura continuava sendo alvo de intervenções com as alterações cambiais sucessivas com vistas a ampliar as exportações. As taxas cambiais eram necessárias para obter recursos para investir no parque industrial e financiar a importação de bens de capital para o desenvolvimento industrial em curso. Nestas condições o governo brasileiro ampliou, no final da década citada, a política de erradicação de cafeeiros a fim de diminuir a produção nacional e a adequar a oferta à demanda.

Destaca a autora que neste período, uma grande parcela dos pés de café do Paraná foram erradicados liberando a terra para pastagens, culturas de algodão, feijão, arroz e mais recentemente o soja, o trigo, entre outras. As consequências socioeconômicas da erradicação dos cafezais ganharam grandes dimensões na economia do estado. Ampliaram-se os ramos de tratores, máquinas, implementos e variados insumos, setores estes já dominados, em sua maior parte, pelo capital estrangeiro em sua etapa monopolista.

O período atual, conhecido como meio técnico-científico-informacional, conforme Santos (2006, p. 238), é marcado pela união entre técnica e ciência que vai se dar sob a égide do mercado que se torna global. “A ciência e a tecnologia, junto com a informação, estão na própria base da produção, da utilização e do funcionamento do espaço”. Antes eram apenas as grandes cidades que se apresentavam como o império das técnicas, objeto de modificações, cada vez mais

sofisticados e carregados de artifícios. Esse mundo artificial hoje inclui também a produção rural, marcada pela presença de materiais plásticos, fertilizantes e uma série de produtos inexistentes na natureza, incorporados pelos produtores rurais.

Podemos então falar de uma cientificização e de uma tecnicização da paisagem. Por outro lado, a informação não apenas está presente nas coisas, nos objetos técnicos, que formam o espaço, como ela é necessária à ação realizada sobre essas coisas. A informação é o vetor fundamental do processo social e os territórios são, desse modo, equipados para facilitar a sua circulação (SANTOS, 2006, p. 239).

De acordo com Bastos (2006, p. 6), a modernização do setor agrícola brasileiro e norte paranaense foi possível devido à busca pelo crescimento econômico acelerado da economia brasileira dirigida pelo regime militar, que propunha recolocar o país nos trilhos do desenvolvimento. Para tanto, o governo federal tomou as seguintes decisões: investiu no setor de bens de consumo não duráveis e na modernização da agricultura; no setor de bens de capital e no setor de bens intermediários.

Dada à ampliação da indústria nacional na década de 1970, o que possibilitou o surgimento de setores produtores de máquinas, implementos e insumos para a agricultura, bem como pela expansão do crédito agrícola proporcionado pelo Governo Federal para incentivar a produção para exportação desses produtos, o Paraná passou a modernizar fortemente sua agricultura (BASTOS, 2006).

De acordo com Fresca (2000, p. 166 -167) um aspecto importante desta modernização da agricultura brasileira e paranaense diz respeito aos complexos agroindustriais (CAIs), entendido como as “[...] relações entre indústria e agricultura socioeconômicas da erradicação dos cafezais ganharam grandes dimensões na economia do estado. Ampliaram-se os ramos de tratores, máquinas, implementos e variados insumos, setores estes já dominados, em sua maior parte, pelo capital estrangeiro em sua etapa monopolista.

O período atual, conhecido como meio técnico-científico-informacional, conforme Santos (2006, p. 238), é marcado pela união entre técnica e ciência que vai se dar sob a égide do mercado que se torna global. “A ciência e a tecnologia, junto com a informação, estão na própria base da produção, da utilização

e do funcionamento do espaço”. Antes eram apenas as grandes cidades que se apresentavam como o império das técnicas, objeto de modificações, cada vez mais sofisticados e carregados de artifícios. Esse mundo artificial hoje inclui também a produção rural, marcada pela presença de materiais plásticos, fertilizantes e uma série de produtos inexistentes na natureza, incorporados pelos produtores rurais. Podemos então falar de uma cientificização e de uma tecnicização da paisagem. Por outro lado, a informação não apenas está presente nas coisas, nos objetos técnicos, que formam o espaço, como ela é necessária à ação realizada sobre essas coisas. A informação é o vetor fundamental do processo social e os territórios são, desse modo, equipados para facilitar a sua circulação (SANTOS, 2006, p. 239).

De acordo com Bastos (2006, p. 6), a modernização do setor agrícola brasileiro e norte paranaense foi possível devido à busca pelo crescimento econômico acelerado da economia brasileira dirigida pelo regime militar, que propunha recolocar o país nos trilhos do desenvolvimento. Para tanto, o governo federal tomou as seguintes decisões: investiu no setor de bens de consumo não duráveis e na modernização da agricultura; no setor de bens de capital e no setor de bens intermediários.

Dada à ampliação da indústria nacional na década de 1970, o que possibilitou o surgimento de setores produtores de máquinas, implementos e insumos para a agricultura, bem como pela expansão do crédito agrícola proporcionado pelo Governo Federal para incentivar a produção para exportação desses produtos, o Paraná passou a modernizar fortemente sua agricultura (BASTOS, 2006).

De acordo com Fresca (2000, p. 166 -167) um aspecto importante desta modernização da agricultura brasileira e paranaense diz respeito aos complexos agroindustriais (CAIs), entendido como as “[...] relações entre indústria e agricultura na fase em que a agricultura apresenta conexão para trás com a indústria para a agricultura e para frente com as agroindústrias”. Os CAIs se tornaram a nova unidade de análise deslocando o eixo da agricultura para a indústria. Esta subordinação da agricultura à indústria implicou, num primeiro momento, na transformação da base produtiva sob a forma de tecnificação e aumento do uso de insumos com impactos diretos na produtividade da terra e do trabalho, tornando-a menos dependente dos recursos naturais e da força de trabalho. Como resultado

ocorreu a ampliação da produção agrícola de gêneros alimentícios e matérias-primas.

Isso se deu não só no volume da produção e na composição da mão-de-obra, mas também a alterações no uso da terra, nos produtos cultivados e nas relações sociais de produção.

O Estado foi, neste contexto, grande agente de instauração da agricultura moderna, pois atuou como o responsável pela oferta de capitais necessários à implantação das indústrias destinadas à agricultura, facilitou o crédito ao produtor, atuou com políticas destinadas à exportação subsidiada, com políticas de controle dos preços internos dos produtos alimentícios de modo a não elevar o custo da reprodução da força de trabalho e propiciou o desenvolvimento de pesquisas agropecuárias (FRESCA, 2000).

Bastos (2006) enfatizou que o processo de modernização da agricultura também implicou no surgimento de variações no tocante à importância relativa dos diferentes produtos que compõem a produção agrícola do Paraná. Houve uma explosão da área cultivada com soja, que em um período de dez anos passou a ser o principal produto agrícola do estado. Destaque também para o trigo, cujo cultivo ocorre associado à soja e ao setor pecuarista (para corte e para leite). Atrrelados ao setor pecuarista estão os frigoríficos, pertencentes à iniciativa privada e, em sua maioria, localizados junto aos maiores centros.

As dinâmicas produtivas instauradas privilegiaram os médios e grandes estabelecimentos em detrimento dos pequenos. Conforme Bastos (2006), os pequenos produtores não contavam com recursos financeiros para a compra de máquinas e equipamentos, por isso houve uma redução drástica no número das pequenas propriedades e a terra sofreu um forte aumento de preço.

As transformações industriais ocorridas no norte do Estado após 1960 estiveram atrreladas às transformações ocorridas na agricultura. Após 1968, a economia paranaense adentrou uma fase de forte dinamismo e crescimento econômico que se prolongou até por volta de 1977, acompanhando o dinamismo da economia brasileira. A indústria tornou-se predominante na composição da renda interna do estado após 1976 (FRESCA, 2000, p. 204).

Isto se comprova porque, segundo a autora, a expansão da indústria esteve a cabo da implantação e crescimento das agroindústrias cujos setores de maiores expansões foram os alimentos, como a pecuária e derivados, trigo, soja e

café solúvel. Estas agroindústrias alimentares se concentraram nos municípios do norte e na porção sudoeste do estado. Exceção deve ser feita ao setor de laticínios com forte presença na porção centro-sul do estado.

O Paraná encerrou os anos 70 com uma nova inserção na divisão territorial do trabalho no âmbito nacional e internacional. Passou da condição de exportador agrícola de gêneros alimentícios semi-elaborados para a condição de industrial, mas centrado na agroindústria alimentícia (FRESCA, 2000, p. 208).

Na segunda metade da década de 1970 a economia brasileira passou a crescer de forma menos intensa, diversos problemas começaram a ser assinalados como o elevado ônus financeiro da dívida externa, a desestruturação do setor público, a explosão inflacionária e a perda do dinamismo. O governo mantinha elevadas as taxas de juros internas no intuito de evitar a fuga de capitais. Para evitar o repatriamento de capitais externos, financiar o déficit público e a dívida interna o governo aumentou a taxa de juros. A crise se agravou em 1979 com o choque dos preços do petróleo, a recessão norte americana e a elevação violenta das taxas de juros internacionais (PASSOS, 2008).

Segundo a autora, inserido nesse contexto nacional o norte do Paraná foi afetado por inúmeras transformações, a começar pela produção agropecuária. A intensificação do processo de acumulação capitalista centrado na reprodução industrial impôs a modernização da agricultura e contribuiu, juntamente com as Leis Trabalhistas, para uma inversão na distribuição da população. Houve, nesta década um forte crescimento da população urbana dado o êxodo rural e forte crescimento dos setores secundário e terciário.

A década de 1980 ficou conhecida como década perdida em razão das baixas taxas de crescimento e perda acentuada no ritmo do desenvolvimento nacional. Isso porque os investimentos realizados pelo Estado com capital privado, nacional e internacional feitos durante o período do milagre brasileiro levaram um longo tempo para a sua maturação, especialmente os investimentos estatais em infra-estrutura, assim foi possível até o fim dos anos de 1970 a continuidade das taxas de crescimento. Mas a partir de 1980 a falta de novos investimentos produtivos impôs a forte retomada da inflação, acompanhada pela elevação das taxas de juros. Diante destas mudanças não foram tomadas medidas em escala federal para romper a recessão, intensificando-se já na primeira metade da década

de 1980. Foi aí que entraram em ação os diferentes planos de estabilização da economia como o Plano Cruzado em 1986, o Plano Bresser em 1987, o Plano Verão em 1989, todos com o objetivo de conter a inflação e encontrar caminhos para a retomada do desenvolvimento econômico (PASSOS, 2008).

Para Braguetto (2007) entre 1985 a 1992 a crise econômica do Brasil teve efeitos profundos sobre o setor industrial. A participação das mesorregiões geográficas do Paraná em relação ao total do estado ocorreu mais em função das perdas do que um efetivo crescimento. Todo o estado apresentou um declínio na sua produção industrial, exceto a mesorregião Metropolitana de Curitiba, que apresentou crescimento importante.

Entre 1992 a 2004 o crescimento industrial paranaense aconteceu de maneira dispersa, algumas mesorregiões apresentaram crescimento nos setores de menor intensidade tecnológica, outras, em setores de maior intensidade tecnológica. As condições históricas estabelecidas e a atuação do Estado, através dos instrumentos de atração de investimentos, caracterizaram um desenvolvimento regional da indústria bastante polarizado, a região de Curitiba apresentou um destaque no setor metal-mecânico enquanto que no interior destacou-se as relações com o agronegócio⁷ (BRAGUETTO, 2007).

No que se refere as transformações demográficas, de acordo com Fresca (2000), em 1970 ainda predominava a população rural e a taxa de urbanização para o norte do Paraná era ainda de apenas 29,25%, tendência que seria crescente para os anos seguintes.

Ao longo da década de 1970 houve uma alteração estrutural da evolução populacional no norte do Estado, pois os anos de 1980 apresentaram um crescimento populacional negativo. As razões estavam no esgotamento da fronteira agrícola e nas alterações na agropecuária, cujo ponto crucial era a concentração da propriedade de terras, substituição de lavouras permanentes e de gêneros alimentícios por culturas comerciais e pastagens, dificuldade de acesso ao crédito pelo pequeno produtor e o próprio atrativo exercido pelas cidades que ofereciam melhores condições de vida.

De acordo com Fresca (2000), a parcela da população do norte paranaense que migrou teve como destinos a região Centro-Oeste e Norte do país

⁷ Para uma melhor compreensão da industrialização paranaense consultar Braguetto (2007)

que, na década de 1970, passavam pelo processo de expansão da fronteira agrícola, aquelas que permaneceram no norte do estado se dirigiram para as cidades de maior porte como Londrina, Maringá, Apucarana, Umuarama, Paranavaí, entre outras. O segundo contingente foi em direção às maiores cidades do Estado de São Paulo e, depois, para a região metropolitana de Curitiba.

Nos anos de 1980 e 1990, a dinâmica populacional foi similar àquela ocorrida na década anterior, continuou o esvaziamento da população total da maioria dos municípios, a diminuição da população rural, o aumento da taxa de urbanização e o reforço ao crescimento das maiores cidades do norte paranaense (FRESCA, 2000).

Segundo a citada autora, mediante as transformações em toda a base produtiva do norte do Estado, houve também alterações na circulação, enquanto etapa necessária entre a produção, a distribuição e o consumo. Estas transformações estavam relacionadas ao transporte, telecomunicações entre outros.

Ao analisar as redes e a dialética do território, Santos (2006, p. 274) enfatizou que “[...] uma das características do mundo atual é a exigência de fluidez para a circulação de idéias, mensagens, produtos ou dinheiro, interessando aos atores hegemônicos”. A fluidez contemporânea está pautada nas redes técnicas, que são os suportes da competitividade. Daí a busca intensa de mais fluidez, levando à procura de novas técnicas ainda mais eficazes.

O autor destacou ainda que enquanto se produzem cada vez mais valores de troca, como consequência surge a necessidade de mais circulação e o seu papel na transformação da produção e do espaço torna-se fundamental.

Para Corrêa (1997) o avanço tecnológico minimiza o papel na distância nas interações espaciais. É isso o que tem se observado após a Revolução Industrial, viabilizando interações mais rápidas e mais eficientes, envolvendo cada vez mais, maiores volumes de mercadorias a distâncias menores e em menor tempo e custo. Por outro lado o desenvolvimento das telecomunicações viabiliza a superação da distância pela possibilidade de transmissão de informações instantâneas simultaneamente para vários lugares. O rádio, a televisão e a telemática tornaram possível articular toda a superfície terrestre de modo mais efetivo.

1.2 A CRIAÇÃO E EXPANSÃO DA CIDADE DE LONDRINA

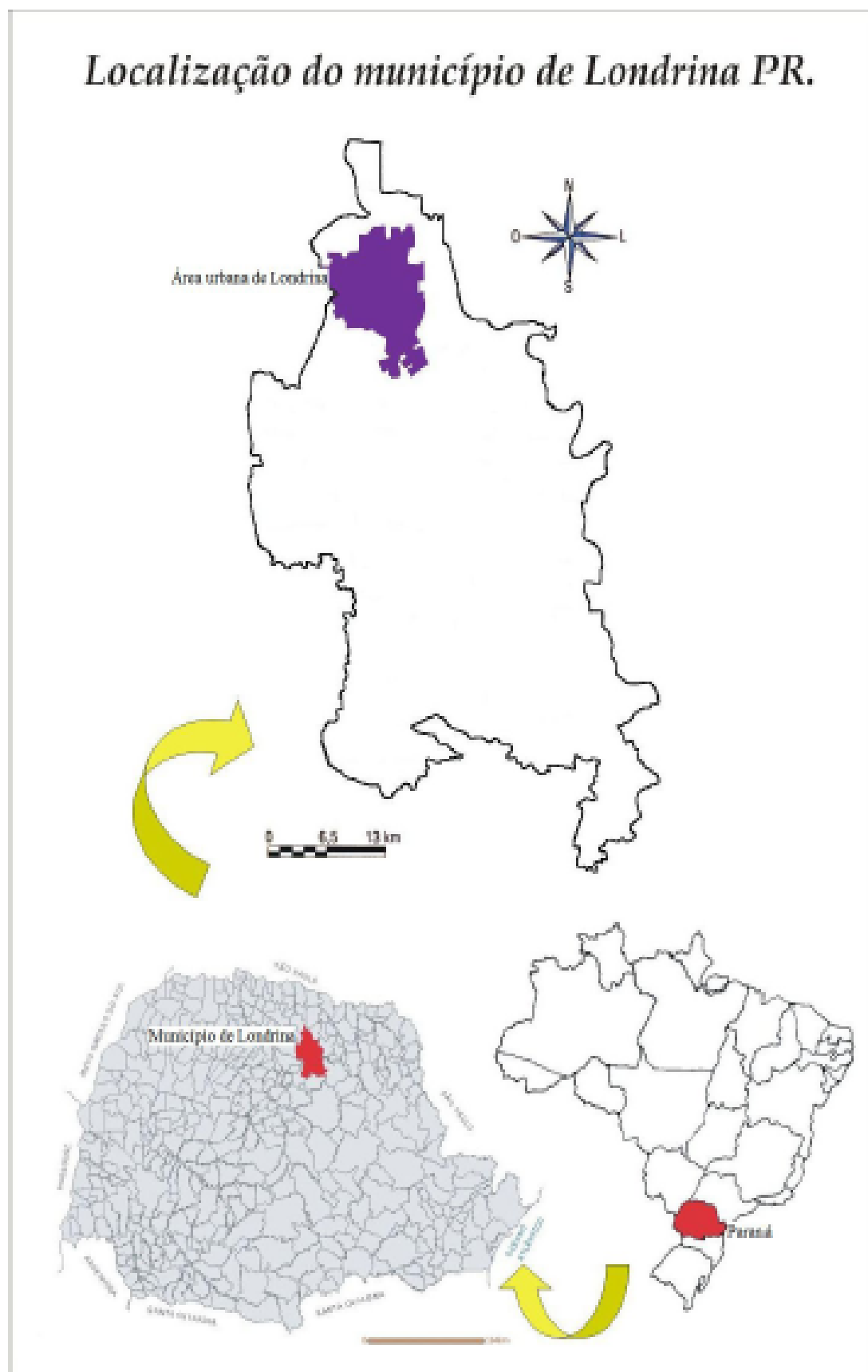
Realiza-se aqui uma análise sobre a criação da cidade de Londrina – PR de sua gênese até o final da década de 1950 como um percurso para a compreensão da dinâmica da mesma, a partir da qual poder-se-á ter elementos para o entendimento da produção do espaço urbano na zona norte da cidade.

O município e respectiva cidade de Londrina se localiza na porção norte (norte central de acordo com as mesorregiões do IBGE) do Estado do Paraná, ocupando uma posição estratégica em relação ao sistema de transporte, constituindo-se em um centro de referência regional conforme mapa 03 a seguir. Com 79 anos de existência (a partir de sua criação em 1929) e cerca de 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” (SILVA, 2007, p. 48).

No contexto da formação social, econômica e espacial do norte paranaense foi criada a referida cidade como fruto de um projeto de colonização iniciado na década de 1920 pela Companhia de Terras Norte do Paraná – CTNP⁸. Para Takeda (2004, p. 59) o primeiro acampamento construído pela CTNP, localizado nas proximidades da nascente do Córrego Água das Pedras⁹, não foi o mesmo local no qual seria construída a cidade. Foi escolhida para esta finalidade uma área mais favorável no topo de um espigão no sentido leste-noroeste, com altitude média entre

⁸ Há uma grande bibliografia que trata da ocupação do norte do Paraná e da formação de Londrina, entre elas destacam-se: COUTINHO, 1959; PADIS, 1981; MONBEIG, 1984; ALVES, 1991; ARIAS NETO, 1998; FRESCA, 2000; MÜLLER, 2001; BONI, 2004 entre outros.

⁹ Segundo Boni (2004, p. 57 -58) inaugurado em 1984 por ocasião do cinquentenário de Londrina, o monumento denominado “Marco Zero” fica numa pequena reserva de mata nativa que abriga árvores centenárias e nascentes de águas, motivo pelo qual foi chamada de Três Bocas pelos desbravadores. A mata fica próxima à Rodoviária, no quadrilátero formado pelas avenidas Dez de Dezembro (que passa em frente ao Terminal Rodoviário), Theodoro Victorelli, ruas Santa Terezinha e Amaro Romeu de Carvalho. O terreno que pertencia à CTNP foi comprado e preservado pela Anderson Clayton na década de 1950. Até o final dos anos de 1980 foi preservado pelas empresas que compraram o terreno. Nos dias atuais, encontra-se em uma área particular e é pouco conhecido pelos londrinenses.



Mapa 3 – Localização do Município de Londrina no Norte do Paraná
Fonte: Paula (2006, p. 39)
Org.: Beidack (2009)

570 e 610 metros, que ofereceria uma melhor topografia, além da presença das nascentes de vários córregos que garantiriam um bom fornecimento de água.

De acordo com o autor neste espigão foi instalada a cidade que havia sido pré-estabelecida pela CTNP mediante desenho da planta urbana dando à cidade um ar de artificialidade, pois a planta se caracterizava por um traçado rígido e geométrico, semelhante a um grande tabuleiro de Xadrez, sendo a única exceção a Avenida Paraná, continuação da estrada de ligação com Jataizinho, a qual acompanhava o alto espigão possuindo um traçado sinuoso, conforme figura 1 (TAKEDA, 2004; MULLER, 2001). A planta da cidade criada pelo engenheiro Alexandre Rasgulaeff inicialmente estabelecia:

[...] uma área aproximadamente de 4km² (aproximadamente 2 por 2), onde foi criada uma malha ortogonal em forma de xadrez, com ruas orientadas no sentido norte-sul e leste-oeste, com a área central localizada no ponto mais alto do espigão, a aproximadamente 620 metros de altitude, apresentando a igreja matriz ao centro, com praças ao redor (JANUZZI, 2000, p. 87).

A cidade foi projetada para abrigar cerca de 20.000 habitantes e naquele momento 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 eram a ferrovia e a rodovia, esta última ocupando o espigão central. As ruas apresentavam dimensões de 12 m de largura e as quadras foram projetadas com 110 m de comprimento, divididas em 20 ou 24 lotes (SILVA, 2007, p. 53).

De acordo com Silva (2007) 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 Juscelino Kubitschek, Arcebispo Dom Geraldo Fernandes e Duque de Caxias.

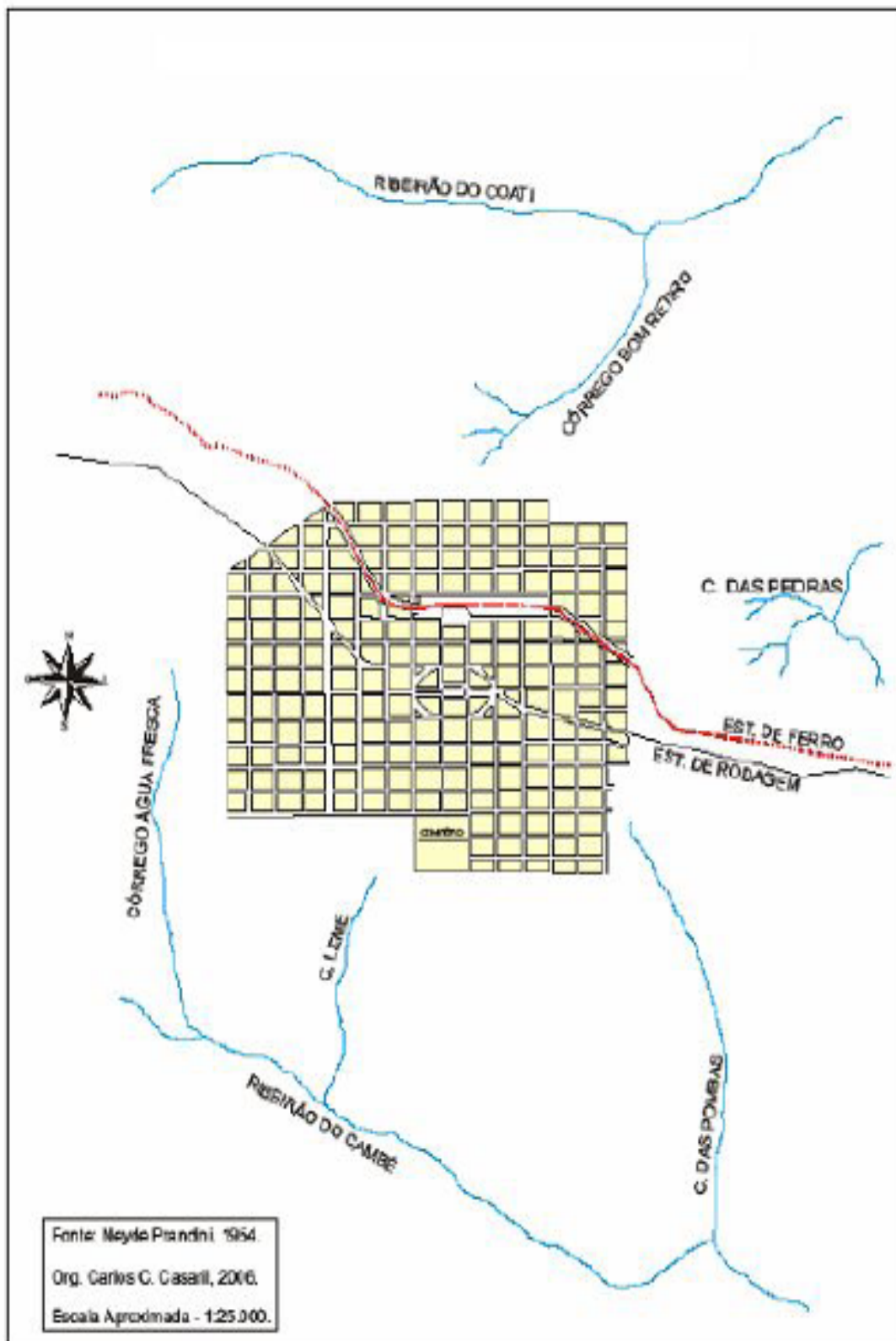


Figura 1 – Projeto básico do sítio urbano de Londrina
Fonte: Casaril (2008)

Desde a sua fundação a cidade de Londrina foi a sede da CTNP e local de passagem obrigatória para todos os que procuravam adquirir terras. As primeiras edificações da cidade foram os escritórios da companhia¹⁰, a casa destinada a abrigar seus funcionários e o hotel¹¹, construído pela própria companhia para alojar seus funcionários, além de receber e acomodar os compradores que começavam a chegar. “Em razão do crescimento da cidade, a hospedagem passou a representar um bom nicho de mercado e o número de hotéis e pousadas se multiplicaram rapidamente” (BONI, 2004, p. 64 e 71).

Desde a fundação da cidade e a criação da municipalidade a companhia exerceu controle absoluto da mesma em todas as instâncias econômica, social, política, etc. A empresa colonizadora que havia projetado e iniciado a produção da cidade executava tarefas destinadas ao poder público. Após a emancipação, o município assumiu o que lhe era de direito. Entretanto, durante muitos anos (da fundação até o início dos anos de 1940), a companhia manteve o monopólio político sobre a área do município de Londrina (ARIAS NETO, 1998).

No processo inicial de produção do espaço urbano de Londrina, a CTNP realizou o papel de diferentes agentes no empreendimento imobiliário. Segundo Corrêa (1989) o espaço urbano capitalista “[...] é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço”. São agentes sociais concretos cujas ações são complexas, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e dos conflitos de classe que dela emergem.

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-

¹⁰ Segundo Boni (2004, p. 38) o escritório da companhia em Londrina foi implantado por George Craig Smith que desde o primeiro momento ocupou o cargo de chefe. Em 1930 chegou Arthur Thomas e ocupou o cargo de diretor gerente a administrador geral. Em maio de 1932, com o escritório já consolidado, chegou o Sr. Willie da Fonseca Davids, para ocupar o cargo de diretor técnico. O escritório funcionou no local onde hoje é o Cine Teatro Ouro Verde.¹¹

¹¹ Em 1930 foi inaugurado o Hotel Campestre usado por diretores e demais funcionários da CTNP além dos compradores de lotes. Em 1932, foi inaugurado o Hotel Luxemburgo que representou a opção de hospedagem mais sofisticada de Londrina na esquina das atuais ruas Goiás e Duque de Caxias (BONI, 2004, p. 64 e 71).

estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 1989, p. 11).

Com base em Corrêa (1989) e Almeida (1982), os principais agentes produtores do espaço são os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos que Almeida preferiu denominar de moradores (proprietário ou inquilino). São estes que fazem e refazem a cidade.

Pode-se dizer que a CTNP assumia o papel de grande parte dos agentes citados pois a mesma era proprietária de terras preocupando-se em exercer barganha com o solo urbano, com o objetivo precípuo da maximização de rendas exercia controle sobre o uso do solo e as especificações construtivas, fazia a promoção imobiliária exercendo o controle do mercado de solo urbano em função de seus interesses imediatos objetivando a obtenção de rendas, além de ser agente regulador do uso do solo através da implantação de serviços públicos, como sistema viário, calçamento, água, esgoto, iluminação, parque, coleta de lixo, etc¹². (ALMEIDA, 1982 e CORRÊA, 1989). Além de exercer o controle sobre toda a área do município estava também sobre o seu controle a companhia Ferroviária São Paulo – Paraná.

Entre os anos de 1930 a 1935 centenas de lotes foram vendidos pela CTNP, em sua maior parte para os estrangeiros. Estes desembarcaram no Brasil e se dirigiram para as terras do norte do Paraná em busca de melhores condições de vida, dentre os quais estavam alemães, italianos, japoneses, espanhóis, portugueses, poloneses, húngaros entre outros.

Conforme Arias Neto (1998), Londrina tornou-se o principal ponto de intermediação de mercadorias entre a área que se ocupava e o restante do país, especialmente São Paulo e Santos. A partir de 1935, pelos trilhos da Estrada de Ferro São Paulo – Paraná, chegava todo o tipo de mercadorias que eram distribuídas por carroças e caminhões que inicialmente pertenciam à companhia. Estes meios levavam também, de distintos pontos do município, os produtos destinados à venda em São Paulo e à exportação.

Em relação à ferrovia pode-se dizer que um dos maiores desafios a ser vencido pela Companhia de Terras era trazer a estrada de ferro de Cambará

¹² Uma leitura nas obras de Almeida (1982) e Corrêa (1989) trará uma boa compreensão sobre o papel de cada um dos principais agentes produtores do espaço urbano.

para Londrina e daqui prolongá-la até Guaíra de onde fazia ligações com o Mato Grosso e com o Paraguai. De fato, de 1929 a 1932, a CTNP construiu 154 quilômetros e 865 metros que ligam Cambará a Jataizinho. Os 30 quilômetros restantes, que ligam Jataizinho a Londrina, foram feitos de 1933 a 1935 em virtude da construção da ponte para a travessia do Rio Tibagi (BONI, 2004, p. 129). Depois, sua construção seguiu em direção a Rolândia (1939), Apucarana (1943), Maringá (1954) e Cianorte (1973) (BRAGUETO, 1996, p. 62).

Com a chegada dos trilhos a Londrina no ano de 1935 reforçou-se a acessibilidade à cidade. Contudo ela não seria o ponto final da ferrovia, pois esta teria que servir todas as terras pertencentes à companhia. De acordo com Takeda (2004), o monopólio exercido pela companhia sobre as ferrovias do norte do Paraná visava os lucros proporcionados pelos fretes ferroviários, já que as companhias exerciam um certo poder sobre a vida econômica das zonas que serviam.

Mesmo antes da chegada da ferrovia o traçado do seu leito, o local destinado a abrigar a estação ferroviária e o pátio de manobras, já estavam pré-definidos na planta elaborada pela CTNP (ver mapa 3). Esta área localizava-se no limite norte da planta, próxima à área central. A partir de sua instalação, a ferrovia e sua estação passaram a garantir algumas vantagens locacionais as áreas em seu entorno definindo um padrão de uso do solo em suas imediações. Todo o tipo de atividade destinada a dar suporte à crescente e forte atividade agrícola do município de Londrina passaram a ocupar as áreas próximas à estação ferroviária. Até mesmo as atividades comerciais e prestadoras de serviço se beneficiaram após as instalações da ferrovia (TAKEDA, 2004).

Do ponto de vista das empresas cada ponto do espaço urbano é único no sentido de proporcionar determinado elenco de vantagens que influem sobre seus custos:

[...] indústrias de grande porte, que servem ao mercado regional ou nacional, necessitam, sobretudo, de muito espaço e de serviços de infra-estrutura: energia, transporte, água, etc. Indústrias pequenas, que servem ao mercado local, precisam principalmente de acesso ao comércio que distribui seus produtos (SINGER, 1979, p. 24).

Os estabelecimentos comerciais precisam se localizar junto aos competidores, em áreas cuja clientela está acostumada a comprar. As cidades de maior porte têm zonas de comércio atacadista especializado em tecidos,

confeções, componentes eletrônicos, etc. Cada empresa tem consideráveis vantagens em se aglomerar pois isso facilita a comunicação entre elas.

No final da década de 1930 e início da década de 1940 Londrina passou da fase inicial para a sua fase de plena expansão comercial concretizando seu rápido desenvolvimento e sua estruturação urbana (TAKEDA, 2004). Neste período já se identificava um esboço da constituição da gênese da área central londrinense que, inicialmente, surgiu em função da localização dos principais símbolos do poder em uma única área e que aos poucos foi incorporando a função comercial, prestadora de serviços e financeira e as vantagens locacionais proporcionadas pela ferrovia.

Para Müller (2001) a primeira ocupação da cidade seguiu certo zoneamento: enquanto o comércio se adensava na praça central e ruas vizinhas, as residências se estendiam pela Avenida Paraná e proximidades, e os estabelecimentos de comércio atacadista e pequenas indústrias procuravam a estrada de ferro, localizada em sentido norte. Posteriormente, com o crescimento da cidade, toda a área ao sul da Avenida Paraná tornou-se residencial, sendo que a sudoeste se desenvolveu o bairro “chique” de Londrina (Avenida Higienópolis e adjacências).

“Esse zoneamento, embora relativamente espontâneo, foi, no entanto, indiretamente orientado pela companhia devido a diferença de preço dos terrenos” (MÜLLER, 2001, p. 109). Desta forma, “[...] a diferença no preço da terra, diferencia espacialmente o uso que essa parcela terá e orienta o espaço dos ricos, dos pobres, do comércio e da indústria” (ALVES, 1991, p. 43).

Conforme demonstrado acima, a área ao sul, pelo fato dos terrenos serem mais caros, foi reservada para a ocupação residencial de uma classe de maior poder aquisitivo, uma área privilegiada, longe da ferrovia e do comércio. Desde a sua gênese a cidade já foi planejada espacialmente favorecendo classes sociais detentoras dos meios de produção, servidas com melhores serviços públicos de consumo coletivo, enquanto a área ao norte da ferrovia, em virtude da baixa valorização da terra urbana, destinou-se à classe trabalhadora de baixo poder aquisitivo.

Ao analisar sobre a determinação da renda da terra urbana, Singer (1979, p. 27) comenta que a demanda de solo urbano para fins de habitação também distingue vantagens locacionais determinadas principalmente pelo maior ou

menor acesso a serviços urbanos como transporte, água e esgoto, escolas, comércio, entre outros e pelo prestígio social da vizinhança. “Este último fator decorre da tendência dos grupos mais ricos se segregarem do resto da cidade e da aspiração dos membros da classe média se ascender socialmente”.

Conforme o citado autor, o acesso a serviços urbanos tende a privilegiar determinadas localizações. O funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação destas áreas seja privilégio das camadas de renda mais elevadas capazes de pagar um preço alto pelo direito de morar. A população mais pobre fica relegada às zonas pior servidas e que, por isso, são mais baratas.

A segregação sócio-espacial é um processo presente na cidade de Londrina desde a sua fundação; a própria companhia delimitou o espaço destinado à população de maior poder aquisitivo e àqueles de baixo poder aquisitivo. Corrêa (1989, p. 59) explica segregação residencial como sendo “[...] uma concentração de tipos de população dentro de um dado território”. A expressão espacial é a área natural, ou seja, a área geográfica caracterizada pela individualidade física e cultural. As áreas sociais são “[...] marcadas pela tendência à uniformidade da população em termos de três conjuntos de características: status sócio-econômico (renda, status ocupacional, instrução, etc.), urbanização (mulheres na força de trabalho, fase do ciclo de vida, isto é, solteiros, casais jovens com filhos pequenos, etc.) e etnia” (CORRÊA, 1989, p. 60).

A uniformidade desse conjunto de características origina bairros homogêneos, segregados. “A segregação residencial é um processo cuja tendência é uma organização espacial em áreas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade entre elas”, ou seja, é um produto da existência de classes sociais, sendo a sua espacialização no urbano (CORRÊA, 1989, p. 60). A segregação é produzida pelo estado através de políticas de renovação urbana, dotação de infra-estrutura em certas áreas encarecendo-as etc e pelas classes sociais dominantes na medida em que elas selecionam para si as melhores áreas, excluindo-as do restante da população.

A partir da década de 1940 o grande desenvolvimento da cidade e sua afirmação como centro dinâmico da então economia norte paranaense associados à concretização e expansão de sua produção agrícola liderada pela cafeicultura e mudanças no contexto histórico-social econômico brasileiro acarretaram transformações em seu espaço intra-urbano.

De acordo com Arias Neto (1998, p. 100) os últimos anos do Estado Novo, período em que esteve no poder Getúlio Vargas, foram marcados em Londrina pela desarticulação do complexo inglês e pelo crescente controle da interventoria sobre o município. Deflagrada a Segunda Guerra Mundial, em setembro de 1939, a Inglaterra necessitava de recursos em escala cada vez maior em virtude das despesas advindas com a guerra, por isso o governo britânico adotou uma política de retorno de capitais investidos no exterior (ALVES, 1991, p. 32).

Assim, em 1944, a Companhia de Terras Norte do Paraná foi adquirida pelos grupos Vidigal/Mesquita de São Paulo e passou a se denominar Companhia Melhoramentos Norte do Paraná – CMNP. A Companhia Ferroviária São Paulo – Paraná foi passada para o governo federal, incorporando-se à Rede Viação Paraná – Santa Catarina. Vale ainda mencionar que, com a nacionalização da companhia, os interesses do grupo nacional se direcionaram para a dinamização da abertura e venda de lotes na região de Maringá (cidade fundada em 1942). A partir deste momento a cidade de Londrina deixou de ser a sede da companhia e, conseqüentemente, deixou de pertencer à companhia. Sua população já superava os 30 mil habitantes, a cidade crescia além dos limites de sua planta original através de loteamentos indiscriminados dos lotes rurais que, a princípio, foram destinados à formação de um cinturão verde para a cidade, mas acabaram por ceder espaço à crescente e rápida expansão urbana.

Em relação ao crescimento da cidade, de acordo com Alves (1991, p. 46) em 1940 a cidade era expandida mediante loteamento de chácaras na proximidade da cidade e esses não contavam com infra-estrutura, já que cresciam mais rápido do que as obras. Somente o núcleo central era servido por redes de água encanada, luz e arruamento. A infra-estrutura encarecia o empreendimento e a prefeitura não contava com uma legislação que obrigasse a equipar o novo bairro.

Tabela 1 – Evolução da População Total, Urbana e Rural do Município de Londrina: 1935 – 1960.

Ano	População urbana	População rural	Total
1935	4.000	11.000	15.000
1936	7.620	12.907	20.527
1938	10.200	18.800	32.000
1940	10.531	64.765	75.296
1945*	22.560	33.000	55.500
1950	33.707	33.144	66.851
1960	77.382	57.439	134.821

* Diminuição da população em consequência do desmembramento do município (a autora está se referindo às áreas que compunham o município de Londrina como Cambé, Rolândia, Araongas, Apucarana, etc.) Fonte: Alves (1991, p. 46) e Censos Demográficos do IBGE 1950 e 1960. Org.: Beidack (2008)

No final dos anos de 1930 Londrina já contava com os primeiros loteamentos fora de sua planta original situados principalmente ao norte da ferrovia e destinados a uma população de menor poder aquisitivo como a Vila Casoni, a Vila Nova, entre outras (TAKEDA, 2004, p. 83). Essas vilas foram criadas com o intuito meramente comercial, sem técnica urbanística. Ao mesmo tempo que a cidade ia se expandindo a área propriamente urbana permanecia com quadras inteiramente vazias por serem caras (ALVES, 1991, p. 47).

Para Dozena (2001) o crescimento das cidades no Brasil tem como um dos principais impulsionadores a especulação fundiária que age determinando e condicionando o acesso ao solo urbano. Como consequência desorganiza-se a estrutura interna das cidades e surgem os vazios urbanos.

Segundo o autor, a relação com a especulação passa a existir na medida em que os vazios urbanos surgem entre os loteamentos criados em áreas distantes e os bairros mais centrais. O poder dos especuladores se torna mais evidente à medida em que o poder público urbaniza os locais distantes não se utilizando dos terrenos já servidos por infra-estrutura. Loteamentos proliferam-se na periferia, na qual uma parte da população expulsa da área central se aglutina.

Somente em 1948 foi aprovado um decreto proibindo o loteamento nas adjacências da cidade e mais tarde é que se criou o primeiro plano urbanístico da cidade com a promulgação da Lei 133 de 07/12/1951 que estabelecia o

zoneamento de Londrina e normalizava os loteamentos urbanos (ALVES, 1991, p. 47).

No final da Segunda Guerra Mundial os preços do café dispararam gerando as primeiras fortunas em Londrina e que, articulado à transferência da atenção da CMNP para Maringá, promoveu a ascensão de um grupo que assumiu, já nas primeiras eleições do período populista, o controle da cidade de Londrina: os cafeicultores. A noção de progresso ganhou neste período uma nova face: o norte do Paraná passou a ser caracterizado como o “Eldorado Cafeeiro”, ideia cujo desdobramento engendrou a figura do pioneiro e Londrina seria adjetivo de Capital Mundial do Café.

Nas representações da imprensa do início dos anos de 1950, o emprego de qualificativos para designar a cidade era muito exagerado:

[...] Cidade Milagre, Mina de ouro do Brasil, Cidade Progresso, Grande Empório, Capital do Norte e Capital Mundial do Café, são os adjetivos mais comuns que acompanhavam ou antecediavam o nome de Londrina. Dentre estes, Cidade Progresso, Capital do Norte e Capital do Café foram os que possuíram a mais longa permanência (ARIAS NETO, 1998, p. 147).

Essas representações foram construídas com base em alguns fatores como a arrecadação municipal, que se tornava bastante elevada na época, o grande número de edificações que se intensificavam na cidade, e o café, cujo plantio e produção eram marcantes.

No final década de 1940 Londrina começou a receber o status de cidade moderna. Este período correspondeu ao auge da cafeicultura e dos processos de reestruturação urbana. A cidade de madeira não mais condizia com a forma que a mesma adquirira a partir do final da década de 1940 e início dos anos de 1950, Londrina foi então transformada em uma cidade de alvenaria, o que era mais condizente com seu título de cidade moderna (TAKEDA, 2004).

Segundo o autor o processo de reordenação e controle do espaço urbano foi reforçado através da publicação da Lei 133 em 1951, cujo consultor foi o ex-prefeito da capital paulista Prestes Maia, responsável pelos processos de modernização da cidade de São Paulo. Prestes Maia trabalhou e entregou o plano antes do final de 1951 contendo um plano viário e um anteprojeto da legislação urbana sobre loteamento, arruamento e zoneamento (LIMA, 2003).

Conforme Takeda (2004) a Lei 133 apresentava uma série de normas que regulamentavam a organização e reorganização do espaço urbano londrinense utilizando-se de conceitos modernistas. No entanto a aplicação desta lei contribuiu para uma marcante segregação social e residencial do espaço urbano através de um rígido zoneamento, privilegiando os bairros residenciais de uma população de maior poder aquisitivo e destinando os locais mais afastados para a população de baixa renda.

Explica o autor que, na busca de uma ordem ao desenvolvimento urbano da cidade, esta lei também regulamentou o surgimento de novos loteamentos que, em função do crescimento da população urbana, espalhavam-se pela periferia da cidade. A partir desta norma, os novos loteamentos deveriam ser analisados pelo poder público local e seria de responsabilidade dos empreendedores todo o ônus na instalação da infra-estrutura básica nos mesmos.

De maneira geral a referida lei, além de regulamentar e ordenar o crescimento da cidade, tinha a função de proporcionar o embelezamento e a modernização da cidade ao determinar em seus artigos normas para o arruamento, estética das construções e as fachadas comerciais e industriais (TAKEDA, 2004).

Convém ainda ressaltar o rápido crescimento das construções verticais em Londrina nesse período, “[...] os edifícios de vários andares já começaram a ser construídos, não como índice de falta de espaço, mas atestando a riqueza da cidade e a sua chegada a uma base de princípio de maturidade” (PRANDINI, 2007, p. 95). Este precoce processo, em especial em sua área central, refletia a busca de elementos que justificassem a cidade como moderna.

Para o citado autor a verticalização de Londrina além, de servir como um elemento que a caracterizaria como a cidade moderna e promissora, também foi uma forma de atrair e reter na mesma os ganhos provenientes da produção e comercialização do café e de outras atividades. A partir de 1955 a cidade sofreu um processo de inversão de investimentos que passaram a ser ampliados em outras cidades, especialmente em São Paulo.

As transformações em Londrina ao longo dos anos dourados também se estendiam pelo setor terciário que se mostrava qualitativamente superior, naquele momento seu crescimento implicava também em diversificação e sofisticação. Não se tratava apenas de atender a uma demanda local e regional, de

origem basicamente agrícola, mas de atender também a burguesia local que adquiria cada vez mais importância (FRESCA, 2002a).

Não se resumia tal expansão apenas nas lojas grã-finas, em salões de chás e outras formas de consumo moderno, mas também perpassavam pelo aumento e melhoria dos serviços médico-hospitalares; de transporte – com movimento diário em torno de 100 aviões no aeroporto em 1954 e cerca de 300 ônibus/dia no terminal rodoviário; no ensino superior com a criação de 1956, da Faculdade Estadual de Direito de Londrina; nos vários jornais e revistas locais; nos prédios públicos e privados elaborados por arquitetos de renome nacional, que também marcavam a modernidade em Londrina (FRESCA, 2002a, p. 245).

A citação deixa clara que a modernidade estava presente em Londrina em vários aspectos seja na arquitetura, com a substituição das casas de madeira por alvenaria ou nas melhorias das condições de vida, através das obras de infra-estrutura. Havia na cidade uma elite que possuía os recursos necessários para adquirir os imóveis com padrão mais elevado colocados à venda, na sua maioria para comerciantes, profissionais liberais como médicos, dentistas, entre outros e, naquele momento, a elite londrinense estava concentrada na área central da cidade (MARTINS, 2007).

Com relação à Estação Ferroviária, com a sua incorporação pelo Governo Federal à Rede Viação Paraná – Santa Catarina e em função do aumento do fluxo de passageiros e carga por ela transportadas, decidiu-se pela construção de uma nova estação, inaugurada em 1950, com influência da arquitetura nórdica. No ano de 1952 foi construída também a nova rodoviária em virtude do intenso fluxo de passageiros do norte do Paraná e de outras regiões que chegavam a Londrina¹³ (TAKEDA, 2004).

Takeda (2004) ressaltou que a década de 1950 foi sem dúvida o período em que a cidade de Londrina afirmou-se como polo dinâmico da região, vivendo o auge da cultura cafeeira. Neste cenário a área central da cidade se afirmou, dinamizou-se e diversificou funções que desempenhava internamente e para toda a região sob sua influência.

¹³ No local da antiga rodoviária, na praça Primeiro de Maio, foi construída a Concha Acústica, um anfiteatro que se tornou o local de manifestações culturais e políticas, bem como o local do footing da cidade, durante as décadas de 1950 e 1960 (TAKEDA, 2004).

De acordo com Spósito (1991) o centro da cidade é ponto de convergência/divergência, é o nó do sistema de circulação, é o lugar para onde todos se dirigem e também de onde todos se deslocam para outras atividades dentro da cidade ou fora dela. Para a autora (p.6), “[...] o centro pode ser qualificado como integrador e dispersor ao mesmo tempo”.

Para Spósito (1991, p. 7) o centro da cidade implica e propõe a concentração de tudo o que se dá no mundo, na natureza e no cosmos: produtos da terra, produtos industriais, obras humanas, objetos e instrumentos, atos e situações, signos e símbolos. O centro da cidade é o lugar onde a circulação e as trocas das mercadorias e do dinheiro vão se realizar rapidamente, um lugar de estímulo ao próprio consumo de bens e serviços.

O centro urbano de Londrina se tornou um local em que a circulação se intensificava compreendendo local de tomada de decisões, concentração, beneficiamento, armazenamento, transformação industrial, realização de vendas no atacado e no varejo, prestação de uma gama cada vez maior de serviços ligados à reprodução social e parcela ponderável do consumo final.

Entre 1950 e 1960 a cidade passou por um vertiginoso crescimento populacional tornando-se mais atrativa do que o campo (tabela 1). Se por um lado a década de 1950 marcou os “anos dourados” para a cidade via implantação de infra-estrutura, serviços públicos, crescimento e embelezamento, por outro, começou a conhecer também o caos urbano na medida em que não atendia a demanda crescente por habitação, infra-estrutura e serviços. Neste período começaram a aparecer as primeiras favelas (MARTINS, 2007).

A partir dos anos de 1960 a cidade passou por um intenso crescimento físico-territorial impulsionado pela forte migração rural-urbana, intensificou-se a criação de loteamentos periféricos para absorver a população recém-migrada e ampliou-se a atividade industrial, comercial e prestadora de serviços. A partir deste momento a cidade foi fortemente afetada pelas transformações gerais que aqui particularizaram em Londrina e acabaram por criar inúmeras condições à sua expansão físico-territorial, populacional e econômica.

2 AS TRANSFORMAÇÕES ECONÔMICO SOCIAIS E AS MUDANÇAS FÍSICO-TERRITORIAIS DA CIDADE DE LONDRINA: 1960 - 2007.

Ao final dos anos de 1950 a cidade de Londrina seria marcada por um período de transformações agrárias, sociais, econômicas, populacionais, entre outras, que impuseram à cidade outras formas de expansão urbana.

A década de 1960, segundo Fresca (2002a), marcou, sob vários aspectos, o início de um grande processo de transformações gerais que incidiram não só no município de Londrina como em todo o Estado do Paraná. Se até este período o Paraná, em especial a Região Norte, era área de expansão da frente pioneira, significando incorporação de novas áreas à produção agropecuária, intenso crescimento demográfico, forte produção cafeeira, pequenas propriedades com predomínio de mão-de-obra familiar, a partir de então estas estruturas e relações sociais começaram a ser alteradas.

De acordo com Fresca (2004, p. 197), “[...] formulou-se um projeto paranaense de desenvolvimento que buscava a industrialização via substituição das importações”. Este projeto centrava forças no papel do Estado como promotor do desenvolvimento. Tal projeto estava inserido em uma conjuntura nacional de perda de ritmo de crescimento que, iniciada em 1962, perdurou até 1967, vésperas do início do milagre brasileiro (RANGEL, 2005).

Segundo Fresca (2004), neste período foi criada a Companhia de Desenvolvimento do Paraná (CODEPAR) que deveria dotar o estado de infra-estrutura, viabilizar a implantação de indústrias e gerar projetos de desenvolvimento. Foi neste período que inúmeras rodovias foram pavimentadas no estado. Embora em nível estadual o projeto fosse para alterar o seu papel de agrícola para industrial, o que se assistiu foi o encaminhamento de maior integração à economia brasileira. Desenvolveu-se uma agroindustrialização articulada às demandas do país e do mercado internacional.

As transformações na atividade agropecuária na década em tela que se traduziram no norte paranaense e em Londrina foram de uma política de erradicação da cafeicultura, liderada pelo GERCA – Grupo Executivo de Erradicação do Café. Esta provocou a diminuição de área ocupada pelo plantio de cafezais colaborando para o acréscimo de área de pastagens, começo de novas culturas

como a soja e o trigo entre outras, marcando também o decréscimo de áreas ocupadas pela produção de gêneros alimentícios como o arroz, o feijão, entre outras¹⁴ (FRESCA 2002a).

No que se refere às relações sociais que se estabeleceram no Norte do Estado, fortes foram os impactos aos pequenos proprietários e produtores rurais que sucessivamente foram perdendo suas terras, reforçando ainda mais a concentração das terras. Uma intensa força de trabalho foi liberada para as cidades constituindo o êxodo rural. Esta procura a cidade, que apresenta uma expansão no mercado de trabalho, nas indústrias, no comércio, nos serviços de consumo coletivos, e, portanto, no setor secundário e terciário em geral (ALVES, 1991).

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 (SILVA, 2007, p. 62).

De acordo com Moura (2004, p. 34), do ponto de vista nacional o processo de urbanização no Brasil foi marcadamente extenso e profundo no que se refere a mudanças do ponto de vista demográfico e social. Deu-se num período de intenso crescimento populacional, cujo ápice foram os anos 60, quando se agregou ao conjunto da população “[...] cerca de novos cinqüenta milhões de habitantes, isto é, um número quase igual à população total do país em 1950”.

Para o Norte do Paraná, ressalta Fresca (2002a), do ponto de vista populacional a década de 1960 manifestou ainda a continuidade do aumento populacional total mediante a continuidade do afluxo de novos habitantes enquanto a população rural continuava predominando. Nos anos de 1950 a taxa de população urbana era pequena em relação à rural apresentando um crescimento bastante acentuado na década de 1960 e um crescimento ainda maior na década de 1970, mas foi somente a partir de 1980 que o Estado do Paraná viu a população urbana ultrapassar a população rural (MOURA, 2004, p. 35).

No entanto as repercussões deste processo foram sentidas na cidade de Londrina onde vários elementos deram os novos direcionamentos da

¹⁴ Destaca Fresca (2002a, p. 245) que a intensificação do processo de acumulação capitalista no Brasil centrado na atividade industrial impôs a modernização da agricultura, nos diferentes níveis, seja na ordem técnico-econômica, quanto nas relações sociais. “Os complexos agroindustriais – CAIs – tornaram-se um dos principais representantes desta nova ordem econômica, vinculados ao norte paranaense, sobretudo às cooperativas”.

expansão urbana. Vale lembrar que os censos de 1960 já mostraram a inversão em termos de distribuição populacional, pois a população urbana passou a predominar sobre a rural, conforme pode ser visto na tabela 02 a seguir.

Tabela 02 – Evolução da População Total, Urbana e Rural de Londrina – 1960 a 2000.

Ano	População Total	População Urbana	%	População Rural	%
1960	134.821	77.382	57,40%	57.439	42,60%
1970	215.576	156.352	72,53%	59.224	27,47%
1980	292.750	257.859	88,08%	34.891	11,92%
1991	381.474	355.347	93,15%	26.127	6,85%
1996	412.553	388.604	94,19%	23.949	5,81%
2000	446.822	424.573	95,02%	22.249	4,98%

Fonte: Censos Demográficos do IBGE 1960, 1970, 1980, 1991, 1996 e 2000.

Org.: Beidack (2008).

Observa-se, por meio da tabela, que no ano de 1960 a população urbana apresentou um grande crescimento ultrapassando acentuadamente a população rural; o ano de 1970 demonstrou que a população urbana praticamente dobrou, com um vertiginoso crescimento durante o decorrer dos anos 60, período marcado pela grande migração rural-urbana e ocasionada 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.

A cidade acentuou seu papel de receptora de migrantes expulsos do campo e uma das consequências imediatas foi a expansão da periferia, fato este que não correspondia às necessidades reais da cidade, mas refletia a lógica dos interesses da especulação imobiliária que tinha na venda dos lotes uma grande fonte de rendimentos. Houve ainda uma proliferação dos vazios urbanos, o que elevou o custo dos serviços e equipamentos urbanos, tornando-se um agravante da segregação urbana, “[...] estabelecendo nítidas ilhas dentro da cidade” (FRESCA, 2002a, p. 246).

Conforme Alves (1991) esses primeiros loteamentos que surgiam na cidade, no principiar dos anos de 1960 (os quais serão tratados mais adiante), visavam uma clientela de vários níveis sócio-econômicos que associada à presença

ou não de serviços coletivos, preço dos lotes e prazo para pagamento das prestações orientavam as classes sociais na aquisição do mesmo. Segundo Fresca (2002a, p.246), entre 1960 e 1970 a expansão urbana teve um acréscimo de 1.835 ha, totalizando 3.179 ha de superfície urbana, cujo direcionamento foi em sentido oeste.

Em relação ao comércio e serviços pode-se dizer que esse setor teve um papel preponderante no desenvolvimento da cidade, tanto em termos de exportação como de importação, ocorrendo principalmente no centro da cidade. “Londrina iniciou sua vida como principal entreposto de mercadorias produzidas na região, ao mesmo tempo em que fornecia as mercadorias necessárias ao atendimento de sua demanda” (PDDU, 1968). Além de movimentar sua própria produção primária a cidade comercializava produtos de outros municípios.

Constatou-se, na referida década, que a expansão urbana transpunha o traçado da ferrovia e dirigia-se em sentido norte da malha urbana; com as instalações industriais que se processavam na área era evidente uma valorização da mesma.

Em relação à ferrovia (Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima, hoje América Latina Logística -ALL) foi marco de uma implantação pioneira pois cortava a cidade nas proximidades do centro criando socialmente obstáculos a uma integração maior da porção norte da cidade, sendo posteriormente deslocada ao norte da Rodovia dos Cereais, atual BR – 369, e proporcionava, historicamente, comunicação com o Norte Velho e com o Estado de São Paulo; com o desenvolvimento do transporte rodoviário, ela foi aos poucos perdendo prestígio.

A presença da Avenida Paraná, histórica e topograficamente privilegiada como eixo principal de crescimento, já estava saturada na década de 1960, agravada pela alta taxa de motorização da cidade. Os pontos de encontro da cidade restringiam-se ao centro em função dos negócios, destacavam-se a “Pedra”, na Avenida Paraná com Rio de Janeiro, a própria Avenida Paraná, o centro comercial, o “bosque¹⁵”, terminal de transporte coletivo e a Rua Sergipe com um comércio vivo, intenso e diversificado.

¹⁵ Na década de 1930, período de sua criação, o Bosque era local de festividades e recreação para os moradores da nova cidade, na qual ocorriam quermesses e diversas festas públicas, como as comemorações do Dia do Trabalho. Foi realizado no bosque a primeira missa campal da cidade de Londrina. No ano de 1958 recebeu o nome de Bosque Marechal Cândido Rondon, popularmente conhecido apenas como “Bosque” (ALMEIDA e ADUM, 2007).

Em meados da década de 1960 Londrina já era uma cidade verticalizada (tema que será analisado mais adiante), a concentração de prédios na área central

Na década de 1930, período de sua criação, o Bosque era local de festividades e recreação para os moradores da nova cidade, na qual ocorriam quermesses e diversas festas públicas, como as comemorações do Dia do Trabalho. Foi realizado no bosque a primeira missa campal da cidade de Londrina. No ano de 1958 recebeu o nome de Bosque Marechal Cândido Rondon, popularmente conhecido apenas como “Bosque” (ALMEIDA e ADUM, 2007). marcava a paisagem urbana, na área periférica destacavam-se as residências horizontais.

Londrina (1966) destaca ainda que do traçado inicial consolidaram-se, além da Avenida Paraná, algumas vias de penetração para o sul do município, a ligação com as cidades vizinhas e a ferrovia com o seu traçado típico de espigão. Em direção norte do município havia pouca ou quase nenhuma ligação. Propunha-se na década de 1960 a construção de vias que facilitassem a comunicação e a integração de Londrina com as áreas localizadas nos extremos norte e sul, pois na época a ligação com as referidas áreas era ineficiente, dificultando inclusive a expansão urbana para a porção norte da então malha urbana.

Referente aos equipamentos de consumo coletivo como o abastecimento de água, rede coletora de esgoto, iluminação pública, serviço telefônico e postal, pavimentação pública, educação, saúde entre outros concentravam-se em sua maior parte no centro da cidade, impondo à população deslocar-se para consumi-los. Nos bairros residenciais periféricos eram ainda estes precários.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, elaborado em 1968, teve como uma de suas funções definir a localização dos equipamentos de consumo regional como o centro comercial e bancário da cidade, a universidade¹⁶, o aeroporto, a zona industrial e a área recreativa tendo em vista o acesso rápido e fácil.

¹⁶ Após a criação, em 1956, da Faculdade de Filosofia e a Faculdade Estadual de Direito outras faculdades foram sendo criadas e, em 07 de outubro de 1971, foi criada a Universidade Estadual de Londrina, (ZORTÉA, 1975).

Segundo Magalhães (2004, p. 30 e 31), foi nos anos de 1960 que houve a ampliação dos serviços bancários na cidade mediante a instalação de novas agências que ampliaram o movimento financeiro da cidade.

[...] as atividades agropecuárias e o comércio são os responsáveis pela maior parte dos depósitos, pois o setor industrial movimenta muito capital. [...] quanto aos empréstimos, cerca de 55% se destinam à atividade agropecuária. A intensa movimentação bancária evidencia Londrina como a mais importante cidade de interior do país em termos de movimentação bancária, demonstrando o intenso dinamismo da sua região.

Em relação ao aeroporto, foi ao final da década de 1940 e início da década de 1950, que foi transferido para o local onde se encontra nos dias atuais nas proximidades da Avenida Santos Dumont, Região leste da cidade. No decorrer da década de 1960, em virtude da crise na cafeicultura e das políticas federais de pavimentação das rodovias estaduais, a aviação começou a entrar em uma fase de declínio em Londrina e no Norte do Paraná, reduzindo drasticamente os números de pousos e decolagens¹⁷ (LIASCH FILHO, 2004).

De acordo com o PDDU (1968), na década de 1960, distinguiam-se dois eixos com atividades bem definidas: ao longo da Rodovia Mello Peixoto (atual BR-369) que liga Londrina a Ourinhos – SP, um eixo industrial e comercial atacadista; e ao longo da Avenida Paraná e seus prolongamentos, um eixo comercial varejista e de serviços, entre esses eixos localizaram-se os setores residenciais.

A organização dos setores residenciais em Londrina obedecia aos princípios de apresentarem ambientes saudáveis, boa circulação, possuírem equipamentos sociais e boa vizinhança.

Para a expansão e localização das indústrias o Plano previu

¹⁷ Segundo Liaschi Filho (2004, p. 106) o movimento na estação de passageiros se tornou tão reduzido que houve o fechamento de diversas atividades comerciais que ali se desenvolviam. A partir da pavimentação da avenida Santos Dumont, em 1958, o Jardim Santos Dumont passou a se tornar o endereço das famílias que enriqueciam com a cultura e o comércio do café. As residências de alto padrão se igualavam às existentes na Avenida Higienópolis, endereço das famílias de abastados comerciantes e agricultores pioneiros.

[...] uma vasta faixa de terra ao norte da Rodovia Federal Mello Peixoto, que seria reservada para a implantação de indústrias pesadas que exigiam grandes terrenos e elevada mão-de-obra, estas indústrias seriam localizadas aproximadamente 1km ao norte da rodovia (PDDU, 1968, p. 81).

Indiretamente já se preparavam as bases para a futura expansão da zona norte de Londrina. Outra área industrial seria localizada também à noroeste da cidade, próxima à junção das rodovias federal (BR-369) e estadual (PR-445), em direção à cidade de Cambé, destinada para as indústrias leves e não nocivas que demandavam terrenos menores, pouca utilização de mão-de-obra e proximidade umas das outras.

Em relação às áreas comerciais previa-se que estas deveriam oferecer mercadorias e serviços a toda a população de Londrina e à região sob sua influência. Quatro tipos de áreas foram previstas no Plano Diretor de 1968: a área do centro comercial, a periférica do centro, as de comércio, abastecimento e depósitos de caráter regional, situados nos limites da área urbana, e as áreas de comércio local, nos bairros residenciais.

Segundo Takeda (2004), o crescimento populacional e a expansão urbana de Londrina nos anos 60 desencadeou propostas para a reestruturação da área central em virtude do aumento expressivo da circulação de pessoas nesta porção da cidade, o que exigiu alterações na formas de sua acessibilidade.

O transporte coletivo era realizado por um número reduzido de linhas (16 ao todo em 1966) mantidas por uma única empresa. Ainda relacionado com a questão da acessibilidade, a estação rodoviária também se constituiu como um problema de circulação associada ao intenso tráfego gerado pelo aumento no número de passageiros e conseqüentemente da frota de ônibus, sendo então prevista uma nova e moderna rodoviária ao norte do centro da cidade; a urbanização dirigia-se para esta porção da cidade, apesar do empecilho representado pela estrada de ferro considerada na época fonte de insegurança para o londrinense (PDDU, 1968). Neste período começavam a surgir as primeiras tentativas de transferir a linha férrea para uma área que ainda não tivesse sido atingida pela expansão urbana e que atendesse melhor ao zoneamento da cidade¹⁸.

¹⁸ Na gestão de Dalton Paranaguá (1969 – 1972) iniciou-se sua transposição para o norte da BR-369, planejava-se em seu local a construção da Avenida Leste-Oeste. Esta proporcionaria uma maior integração do norte com o restante da cidade.

Conforme Takeda (2004), a cidade continuava na busca pelo moderno substituindo construções antigas por outras novas. A área ao norte da cidade continuava sem expansão urbana e estava eminentemente ocupada com o uso agrícola com a presença de cafezais, além de outras culturas. A dificuldade de transpôr a ferrovia tornava a área, até então, sem interesse das imobiliárias.

Com o intuito de ordenar a expansão urbana o poder público, através do PDDU de 1968, estabeleceu a disciplina da ocupação do solo em zonas de diferentes usos, a saber: zonas residenciais, comerciais, industriais, recreativas e especiais (p. 55), a qual se propunha com este realizar um planejamento harmônico, nos moldes modernista, com o estabelecimento de normas e critérios para a expansão urbana.

Fresca (2002a) ressaltou outro elemento importante nos direcionamentos da expansão urbana vinculada à política habitacional comandada pelo poder público local através da criação da COHAB-LD (Companhia de Habitação de Londrina), em 1965, atrelada às tendências nacionais para as questões de moradia, postos pela criação do BNH (Banco Nacional de Habitação) em 1964. Embora a criação da COHAB-LD tenha ocorrido em meados da década de 1960, sua atuação efetiva ocorreu a partir de 1970. Neste intervalo, a COHAPAR (Companhia de Habitação do Paraná) atuou na construção de moradias populares em Londrina, todas voltadas à população de menor poder aquisitivo (tema mais minuciosamente analisado adiante).

A partir do início da década de 1970 ocorreu uma grande virada na expansão urbana na cidade (FRESCA, 2002a), as profundas transformações agrárias ocorridas durante as décadas 1960 acabaram provocando a expulsão da população rural para as cidades. Londrina, uma importante cidade do Norte do Paraná, continuou recebendo enorme contingente populacional que fora obrigado a sair do campo em busca de trabalho e oportunidades de melhorias de vida (MARTINS, 2007).

De 1967 a 1973 o Brasil viveu uma conjuntura econômica extremamente favorável. Em 1973 o quadro se inverte em função do aumento do preço do petróleo (Crise do petróleo) que, segundo Rangel (2005, p. 259), marcou a fase descendente ou recessiva dos ciclos longos do desenvolvimento da economia mundial capitalista. Mamigonian (2000, p. 17) ressaltou que, após meados da década de 1970, a economia brasileira retomou o desenvolvimento e seguiu em

marcha forçada para uma nova substituição de importações, de insumos básicos e bens de equipamentos pesados, com o intuito de completar o setor industrial em desenvolvimento e também houve fortes investimentos estatais em obras de infraestrutura viária, além de geração de energia.

Em relação ao Paraná, após 1968, sua economia adentrou uma fase de forte dinamismo econômico representado por elevadas taxas de crescimento que se prolongaram até final dos anos de 1970. Esta fase teve como cerne as transformações que se operavam principalmente na agropecuária. Não somente, mas a indústria tornou-se predominante na composição da renda interna do estado após 1976, (FRESCA, 2000), havendo assim certa correspondência entre o Paraná e o Brasil.

Segundo Magalhães (2004), foi na década de 70 que a cidade de Londrina teve um forte crescimento da população total e urbana, oriundo do forte êxodo rural. Em virtude do intenso crescimento demográfico houve uma forte expansão urbana em todas as direções, ampliando consideravelmente sua população urbana em detrimento da rural.

A tabela 2, mostrada anteriormente, demonstrou que houve um intenso crescimento populacional na cidade no decorrer dos anos de 1970 e todas as outras décadas seguintes revelam a significativa redução da população rural, a qual se apresentou com índices bastante baixos. Com o crescimento urbano acelerado por conta do êxodo rural, Londrina recebeu um contingente de trabalhadores de baixo poder aquisitivo, o que agravou a necessidade de uma solução imediata para a questão da habitação, saúde, serviços de infra-estrutura, a qual seria dada futuramente por parte do Estado, e emprego no comércio, serviços e na indústria.

Com a intensificação da urbanização, aumenta a pressão sobre a oferta de habitações populares. Esta é um bem cujo acesso é seletivo, parcela enorme da população não o tem, isto é, não possui renda para pagar o aluguel de uma habitação adequada e muito menos pagar um imóvel; o que ocorre, então, é a procura por formas de moradias como os cortiços, a casa construída pela autoconstrução nos loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado e também as favelas (CORRÊA, 1989).

No decorrer da década de 1970 a superfície urbana de Londrina teve acréscimo de 2.595 ha totalizando, em 1980, 5.774 ha (FRESCA, 2002a, p. 246).

Segundo Arias (1992), a partir de 1970 até 1981 a área urbana de Londrina mais que duplicou, porém sem a necessária ocupação em virtude dos enormes vazios deixados entre a malha urbana e os novos bairros; expandiu a área física motivada pelo lançamento de novos loteamentos, caracterizando uma intensa especulação de terras. Na referida década houve o início das atividades da Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD com a construção de conjuntos habitacionais em todas as direções da cidade, em especial na zona norte. Paralelo à implantação dos conjuntos habitacionais, loteamentos diversos eram implantados em todas as direções da cidade.

Com relação à área central continuou o processo de verticalização, a renovação das edificações antigas, aumento do fluxo de pessoas e veículos, revitalização da área central, organização do sistema viário, melhor distribuição do transporte coletivo, entre outros.

De acordo com este autor, em 1972, houve a inauguração do novo edifício da Catedral¹⁹. Outra obra importantíssima da época e que preparou as bases para a futura expansão em sentido norte foi a transposição da linha férrea para além do centro, nesta direção da cidade.

Corrêa (1997, p. 26), analisando os processos espaciais que permeiam o espaço urbano, faz o seguinte comentário:

O desenvolvimento diferenciado da produção sobre o espaço, maximizando vantagens locacionais específicas a cada produção, gera uma divisão territorial do trabalho a qual suscita a expansão da circulação de mercadorias e o aparecimento de um sistema viário que se sobrepõe ao antigo ou é criado do nada, bem como outros elementos da infra-estrutura. Tal desenvolvimento suscita também, o aparecimento em maior ou menor grau, de atividades de controle e apoio ao funcionamento da economia, isto é, visando assegurar a reprodução das condições de produção e das relações de produção.

Estas mudanças, advindas com a penetração do capitalismo, tendem a reestruturar as diferentes classes sociais, ou seja, a penetração capitalista desigual e as formas que o capitalismo assume geram regiões com específicos padrões de densidade de população, nível de renda e sua distribuição, de manutenção de padrões culturais tradicionais, bem como o aparecimento de um

¹⁹ Houve ainda a transferência do centro cívico do centro da cidade para a zona sul.

sistema viário específico e a manutenção ou aparecimento de estruturas comerciais apropriadas (CORRÊA, 1997).

Segundo a autora, mediante o rápido crescimento físico-territorial, outras obras foram necessárias, como a abertura da Via Expressa norte-sul com 8,6 km de extensão com duas pistas e cinco viadutos, ligando o sistema viário urbano através da BR-369 à Rodovia Londrina-Mauá, denominada Avenida Dez de Dezembro. Segundo Grassioto (2000), a construção da Via Expressa não aconteceu por acaso, era uma prioridade para os problemas viários e integração urbanística de Londrina, que a partir dela pode abrir espaço para a expansão urbana em sentido sul, sudoeste e norte, desencadeando novos negócios imobiliários²⁰.

O principiar dos anos de 1980 foi marcado tanto no Brasil como em todo o mundo por uma fase recessiva de desenvolvimento do capitalismo, também pela fase B do quarto ciclo longo de Kondratief, iniciada em 1973 com a crise do petróleo. Segundo o autor, “[...] dificilmente poderemos encontrar em toda a nossa história um período tão depressivo como o triênio 1980-83” (RANGEL, 2005, p. 431). Neste período o Brasil apresentou um fraco crescimento econômico com queda da produção industrial e alto índice inflacionário.

Segundo Fresca (2000), o Brasil já havia alcançado a condição de país industrial com um vigoroso parque construído ao longo de poucas décadas comparado à países europeus. A substituição de importações foi completada pela mecânica pesada. No entanto setores integrantes do Departamento I²¹ como a metalurgia e a construção entravam em uma etapa de capacidade ociosa. Após 1984 houve uma retomada do crescimento sob a influência de medidas provisórias como o acordo com o FMI, o controle cambial exercido pelo Banco Mundial, o Plano Cruzado, entre outras. Com isso houve um crescimento elevado do setor industrial intensificando a produção de bens de consumo duráveis e bens de capital.

Apesar de sofrer os impactos da crise econômica nacional o Paraná continuou tendo na agropecuária e na agroindústria a predominância produtiva e geração de rendas. Verificou-se o aumento na área cultivada com culturas

²⁰ Data do final dos anos 70 o Projeto CURA (Comunidade Urbana de Recuperação acelerada) que compreendeu a execução de melhoramentos urbanos em diferentes bairros da cidade, financiado pelo BNH.

²¹ Departamento I é uma expressão utilizada por Rangel (2005) para designar os setores da indústria pesada no Brasil

comerciais, diminuição da área cultivada com produtos alimentares, o que reforçou a tendência aos cultivos vinculados à agroindústria e voltados à exportação.

O crescimento urbano da cidade de Londrina a partir da década de 1980 ganhou novo salto qualitativo e quantitativo (retomar tabela 2). O crescimento demográfico prosseguiu em ritmo elevado como resultado da continuidade do processo migratório imposto pela sequência das transformações agropecuárias, tanto em nível municipal quanto regional. “A área de expansão da superfície urbana entre os anos de 1980 e 1990 foi menor que a da década anterior, sendo agregado 783 ha, perfazendo um total de 6.557ha” (FRESCA, 2002a, p. 247 e 248).

Como pólo regional de comércio e de serviços, a chegada de população na cidade ainda continuava forte e, com o aumento da participação da mesma, que de 80,08% em 1980 passou para 93,15% em 1991, demonstrava a continuação do processo de esvaziamento do campo. Neste período houve a oferta de moradias para a população de baixa renda pela COHAB-LD, aumentou o número de favelas e assentamentos e o processo de verticalização assumiu grande dimensão.

As transformações na cidade continuavam e, no início da década de 1980, a RFFSA iniciou a retirada dos trilhos da área central²² e em seu lugar começou a ser

construída a Avenida Leste-Oeste cuja obra teve início em 1985. Segundo a administração municipal, a construção dessa avenida era essencial para a integração do setor norte ao restante da cidade (TAKEDA, 2004). Após a conclusão das obras da referida avenida, a área passou a abrigar novos valores como as vantagens locacionais em função da proximidade da área central e da possibilidade de integração com esta.

Todos esses elementos associados a uma significativa e qualitativa melhora no aspecto paisagístico local, proporcionaram ao longo tempo, um uso mais intensivo do solo e sua valorização (TAKEDA, 2004, p. 133).

²² A antiga estação ferroviária da Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima, após passar por reformas, hoje abriga o Museu Histórico de Londrina Padre Carlos Weiss. Em uma das áreas ocupadas pelo antigo pátio de manobras da ferrovia, situado a oeste do edifício da antiga estação ferroviária, foi construído o Terminal Urbano de Transporte Coletivo no ano de 1986 e com término em 1988.

A área central, passou a desfrutar da máxima acessibilidade dentro do espaço urbano. Esta foi responsável pelos mais elevados valores da terra urbana que aí se encontram, levando a uma competição pelo uso da terra. Nesta corrida saíram vitoriosas aquelas atividades que podiam transformar acessibilidade em lucro, uma vez que tinham que pagar o alto valor da terra. Uma das atividades era o comércio varejista, em expansão na época. “A concentração de atividades nesta área representa, pois, a maximização de externalidades, seja de acessibilidade, seja de aglomeração” (CORRÊA, 1997, p. 124). Para muitas atividades a área central é uma localização ótima, o que possibilita a maximização de lucros.

Conforme Takeda (2004), a acessibilidade da área central foi também garantida com a construção do Terminal Urbano de Transporte Coletivo - TUTC, pois o grande número de pessoas que circulam pelo centro da cidade e suas adjacências tem como principal meio os ônibus urbanos.

Todas essas transformações modificaram a dinâmica comercial da área e as atividades criadas em função da ferrovia foram substituídas por pequenas lojas de diferentes gêneros. As alterações que aconteciam na cidade eram realizadas pelo poder público local “[...] através das grandes obras de infra-estrutura, de instalação de novos equipamentos coletivos, alterações e melhorias de sua acessibilidade, concretizando melhorias qualitativas de sua estrutura” (TAKEDA, 2004, p. 139).

De acordo com Corrêa (1989), o Estado atua de várias maneiras na produção do espaço urbano, porém é através da implantação de serviços públicos, como sistema viário, calçamento, água, esgoto, iluminação, parques, etc, interessantes tanto às empresas como à população em geral que a atuação do Estado se faz de modo mais corrente e esperado.

A ação do Estado é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre eles privilegiando as classes dominantes. A atuação do Estado se faz visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, ou seja, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações (CORRÊA, 1989).

Para Magalhães (2004), a cidade de Londrina, a partir de 1980, reforçou seu papel de pólo regional ofertando bens e serviços, em destaque os serviços médico-hospitalares, educacional, sistema de transporte e comunicação. O

comércio nesta década mostrou uma configuração diversificada, com faixas de pequenos e médios empreendimentos direcionados para as camadas assalariadas dos bairros da periferia e outras faixas mais requintadas para os proprietários rurais e setores da classe média local e regional, houve também neste período uma diversificação da produção industrial.

Na década de 1980, com a formação de novas centralidades em Londrina (SILVA, 2002), a cidade começou a apresentar condições para a efetivação do processo de descentralização e, conseqüentemente, de criação de novas áreas centrais que expressariam diferentes centralidades.

Sposito (1991) ao analisar a expansão da área central argumenta que em meados da década de 1970 as cidades brasileiras até um determinado porte possuíam praticamente um único centro monopolizador com forte concentração de atividades comerciais e serviços. Com o crescimento destas cidades os centros principais se expandiram absorvendo as áreas limites, este processo veio acompanhado da emergência de subcentros pois aumentaram as distâncias dificultando o acesso ao centro principal. Estes contêm as mesmas atividades que se desenvolvem nos centros principais, mas em menor escala para um público restrito, pois muitas vezes estão distante dos centros principais, com alta densidade habitacional e pontos de divergência de transporte coletivo.

Além dos subcentros as formas que expressam a centralidade são as ruas especializadas situadas nas vias de maior circulação de veículos, locais onde se localizam determinadas atividades comerciais ou prestadoras de serviços e atingem uma clientela seletiva e os shopping centers que se expandiram nas grandes e médias cidades a partir da década de 1970, os quais normalmente próximos as rodovias e expressam a centralidade pelo fato de concentrarem atividades típicas do centro. Para a população de maior poder aquisitivo ele é local de consumo, já para a classe de menor poder aquisitivo ele é local de lazer²³.

²³ Os Desdobramentos do centro principal de Londrina estão representados através das denominadas Ruas Especializadas. Sobre este assunto consultar Oliva (2004) que realizou uma rica pesquisa sobre as ruas Guaporé especializada em autopeças e serviços voltados para veículos automotores, a Souza Naves e a Bandeirantes especializadas em serviços médico-hospitalares. Destaca-se também o trabalho de Caldini (1995) sobre a Rua Guaporé, além do trabalho de Silva (2002) onde se obtém uma profunda análise sobre cada uma dessas diferentes formas de centralidade na cidade de Londrina.

Não se pode deixar de analisar a construção do Shopping Catuaí²⁴, no final da década de 1980 e início dos anos de 1990, na porção sudoeste da cidade, considerado um elemento importante para a análise da zona Sul de Londrina, visto que a sua construção provocou uma enorme valorização da área. Segundo Sposito (1991) é comum observar que após a instalação de um shopping em determinada área esta se torna atrativa para a localização de outras atividades comerciais, de serviços e até residencial de status.

O Catuaí foi construído pela Construtora Khouri, de origem local, e inaugurado em novembro de 1990. A escolha do local para sua implantação seguiu critérios bastante conhecidos como estar relativamente afastado da área de maior densidade de ocupação urbana, estar juntos às principais vias de circulação tanto local quanto regional, às margens da PR-445 que faz a ligação com o sul do Estado e de fácil acesso à BR-369 e liga boa parte do norte do Paraná com o Estado de São Paulo.

Para a realização do mesmo a construtora contou com forte apoio do poder público local e estadual o qual ofertou recursos públicos e infra-estrutura principalmente viária.

Uma outra 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.

A expansão físico-territorial da cidade na década de 1990 ocorreu em todo o entorno da cidade, mas com menor concentração nas porções noroeste e sudoeste.

²⁴ O Catuaí é o maior shopping center da cidade e da região, tendo como lojas âncoras o Supermercado Carrefour, as Casas Pernambucanas, as Lojas Americanas, variadas lojas de franquias nacionais, além de praça de alimentação, área para lazer (boliche) e eventos.

Em 1987 a área incorporada era de 76,81 km² e em março de 2001 passou para 105,43 km², com aumento efetivo de 28,62km².

Há que se ressaltar, contudo, que o intervalo em que houve maior expansão da área incorporada foi entre 1993-1996, período este onde ocorreu uma retomada, após 1994, dos loteamentos mediante estabilização econômica via Plano real²⁵ (FRESCA, 2002a, p. 251).

A seguir é possível analisar o mapa 4 que demonstra a evolução urbana de Londrina de 1930 a 2005.

Ao mesmo tempo em que

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 (SILVA, 2007, p. 72).

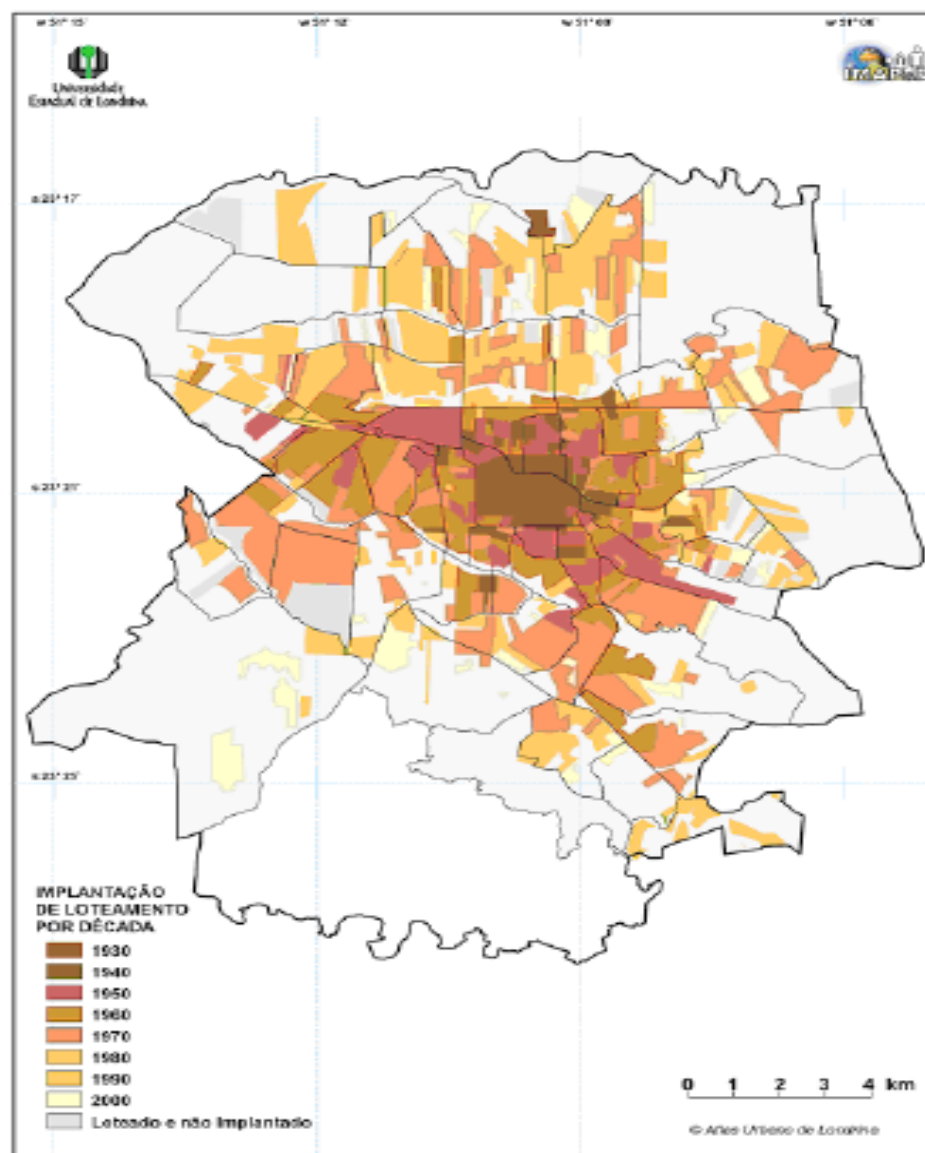
De modo geral, ressalta Takeda (2004, p. 144), durante esta década “[...] a área central de Londrina sofreu muito mais mudanças qualitativas do ponto de vista funcional que físico estrutural”. Do ponto de vista funcional a área central sofreu mudanças associadas à ação do capital privado com destaque para a construção do Shopping Royal Plaza implantado na esquina das ruas Maranhão com Mato Grosso. Situado no coração da cidade beneficiou-se de uma estrutura urbana pronta e em funcionamento com sistema viário consolidado. Nas suas imediações encontram-se diversos equipamentos de consumo coletivo local e regional, fator este que garante um mercado consumidor em potencial.

Outras mudanças em relação ao comércio e serviços foi a instalação de lojas de comércio sofisticado ao longo da Avenida Higienópolis, das ruas Belo Horizonte, Santos e Paranaguá (TAKEDA, 2004).

Foi também nos anos 90 que ocorreu a consolidação da Avenida Saul Elkind como um subcentro, com um grande número de estabelecimentos

²⁵ O Plano Real foi implantado em 1994. Apesar de seus problemas, como a valorização da taxa de câmbio e a elevação da dívida pública, a média de crescimento do país subiu a uma média de 5,1% na segunda metade de 1994 e a 8,8% ao ano no primeiro trimestre de 1995, apresentando maior destaque para o setor industrial (BRAGUETO, 2007, p. 15 e 16).

comerciais e prestadores de serviços para o atendimento da população da Região Norte da cidade.



Mapa 4 – Expansão Urbana de Londrina: 1930 – 2005

Fonte: IMAP&P -Imagens Paisagens e Personagens. Atlas Digital Ambiental Urbano de Londrina

Para Takeda (2004) destaca-se ainda nesta década uma maior atuação do capital privado na zona periférica do centro em especial nas áreas

voltadas às porções norte e leste da área central que sempre apresentaram um uso menos intensivo do solo²⁶.

Segundo analisa Sposito (1991), a existência e a dimensão de áreas momentaneamente deterioradas em volta do centro à espera de um processo de integração/valorização terão relação direta com a dinâmica dos processos de promoção imobiliária que vão levar em consideração, para decidir sobre o aproveitamento destas áreas, fatores como preço destes terrenos, localizações, acessos a outros terrenos, possibilidades que o Estado venha a realizar investimento e a capacidade do mercado em pagar este investimento realizado.

De acordo com Sposito (1991) em cidades de porte entre 200 mil e 500 mil habitantes, como é o caso de Londrina (comentário nosso), este processo se acentuou a partir da década de 1980 e três processos diferentes passaram a ser observados na área periférica do centro: antigas residências que passaram a ser ocupadas por comércio e serviços, outras que foram demolidas dando lugar à verticalização e ainda construções deterioradas que passaram a abrigar atividades de comércio para a população mais pobre que depende do transporte coletivo.

Segundo Estimativas do IBGE no ano de 2003 Londrina já contava com uma população de 467.334 habitantes, sendo que desse total de habitantes 34,66% tinham até 19 anos sendo por isso considerada uma cidade jovem em virtude da grande atração exercida por suas universidades (LONDRINA, 2004, p. 9-10). A cidade possui um setor terciário forte compreendendo ramos de atividades diversificadas e tornando-se um importante pólo comercial e prestador de serviços do norte do Paraná.

Com base no exposto pôde-se observar que a cidade de Londrina apresentou um crescimento econômico social intenso no período correspondente ao início dos anos de 1960 até os dias atuais. Convém analisar detalhadamente as formas da expansão físico-territorial verificada na cidade no período em tela representada pelas diferentes formas de produção do espaço urbano: os conjuntos habitacionais, os loteamentos da iniciativa privada, a verticalização e as ocupações irregulares.

²⁶ Essa diferenciação foi “[...] fruto do ordenamento da cidade ainda nos tempos da CTNP que destinou as porções sul, sudeste e oeste para uma ocupação mais nobre e elitizada” (TAKEDA, 2004, p. 147)

Analisando a formação econômico social e espacial de Londrina é possível compreender que a cidade foi produzida e reproduzida através das ações de diferentes agentes que atuaram no decorrer da história seguindo uma dinâmica interna fortemente influenciada pelos acontecimentos externos e em curso no país.

Este conjunto de agentes, sob o comando do capital privado por intermédio do Estado, ou através dos grupos sociais excluídos, impulsionaram inúmeras transformações no espaço urbano da cidade alterando suas formas e funções no decorrer dos tempos e no contexto das relações sociais estabelecidas na produção deste espaço.

Cabe ainda entender que o espaço urbano é mutável, é o local onde a produção, a circulação e o consumo acontecem, onde as manifestações políticas, culturais e sociais se fazem com mais intensidade; enfim, onde as práticas sociais dos diferentes grupos se revelam. Neste contexto o estudo da formação econômico social e espacial de Londrina expressa as diferentes relações que impulsionaram as transformações e evoluções do espaço urbano em questão.

2.1 OS LOTEAMENTOS DA INICIATIVA PRIVADA EM LONDRINA

Antes de iniciar a análise sobre os loteamentos em Londrina é importante inicialmente uma breve consideração sobre o significado do termo, bem como entender as diferentes formas que assumem os loteamentos, moradias bastante comuns à produção do espaço urbano.

De acordo com Maia (2006, p. 156-157) a palavra loteamento ou desmembramento deriva do verbo lotear, que significa “[...] dividir (um terreno urbano) em lotes e vendê-los para pagamento em prestações”. A divisão do solo urbano em lotes ocorreu a partir da Lei de Terras de 1850 sendo, portanto, a atitude necessária para transformá-lo em mercadoria. Apesar desta lei ter sido criada para as terras rurais, foi ela que regulamentou a propriedade privada urbana e consagrou a expansão das cidades através dos loteamentos.

A constituição de um loteamento implica na transformação do uso do solo que deixa de ser terra para fins rurais e passa à condição de fragmento do espaço urbano, de lote urbano ou urbanizado, espaço construído e destinado a fazer

parte da cidade atendendo as necessidades das mais diversas atividades, inclusive as de reprodução da vida se caracterizando nesse caso como meio de consumo.

De acordo com Miglioranza (2005) a lei federal nº 6.766/79, também conhecida como Lei Lehmann, dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana²⁷. A referida lei estabelece que os loteamentos atendam a uma série de requisitos, como destinar áreas para a circulação, áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba cuja percentagem não poderá ser inferior a 35% da mesma.

No loteamento as vias e logradouros passam a ser do domínio público, podendo ser utilizadas por qualquer indivíduo sem nenhuma restrição, a não ser aquelas impostas pelo próprio município. Cada lote tem acesso direto à via pública. A gleba loteada deixa de existir para dar nascimento aos vários lotes como unidades autônomas destinadas à edificação (MIGLIORANZA, 2005).

No caso dos loteamentos fechados estes são considerados:

[...] uma figura híbrida entre o loteamento e o condomínio que não existe em termos de legislação federal, sendo um dos aspectos mais preocupantes de sua existência a privatização do espaço público (MIGLIORANZA, 2005, p. 11).

Em Londrina 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 lei chega a permitir o cercamento de loteamentos convencionais que transformam espaços originalmente públicos em privados, excluindo o restante da população da utilização de benfeitorias públicas e ampliando o acesso aos privilégios às classes de maior poder aquisitivo.

Conforme Silva (2006) a lei municipal (Parcelamento do solo)²⁸ que dispõe sobre os loteamentos fechados regulamenta que os loteadores que

²⁷ Os municípios podem estabelecer, supletivamente, normas complementares para adequar o previsto nesta lei às peculiaridades regionais e locais.

²⁸ Os principais pontos da lei nº 7.483 sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, sancionada em Londrina no dia 20 de julho de 1998, que dispõe sobre loteamentos e admite a implantação de loteamentos com circulação fechada foram muito bem analisados nas obras de Silva (2007) e Silva (2006).

requisitam o direito real de uso de áreas públicas, isto é, o direito de construir muros que excluam o restante da população do acesso às mesmas e devem doar ao poder público 35% da área a ser loteada acrescida de 5% pelo fato de ser fechada. Isso significa que os loteamentos fechados possuem áreas públicas dentro de seus muros que são usadas como privadas reforçando uma prática de segregação.

Os loteamentos fechados, analisa Sobarzo (2006), constituem uma materialização clara da privatização do espaço público, das quais ruas e áreas de lazer ficam confinadas atrás dos muros que os rodeiam e estão disponíveis exclusivamente para os seus moradores. “O loteamento fechado parece representar, fielmente, o anseio de uma parte da população de deixar a cidade aberta e seus espaços públicos” (p. 202). Na verdade esses espaços são auto-segregadores pois alimentam, reforçam e respondem ao desejo de um segmento da população, o de maior poder aquisitivo, de se diferenciar, dispondo na cidade de seus espaços próprios.

Tendo compreendido as bases teóricas e principalmente a legislação sobre a implantação de loteamentos, é importante entender como estes se desenvolveram e se espalharam pela cidade de Londrina.

Na década de 1960 Londrina continuava o seu processo de grande receptora de migrantes vindos do campo e uma das consequências muito grande foi a expansão da periferia, a qual não correspondia às necessidades reais da cidade e refletia a lógica da especulação imobiliária que tinha na venda dos lotes grande fonte de rendimentos (FRESCA, 2002a).

De acordo com Sogame (2001) com a expansão periférica muitas áreas “novas” incorporadas à cidade, pela precariedade da habitação, localização (distante e descontínua às áreas centrais), dificuldades de transporte e ausência de infra-estrutura urbana acabam por se constituir em áreas de segregação socioespacial. Entretanto, em virtude da extrema fragmentação da cidade moderna nem todas as áreas periféricas podem ser consideradas como estas primeiras. Existe uma hierarquia de áreas periféricas que pode ser: a) do ponto de vista da distância em relação a uma determinada localidade; b) do ponto de vista da maior/menor ausência/presença de infra-estrutura urbana.

Nos loteamentos periféricos destinados às classes de menor poder aquisitivo, ao contrário daqueles voltados às classes de alta renda, a distância e o deslocamento, principalmente em função dos locais de trabalho, apresentam-se

como um grande obstáculo à reprodução da força de trabalho da mesma forma que apresentam problemas relativos à carência de meios de consumo coletivo.

Para Fresca (2002a) com base em Linardi (1995), em função da extensão da malha urbana multiplicaram-se os vazios urbanos que, além de elevar os custos dos serviços e equipamentos urbanos, tornou-se um agravante da segregação urbana estabelecendo nítidas ilhas dentro da cidade.

Referindo-se aos vazios urbanos Dozena (2001) comenta que estes são os tipos de espaços destinados à especulação. Este fenômeno junta os interesses especulativos dos proprietários de terras urbanas à necessidade de estocagem de terras por parte dos capitais ligados à produção imobiliária, fazendo com que as áreas urbanas se tornem mais valiosas e inacessíveis em termos monetários à maioria da população.

Os loteamentos da década de 1960 visavam uma clientela de vários níveis sócio-econômicos que associada a presença ou não de serviços coletivos, preço dos lotes e prazo para o pagamento das prestações orientavam as classes sociais na aquisição do mesmo. Os loteamentos residenciais deste período variavam de 250 m² a mais de 1.000m² dependendo tanto das classes a que se destinavam, como também ao tamanho da área a ser loteada (ALVES, 1991, p. 49).

Segundo a autora foram 125 loteamentos implantados em Londrina no decorrer dos anos de 1960 demonstrando o vertiginoso crescimento da malha urbana de Londrina. Fresca (2002a) destaca que o período referido indicava a predominância das construções de moradia pelas próprias famílias, processo este compreendido por Kowarick (1993) como autoconstrução.

Esta é entendida como uma solução de subsistência o qual cria a moradia, considerada indispensável como meio de vida. A autoconstrução é realizada através do trabalho adicional e gratuito que pode perdurar por anos e muitas vezes provoca a redução de outros itens vitais diretamente ligados ao consumo do cidadão. Ou seja,

[...] constitui-se em um elemento que acirra ainda mais a dilapidação daqueles que só têm energia física para oferecer a um sistema econômico selvagem. [...] esse longo processo resulta em uma moradia que além de ser desprovida de infra-estrutura e se situar em áreas distantes, apresenta padrões baixo de habitabilidade. A casa se deteriora rapidamente, a construção é feita aos poucos e sem seqüência programada (KOWARICK, 1993, p. 64 e 65).

A construção da casa própria leva o trabalhador ao endividamento que, em virtude da deterioração dos salários, só pode ser pago com o aumento da jornada de trabalho.

Na década de 1960 com a existência de uma lei de zoneamento disciplinando o uso da terra urbana e principalmente no que tange à abertura de loteamentos, os promotores imobiliários não a cumpriam e continuavam a dividir loteamentos traçando o arruamento e demarcando os lotes a serem comercializados, sem retirarem o cafezal. Em curto espaço de tempo houve uma valorização muito grande das propriedades urbanas da cidade com expansão dos loteamentos, pois este era considerado um negócio rentável para o investidor em virtude dos lotes serem colocados à venda em prestações a médio e longo prazo (ALVES, 1991).

De acordo com a autora a terra era uma mercadoria e Londrina uma cidade cujos meios de produção se intensificavam, havia a necessidade de expansão da malha urbana, visto que a carência não era só de moradia, mas de terra como substrato para as atividades econômicas. Assim, a abertura dos loteamentos já era um mercado rentoso para os especuladores pois estes sabiam que a mesma seria valorizada com a introdução de serviços públicos de consumo coletivo.

A terra utilizada de forma especulativa superdimensiona o espaço urbano e exige constantes investimentos em infra-estrutura culminando na valorização dessas áreas. Isto cria novas oportunidades de incorporação imobiliária significando que os investimentos sociais são transformados em instrumentos de valorização das terras urbanas. São poucos os que possuem condições monetárias para pagar um preço mais elevado pelo uso do espaço deixando à mostra as desigualdades e a segregação urbana que o preço da terra origina, isto é, deixando transparecer as diferenças de classes existentes nas cidades. Sendo assim, “[...] como acumulação e especulação andam juntas, a localização da classe trabalhadora passou a seguir os fluxos dos interesses imobiliários” (Gonçalves, 2002, p. 41).

Segundo Alves (1991) os agentes que comandavam a produção do espaço urbano londrinense no período em tela compreendiam os agricultores, em parte pequenos proprietários, que investiam parte da renda obtida com a safra e até mesmo com a venda da propriedade, na compra de terra urbana. Estes atuavam e

ainda atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades interessando-se que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de status, estão interessados na transformação da terra rural em urbana, ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural (CORRÊA, 1989).

Na perspectiva de Alves (1991), não foram somente os agricultores que investiam seus lucros na terra urbana, mas também os comerciantes e os industriais visto ser este um excelente negócio. A partir da análise de Corrêa (1989, p. 13) os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais são grandes consumidores do espaço por isso precisam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais necessários ao desenvolvimento de suas empresas. Dessa forma, “[...] a terra urbana tem assim, um duplo papel: o de suporte físico e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais específicos às atividades”.

O principiar dos anos de 1970 marcou em Londrina um período de intensas transformações em sua dinâmica físico-territorial. A expansão urbana fez com que centenas de hectares de terra, outrora destinadas ao uso agrícola, fossem transformadas em uso urbano passando a abrigar a residência cidadina. O solo urbano foi equipado com diversas infra-estruturas redefinindo qualitativamente suas funções passando a integrando atividades diversas daquelas praticadas no meio rural.

Segundo Oliveira (2006), a produção e a valorização do espaço urbano em Londrina, a partir de 1970, significou uma ampliação da divisão social do trabalho na cidade e uma intensa adição de trabalho social ao solo. Desta forma o lote urbano extrapolou seu caráter de simples suporte para realização de necessidades e atividades urbanas e adquiriu um valor de uso decorrente de sua localização na medida em que a parcela do espaço urbano, o lote, incorporou trabalho social.

É nesta condição que argumentou o autor, “[...] que o loteamento e o lote urbano passam a ser mercadorias e se constituem como elementos chave das estratégias de agentes específicos da produção do espaço urbano: as loteadoras” (OLIVEIRA, 2006, p. 57). Neste período ocorreu a grande expansão urbana em sentido norte a partir da construção dos primeiros conjuntos habitacionais nesta

porção da cidade conseqüentemente houve uma intensa valorização da área e uma expansão dos loteamentos.

Conforme a análise de Singer (1979), como a demanda por solo urbano muda frequentemente dependendo do próprio processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, o preço de determinada área deste espaço está sujeita a oscilações tornando o mercado imobiliário essencialmente especulativo.

A valorização da gleba é antecipada em função de mudanças na estrutura urbana que ainda estão por acontecer e por isso o especulador se dispõe a esperar um certo período, que pode ser bastante longo, até as condições propícias se tenham realizado (SINGER, 1979, p. 23 e 24).

Com o intuito de facilitar a análise, a seguir serão apresentados alguns gráficos para uma melhor compreensão dos loteamentos implantados em Londrina. Serão analisados o número de loteamentos por ano, o número de lotes por ano, a área de lotes por ano além das principais loteadoras que atuaram no período.

No gráfico 01 a seguir é possível observar a evolução do número de loteamentos construídos em Londrina de 1970 a 2007. O número de loteamentos aprovados durante os anos de 1970 foi de 93. Um olhar mais atento no gráfico demonstra que o grande boom dos investimentos na construção de loteamentos na cidade ocorreu a partir de meados da década em tela, pois em 1976 deu-se o grande pico, com 23 loteamentos e 1979 com 17 loteamentos.

De acordo com Oliveira (2006) existiam neste período em Londrina diferentes processos atuando para que o urbano assumisse essas proporções como as transformações externas ao espaço intra-urbano, por exemplo, as mudanças na inserção regional em termos de divisão territorial do trabalho com o desenvolvimento do complexo soja-trigo e da pecuária, das cooperativas, da mecanização e das novas relações de trabalho e, sobretudo, do êxodo rural.

No início dos anos 70 o chamado milagre econômico e seus desdobramentos na classe média urbana e as experiências da política nacional de habitação com seu olhar tecnocrático sobre o urbano induziram o seu crescimento e produziram efeitos semelhantes em muitas cidades brasileiras ao injetar recursos no setor da construção civil e no lançamento de conjuntos habitacionais. O mercado

imobiliário gerido pela iniciativa privada promoveu então uma forte atividade loteadora em Londrina.

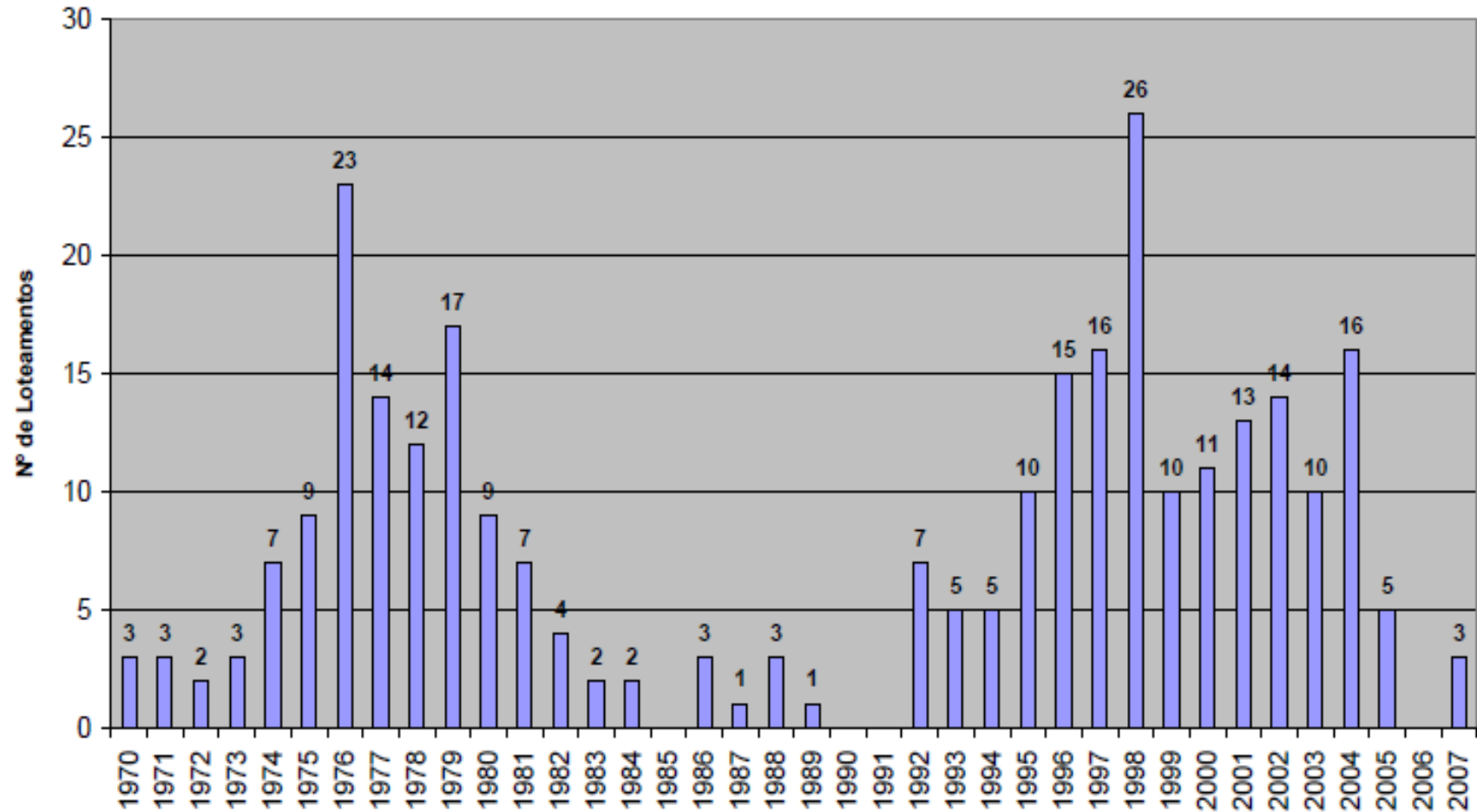


Gráfico 1 – Número de Loteamentos Implantados de 1970 a 2007

Fonte: Oliveira (2006) e <http://home.londrina.pr.gov.br/homenovo.php?opcao=diretorialoteamentos&item=relacaoaprovados>

Org.: Beidack (2008)

Esse período, caracterizado por uma intensa aprovação de loteamentos, foi seguido por um período de crise aguda conforme se verificou a partir de 1982 e que se estendeu até o final da década de 80. Nesta foram aprovados apenas 23 loteamentos na cidade, sendo que em 1980 foram 9 no total, o maior pico de aprovação da década.

No início dos anos 80, analisou Oliveira (2006, p. 67)

[...] a inflação acelerada, a chamada hiperinflação afetou significativamente o equilíbrio dos financiamentos, revelando com aguda precisão o caráter crítico e instável do modo de produção dominante, bem como suas características marcantes de periferia do sistema mundial. Para piorar, ao longo do período de hiperinflação ou inflação descontrolada, surgiram diversos planos de estabilização começando pelo Plano Cruzado, com seu controle de preços, e outras invenções que desorganizaram ainda mais a produção capitalista e os seus mercados, numa fase em que os liberais ganharam ares críticos, apontando o descalabro da 'ação regulatória' do Estado brasileiro.

Outro aspecto que merece destaque neste período foi a verticalização. A cidade conheceu uma rápida expansão vertical também afetada pelo cenário econômico instável. A oferta de apartamentos constituiu-se em opção concreta frente à compra de lotes. Além disso o caráter cíclico do mercado imobiliário, da construção civil e do próprio crescimento econômico afetou a oferta de lotes e a maneira como se processava a expansão da cidade, destaca o autor acima citado.

A partir de 1992 ocorreu então uma recuperação na aprovação de loteamentos e, a partir de 1996, ocorreu um novo pico de expansão que se estendeu até o ano 2000. Na década em análise foram aprovados 94 loteamentos na cidade, ou seja, o maior pico dentro do período estudado. Somente no ano de 1998 foram aprovados 26 loteamentos. Os menores picos foram apresentados nos anos de 1990 e 1991 nos quais não houve aprovação de loteamentos.

A descrição do gráfico 1 pretende revelar a existência de um movimento de expansão e retração na atividade especulativa diretamente ligada à expansão urbana no contexto de Londrina. Este movimento permite refletir sobre a cidade e o urbano que ela abriga. Como mediação essencial ao próprio capitalismo a cidade de Londrina, analisada pelo prisma do movimento próprio do processo de

especulação e suas resultantes e particularmente a expansão da área urbana, revela a ligação entre a conjuntura nacional e a dinâmica do espaço urbano.

A crise estrutural resultante das crises na produção industrial, no balanço de pagamentos, no emprego, na habitação, e no saneamento básico entre outras, afetam de forma muito direta as cidades brasileiras nos anos 90. O controle da inflação centraliza o debate político e econômico e sustenta a construção de um pacto de poder selado com os resultados do Plano Real. O projeto político de base neoliberal, vitorioso nas eleições majoritárias de meados dos anos 90, redefine a capacidade de investir e intervir do Estado. Nas cidades agravam-se os desequilíbrios e as desigualdades, cresce a pobreza, a concentração de renda e os conflitos sociais mais diversos (OLIVEIRA, 2006, p. 12).

Em Londrina a estabilização da inflação, a troca de moeda e as condições do câmbio geraram possibilidades de ganhos crescentes nos agronegócios. O mercado imobiliário acompanhou de perto as novas condições de realização dos negócios. Tanto para classes menos abastadas quanto para os cada vez mais ricos a redução da inflação permitiu ao mercado imobiliário receber de forma parcelada e corrigida pelos novos índices disponíveis. Evidentemente isto viabiliza a realização dos lucros potenciais gerados pela valorização das diversas localizações intra-urbanas constantemente redefinidas pela expansão e transformação da forma da cidade que vai paulatinamente se tornando região metropolitana (OLIVEIRA, 2006).

O início do século XXI começa com um elevado número de loteamentos sendo construídos na cidade. Foram 78 loteamentos nos primeiros 7 anos da primeira década deste novo século apresentando altos índices de aprovações dos anos 2000 a 2004 e queda nos anos posteriores a 2005. O gráfico 02 demonstra que a atuação da iniciativa privada continua intensa na cidade. Os novos loteamentos foram construídos tanto em vazios deixados pelo poder público e pela iniciativa privada quanto em novas áreas que deixaram de ser rural e se transformaram em terras urbanas.

Em relação à área média dos lotes, conforme gráfico 03 proposto por Oliveira (2006, p. 66), observa-se que houve uma grande variação no decorrer do período estudado. Nos anos de 1970 os loteamentos apresentavam lotes com áreas médias acima de 250m² a 500m²; nos anos de 1980 a variação ficou entre os 250 e 400m² e nos anos de 1990 alguns loteamentos apresentavam áreas médias

inferiores a 200 m², a maioria entre os 200 e 500m² e uma pequena parcela com mais de 500m².

Neste início de século, segundo informações do setor de loteamentos da Prefeitura Municipal de Londrina, a área média dos lotes vai de 250m² à 500m²; são poucos aqueles aprovados com medidas superiores a 500m².

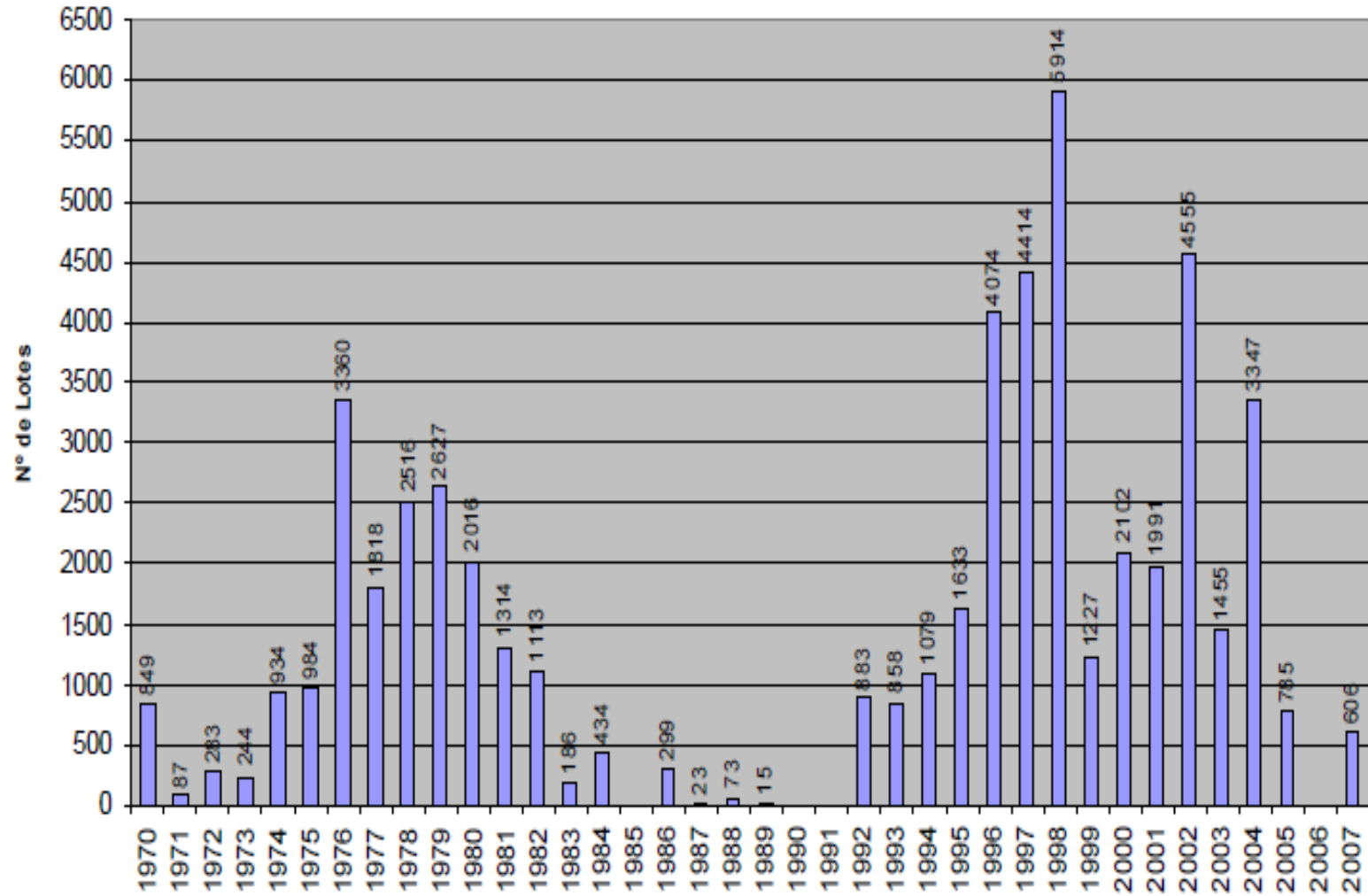


Gráfico 2 – Número de Lotes Contidos nos Loteamentos Implantados de 1970 a 2007

Fonte: Oliveira (2006) <http://home.londrina.pr.gov.br/homenovo.php?opcao=diretorialoteamentos&item=relacaoaprovados>

Org.: Beidack (2008)

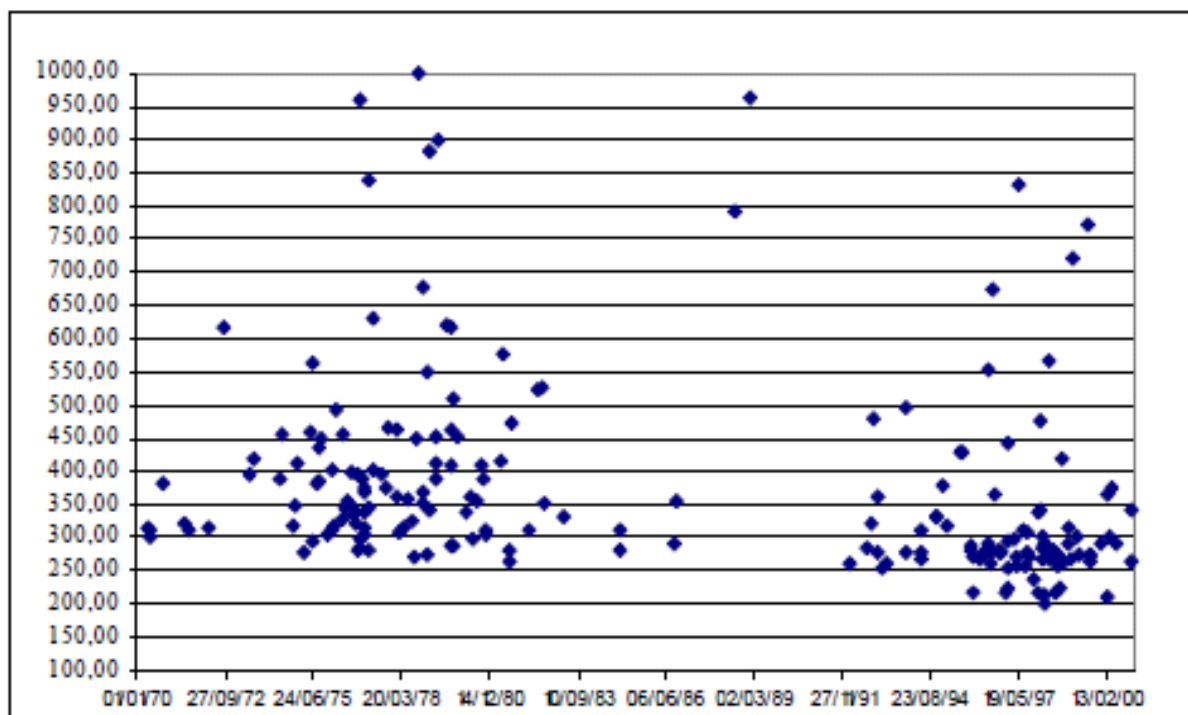


Gráfico 3 – Variação da Área Média dos Lotes de 1970 a 2000

Fonte: Oliveira (2006, p. 66)

Verifica-se no período em tela uma grande redução no número dos loteamentos com área média superior a 500 m². Dito de uma outra forma, os loteamentos com lotes de área média reduzida aumentaram ao longo do período enquanto os de mais elevada, até o limite de 1000 m², diminuíram. A redução do tamanho dos lotes está ligada com a rarefação de áreas “bem localizadas”, analisa

Oliveira (2006, p. 68), a expansão da cidade aumenta as distâncias do centro atuando como elemento de segmentação do mercado pelo lado da oferta e da segregação pelo lado da procura.

Em Londrina esta tendência demonstra a raridade do espaço.

Com base na lógica especulativa, a redução da área permite aos loteadores um fracionamento mais intenso das glebas, e a busca de segmentos de classe que se adaptem aos lotes ofertados. Outros fatores entram nesse cálculo e, deste modo, a cidade se torna dividida em setores para os quais os loteadores estabelecem diferentes tipos de produtos. (OLIVEIRA, 2006, p. 68)

Sobre a lógica especulativa destacada pelo autor pode-se especificar a divisão da cidade em glebas, ou seja, em diferentes setores

direcionados para uma classe social ou outra como é o caso das regiões da cidade que concentram os segmentos da classe trabalhadora com baixos rendimentos. Para esta população são direcionados os loteamentos cujos lotes dificilmente ultrapassam os 300m² com o mínimo de infra-estrutura exigida por lei, caso de muitos loteamentos da Gleba Jacutinga, zona norte, Gleba Três Bocas, extremo da zona sul e parte sul da Gleba Cambé, só para citar alguns exemplos.

Já nas Glebas Palhano e Cambé, situadas a sudoeste e oeste da cidade, aparecem os loteamentos com áreas médias mais elevadas de 600 a 800 m² e no caso da Palhano, sobretudo após a construção do shopping Catuaí nos anos 90 e até os dias atuais, aparecem os loteamentos com área média acima dos 1000 m² as quais correspondem aos loteamentos fechados ou condomínios exclusivos construídos com grande sofisticação e voltados aos segmentos de classe de maior poder aquisitivo (OLIVEIRA, 2006). Vale ainda destacar que os condomínios também estão presentes, em menor intensidade, em outras áreas da cidade, inclusive nas áreas em que é intensa a presença dos loteamentos populares voltados para uma demanda da classe média em seus diversos segmentos.

Segundo Fresca (2002a), os condomínios exclusivos²⁹, em sua maioria, estão localizados na periferia da cidade, nas áreas em que é visível a presença de amenidades naturais ou criadas, topografia regular, acesso às vias de transporte e infra-estrutura destinados a uma população de alto poder aquisitivo.

Esses loteamentos, implantados na forma de condomínios fechados, com espaços de circulação privados, vigiados e monitorados por sofisticados aparelhos de controle e segurança, delimitam um espaço próprio destinado à moradia, ao lazer, ao consumo e ao trabalho das classes mais aquinhoadas. [...] 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 e resguardar-se contra a degradação social e a violência generalizada (SOGAME, 2001, p. 101).

Em relação aos agentes que comandaram a produção do espaço urbano na cidade no período analisado (gráfico 04) através da construção dos loteamentos, destacaram-se as pessoas jurídicas, ou seja, as empresas e as

²⁹ Sobre os Condomínios Exclusivos em Londrina consultar Silva (2007), Silva (2006), Zanatta e Barros (2004), entre outros.

peças físicas em especial a predominância das empresas sobre as pessoas físicas.

O gráfico 04 evidencia que as empresas que mais atuaram na construção de loteamentos em Londrina de 1970 a 2007 foram a Sena Construções Ltda, com 11, a Royal Loteadora e Incorporadora S/S Ltda com 9 loteamentos, a V. D. Loteadora S/C e a Loteadora Tupy S/C Ltda com 8 cada e as outras atuaram com números menores que as anteriores.

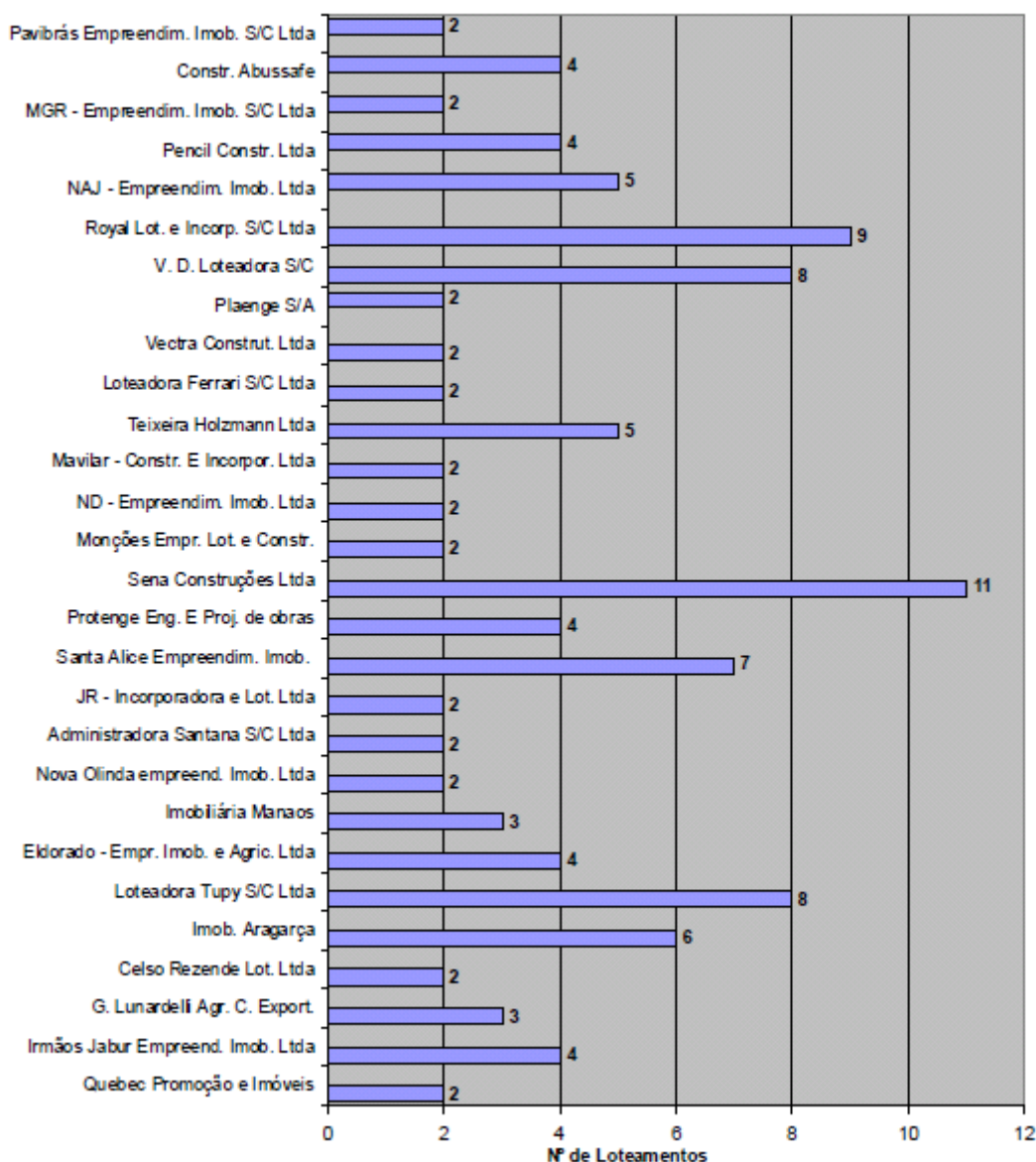


Gráfico 4 – Relação das Loteadoras que mais Atuaram em Londrina de 1970 a 2007 Implantando de 2 a mais Loteamentos.

Fonte: Oliveira (2006) e

<<http://home.londrina.pr.gov.br/homenovo.php?opcao=diretorialoteamentos&tem=rela%CC7Aoaprovados>>

Org.: Beidack (2008)

Vale lembrar que nesse percurso muitas das que atuaram na década de 1970 deixaram de fazê-lo nas décadas seguintes, outras começaram nesta época. Na década de 1970 a Loteadora Tupy S/C Ltda (5 loteamentos) e a Eldorado Empreendimentos Imobiliários e Agrícola Ltda (4 loteamentos) foram as que mais atuaram; na década de 1980 a Loteadora Tupy S/C Ltda também foi a que mais atuou construindo 4 loteamentos. Nos anos de 1990 várias empresas se destacaram, como a Protenge Engenharia e Projetos de Obras (3 loteamentos), a Sena Construções (7 loteamentos), a Royal Loteadora e Incorporadora (4 loteamentos), a V. D. Loteadora (3 loteamentos), a NAJ – Empreendimentos Imobiliários (3 loteamentos) e a Pencil construções (3 loteamentos). No decorrer do ano 2000 as empresas que mais atuaram foram a V. D. Loteadora (6 loteamentos), a Royal Loteadora e Incorporadora (5 loteamentos), a Santa Alice Loteadora (5 loteamentos) e a Teixeira & Holzmann (4 loteamentos).

Faz-se importante destacar que inúmeras foram as empresas que atuaram no período analisado (1970 a 2007) implantando apenas 1 loteamento e também gigantesca foi a participação de pessoas físicas na aprovação de loteamentos no período estudado conforme pode ser visto na tabela 3 a seguir. Também foi intensa a participação de pessoas físicas na abertura de loteamentos na cidade, cuja maior parte foi na década de 1970, seguido da década de 1990 o que coincide com os períodos de maior intensidade de aprovação de loteamentos.

Através de entrevistas realizadas por Oliveira (2006) e por nós³⁰ com representantes de empresas loteadoras do setor imobiliário e da construção civil, estes ressaltaram a existência de uma grande concorrência no setor devido a rentabilidade da atividade. O rápido crescimento urbano ligado às intensas migrações e à conjuntura nacional delineou por parte dos agentes produtores do espaço urbano, estratégias com a finalidade de obtenção de lucros com a transformação da terra de uso rural em solo urbano³¹.

³⁰ Realizou-se entrevistas na Santa Alice Empreendimentos Imobiliários, Construtora Três Ó, Perez e Curió em dezembro de 2008.

³¹ Importante mencionar que todas essas empresas que atuaram na zona norte são de capital local. Começaram como pequenas imobiliárias, tornando-se posteriormente loteadoras e construtoras. Muito do capital investido foi oriundo do campo, pequenos produtores que venderam suas propriedades e conseguiram montar um pequeno negócio na cidade.

Tabela 3 – Empresas e Pessoas Físicas que Atuaram na Implantação de Loteamentos em Londrina de 1970 a 2007

Período	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2007
Empresas que construíram 2 ou mais loteamentos	7	3	13	6
Empresas que construíram apenas 1 loteamento	25	21	36	31
Pessoas Físicas que participaram na construção de 1 ou mais loteamento	56*	7*	20*	17*
Total de Loteamentos	94	32	94	72

* Os números referentes às pessoas físicas são aproximados, visto que na tabela de loteamentos consta o nome de uma das pessoas seguido da palavra 'e outros'.

Fonte: Oliveira (2006) e
<<http://home.londrina.pr.gov.br/homenovo.php?opcao=diretorialoteamentos&item=elacaoaprovados>>

Org.: Beidack (2008)

Em Londrina esse foi um momento de grandes transformações e aceleração no ritmo do crescimento demográfico, conseqüentemente de intensificação da demanda por lotes urbanos. Foi também um momento de redefinição da inserção da cidade na divisão territorial do trabalho com a intensificação da produção e exportação de grãos, o que resultou em uma profunda redefinição da forma de circulação da riqueza e dos tipos de trabalhadores necessários à nova atividade. O emprego e a habitação passaram a ser problemas crescentes em Londrina na medida em que a população tornada excedente se concentrava na cidade.

A partir de então podemos dizer que o processo de expansão de Londrina ganhou novos conteúdos com a profissionalização da atividade loteadora. Estratégias de produção de loteamentos com diferentes características como por exemplo o número e tamanho médio dos lotes, valor das parcelas e preço final de cada lote passam a ter uma ligação mais clara com os potenciais compradores, com a distância em relação ao centro e à declividade dos terrenos.

Conforme analisou Fresca (2002a), discutir as práticas e estratégias dos promotores imobiliários enquanto agentes sociais que produzem o espaço

urbano significa adentrar numa complexidade de ações e distintos agentes que objetivam a produção de habitação para uma demanda que possui recursos financeiros para pagar.

Foi intensa a atuação dos promotores imobiliários em Londrina no período citado. Entre este grupo é importante citar que estão inclusos diferentes agentes que realizam diversas operações classificados por Almeida (1982, p. 21 e 22) com base em Topalov da seguinte forma: financistas, pessoas físicas ou jurídicas detentoras do capital, dispostas a investir na compra de terrenos e na construção de imóveis; incorporadores encarregados de administrar o empreendimento imobiliário e decidem sobre localização, tamanho e qualidade do empreendimento; estudo técnico, economistas e arquitetos que se baseiam no código de obras e estudam a viabilidade da obra; construção, representada pelos engenheiros, mestre de obras e operários, encarregados da construção da obra; e, por último, a comercialização representada pelos corretores, planejadores de vendas e pelos profissionais de propaganda, é o momento da “transformação final” do capital mercadoria em capital monetário.

Na concepção de Corrêa (1989, p. 23), em uma sociedade em que grande parcela da população não tem acesso à casa própria ou mesmo condições de pagar aluguel a estratégia dos promotores é, primeiramente, “[...] dirigir-se à produção de residências para satisfazer a demanda solvável e, obter ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não solvável”.

Com base nesta lógica é que se verifica a produção de imóveis de luxo na cidade, como é o caso dos condomínios fechados que proliferaram na cidade principalmente nas regiões sul e sudoeste após a construção do Shopping Catuaí, vinculada à ação dos promotores imobiliários que visam atender aqueles que dispõem de recursos. A implantação do Shopping se tornou um fator atrativo à expansão da área urbana na porção sudoeste da cidade implicando em forte valorização das terras em seu entorno que foram adquiridas por construtoras, loteadoras, etc, em momento anterior ou ao longo da construção do centro comercial, o que retrata a especulação imobiliária.

No que se refere a espacialização dos loteamentos no período de 1970 a 2007, pode-se dizer que foi intensa a expansão desses em todas as direções da cidade. Dos 292 loteamentos implantados 34% se localizaram na zona norte,

área que abrangeu o maior número, 29% se localizaram na zona sul, 22% na zona leste, 11% na zona oeste e apenas 4% na área central e suas adjacências. Observa-se que a expansão foi maior em sentido norte dada a construção e expansão dos conjuntos habitacionais nesta direção da cidade, fato que provocou uma enorme valorização fundiária e uma intensa especulação provocando o forte crescimento físico-territorial na zona norte.

2.2 OS CONJUNTOS HABITACIONAIS EM LONDRINA

É importante traçar uma rápida exposição sobre a trajetória da habitação no Brasil após a criação do Sistema Financeiro de Habitação e do Banco Nacional de Habitação.

No principiar da década de 1960 a crise habitacional era visível e intensa no país pois uma forte pressão popular se volta contra o Estado para que este promova reformas neste setor. A habitação popular passa a ser vista pelo Estado como um meio que atende à demanda de moradia e ao mesmo tempo ameniza o conflito entre as forças produtivas e as relações de produção. A habitação é tomada pelo poder público como instrumento de manutenção da ordem social vigente (PERUZZO, 1984).

Nesse sentido, segundo Martins (2007), em meados da década de 1960 o governo militar criou o Serviço Financeiro da Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH), destinados a facilitar e promover a construção e aquisição da casa própria especialmente pelas classes de menor renda, através da Lei Federal no 4.380 de 21 de Agosto de 1964 instituindo no país uma nova política habitacional.

No entanto a operacionalização estava sob a responsabilidade das Companhias de Habitação - COHABs, sendo o SFH integrado pelo BNH, Caixa de Aposentadorias, Institutos de Orientação às Cooperativas - INOCOOPs³², Cohabs,

³² Segundo Peruzzo (1984) os INOCOOPs foram criados em 1966 com o objetivo de orientar a cooperativas operárias em todas as operações necessárias para a construção de conjunto habitacionais. Foram criados também para poupar despesas, acumular e reproduzir o capital legitimar o sistema. Poderia se candidatar a uma casa própria financiada pelo INOCOOP o trabalhador sindicalizado e que pertencente a alguma associação.

entre outras entidades. Segundo Bolaffi (1979) o mesmo ato que criou o BNH criou também o instituto da correção monetária nos contratos imobiliários.

Mário Trindade, um dos presidentes do BNH, argumentou, em entrevista, que a moradia não era o objetivo máximo do órgão e sim a dinamização da economia através da abertura de vários setores econômicos como os escritórios de engenharia, de planejamento, de projetos, de arquitetura, enfim de todos os setores ligados à construção civil e à indústria da construção. A finalidade também era incorporar ao mercado de trabalho, parcela do exército industrial de reserva. (PERUZZO, 1984)

Segundo Martins (2007) o mercado habitacional foi dividido em três níveis, atendidos por diferentes agentes do SFH os quais: mercado popular constituído por famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos e atendidas por agentes estatais como as COHABs; mercado econômico com famílias de renda entre 3 e 6 salários mínimos e atendidas por organizações mutualistas sem fins lucrativos denominadas Cooperativas Habitacionais; e o mercado médio, atendido pelos agentes financeiros privados. Os dois primeiros eram financiados basicamente com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS enquanto que o mercado médio era financiado com recursos das cadernetas de poupança.

Os recursos das cadernetas de poupança e dos demais títulos imobiliários eram captados pelas associações de poupança e empréstimo (também chamadas de agentes financeiros do SFH) e serviam para financiar investimentos habitacionais propostos por empreendedores ou construtoras. Recebido o financiamento o empreendedor responsabilizava-se pela venda das unidades habitacionais construídas aos consumidores finais (basicamente das classes de renda média e alta) e esses últimos, por sua vez, responsabilizavam-se pelo pagamento do empréstimo às instituições financeiras tornando-se, assim, mutuários do sistema. O empreendedor, portanto, era apenas um intermediário do processo, já que após a venda do imóvel ele repassava sua dívida com as instituições financeiras para os mutuários.

Quanto a arrecadação do FGTS³³, totalmente gerida pelo BNH, era destinada prioritariamente à construção de casas de interesse social (conjuntos populares e cooperativas) ainda que posteriormente tenham sido canalizados também para os setores de saneamento e desenvolvimento urbano. Os principais responsáveis pela construção dessas unidades habitacionais eram as Companhias de Habitação (COHAB), isto é, “[...] empresas mistas sob o controle acionário dos governos estaduais e/ou municipais” (SANTOS, 1999, p. 11) que associavam “[...] a execução de programas setoriais de construção de habitações às atividades financeiras referentes à comercialização” (SANTOS, 1999, p. 11). Em resumo, obtinham financiamentos do BNH mediante apresentação de projetos tecnicamente compatíveis com a orientação do banco e supervisionavam a construção de moradias destinadas às camadas mais pobres da população de acordo com as prioridades estabelecidas pelos governos locais (os estados no caso).

De acordo com Santos (1999), o órgão central do SFH era o BNH, responsável pelo gerenciamento do FGTS, pela normatização e fiscalização da aplicação dos recursos das cadernetas de poupança, e pela definição das condições de financiamento das moradias para os consumidores finais.

Sua atuação não se limitava apenas à esfera financeira; desde o início da década de 1970, analisou Maricato (1987), passou a orientar seus recursos para o financiamento de governos estaduais e municipais na produção de obras de infraestrutura urbana tais como implantação ou melhoria do sistema de abastecimento de água e esgoto sanitário, do sistema viário e pavimentação da rede de distribuição de energia elétrica, de transporte, de comunicação, de educação e cultura, de serviços públicos entre outras³⁴.

Nas principais cidades brasileiras a população urbana cresceu acentuadamente, na mesma proporção cresceu a necessidade de medidas para

³³ O FGTS foi criado em 1966 por intermédio da lei nº 5.107 14/09/66, “[...] como necessário à política habitacional, que juntamente com os valores acumulados pela correção monetária, passaram a ser um dos principais elementos no fornecimento de recursos para o processo de produção de moradias. Os depósitos do FGTS constituíram, nos primórdios do sistema, o suporte financeiro da política habitacional, permitindo que se conferisse um tratamento sistemático ao atendimento das necessidades habitacionais das camadas mais pobres da população. O sistema previa não só a arrecadação desses recursos, mas o empréstimo para a compra de imóveis, o retorno desse empréstimo, até a reaplicação desse dinheiro, como forma de multiplicar o montante da conta habitação” (MARTINS, 2007, p. 32 e 33).

³⁴ Segundo a autora o saneamento básico foi a porta pela qual o BNH começou a aplicar no desenvolvimento urbano. A falta de infra-estrutura nos conjuntos habitacionais, motivo de muita críticas e fracassos dos empreendimentos populares do BNH, também serviu para justificar sua investida no financiamento a obras urbanas.

enfrentar os problemas com moradia. A construção civil, aquecida pelas verbas liberadas pelo BNH, dinamizou a produção de unidades residenciais via conjuntos habitacionais em todo o país (MARTINS, 2007).

Com a finalidade de proteger os seus investimentos, o SFH/BNH instituiu a correção monetária nos contratos imobiliários da aquisição da casa própria como principal mecanismo para sustentar e viabilizar o mercado de intermediação financeira, solucionando o problema dos créditos de longo prazo em uma economia inflacionária.

Essa política, direcionava o financiamento para o produtor de moradias. Assim, dinamizou o setor da construção civil, privilegiou os grupos de elite Segundo a autora o saneamento básico foi a porta pela qual o BNH começou a aplicar no desenvolvimento urbano. A falta de infra-estrutura nos conjuntos habitacionais, motivo de muitas críticas e fracassos dos empreendimentos populares do BNH, também serviu para justificar sua investida no financiamento a obras urbanas. formados pelos agentes financeiros, incorporadores e empreiteiros. As cidades, principalmente as capitais que dispunham de investimentos públicos, foram o alvo certo dos investimentos imobiliários e expansão urbana, que contribuíram para a instituição de regiões metropolitanas. As favelas situadas em regiões centrais foram sendo transferidas para conjuntos habitacionais nas regiões periféricas (BASTOS, 2001, p.95).

A correção monetária, analisou Rangel (2005, p. 709), era fruto de movimentos profundos do sistema e veio como se fosse uma coisa irrelevante que a qualquer momento pudesse ser abandonada. Poucos perceberam que era uma inovação institucional que interessava ao epicentro da crise.

[...] as garantias reais, dos tipos hipoteca e reserva de domínio, recuperavam sua plena vigência, o que trazia implícita certa tendência à queda da taxa real de juros. Em prazo brevíssimo, o Brasil viu surgir um sistema nacional de poupança, que se comparava aos mais potentes do mundo. Os investimentos cobertos com fundos privados, entraram a elevar-se, notadamente na construção residencial, liberando fundos públicos para outras aplicações. (RANGEL, 2005, p. 710).

Segundo o autor a construção residencial teve reforçadas ou criadas suas próprias bases financeiras. Tãmanha foi a importância desta medida que a construção civil pôde, a partir de então, entrar em ritmo crescente de produção de

moradias para a população de menor poder aquisitivo disseminando os conjuntos habitacionais por todas as cidades brasileiras.

Ao longo desses processos, profundas transformações ocorreram no campo impondo, dentre outros, forte êxodo rural e em decorrência desse processo instaurou-se profunda crise habitacional nas principais cidades brasileiras para a qual os investimentos do BNH/SFH garantiram parcela de demanda.

O início dos anos de 1980 foram marcados pelas mais baixas taxas de crescimento, os índices permaneceram em níveis muito baixos sendo adjetivada de década perdida. Este período “[...] coincidiu com a fase recessiva do nosso ciclo breve, a do ciclo longo mundial” que ainda continuaria por um longo tempo (RANGEL, 2005, p. 712). O que aumentou neste período foi o desemprego gerando as mais elevadas taxas e profunda recessão. As medidas econômicas adotadas pelo

Estado não foram eficientes no sentido de tratar o problema que era criar condições para novos investimentos o que reduziria drasticamente os efeitos e a própria inflação.

É neste contexto geral, que podemos entender a crise que afetou diretamente o setor habitacional, entre outros setores da economia culminando, em 1986 com o encerramento das atividades do BHN. O SFH passou por uma profunda reestruturação e as atividades do BNH foram atribuídas à CEF com a administração de todo o passivo, ativo, do pessoal e dos bens móveis e imóveis do BNH, bem como a gestão do FGTS. É

Neste sentido Bastos (2001, p.102), coloca que “[...] o período compreendido entre 1979 e 1983 foi o momento em que a crise afetou o BNH. De 1983 a 1986 é considerado o período de caos culminando na extinção deste órgão”. Após a extinção efetiva do BNH houve um esvaziamento de ações públicas no campo da habitação. A CEF passou a administrar todos os recursos do BNH, passivos e ativos, no entanto, diante de um quadro de crise conjuntural, não deu seqüência aos investimentos no setor.

Em relação à questão da problemática habitacional em Londrina, Martins (2007) destaca que em meio ao crescente déficit habitacional brasileiro foi criada a Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-Ld³⁵, através do Decreto

³⁵ O Prefeito José Hosken de Novaes (12/12/63 a 15/11/69) criou o Fundo Municipal de Assistência para a Casa Própria e constituiu a COHAB-LD (ASARI e TUMA, 1978). A instituição foi criada em 1965, mas não estava atuando efetivamente até final da década de 1960.

Lei no 1.008 de 26 de Agosto de 1.965, de acordo com as diretrizes e normas da Lei Federal no 4.380 de 21 de Agosto de 1964, com a finalidade de cuidar dos problemas habitacionais da cidade de Londrina e de alguns municípios vizinhos. A COHAB-Ld é uma empresa de sociedade mista cujo sócio majoritário é a Prefeitura Municipal de Londrina com outras entidades.

Anterior à sua inscrição e integração junto ao SFH e BNH, atuava no município a Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR³⁶. A partir de 1969, através de esforços pessoais do então presidente da COHAB-Ld Nelson Gavetti³⁷, a entidade passou a integrar o SFH e BNH entrando em atividade efetivamente em 1970. Com a COHAB-Ld credenciada como agente financeiro junto ao BNH, a cidade de Londrina passou a ser alvo de investimentos na construção de conjuntos habitacionais (Martins, 2007). Os primeiros conjuntos habitacionais edificados na cidade foram destinados ao desfavelamento pois era cada vez mais intensa a presença das favelas na cidade.

Tabela 4 – Unidades habitacionais utilizadas para promover o desfavelamento na cidade de Londrina: 1970 – 1991.

Nome dos Conjuntos Habitacionais	Ano de entrega	Total de unidades	Número de unidades destinadas ao desfavelamento	Localização
Barra Vento	1971	34	34	Vila Portuguesa
Pindorama I	1972	116	116	Vila Fraternidade
Pindorama II	1976	53	53	Vila Fraternidade
Novo Amparo	1980	369	369	Atrás da EPESML
Santiago I	1988	38	38	Procedentes da Favela Vila Rica
José Belinati	1991	133	90	Entre o CH João Paz e CH Semiramis

Fonte: MARTINS (2007).

³⁶ Segundo Tonella (2002), a Companhia Habitacional do Paraná (COHAPAR) foi fundada em 1965 e se constitui em uma empresa de economia mista e está vinculada à Secretaria especial de Política Habitacional. Sua meta principal é o atendimento à demanda habitacional da população de baixa renda. Os Conjuntos Habitacionais construídos pela Cohapar em Londrina até 1969 são: Café, Três Marcos e Novo Aeroporto, totalizando 295 unidades residenciais (LONDRINA, 2007)

³⁷ Nelson Gavetti participou de forma ativa da homologação e credenciamento da Cohab-Ld junto ao SFH e BNH dinamizando a atuação da entidade. Toda a história do processo de dinamização da companhia se encontra em sua obra Gavetti (1998).

Segundo o citado autor, no dia 18 de dezembro de 1969 foi aprovado o primeiro financiamento para a construção do primeiro conjunto habitacional na cidade. Conforme a COHAB-Ld firmava sua estrutura administrativa, considerando seus contextos de habitação aos menos favorecidos, era equacionada uma sistemática de critérios como a renda familiar mais baixa, aluguel de maior valor, número de pessoas na família, local onde moravam³⁸.

Entre os conjuntos habitacionais destinados ao desfavelamento (conforme tabela 4) destacaram-se o conjunto habitacional Barra Vento (1971) ao qual foi destinado 34 unidades (localizado na porção norte da cidade); nos conjuntos habitacionais Pindorama I (1972), e Pindorama II (1976) foram 169 unidades (na porção leste da então malha urbana); no Novo Amparo (1980) 369 unidades (a nordeste); no Santiago I (1988) 38 unidades (a oeste); no José Belinati 90 e no Vale do Cambezinho, 58.

Segundo Fresca (2002a) foi efetivamente a partir de 1970 que a COHAB-Ld iniciou suas atividades na construção de conjuntos habitacionais em Londrina com recursos do BNH. Os primeiros conjuntos da década de 1970 eram pequenos, com um reduzido número de unidades habitacionais, ocupando ainda espaços vazios da malha urbana. No final da década em tela começaram a ser construídos conjuntos habitacionais gigantescos e distantes do centro da cidade, em especial na porção norte, com a necessidade de produzir toda uma infra-estrutura para atender esses núcleos.

Foi intensa a atuação da COHAB-Ld na produção do espaço urbano londrinense através da construção dos conjuntos habitacionais que se espalharam por todas as direções da cidade. Em virtude da intensificação das migrações rurais urbanas que se processavam na década de 1970 e da falta de moradia que a cidade vivenciava, as unidades construídas eram rapidamente comercializadas.

No final dos anos de 1970 a zona norte da cidade começou a ser produzida e passou a receber um grande contingente de população. Não só a referida área como todas as demais conheceram um intenso crescimento físico-territorial. Os gráficos a seguir permitirão uma análise mais detalhada da expansão dos conjuntos habitacionais em Londrina.

³⁸ Conforme destacou Gavetti (1998, p. 58 e 59), o primeiro passo para o desfavelamento foi a escolha da favela a ser erradicada e do local para a construção das habitações. Depois de a prefeitura implantar toda uma obra de saneamento e infra-estrutura no local designado para a construção, “[...] a Cohab-Ld, num período de setenta e cinco dias corridos, edificou o conjunto.

Importante frisar que a maioria dos conjuntos eram entregues à população com o mínimo de infra-estrutura, inicialmente construídos e depois dotados de infraestrutura básica. Bolaffi (1986) destacou que muitas críticas foram feitas ao BNH e a tudo que o mesmo produziu com seus recursos.

[...] as grandes cidades (porque é disso que se trata) foram um sucesso. Mas houve e há problemas, defeitos de construção, devido a inexperiência das empreiteiras e dos respectivos operários na utilização de tecnologia ainda pouco conhecida. Houve também erros quando se entregaram os imóveis à população antes que os equipamentos urbanos estivessem concluídos. Houve também erros no atacado, de concepção e de implantação urbanística (BOLAFFI, 1986, p. 25).

Na verdade houve uma preocupação muito grande com a quantidade em detrimento da qualidade. Os gigantescos conjuntos habitacionais eram edificados em um curto período de tempo e com materiais de baixa qualidade pois precisava atender rápido a demanda cada dia mais crescente, conseqüentemente, faltava infra-estrutura urbana básica para garantir a qualidade de vida da população.

Analisando o gráfico 05, observa-se que dos 142 conjuntos habitacionais construídos na cidade 30 foram na década de 1970, com destaque para 197 quando foram construídos 8 conjuntos habitacionais.

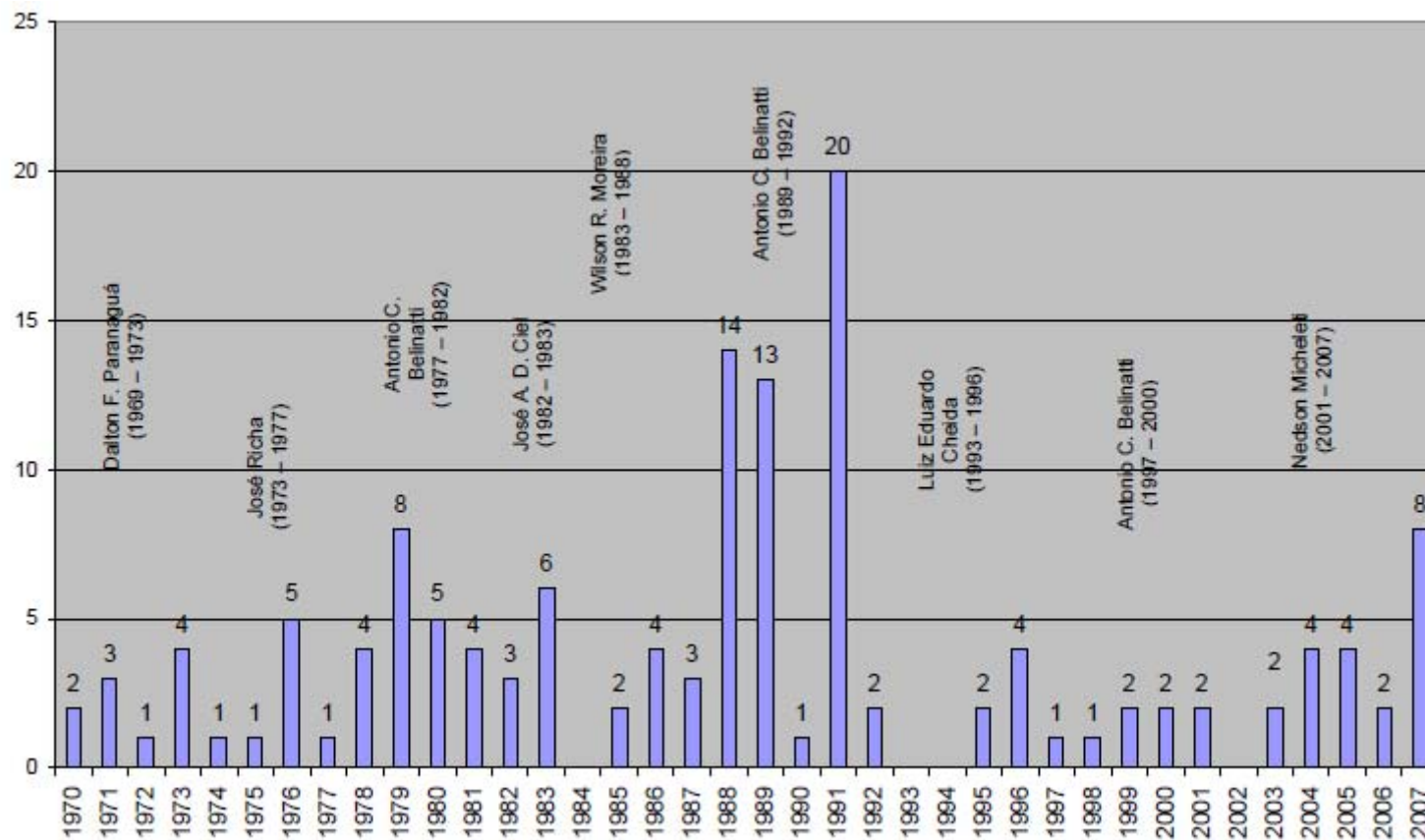


Gráfico 5 – Conjuntos Habitacionais Produzidos na Cidade de Londrina nas diferentes gestões: 1970-2007³⁹

Fonte: Londrina (2007), Cohab-Ld (2007) e Martins (2007).

Org.: Beidack (2008)

³⁹ Sobre as diferentes gestões e a produção habitacional em Londrina discutiu-se adiante.

No decorrer dos anos de 1980 54 conjuntos habitacionais foram edificadas em Londrina atingindo os picos máximos em 1988 e 1989 quando foram construídos, respectivamente, 14 e 13 conjuntos e o pico mínimo em 1984, quando não houve nenhuma unidade. No curso dos anos de 1990 houve uma queda acentuada na produção de moradias populares em Londrina: foram 33 conjuntos edificadas na cidade. A construção esteve concentrada no ano de 1991 quando foram construídos 20 conjuntos.

A maioria dos conjuntos edificadas em 1991 compuseram o Projeto FICAM – Financiamento de Construção, Aquisição ou Melhoria da Habitação de Interesse Social –, projeto empreendido pelo BNH, iniciado no país em 1985 e em Londrina em meados da década de 1980.

De acordo com Rodrigues (2001, p. 33) através do Projeto FICAM as famílias eram beneficiadas com o financiamento para o material de construção e se responsabilizavam pela construção da habitação, analisou a autora:

A alternativa da autoconstrução é considerada viável pelos poderes públicos, porque é mais barata, já que não se conta os custos de mão-de-obra, assumidos pelos trabalhadores; além disso, essa alternativa é colocada, ideologicamente como valorização do saber popular. Se os trabalhadores têm resolvido seu problema de moradia pela autoconstrução, porque não financiar material e dar assistência técnica para que as casas fiquem com melhor aparência?

Vale lembrar que os trabalhadores pagavam duplamente: quando do recolhimento do FGTS e nas parcelas do financiamento do material de construção.

Além disso, embutido no preço estava a assistência técnica “gratuita” para a sua construção. A família devia trabalhar para garantir seu sustento e durante os seus momentos de descanso trabalhar na construção da moradia (RODRIGUES, 2001).

O início do século XXI foi marcado por uma intensa redução na construção de moradias populares em Londrina. Apesar da baixa na produção habitacional, de 2000 a 2007, ainda foram 25 conjuntos habitacionais na cidade. Em relação ao número de unidades construídas no período em tela foram 3.528 unidades habitacionais. A fraca produção de moradias neste período foi resultado da inadimplência dos mutuários, os quais não arcaram as suas dívidas com a COHAB.

Esta por sua vez não obtendo recursos não conseguiu pagar a dívida com a CEF, como consequência deixou de receber financiamento reduzindo a produção habitacional, argumentou o Sr. Lucimar Ferreira Luiz, gerente imobiliário

da COHAB. O gráfico 06 demonstra que foi intensa a produção de unidades habitacionais no final dos anos de 1970 e início dos anos de 1980, somente no ano de 1979 foram edificadas 6.363, distribuídas em 8 conjuntos espalhados pela cidade. Em Londrina, assim como nas principais cidades brasileiras, a população urbana cresceu acentuadamente, na mesma proporção cresceu a necessidade de medidas para enfrentar os problemas com moradia. A construção civil aquecida pelas verbas liberadas pelo BNH dinamizou a produção de unidades residenciais via conjuntos habitacionais em todo o país (MARTINS, 2007).

De acordo com Martins (2007), no período do governo militar existiram investimentos grandiosos em obras básicas de infra-estrutura como, por exemplo, a construção da Usina Hidrelétrica de Itaipu e o desenvolvimento dos transportes rodoviários, uma vez que a existência da Capital Federal no Planalto Central impunha uma nova rede de rodovias. Houve ainda a necessidade de dotar o país de uma rede viária mais qualitativa; houve a criação da Embraer, entre outras obras, completando a última fase do processo de substituição industrial das importações.

Em 1980 foram construídas 2.929 habitações em Londrina distribuídas em 5 conjuntos habitacionais e em 1983, 4.015 unidades em 6 conjuntos. De 1984 a 1987 houve uma ligeira queda na produção dos mesmos na cidade. Destaca Rodrigues (2001) que no final da década de 1970 e principalmente no decorrer de 1980 os recursos tornaram-se mais escassos relacionados à crise econômica (desemprego), diminuiu o recolhimento do FGTS e dos depósitos em poupança e aumentava a retirada do FGTS à medida que aumentava o desemprego.

Por outro lado houve um acréscimo no número de inadimplentes também relacionado ao aumento no desemprego e no aumento das prestações. “O sistema dava sinais de debilidade mediante a inadimplência diante da impossibilidade do mutuário de arcar com as prestações reajustadas” (BASTOS, 2001, p. 95).

Bastos (2001) destacou ainda que, em função da crise econômica e fiscal, a política salarial foi modificada pelo governo. Para não penalizar ainda mais os segmentos populares, que já estavam em precárias condições de vida, a decisão do governo foi reajustar os salários de forma diferenciada. Os setores de maior renda tiveram reajustes de seus rendimentos de acordo com os índices de inflação e

os setores médios tinham seus rendimentos reajustados de acordo com a faixa salarial, assim, o pagamento da prestação da casa própria tornava-se cada vez mais difícil.

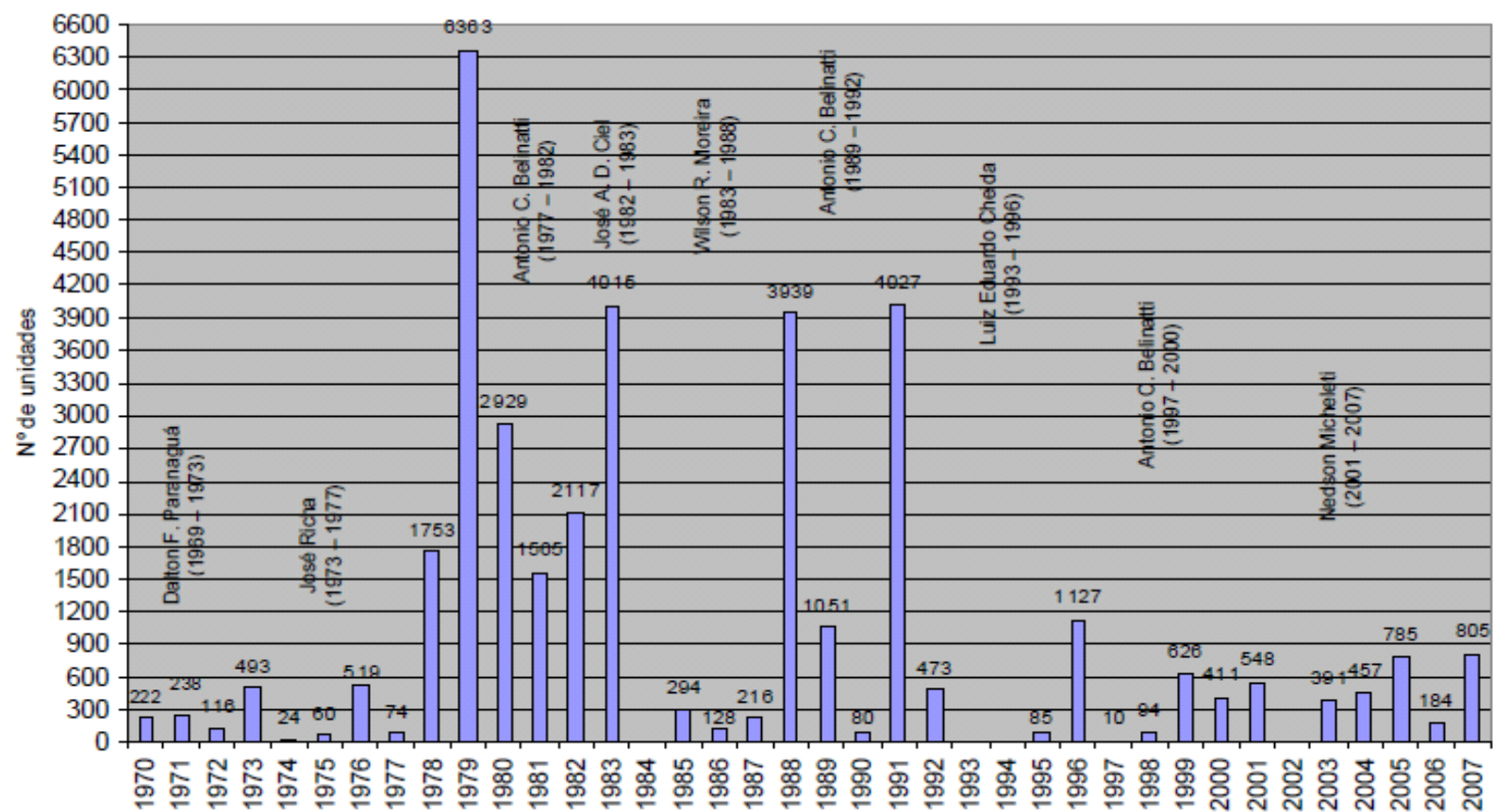


Gráfico 6 – Unidades Habitacionais Construídas na Cidade de Londrina nas diferentes gestões: 1970-2007

Fonte: Londrina (2007), Cohab-Ld (2007) e Martins (2007).

Org.: Beidack (2008)

No final dos anos de 1980 o grande pico na construção de conjuntos habitacionais foi em 1988 ao serem construídas 3.939 unidades, já em 1991, 4.027 unidades. A partir de 1992 até os dias atuais houve um completo esvaziamento no setor de construção de conjuntos habitacionais.

A década de 1990 foi marcada pelo fortalecimento de uma diversidade de programas do governo e uma tendência para implementação de programas voltados para o atendimento aos setores de menor renda no âmbito local através da municipalização da política habitacional (BASTOS, 2001).

No Governo de Fernando Collor de Melo (1990 a 1992) houve uma banalização da política habitacional com a dissociação das atividades de saneamento e desenvolvimento urbano, transformação em uma política distributiva vinculada ao ministério da ação social (BASTOS, 2001), o quadro de crise das políticas públicas na área de habitação se agravou e foi marcado por mudanças superficiais no SFH (como a facilitação da quitação dos imóveis e a mudança no mecanismo de correção das prestações) e por programas na área da habitação popular caracterizados pela má utilização dos recursos públicos. (SANTOS, 1999).

No governo de Itamar Franco (1992-1994) três propostas partiram da burocracia pública da política habitacional, tendo como ponto comum a restauração de uma nova aliança entre os interesses envolvidos no financiamento e a produção e o uso da moradia; a criação de um conselho para gerir a política habitacional e a criação de um fundo específico para garantir o financiamento para o setor. No entanto, esta discussão não resultou em ações efetivas como a retomada da construção de novas unidades e a reformulação das políticas e acesso às famílias de menor poder aquisitivo (BASTOS, 2001).

Para a autora, nos dois mandatos de Fernando Henrique Cardoso (FHC) (1995-2002) houve um incentivo aos programas de urbanização de favelas e recuperação de áreas degradadas. O combate à inadimplência dos contratos se deu através de leilões de imóveis ocupados. Os recursos disponibilizados pela iniciativa privada passaram a ter alienação fiduciária, um incentivo a mais à elite dominante já que o agente financiador poderia reaver rapidamente o imóvel caso houvesse inadimplência sem qualquer interferência do Estado. Durante os dois mandatos de FHC muito pouco foi realizado para a habitação popular no sentido da produção de unidades habitacionais e efetiva oferta de novas moradias. A estratégia adotada pelo

governo de FHC foi a de reforçar que o papel de agente promotor da habitação é do governo municipal eximindo, desta forma, a responsabilidade dos governos

Estaduais e Federal (BASTOS, 2001). Sobre a política habitacional no governo Lula Maricato (2006) analisou que os investimentos em habitação e saneamento foram ampliados e a Caixa Econômica

Federal passou por mudanças operacionais para dar conta do aumento dos investimentos. Novos programas foram criados, bem como foi formulado um novo quadro institucional e normativo. Segundo a autora, de janeiro de 2003 até junho de 2006, foram aplicados R\$ 28 bilhões para Habitação com recursos do FGTS, da CEF, entre outros, atendendo mais de 1.6 milhões de famílias com 70 % com renda mensal de até cinco salários mínimos. Além destes recursos mais R\$ 8,7 bilhões foram destinados para o atendimento da classe média.

No que se refere à área média das unidades o gráfico 07 a seguir demonstra muito bem a grande variação existente no período em análise. Se for considerado o período entre 1970 e 1977 é possível constatar que a área média das unidades era de 38 m²; entre 1978 e 1978 oscilava em torno de 36 m²; de 1980 a 1985 reduziu para 34 m²; entre 1986 – 1989 a área média figurava em torno de 47 m². Tratava-se de conjuntos de poucas unidades habitacionais. Durante todo o decorrer da década de 1990 a área média das mesmas apresentou uma redução drástica figurando em torno de 25 m²; em um primeiro momento manteve-se a média dos 31 m², no entanto as últimas unidades produzidas neste período perfaziam 22 m², “[...] sendo que via de regra, estas unidades habitacionais não possuem paredes internas, não há alicerces ou vigas baldrame” (MARTINS, 2007, p. 105). A década de 1990 foi marcada pela construção de conjuntos habitacionais com um grande número de unidades. De 2000 a 2007 a área média continuou a diminuir oscilando em torno de 22 m².

Em relação à origem dos recursos utilizados na construção dos conjuntos habitacionais em Londrina, no período de 1970 a 2007, o gráfico 08 demonstra claramente os principais agentes financeiros atuantes.

Dos 88 conjuntos habitacionais, 26% deles foram construídos com recurso oriundos do BNH, 48% com os da Caixa Econômica Federal (CEF), 18% com os da própria COHAB-Ld (3 em parceria com a CEF) e o restante com recursos de origens diversas, conforme demonstrado no gráfico 08.

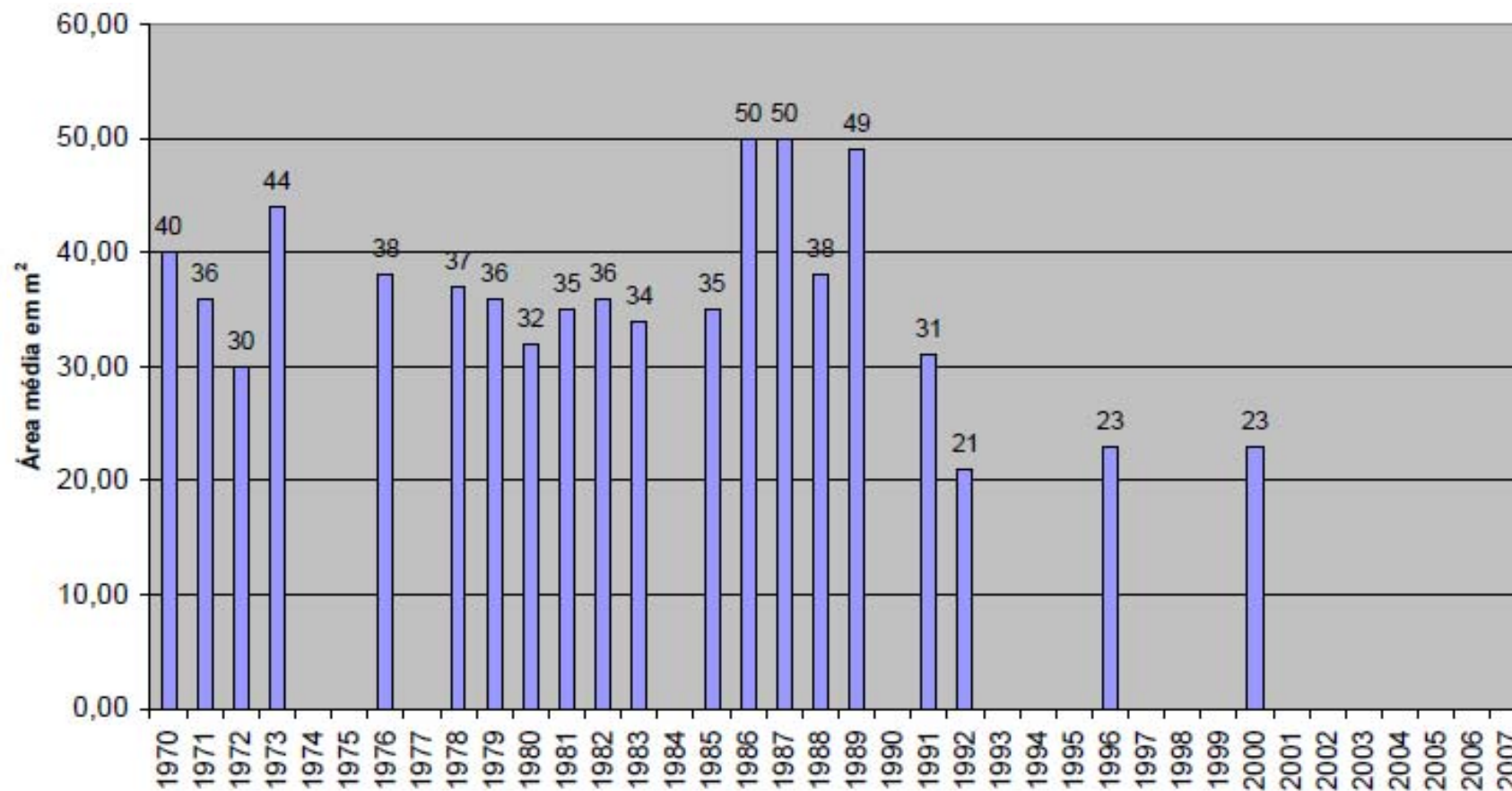


Gráfico 7 – Área Média das Unidades Habitacionais Construídas na Cidade de Londrina: 1970 a 2007

Fonte: Londrina (2007), Cohab-Ld (2007) e Martins (2007).

Org.: Beidack (2008)

Obs.: Alguns anos apresentam ausência de dados

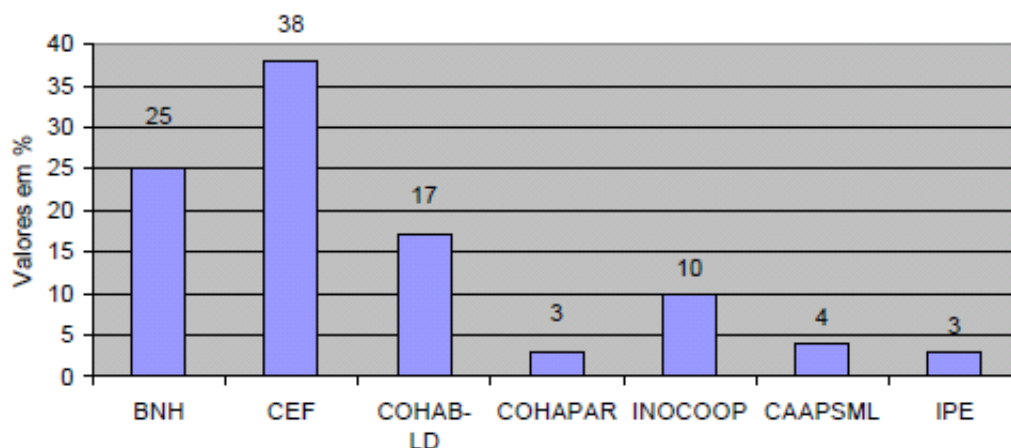


Gráfico 8 – Origem dos recursos dos Conjuntos habitacionais construídos em Londrina: 1970 a 2007

Fonte: Londrina (2007), Cohab-Ld (2007) e Martins (2007).

Org.: Beidack (2008)

O BNH teve sua atuação na cidade construindo moradias até o ano de 1981, sendo posteriormente extinto. A partir de 1983 a CEF passa a ser o principal órgão financiador das novas unidades construídas. A partir de meados da década de 1990 até os dias atuais a própria COHAB-Ld intensifica sua atuação como agente financiador.

A atuação do Estado na produção do espaço urbano tem sido complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte. Ele pode atuar como um grande industrial quando implanta uma indústria estatal, proprietário fundiário, já que tem sob seu controle as terras públicas, promotor imobiliário, na medida em que constrói habitações por intermédio de órgãos como as COHABs; um ofertador de infraestrutura básica é também um agente regulador do uso do solo além de ser alvo dos movimentos sociais urbanos, dentre outros (CORRÊA, 1989).

Para Corrêa (1989, p. 26) a ação do Estado é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes e tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos de classe dominante. Sua atuação se processa nos níveis federal, estadual e municipal. A cada um destes sua atuação muda. É no nível municipal que estes interesses se tornam mais evidentes. Sua atuação se faz visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, ou seja, condições que viabilizem o processo de acumulação e reprodução das classes sociais e suas frações.

Conforme Fresca (2002a), é assim que o poder público local em Londrina vem atuando primeiramente como um promotor imobiliário com a oferta de moradias para a população via COHAB-LD⁴⁰.

No decorrer do período em análise atuaram também com presença pouco marcante na produção de moradias em Londrina o Inocoop/Cohaban (Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais e Cooperativa Habitacional dos Bancários), a Caixa de Assistência, Aposentadoria e Pensões dos Servidores

Municipais de Londrina (Caapsml) e o Instituto de Previdência do Estado (IPE). Estes dois últimos utilizavam partes de seus recursos para financiar habitação a seus funcionários, um número reduzido de conjuntos habitacionais, o qual logo foi interrompido uma vez que a prefeitura passou a utilizar parte desses recursos para outros fins.

Em relação às construtoras que comandaram a produção do espaço urbano na cidade no período analisado, através da construção dos conjuntos habitacionais, destacaram-se a Construtora Icopan, a Engenco, a Simamura Daiwa House, a

Construtora Seffer, a Construhab, a TEE – Construção Civil com a produção de 7 a 13 conjuntos habitacionais cada uma e um grande número de outras que produziram um índice menor.

A maior parte das construtoras que atuaram em Londrina é de capital local sendo que algumas delas de capital regional, como é o caso da Construtora Batista Ltda, com sede em Jacarezinho – PR, a Central Sul de Mineração, de capital catarinense, entre outras, todas produzindo de 3 a 4 conjuntos habitacionais.

Martins (2007) analisou a situação atual das construtoras que atuaram junto à Cohab-Ld de 1970-2000. As principais construtoras envolvidas com a produção dos conjuntos habitacionais, na maioria dos casos, foram desativadas ou mudaram o foco de atuação, restando somente a Construhab que hoje atua no município de Astorga/PR. A Construtora Icopan permanece ativa até o momento, no entanto o principal ramo de atuação atualmente é o de loteamentos, enquanto sua

⁴⁰ Através das ações do Estado representado pelo poder público municipal muitas famílias foram abrigadas nas periferias da cidade, em imensos conjuntos habitacionais, que em alguns casos eram e são caracterizados apenas pela presença das unidades residenciais. Muito embora isso fosse extremamente interessante para a promoção de campanhas políticas, já que para a população de menor poder aquisitivo pelo menos o direito do voto lhes era assegurado (MARTINS, 2007).

filial de Foz do Iguaçu atua com reparos na Usina Hidrelétrica de Itaipu. A Simamura Daiwa House, após falecimento do proprietário, foi incorporada à Construtora Artenge, a qual atua no ramo de obras de alto padrão. A Engenco está em processo de desativação e a TEE e a Central Sul de Mineração já foram desativadas⁴¹.

De 1970 a 2007 diferentes prefeitos passaram pela cidade de Londrina (tabela 05). Em cada gestão uma dinâmica diferente de produção do espaço urbano se instalava. Alguns se dedicaram à solução dos problemas habitacionais com a construção de conjuntos habitacionais outros injetaram altos recursos na dotação de infra-estrutura e na industrialização da cidade.

Tabela 5 – Prefeitos de Londrina e número de unidades habitacionais populares implantadas na sede municipal nas respectivas gestões: 1969 – 2007.

Ano	Gestão	Número de unidades implantadas	%
1969-1973	Dalton Fonseca Paranaguá	576	2
1973-1977	José Richa	1.096	3
1977-1982	Antônio Casemiro Belinati	14.801	43
1982-1983	José Antônio Del Ciel	0	0
1983-1988	Wilson Rodrigues Moreira	8.092	24
1989-1992	Antônio Casemiro Belinati	5.631	16
1993-1996	Luiz Eduardo Cheida	1.212	4
1997-2000	Antônio Casemiro Belinati	1.141	3
2001-2007	Nedson Micheleti	1.881	5
	Total	34.430,00	100%

Fonte: Martins (2007), Asari e Tuma (1978) e Londrina (2007).

No período do então Prefeito Dalton Fonseca Paranaguá houve uma dinamização da Cohab-Ld a partir da construção de vários conjuntos habitacionais como o Vitória Régia (1970), Conjunto das Flores (1970), Barravento (1971), Charrua (1971), Pindorama I (1972), São Pedro (1973), Juremenha (1973) entre outros, totalizando 576 unidades residenciais, distribuídas em 10 conjuntos habitacionais. Eram estes relativamente pequenos e continham de 12 (São José) a

⁴¹ “[...] a Cohab-Ld, foi a responsável pela falência da empresa, já que esta responsabilizou a construtora pela construção de casas de ardósia em Londrina que não foram bem aceitas pela população em virtude do desconforto térmico tendo que mais tarde indenizar os proprietários das residências” (MARTINS, 2007, p. 116).

210 (São Pedro) unidades utilizando alguns vazios urbanos da então malha urbana, nada comparado aos grandes conjuntos construídos no final dos anos 1970 e durante os anos de 1980.

No período do então Prefeito José Richa (1973-1977) houve a construção de 1.096 casas, evidencia-se que não houve articulação política forte com o BNH e o próprio governo Federal para obtenção de verbas destinadas à moradia. No entanto o referido prefeito promoveu o saneamento de fundos de vale e dotou alguns bairros de infra-estrutura. Durante sua gestão construiu-se também o Estádio do Café e a

Via Expressa, a qual tornou-se um dos principais acessos à cidade de Londrina a partir da BR-369. Foram também neste período, segundo Asari e Tuma (1978, p.103), realizadas diversas obras de urbanização na cidade de Londrina através do projeto CURA (Comunidade Urbana de Recuperação acelerada), experiência pioneira no Brasil que compreendeu a execução de melhoramentos urbanos como galerias, pavimentação, etc, atingindo vários bairros da cidade com o objetivo de ocupar bairros antigos. Este Projeto foi instituído e financiado pelo BNH.

Na primeira administração do Prefeito Antonio Casemiro Belinati (1977- 1982) houve uma dinâmica de construções habitacionais em grande escala através da Cohab-Ld, resultante de maior articulação política e que proporcionou à Londrina a construção de 14.801 unidades habitacionais distribuídas em 25 conjuntos. Muitos projetos aprovados antes da crise que se instaurou no final dos anos de 1970 e início dos anos de 1980 junto ao SFH/BNH foram construídos já que as verbas estavam alocadas e devidamente destinadas. (MARTINS, 2007).

Na sequência assumiu o então Prefeito José Antônio Del Ciel (1982-1983), segundo o referido autor esse foi um governo de curta duração no qual não houve continuidade das construções de conjuntos habitacionais em Londrina. Neste período havia muita oferta de unidades habitacionais pela Cohab-Ld devido à grande quantidade construída pelo seu antecessor.

No período do Prefeito Wilson Rodrigues Moreira (1983-1988) foram construídas 8.092 unidades habitacionais distribuídas em 29 conjuntos, um dos períodos mais difíceis em relação à crise que provocou o rompimento das atividades do BNH e conseqüente transferência de suas atividades para a CEF. Contudo,

anterior ao encerramento do BNH e início das operações da CEF, muitos projetos haviam sido aprovados e deram sequência à obra.

No segundo mandato do então Prefeito Antonio Casemiro Belinati (1989- 1992) foram construídas 5.631 unidades habitacionais distribuídas em 37 conjuntos, o que reafirma sua articulação política junto aos órgãos representantes do Estado.

Seu sucessor, o Prefeito Luiz Eduardo Cheida (1993-1996), construiu 1.212 em apenas 6 conjuntos habitacionais, “[...] o foco maior de seu governo foram os processos de regularização de áreas ocupadas irregularmente, seguindo estratégias do governo Federal” (MARTINS, 2007, p. 93).

Em sua última administração o então Prefeito Antonio Belinati (1997-2000), embora não tenha concluído o seu mandato (por ter sido caçado), na primeira fase construiu ainda 1.141 unidades habitacionais distribuídas em 6 conjuntos. Em 2001 assumiu o atual prefeito Nedson Micheleti que até o ano de 2007 havia construído apenas 1.881 distribuídas em 14 conjuntos habitacionais.

Os números apresentados demonstram a ineficiência das políticas públicas no campo da habitação popular desde a década de 1990 até o principiar do século XXI. Nesse contexto econômico o então presidente Fernando Collor de Melo implantou o Plano Collor e confiscou os ativos monetários disponíveis nas instituições financeiras públicas ou privadas, estando sujeiras ao confisco também as cadernetas de poupança e as contas correntes. Visando maior flexibilidade de preços na indústria nacional utilizou a estratégia de liberação das importações pretendendo uma industrialização forçada do país via concorrência com produtos importados. Os dados indicam que foi no governo de Antônio C. Belinatti o período em que houve uma dinamização maior na construção de conjuntos habitacionais com 62% das unidades produzidas na cidade, seguido por Wilson R. Moreira perfazendo 24% do total.

Referente à localização dos conjuntos habitacionais, pode-se dizer que os mesmos foram construídos em todas as direções da cidade. Mais da metade das unidades habitacionais construídas de 1970 e 2007 foi na zona norte, o que tornou esta área uma das mais populosas se comparada com outras da cidade. No entanto, no início da entrega das moradias localizada na porção norte (1978) não havia nenhuma ligação propriamente dita com a cidade de Londrina, pois os conjuntos habitacionais estavam praticamente isolados e aos poucos foram sendo

dotados dos serviços coletivos e infra-estrutura pública, bem como a estruturação de pequeno comércio local, haja vista tamanha distância entre os conjuntos e o centro comercial da cidade: cerca de 15 km em média.

Destas construções, 41% dos conjuntos foram edificadas na porção norte, 23% na zona sul, 22% na leste, 13% na oeste e apenas 1,5% na área central, isto porque as formas de habitação que predominaram na área central e sua zona periférica foram os loteamentos e os edifícios verticais, quando da construção dos conjuntos habitacionais a área central já estava consolidada e a tendência dos mesmos foi localizar-se distante da malha urbana.

Segundo Martins (2007) as políticas habitacionais adotadas foram eficientes no sentido de fornecer um grande número de moradias à classe trabalhadora, mas não foi o suficiente para suprir o déficit habitacional, um dos grandes problemas vivenciados atualmente pela sociedade.

A Cohab-Ld teve um importante papel no processo de articulação e produção de conjuntos habitacionais na cidade. Sua política não se restringiu à construção de moradias, mas também na dotação de infra-estrutura aos primeiros.

Com o encerramento das atividades do BNH, em 1986, e posterior transferência de suas responsabilidades para a CEF, “[...] esta passou a atuar como banco comum, transformando a habitação em um negócio, e, portanto, não mais com a finalidade de atender a população de baixa renda, carente de moradia, mas seus interesses como agente financeiro⁴²” (MARTINS, 2007, p. 95).

Para o autor acima citado a sucessão de políticas públicas questionáveis e mal sucedidas aliadas à escassez de recursos provocou um declínio acentuado na produção de unidades habitacionais, bem como de sua oferta e acesso. Em um primeiro momento as famílias de renda entre três e cinco salários mínimos podiam obter financiamentos através das Cohab's, mas esse teto mínimo foi elevado para renda acima de cinco salários mínimos mergulhando em um sistema excludente milhares de famílias que necessitam de uma moradia.

Em relação à área total edificada os números confirmam que houve uma expansão urbana muito intensa em todas as direções da cidade, pois a área

⁴² “[...] inicialmente a CEF atuou similarmente ao SFH/BNH, mas a partir de 1986, e boa parte dos anos 1990, a CEF fazia as operações diretamente com as construtoras, que apresentavam os seus projetos diretamente à mesma, que aprovava ou não, segundo critérios próprios, sem a intermediação das Cohab's. As construtoras recebiam da CEF, e seus clientes, agora se transformavam em mutuários da mesma” (MARTINS, 2007, p. 95).

total edificada em conjuntos habitacionais somou aproximadamente 965.749,56 m², indicando a transformação de centenas de hectares de terras antes destinadas ao uso rural e que passaram a adquirir uso urbano em virtude do crescimento físico territorial da cidade.

A tabela 6 a seguir apresenta um balanço da produção de moradias populares em Londrina mediante a atuação de diferentes órgãos. A produção estatal por intermédio da Cohab-Ld com recursos diversos apresentou o maior índice enquanto que a Caapsml e o IPE apresentaram números muito pequenos de produção de moradias.

Até o final dos anos de 1960 a produção de moradias através dos conjuntos habitacionais era ainda pequena na cidade, apenas a Cohapar atuava produzindo poucas unidades. A partir de 1970, com a atuação efetiva da Cohab e de outros órgãos públicos, a produção de moradias populares se intensificou. De 1960 até o ano de 2007 foram 34.725 unidades distribuídas em 136 conjuntos habitacionais espalhados pela cidade.

Apesar da intensa produção de moradias no período analisado nos dias atuais evidencia-se ainda um déficit habitacional bastante intenso na cidade muitas famílias esperam do poder público a solução para esse problema enquanto isso aumenta cada vez mais o número de famílias vivendo nas ocupações irregulares (assunto que será tratado a seguir).

Tabela 6 – Conjuntos Habitacionais Construídos em Londrina até 2007

ANO	ORGÃOS											
	COHAB-LD ⁽¹⁾		INOCOOP/ COHABAN		COHAPAR		IPE		CAAPSML		TOTAL	
	Conj.	Unid.	Conj.	Unid.	Conj.	Unid.	Conj.	Unid.	Conj.	Unid.	Conjuntos	Unidades
Até 1969	-	-	-	-	3	295		-			3	295
1970–1979	26	8.643	4	1.219	-			-			30	9.862
1980–1989	37	13.391	6	1.005			5	794	6	564	54	15.754
1990–1999	26	4.519	4	944	3	1.059	-	-	-	-	33	6.522
2000–2007	15	2.241	-	-	1	51	-	-	-	-	16	2.292
TOTAL	104	28.794	14	3.168	7	1.405	5	794	6	564	136	34.725

Fonte: PERFIL (2007)

Org.: Beidack (2008) (1) Os conjuntos construídos pela Cohab-Ld contaram com recursos do BNH, da CEF e da própria Cohab.

Obs.: Os valores totais não correspondem aos valores constantes nos gráficos em virtude dos conjuntos construídos anteriores à década de 1970

2.3 AS OCUPAÇÕES IRREGULARES EM LONDRINA

O processo de urbanização, intensificado após meados do século XX, provocou um aumento na problemática habitacional não somente em Londrina, mas em todo o Brasil. Segundo Bitencort (2007), o problema da habitação surge como um fato social entendido pelo desequilíbrio entre o aumento populacional e a distribuição de moradias com infra-estrutura, tendo como consequência o aparecimento da residência popular de baixa renda as quais geralmente são construídas de maneira ilegal na cidade já que seus habitantes não possuem condições de comprarem uma residência em um local adequado ou mesmo de pagarem aluguel.

Esse grupo de pessoas, denominadas por Corrêa (1989) de grupos sociais excluídos, participam da produção do espaço urbano na medida em que não conseguem adquirir uma habitação, um bem cujo acesso é altamente seletivo na economia capitalista. Estes têm como possibilidades de moradia os cortiços, a casa produzida pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado distantes da cidade e de baixa qualidade e a favela. Mas para Corrêa (1989, p. 30),

[...] é na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos independentemente e a despeito dos outros agentes.

Acrescenta o autor que a produção deste espaço é uma forma de resistência e uma estratégia de sobrevivência às adversidades impostas aos grupos sociais recém expulsos do campo ou provenientes de outras áreas urbanas submetidas à renovação, grupos que lutam pelo direito à cidade; resume-se ao fato de ocuparem áreas muitas vezes inadequadas para os outros agentes da produção do espaço.

De acordo com Postali (2008) as áreas de ocupações irregulares constituem, portanto, locais que abrigam elementos da exclusão social apesar de que estes também produzem as cidades em que são negados de viverem. Por ocupações irregulares entende-se que se originam e evoluem como formas

espaciais segregadas e de modo diferenciado de um lugar para outro. O padrão de ocupação pode ser gradual ou repentino, organizado ou não. Estas ocupações constituem 'bairros' divididos em lotes nas quais se encontram frequentemente mais de uma unidade habitacional num mesmo terreno. Estes locais possuem moradias que vão desde alvenaria, madeira até lonas, dependendo do tempo de ocupação e das condições econômicas de cada família. Permanecem nestas ocupações irregulares péssimas condições de habitabilidade, alimentação, transporte, saúde, educação e emprego.

A aparição destas primeiras unidades na cidade de Londrina data da década de 1950, a qual marcou os anos dourados da cidade, quando ela conheceu um intenso crescimento físico-territorial acompanhada pela implantação de infraestrutura, serviços públicos, crescimento e embelezamento da urbs; por outro lado começou a conhecer também o caos urbano na medida em que não estava preparada do ponto de vista de políticas sociais eficientes para enfrentar a demanda crescente por habitação, infra-estrutura e serviços. A partir deste momento dezenas de ocupações irregulares se espalharam pela cidade (MARTINS, 2007).

De acordo com Silva e Melchior (2002), a intensa migração rural-urbana, verificada principalmente a partir da década de 1950, foi impulsionada através das mudanças capitalistas no campo, aqueles que foram destituídos de suas vidas neste se dirigiram às cidades em busca de oportunidades transformando-se, assim, gradativamente em habitantes urbanos. A chegada dos imigrantes à cidade trouxe várias dificuldades de adaptação pelo fato de não possuírem uma qualificação para o trabalho urbano e devido a baixa oferta de empregos. Desta forma teve-se a pauperização destas pessoas que não conseguiram encontrar moradias que pudessem pagar e não tiveram ajuda efetiva do poder público municipal. Com isso tiveram que procurar áreas da cidade em que pudessem se instalar ocupando áreas públicas ou privadas, muitas vezes não almejadas pelo capital imobiliário e incorporador pela localização distanciada da área central ou por características naturais impróprias para habitação como fundos de vales, encostas, entre outras, as quais se constituíram nas habitações precárias como as favelas.

Destacou Martins (2007, p. 73) que a cidade naquele momento (década de 1950),

[...] representada pela elite dominante e ações direcionadas pelo Estado, estavam preocupados somente com os signos da modernidade. Em resposta ao descaso da elite dominante e do esvaziamento de ações públicas por parte do Estado para tratar da questão habitacional, é que foram criadas as primeiras favelas da cidade. Para esta população de excluídos a única alternativa era ir morar na favela, portanto, não era uma escolha, mas, sim a única possibilidade.

As primeiras das ocupações irregulares na cidade de Londrina foram criadas em meados desta década, sendo que a partir deste momento dezenas de ocupações irregulares foram constituídas nos mais distintos pontos da cidade.

De 1950 a 1969 já haviam 7 favelas espalhadas pelas diferentes direções da cidade (POSTALI, 2008). A partir dos anos de 1960 ocorreu em Londrina a incorporação de extensas áreas de uso rural à cidade em quase todas as direções.

Este processo ganhou certo impulso com a criação do Banco Nacional da Habitação – BNH que tinha por finalidade amenizar o problema crônico da habitação nas cidades brasileiras com a criação de caminhos para a construção de moradias (MARTINS, 2007).

No princípio da década de 1970 a atuação da Cohab-Ld inicia-se intensamente com o desfavelamento, todos os procedimentos foram tomados e conjuntos habitacionais foram construídos e destinados a estas famílias (GAVETTI, 1998).

Na concepção de Martins (2007) no decorrer da década de 1970 o processo de favelização da área urbana se intensificou ainda mais com a instalação de cerca de dezessete favelas na então malha urbana com população oriunda da área rural e urbana do próprio município de Londrina. Na década de 1980, se por um lado continuou a haver a oferta de moradias para a população de baixo poder aquisitivo via Cohab-Ld, por outro houve uma intensificação dos conflitos sociais em torno da moradia para uma grande parte da população que não conseguia se habilitar a uma casa de conjunto habitacional por não se enquadrar nos critérios de renda exigidos pela requerente.

Na tabela a seguir é possível verificar a presença das ocupações irregulares existentes em Londrina no período 1960 a 2007.

A tabela 7 demonstra claramente que a falta de moradia na cidade de Londrina é um velho problema como também as soluções informais adotadas por

grande parte da população. O ano de 1953 foi o marco inicial do processo de favelização com o surgimento da favela do Pito Aceso, o processo foi intensificado nos anos e décadas posteriores.

Dados indicam que existem aproximadamente 9.202 famílias/lotes abrigando uma população de cerca de 40.285 habitantes, ou seja, existe uma média de 4 pessoas vivendo em cada lote.

Tabela 7 – Ocupações Irregulares em Londrina: 1960 a 2007

LOCALIZAÇÃO	Nº DE FAMÍLIAS/ LOTES	NÚMERO DE PESSOAS	ÁREA DA CIDADE	ANO DE OCUPAÇÃO	ANO DE URBANIZAÇÃO	SITUAÇÃO
Jardim Nossa Senhora da Paz (C.H. Paranoá)	280	1 400	Oeste	1963	1979	R
Jardim Leste-Oeste/Favela Vila Rica	197	690	Oeste	1966	1993	AR
Vila Marizia II	68	238	Centro	1966	1994-1997	AR
Jardim Sérgio Antonio	24	84	Leste	1973	1987	AR
Jardim Nova Conquista	151	755	Sul	1973	1989	R
Fundo de Vale da Rua Sérgio Antônio	26	91	Leste	1973	–	I
Favela Colosso	80	400	Oeste	1975	–	AP
Fundo de Vale da Rua Bélgica – próximo à Cativa	46	138	Sul	1975	–	I
Fundo de Vale da Rua Zircônio	22	77	Leste	1975	–	I
Jardim Rosa Branca I	140	490	Leste	1976	1995-1996	AR
Jardim Franciscato I	202	707	Sul	1978	1982	AR
Jardim Franciscato II	94	329	Sul	1978	1988	AR
Jardim Rosa Branca II	19	67	Leste	1983	1995-1996	AR
Jardim Santa Inês	35	123	Leste	1985	1994-1995	AR
Jardim União da Vitória I, II, III, IV e V	1.956	11.930	Sul	1985	1998	R
Jardim Santa Mônica	32	112	Leste	1986	1991-1995	AR
Jardim Novo Perobal	246	1.230	Sul	1987	1988	R
Fundo de Vale C. H. José Belinati	29	87	Norte	1988	–	I
Fundo de Vale do Jardim Paulista – Cantinho do Céu	68	238	Norte	1988	–	I
Fundo de Vale da R. Café Arábica	38	133	Norte	1989	–	I

LOCALIZAÇÃO	Nº DE FAMILIAS/ LOTES	NÚMERO DE PESSOAS	ÁREA DA CIDADE	ANO DE OCUPAÇÃO	ANO DE URBANIZAÇÃO	SITUAÇÃO
Fundo de Vale do Resid. Santa Mônica (Chácara)	96	288	Norte	1989	-	I
Fundo de vale do Jd. Beleville	18	63	Norte	1989	-	I
Cilo III	64	224	Oeste	1990	-	I
Jardim João Turquino	851	4.255	Oeste	1992	*	R
Jardim Santa Fé	356	1246	Leste	1992	1994	AR
Lixão Esquina (ao lado da Av. Teodoro Victorelli)	12	42	Leste	1992	-	I
Vila Ricardo (próximo à Escola)	21	74	Leste	1992	-	I
V. Marízia	38	190	Centro	1993	*	AR
Jardim Quati	46	161	Norte	1993	1997	AR
Fundo do Alto da Boa Vista	49	172	Norte	1993	1998	AR
Área do DER	11	39	Sul	1993	-	I
Jardim das Bananeiras – próximo à Vila Ricardo	29	106	Leste	1994	1995	AR
Jardim Kobayashi	31	109	Sul	1994	1999	AR
Área do Centro Comunitário do Jardim Santa Fé	20	70	Leste	1994	-	I
Fundo de Vale do Jd. Santa Fé/Horta Comunitária	91	319	Leste	1994	-	I
Fundo de Vale da Favela Marizia	60	180	Centro	1995	-	I
Fundo de Vale da Rua Ana C. Piacentini	149	522	Norte	1995	-	I
Jardim dos Campos (ao lado do C. H. Aquiles Stenghel)	210	735	Norte	1996	1997	AR
Jardim São Marcos	160	560	Sul	1996	1997	AR
Jardim Monte Cristo	471	1649	Leste	1996	2005	AR
Jardim Morar Melhor	66	231	Sul	1996	1997	AR

LOCALIZAÇÃO	Nº DE FAMILÍAS/ LOTES	NUMERO DE PESSOAS	ÁREA DA CIDADE	ANO DE OCUPAÇÃO	ANO DE URBANIZAÇÃO	SITUAÇÃO
Fundo de Vale da Av. Santa Mônica	6	21	Leste	1996	-	I
Fundo de Vale da Favela Santa Inês	43	151	Leste	1996	-	I
Fundo de Vale do Jardim das Bananeiras	13	46	Leste	1996	-	I
Fundo de Vale Jardim Primavera	107	375	Norte	1996	-	I
Jardim São Jorge	748	3.740	Norte	1997	*	AR
Jardim das Paineiras (Fundo de Vale do C. H. Hilda Mandarin)	43	151	Norte	1997	1997	AR
Jardim Cristal	23	115	Sul	1997	-	AP
Fazenda Refúgio	31	80	Sul	1997	-	I
Fundo de Vale do Franciscato	9	32	Sul	1997	-	I
Jardim Maracanã I e II	606	3.030	Oeste	1998	*	AR
Remanescente do C. H. Vivi Xavier	50	175	Norte	1998	1998	AR
Jardim Novo Perobal (área Sanepar)	26	91	Sul	1998	1998	AR
Fundo de Vale do Jardim Novo Perobal	39	137	Sul	1998	-	I
Jardim San Rafael	106	371	Leste	1998	-	I
Jardim União da Vitória (VI, r do posto e dos Médicos)	330	1155	Sul	1998	-	I
Jardim Londrville	43	151	Oeste	1998	-	I
Fundo de Vale do Jd Quadra Norte	12	46	Norte	1999	-	I
Fundo de Vale Jardim dos Campos	10	35	Norte	2000	-	I
Fundo de Vale do Jardim Rosa Branca	36	126	Leste	2000	-	I
Fundo de Vale Abussafe (Vila Feliz)	45	225	Sul	2001	-	AP

LOCALIZAÇÃO	Nº DE FAMILÍAS/ LOTES	NÚMERO DE PESSOAS	ÁREA DA CIDADE	ANO DE OCUPAÇÃO	ANO DE URBANIZAÇÃO	SITUAÇÃO
Nossa Senhora Aparecida (ao lado do Jardim São Jorge)	163	489	Norte	2001	-	AP
Jardim Morar Melhor	21	74	Norte	2001	-	I
Rua Rosa Branca (Luiz Victorelli)	24	84	Leste	2001	-	I
Fundo de Vale do Jardim Marieta	66	231	Norte	2002	-	I

FONTES: Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD / Habitação de Baixa Renda no Âmbito Municipal – IPPUL/1996

Organização dos dados: PML/SEPLAN/DP/Gerência de Pesquisas e Informações

(1) Famílias retiradas do Fundo de Vale do Conjunto Pindorama

Dados obtidos a partir do PERFIL (2007) / Fonte Complementar: Fresca (2002a)

LEGENDA:

AR - Áreas Aptas a serem regularizadas

R - Áreas Regulares

AP - Áreas Particulares

I - Áreas Irregulares

Org.: Beidack (2009)

De um modo geral as populações residentes nestas áreas sofrem com o preconceito por parte da população de outras áreas da cidade não possuem um endereço, têm dificuldades em conseguir trabalho além de serem desprovidos das condições dignas de sobrevivência.

No que se refere à situação legal dessas áreas, a tabela demonstra que a maioria delas ainda não foram regularizadas equivalendo a 48% do total, enquanto que as áreas aptas correspondem a 38% do total. As áreas particulares, segundo a tabela, equivalem às ocupações denominadas Jardim Cristal e Fundo de Vale Abussafe (Vila Feliz), ambas na zona sul da cidade, a ocupação Nossa Senhora Aparecida, zona norte, além da ocupação denominada favela Colosso, zona oeste.

Uma das medidas adotadas pelo Poder Público, representado neste caso pela Cohab-Ld, para amenizar a crise habitacional na cidade de Londrina foi urbanizar e regularizar as ocupações irregulares. Para isto a instalou rede de energia elétrica, de água potável, telefones públicos, abertura de ruas, coleta de lixo e demarcação dos lotes, sendo que este último constitui-se como critério fundamental no processo de regularização fundiária.

No Brasil o fato de não estar dentro da legalidade, ou seja, inserido nos padrões impostos pela legislação é o mesmo que estar excluído socialmente. Outra questão que preocupa a análise dessa situação é a própria conceituação e o entendimento por esse segmento social do que seja a ilegalidade e a irregularidade e também o significado de posse e propriedade dos terrenos ocupados. Estes elementos interferem nos movimentos de regularização fundiária, uma vez que as ocupações irregulares são caracterizadas, fundamentalmente, como:

[...] loteamentos irregulares porque não satisfazem às normas técnicas de urbanismo editadas pela lei municipal e ilegais porque não conseguiram da prefeitura a autorização prévia de abertura e não podem também ser registrados a posteriori por causa das irregularidades técnicas. (SACHS, 1999, p. 73).

A partir de um estudo realizado no Jardim São Jorge, uma das mais antigas ocupações irregulares da cidade, hoje já regularizado, e no Jardim San Rafael, Postalí (2008) constata que a maior parte dos moradores das ocupações irregulares são migrantes intra-urbanos, ou seja, são oriundos da própria cidade de Londrina, pessoas que não ganham o suficiente para manter uma casa de aluguel e

se dirigem para estes locais com o objetivo de realizar o sonho de conquistar a casa própria.

O nível de escolaridade dos moradores das ocupações irregulares, de acordo com a autora, é baixo: em sua maioria possuem o Ensino Fundamental incompleto, trabalham na informalidade como trabalhadores domésticos e de serviços gerais e recebem entre 1 e 2 salários mínimos, motivo que os leva a viver na precariedade urbana.

De acordo com Peruzzo (1984) para o Estado a habitação popular é um dos instrumentos de controle social, um meio de legitimar o regime e de criar condições para a reprodução da força de trabalho e reprodução do capital.

É importante destacar que o Estado, além de regularizar os investimentos em infra-estrutura, também regulariza as relações capital-trabalho e, portanto, serve de instrumento essencial ao desenvolvimento capitalista o que contribui para a manutenção/aumento da exploração da força de trabalho. Com essa exploração o

Estado admite e reforça a exclusão de grande parte da população do sistema de acesso aos bens de consumo e à moradia, nos moldes e a serviço do modo capitalista de produção.

2.4 A VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA

Sendo a verticalização urbana uma das formas de produção do espaço urbano londrinense desde os anos de 1950 até os dias atuais, optou-se por traçar uma breve análise deste processo na cidade sem contudo aprofundar, visto não ser ainda uma forma de habitação difundida na zona norte de Londrina, objeto deste estudo⁴³.

O processo acima citado representa uma das características marcantes da urbanização brasileira, que transformou e continua transformando o espaço urbano de muitas cidades desde as médias até as grandes metrópoles,

⁴³ Para uma melhor compreensão do processo de verticalização urbana de Londrina bem como os principais agentes produtores desta forma de habitação sugere-se a leitura das dissertações recentemente defendidas por Casaril (2008) e Passos (2007).

sendo, portanto, considerado uma “[...] especificidade da urbanização brasileira, pois em nenhum lugar do mundo tal fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a destinação prioritária para a habitação” (SOUZA, 1994, p. 129).

Para Ramires (1998) a verticalização é um dos grandes responsáveis pelas alterações morfológicas e funcionais da paisagem urbana revalorizando o espaço pelo aumento do potencial de aproveitamento em virtude da possibilidade de multiplicação do solo urbano diante da necessidade de suprir a necessidade de moradia, dado o crescimento populacional.

Ferreira (1987, p. 72) define verticalização “[...] como a possibilidade de multiplicação do solo urbano permitida pelo elevador”. A autora utiliza essa definição para situar seu objeto de estudo no tempo, uma vez que o uso do elevador se dissemina no Brasil concomitante à utilização da energia elétrica, ou seja, no século XX⁴⁴, período que se intensifica a verticalização nas cidades brasileiras, iniciando por São Paulo e Rio de Janeiro.

O processo de verticalização da cidade de Londrina ocorreu na década de 1950 como um dos aspectos representativos de fortes investimentos na cidade no que se refere a colocá-la na “modernidade”. O precoce processo de expansão vertical da cidade, originado de seu acentuado desenvolvimento econômico, esteve vinculado a forte retomada da produção e exportação do café no pós

Segunda Guerra Mundial, de expansão das atividades do setor secundário e terciário e da grande implantação de infra-estrutura urbana garantindo à cidade os seus “Anos Dourados”.

A cidade foi expandida. Não se construía somente casas de madeiras. Pelo contrário, as casas de tijolos iam rapidamente compondo a paisagem urbana e “[...] os edifícios de vários andares já começaram a surgir, não como índice de falta de espaço, mas atestando a riqueza da cidade e a sua chegada a uma base de princípio de maturidade⁴⁵” (PRANDINI, 2007, p. 95).

⁴⁴ A pesquisa denominada “A (Des) Verticalização de São Paulo” realizada por Ferreira (1987) utiliza como fonte de dados o registro cronológico da instalação de elevadores em edifícios

⁴⁵ A chegada à maturidade, como se refere a autora, diz respeito ao crescimento urbano que se processava na cidade, que no momento se preparava para despontar como um pólo regional norteparanaense.

O processo de verticalização da cidade de Londrina expandiu-se inicialmente no núcleo central e estava associado ao intenso fluxo de capital que circulava em Londrina e região em decorrência da atividade cafeeira que movia a economia do norte do Paraná. Apesar de estar presente na área central, o uso predominante dos edifícios era o residencial e não o comercial, uma vez que o desenvolvimento econômico da região não exigia uma grande demanda de espaço para alojar tais atividades a ponto de justificar o processo.

Além de caracterizá-la como promissora e moderna, a verticalização foi uma forma de atrair e reter os ganhos oriundos da comercialização do café e outras atividades que se intensificavam na cidade como a construção civil, o comércio e serviços, entre outros.

As transformações ocorridas a partir da década de 1960 no contexto nacional, em consequência da inserção do capitalismo no campo, provocaram a formação simultânea de uma “superprodução e uma superpopulação”, ou seja, formou-se um excedente de mão-de-obra que o sistema econômico, com suas presentes relações de produção, não apresentou condições de absorver (Rangel, 2004, p. 49). Esse acréscimo de população urbana provocou a necessidade de construção de moradias e acentuou a construção de edifícios.

Em pesquisa realizada junto à Secretaria de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina e na lista telefônica da Editel Casaril (2008) constata a existência de 62 edifícios com 04 ou mais pavimentos entre os anos de 1950 e 1969, sendo que 17 construídos na década de 1950 e 45 na década de 1960, mais que o dobro edificado na década anterior, o que demonstra a continuidade do forte desenvolvimento econômico verificando um grande número de prédios para uso comercial.

Em relação aos agentes que comandaram o processo na cidade, destacaram-se as construtoras e alguns engenheiros e seus respectivos proprietários. Atuaram também comerciantes, incorporadores, proprietários fundiários e o Estado local implantando leis que objetivavam regular o uso e ocupação do solo urbano, como a Lei 133 de 1951, considerada o primeiro Plano Diretor Urbano de Londrina, elaborado pelo engenheiro Prestes Maia, ex-prefeito de São Paulo, cujo principal objetivo foi planejar e ordenar a ocupação e, conseqüentemente, a expansão urbana da cidade.

De 1970 a 2006 foi o período em que Londrina se firmou como cidade verticalizada pois 1.566 edifícios foram construídos na cidade neste período, perfazendo uma área total de 4.824,830,52 m². No decorrer dos anos de 1970 foram 114 edifícios, predominando os de uso residencial, enquanto nos anos de 1980 foram 746, o maior índice de todo o período de análise com destaque para aqueles voltados à classe de menor poder aquisitivo, edificadas por órgãos como Cohab-Ld, Inocoop, Cohaban, entre outros, dificilmente ultrapassando os 60m².

Os anos de 1990 foram marcados por uma profunda recessão na construção civil, um período de transformações na política econômica brasileira como é o caso do Plano Collor I que apresentou repercussões no início da década. Este realizou o confisco da poupança, decretou abertura do mercado interno, dentre outras medidas. Em 1994 houve a entrada do Plano Real que, por sua vez, provocou uma queda no número de edifícios construídos até o final do período estudado, já que o controle da inflação obrigou as construtoras e incorporadoras a reorganizarem suas atividades e capitais em virtude do rompimento da chamada ciranda financeira. De outra maneira até então muitas construtoras não possuíam o capital necessário à realização das obras, mas a aplicação daquele capital disponível no mundo financeiro criava a possibilidade de continuarem suas atividades mediante reposição da taxa de inflação. (CASARIL, 2008, p. 197)

Foram 607 edifícios construídos nos anos de 1990 Importante ressaltar que foi na década de 1990 que se iniciou a verticalização da Gleba Palhano, zona sul/sudoeste da cidade, na qual são construídos edifícios voltados à população de médio e alto poder aquisitivo, considerada uma das áreas mais valorizadas da cidade, com predomínio dos edifícios com mais de 10 pavimentos⁴⁶ (PAULA, 2006).

De 2000 a 2006, após meia década de verticalização, há a construção de 99 edifícios na cidade. Número considerado elevado: uma área de 684.054,88 m² edificada, índices que tendem a aumentar visto que a verticalização Londrina continua em expansão.

Em relação aos agentes que comandaram a produção de edifícios na cidade, Passos (2007, p. 71) constata o surgimento de diversas empresas construtoras e incorporadoras, algumas delas com relevante importância no

⁴⁶ Sobre a verticalização da Gleba Palhano consultar Paula (2006).

mercado, na construção de inúmeros edifícios e permanência por várias décadas no mercado imobiliário. Houve também um grande número de agentes que participaram de forma mais modesta não conseguindo se firmar no mercado, construíram 1 ou 2 edifícios apenas.

De acordo com o autor, assim como a economia, o setor imobiliário se reestrutura atrelado à elitização de mercado de bens duráveis, contando com suporte de sofisticado aparato financeiro para sustentar a demanda e também com o apoio direto e indireto do Estado na provisão de certas condições gerais de produção. A conjugação da necessidade de construção de habitações e a existência de uma demanda solvável de mercado implicou na consolidação de um segmento do setor imobiliário sob a hegemonia do que se denomina capital incorporador, cuja função se valoriza pela articulação de diversos serviços prestados a terceiros, no âmbito da habitação ele se valoriza e se expande no momento em que rendas fundiárias são criadas e apropriadas. No mercado imobiliário o objeto de negociação é o valor de troca do imóvel e a atenção é dada à valorização que determinado imóvel venha a alcançar (MENDES, 1993).

A construção de um edifício compreende uma complexidade de ações e agentes que aumenta conforme o porte do empreendimento. O conjunto de agentes envolvidos na construção de um edifício são denominados promotores imobiliários, um conjunto de agentes classificados por Almeida (1982, p. 21 e 22) com base em Topalov da seguinte forma: financistas, incorporadores, estudo técnico, economistas e arquitetos, construtores e, por último, a comercialização⁴⁷. Estes se aliam ao

Estado ou lutam contra ele para construir determinadas obras ou edificar em determinados lugares com vista à obtenção de altas taxas de lucro.

O processo de verticalização é, sem dúvida nenhuma, responsável pela transformação da paisagem urbana e o capital cria e recria novos espaços que serão apropriados por aqueles que possuem recursos para consumir esta forma de moradia. Na cidade de Londrina tal processo foi motivado, além da reprodução do capital, pela busca da modernidade, ganha expressividade a partir dos anos de 1970 e marca intensamente a paisagem londrinense.

⁴⁷ Consultar Almeida (1982) para uma melhor compreensão do papel de cada um dos agentes envolvidos na produção da verticalização.

2.5 O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA NA CIDADE DE LONDRINA: 1970 – 2007

Na análise do processo de produção do espaço urbano de Londrina de 1970 a 2007 foi possível verificar algumas particularidades importantes sobre os caminhos desta produção envolvendo os loteamentos privados, os conjuntos habitacionais, a verticalização e as ocupações irregulares. De modo a ressaltar tais particularidades é essencial que o leitor retome os gráficos de 1 a 8 apresentados no decorrer deste capítulo com o intuito de entender as considerações que far-se-á adiante.

No decorrer da década de 1970, período de fortes transformações econômico-sociais no país, a dinâmica do desenvolvimento econômico e social brasileiro apresentou tendências gerais de expansão. Com a implantação dos últimos setores no processo de substituição das importações nacionais ocorreu intensa mecanização do campo e forte êxodo rural refletindo em Londrina e no Norte do Paraná.

Neste período ocorreu uma intensa proliferação dos loteamentos em todas as áreas da cidade e de maneira pouco intensa na zona norte da mesma, que ainda não era alvo de interesses do capital imobiliário. Estes eram compostos por lotes de grandes dimensões com área média superiores aos 300m² indo até aproximadamente 500m². Centenas de hectares de terras, outrora destinadas ao uso rural, passaram a ter uso urbano.

No período do milagre econômico ocorreram modificações na política monetária e fiscal, reformulação da política salarial, aumento da concentração de renda e facilidade do consumo de bens duráveis como a habitação através do crédito. Por isso houve uma intensificação na compra de terras e, posteriormente, seu parcelamento em lotes permitindo o crescimento urbano. Este período foi marcado pela implantação de um grande número de loteamentos voltados para uma classe de maior poder aquisitivo.

No final dos anos de 1970, a partir da dinamização das atividades da Cohab- Ld, houve uma redução considerável na produção de loteamentos e uma intensificação da produção de conjuntos habitacionais. Foi o momento da gênese da produção da Zona Norte de Londrina com conjuntos gigantescos construídos em todas as direções da cidade, ora com 800, 1.000 e até mais unidades e financiados

por agentes públicos como o BNH e no qual atuou também a Cohapar além de cooperativas habitacionais como o Inocoop/Cohaban.

A verticalização neste período ainda não atingira sua fase áurea, era pequena em termos de número de edifícios e área construída se comparada à produção de conjuntos habitacionais e loteamentos. Devido aos enormes investimentos realizados pelo SFH/BNH na cidade a construção civil londrinense esteve muito mais envolvida com a produção de conjuntos habitacionais do que com a verticalização.

Já as ocupações irregulares começaram a se proliferar pela cidade: era a solução de moradia para os que não tinham condições de comprar um lote e construir uma casa ou não se enquadravam nos critérios exigidos para se obter uma casa de conjunto habitacional.

Os anos de 1980 se iniciaram com uma profunda crise na economia brasileira, as taxas de crescimento foram baixas e houve uma redução no processo de desenvolvimento do país. Os investimentos realizados pelo Estado foram poucos e não se conseguiu criar medidas e políticas para que os investimentos produtivos permitissem a retomada do desenvolvimento. Nesse contexto ocorreu a escalada da inflação e a elevação das taxas de juros. A implantação de loteamentos conheceu sua fase mais recessiva, tendo anos em que não se lançou um único loteamento, pois em um cenário de intensa instabilidade econômica os negócios com o solo urbano quase que cessaram, já que neste momento a terra funcionava como reserva de valor e parcela da demanda solvável tratou de investir no mercado financeiro equivocadamente como alternativa à tentar evitar perdas mediante inflação.

Apesar de diversos setores da economia brasileira permanecerem estagnados a construção civil sofreu impactos menos intensos pois a cidade de Londrina conheceu grande verticalização. O capital imobiliário percebeu nesta forma de moradia uma possibilidade de lucros maiores na medida em que atuava com a instabilidade econômica de modo favorável: a aquisição de matérias-primas para construção dos edifícios eram pagas em parcelas, mas sem a correção da inflação, o que significa que nos últimos pagamentos o preço era muito abaixo do que no momento da aquisição dos mesmos. Da mesma forma colocaram seus recursos no mercado financeiro especulativo criando a falsa ideia de que possuíam recursos suficientes para a continuidade das obras, mesmo que de fato não apresentassem o capital de giro necessário à continuidade das atividades. Para obter maiores rendas

alcançavam com a verticalização urbana, a multiplicação do solo urbano e ao mesmo tempo a (re)produção de seus capitais⁴⁸.

Ainda nos anos de 1980 as cidades brasileiras, dentre elas Londrina, continuaram a receber um considerável fluxo de pessoas vindas do campo, o que tornou necessário a produção de habitações populares intensa no período citado. Com recursos das cadernetas de poupança e do FGTS, o BNH financiava centenas de unidades habitacionais espalhadas pelo país, resultado de contratos anteriormente firmados pois entre 1980 a 1983 ainda foram construídos grandes conjuntos habitacionais nesta. Em 1983, por exemplo, foram entregues 4.015 unidades habitacionais distribuídas em 6 conjuntos habitacionais. Os anos de 1984 a 1986 foram marcados por um completo esvaziamento na produção de conjuntos habitacionais na cidade coincidindo com a crise que afetou intensamente o BNH, culminando na sua extinção em 1986.

Extinto o BNH, a CEF passou a atuar como agente financiador da habitação popular em Londrina e iniciou-se um período de modificações na política de produção de conjuntos habitacionais: reduzido número de unidades, aumento da renda familiar de três para cinco salários mínimos, redução dos recursos destinados à produção habitacional, dentre outras. O acesso à habitação tornou-se cada vez mais difícil para a população de baixo poder aquisitivo aumentando o número de ocupações irregulares na cidade.

Os diferentes planos de estabilização da inflação, como o Plano Verão lançado em 1989, impuseram medidas como o congelamento de preços, aumento do salário mínimo, o que provocou um aquecimento no setor da construção civil e um intenso consumo de bens duráveis (PASSOS, 2007), principalmente pela população de maior poder aquisitivo como os apartamentos intensificando a verticalização de Londrina.

Novas transformações econômico-sociais ocorreram a partir do início de 1990 com a posse do Presidente Fernando Collor de Melo e a implantação do Plano

Collor que buscava a estabilização econômica. Confiscou-se os ativos monetários disponíveis nas instituições financeiras, houve a liberação das importações, objetivando uma modernização forçada no país via concorrência com

⁴⁸ Sobre a Verticalização de Londrina consultar Casaril (2008) e Passos (2007).

produtos importados, penalizou-se a demanda de empregos, interrompeu-se a expansão das obras privadas e cortou-se os poucos investimentos públicos, o que provocou fortes interferências no setor da construção civil.

Como consequência deste momento, no período em tela houve uma baixa atuação do poder público local na oferta de habitação popular na cidade de Londrina com reduzida produção de conjuntos habitacionais. As poucas unidades construídas apresentaram área média variando entre os 21 e 31m², com redução de quantidade e de qualidade das habitações populares.

Em termos de expansão vertical houve uma redução no número de edifícios construídos em relação à década anterior. Em termos de área, pode-se dizer que esta permaneceu elevada evidenciando uma intensa produção de edifícios altos voltados a uma população de elevado poder aquisitivo. Segundo Passos (2007), o que explica a concentração dos investimentos em empreendimentos na faixa de alto padrão foi que no ano de 1989 havia sido bom para o mercado imobiliário e estimulado por investidores à procura de proteção para os seus ativos devido à inflação ascendente.

Muitas construtoras que edificaram nas décadas anteriores abriram falência, outras deixaram de atuar na cidade em virtude da instabilidade econômica que figurava no país e as modificações na dinâmica dos investimentos, do qual houve redução da especulação financeira. Os diversos planos de estabilização econômica, como o Plano Collor e depois o Plano Real, implantados na década em tela acabaram provocando modificações na economia. A elevada taxa de juros dificultava os investimentos no país; a abertura do mercado ao capital internacional comprometeu boa parte da produção industrial nacional que não teve como competir rapidamente no mercado interno; boa parte das indústrias e empresas decretaram falências; ampliou-se o número de fusões e aquisições refletindo negativamente nas empresas ligadas à construção civil e na expansão vertical de Londrina.

Mas, de um modo geral, a década de 1990 foi favorável à implantação de loteamentos. Aproveitando-se da crise no setor da habitação popular e da redução drástica na produção de edifícios a partir de 1992 o capital imobiliário dirigiu-se novamente à produção de loteamentos localizados especialmente nos grandes vazios deixados entre o centro da cidade e os conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público local, seja nas direções norte, sul, leste e oeste. O

solo urbano, que na década anterior havia sido deixado como reserva de valor, foi loteado e seus proprietários obtiveram elevada renda.

O acréscimo na produção de loteamentos se verificou tanto no número de loteamentos aprovados quanto no número de lotes comercializados apresentando redução na área média dos mesmos, com predomínio daqueles de no máximo 300m², estratégia do capital imobiliário com o objetivo de obter maiores rendas.

Destacou-se neste período a forte atuação do capital imobiliário na produção de loteamentos fechados para uma população de alto poder aquisitivo, em especial na porção sudoeste da cidade, área de intensa especulação e de forte valorização, em virtude da construção do Shopping Catuaí e da implantação de uma série de infraestruturas urbanas cujos lotes apresentaram área média superior a 600 m².

No que se refere às ocupações irregulares começou, neste período, a haver uma preocupação do poder público local em regulamentá-las, principalmente aquelas mais antigas da cidade e localizadas nas porções sul e oeste, como o União da Vitória e o João Turquino, entre outros.

Os anos iniciais deste novo século apresentaram uma relativa redução na implantação de loteamentos da iniciativa privada, mas sendo ainda o setor mais forte se comparado à verticalização e a construção de conjuntos habitacionais. Grandes parcelas de terras antes destinadas ao uso rural continuaram sendo parceladas e transformadas em lotes urbanos e os vazios gradativamente ocupados tendo em vista a crescente expansão da construção civil na cidade, o que proporcionava aos proprietários fundiários e ao capital incorporador melhores possibilidades de renda.

Segundo Meneghel (2008) em reportagem ao Jornal de Londrina (03/08/2008), o setor da construção civil está acelerado nos últimos anos e a perspectiva é de que o ano de 2008 feche com quase 1,3 milhão de m² de obra, incluindo edifícios e casas (englobando imóveis populares até residências com mais de 80 metros quadrados). Até 2005 Londrina ficou sem ter grandes lançamentos e havia uma demanda reprimida. Mas houve uma melhora da economia com tendência à redução das taxas de juros. Por conta disso a construção civil está acelerada desde 2005. Avalia ainda o construtor e vice-presidente do Sindicato da

Construção Civil de Londrina (Sinduscon) Gerson Guariente Junior que “[...] se a economia do País continuar crescendo entre 4% e 5% e a inflação baixar, a aceleração na construção civil pode durar mais que quatro anos” (MENEGBEL, 2008).

Em comparativo à década anterior a produção de edifícios continuou a reduzir o número de edifícios, mas mantém elevada a área marcando a produção de edifícios entre 10 e 27 pavimentos voltados à população de maior poder aquisitivo, situados tanto no centro da cidade, quanto dispersos pelas outras áreas, como a porção sudoeste denominada de Gleba Palhano. Esta área conheceu uma verticalização intensa desde o final dos anos de 1990 e no limiar deste novo século em virtude da valorização do solo urbano nesta porção da cidade pela infra-estrutura instalada. Houve também neste período, conforme ressalta Meneghel (2008), uma expansão da classe C. “Em 2005, ela representava 34% da população brasileira, em 2007 subiu para 46% (enquanto que a população das classes D e E caiu de 51% para 39% e a população das classes A e B ficou em 15%)”. A melhoria nos rendimentos salariais e a ascensão da classe média, provocou um aumento no consumo da habitação.

O investimento público na produção de conjuntos habitacionais foi o pior de todos no período analisado com reduzida produção de conjuntos, de unidades habitacionais e com um decréscimo acentuado na área dessas unidades em virtude de ineficientes políticas habitacionais para a população de baixo poder aquisitivo. A política federal atual priorizou o investimento em programas sociais para a população de baixa renda em detrimento de programas de habitação popular.

Devido a isto a atuação do poder público na habitação popular tem sido baixa no período de 2000 até os dias atuais.

Não se pode deixar de frisar que a baixa produção de habitação popular em Londrina nesse principiar do século XXI está ligada ainda à grande inadimplência dos mutuários para com a Cohab-Ld e desta com a CEF; sem saldo positivo, a Cohab não pôde arcar com as dívidas e por isso teve grande parte dos financiamentos eliminados.

Em cada um dos períodos analisados uma dinâmica diferente de expansão urbana se constituiu, a segregação sócio-espacial foi produzida e intensificada através da atuação do capital incorporador e através do Estado, o qual

reservara as áreas de seu interesse e as destinara para os mais diferentes usos e para os mais distintos níveis sócio-econômicos.

Tendo traçado todo o processo de expansão urbana da cidade de Londrina de 1970 a 2007 a partir das diferentes formas de produção do espaço, a seguir será analisado de que forma a expansão físico-territorial se dirigiu em sentido norte da cidade, quando e como a zona norte foi produzida, quais foram os agentes atuantes e os processos estabelecidos.

3. DE CINÇÃO À ZONA NORTE: ANÁLISE DA PRODUÇÃO DA ZONA NORTE DE LONDRINA

Para entender a produção do espaço urbano da zona norte de Londrina de 1970 a 2007 foi necessário primeiramente discutir a produção do espaço urbano da cidade, inserida no contexto da formação econômico-social e espacial norte paranaense e brasileira.

Procurou-se analisar nos dois capítulos anteriores a criação da cidade de Londrina e sua projeção como principal centro regional do norte do estado, através da análise das diferentes relações de produção estabelecidas entre os agentes que comandaram tal processo, entre eles o poder público, o capital privado e a força de trabalho.

A categoria formação econômico-espacial possibilitará desvendar a lógica de geração e articulação destes acima mencionados, visto que o espaço é socialmente produzido através das relações que se estabelecem entre a sociedade que o compõe. É importante mencionar que as transformações por que passa a organização espacial não são iguais no que se refere à intensidade, ou seja, as áreas mais facilmente submetidas às obras humanas apresentarão maiores transformações, isso acontece tanto no rural quanto no urbano, sendo mais intenso no último (CORRÊA, 2000).

Este diferente grau de intensidade, no que se refere à transformação do espaço urbano, é identificável quando se analisa os diferentes usos do solo urbano na zona norte conforme será apresentado no decorrer deste capítulo,

lembrando também que as formas urbanas aí presentes exibem características de diferentes momentos da formação social na qual a cidade se encaixa.

A produção da zona norte de Londrina está inserida no processo de produção da cidade. Na década de 1970 a cidade recebeu um grande afluxo de migrantes vindos do campo, processo decorrente das mudanças técnicas e estruturais do campo brasileiro, e também pela atratividade que a cidade exercia. Foi preciso construir moradia para esta força de trabalho que chegava e quando o poder público local, por intermédio de uma política habitacional federal, iniciou a construção dos conjuntos habitacionais que, de “Cinco Conjuntos”, transformaram-se na zona norte, uma área composta por conjuntos habitacionais e loteamentos da iniciativa privada e com forte centralidade.

Como estratégia de futura valorização, o poder público locou os conjuntos habitacionais, distantes da então malha urbana, deixando enormes áreas vazias entre estes e o centro da cidade; dotou a área de infraestrutura urbana e equipamentos de consumo coletivo iniciando um processo de intensa especulação imobiliária e forte expectativa de valorização, o que permitiu elevada renda para os que negociam com o solo urbano.

A zona norte foi produzida com o intuito de atender diferentes demandas: à força de trabalho que utiliza o ambiente construído como um meio de consumo e reprodução; ao capital, que necessita obter lucros e alta renda além da garantia da força de trabalho obter elevados lucros e alta renda; e ao Estado, que cumpre o seu papel de garantir condições de sobrevivência e a reprodução da força de trabalho.

Neste contexto, este capítulo pretende analisar os processos que nortearam a produção da zona norte de Londrina através da atuação dos diferentes agentes e as distintas formas de habitação por eles produzidas como os conjuntos habitacionais, os loteamentos, as ocupações irregulares e a verticalização, destacando também a centralidade exercida pela zona norte no contexto econômicoespacial da cidade de Londrina.

Procurar-se-á entender, ainda, de que forma o Estado dirigiu a expansão urbana iniciando um processo nítido de segregação sócioespacial da zona norte em relação à cidade como um todo e de que forma o capital privado reforçou este processo no interior da zona norte separando as áreas mais servidas daquelas menos servidas de infraestrutura.

3.1 OS CONJUNTOS HABITACIONAIS

A expansão urbana em sentido norte da cidade teve início a partir dos anos de 1960, quando o poder público local realizou algumas obras de infraestrutura urbana de grande vulto que culminaram no direcionamento da primeira para esta porção da cidade. Uma delas, já discutida anteriormente, foi a transposição da ferrovia no final dos anos de 1960⁴⁹, a qual foi inicialmente instalada no centro da cidade, o que dificultava a expansão urbana em sentido norte.

Outra importante intervenção do Estado foi a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, o PDDU de 1968 (aprovado somente nos anos 70), que, além de organizar e direcionar a ocupação urbana, preparou as bases para o futuro desenvolvimento da zona norte, uma vez que definiu a localização industrial da cidade ao longo da BR-369, localizada ao norte da então malha urbana.

O Estado como responsável pelo provimento de boa parte dos serviços urbanos, essenciais tanto às empresas quanto aos moradores, desempenha importante papel nas demandas pelo uso de cada área específica do solo urbano e, portanto, de seu preço, pois sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público, desvia para esta demandas de empresas e moradores que anteriormente davam preferência a outras localizações (SINGER, 1979).

Os anos de 1960 foram marcados no Brasil por um intenso processo de transformações econômico-sociais, marcando uma nova fase da evolução da formação social brasileira (ABREU, 2006). O período destacou-se por uma estagnação no crescimento econômico, retomando-o já em meados desta mesma década. A modernização brasileira foi impulsionada pelo elevado nível de investimentos em infraestrutura que impulsionaram o desenvolvimento da indústria de bens de consumo duráveis, representadas pelas indústrias pesada e de bens de capital (PASSOS, 2007).

⁴⁹ A ferrovia era considerada um empecilho para a expansão urbana em sentido norte, considerada ainda fonte de insegurança para o londrinense. Foi transposta para o norte da BR-369, nos governos de Dalton Fonseca Paranaguá e de José Richa, e, em seu lugar, foi construída a Avenida LesteOeste. A transposição da ferrovia foi um fator muito importante para a expansão urbana em sentido norte.

Quanto ao campo brasileiro, este também passou por um período de grandes transformações, pois a tecnificação e a modernização do mesmo provocou um gigantesco êxodo rural, agregando ao conjunto da população brasileira centenas de novos habitantes, o que reforçou a concentração populacional nos grandes centros urbanos, refletindo-se no norte do Paraná e também na cidade de Londrina.

Foi no bojo das transformações econômico-sociais que ocorriam no país que o governo federal criou em 1964 o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o

Banco Nacional de Habitação (BNH) com o intuito de promover a construção residencial para atender à população de baixo poder aquisitivo que chegava nas cidades e demandava moradias. Criado o BNH, foram criadas as Cohabs (Companhias de Habitação) responsáveis pela operacionalização do sistema, posteriormente espalhadas pelo país (MARTINS, 2007).

De acordo com o mesmo autor, a criação da Cohab-Londrina foi um elemento muito importante nos direcionamentos da expansão urbana da cidade, em especial em sentido norte. Apesar de ter sido criada em 1965, em 1969 começou a produzir habitações destinadas ao desfavelamento. No entanto, sua atuação efetiva ocorreu no final dos anos de 1970 através da construção de gigantescos conjuntos habitacionais, que se espalharam por todas as direções da cidade.

Foi na década de 1970 que a zona norte de Londrina começou a ser produzida. Em 1971, a Cohab-Ld construiu os conjuntos habitacionais Charrua, com 139 unidades, e o Marumbi, com 92 unidades, ambos a noroeste da cidade e com recursos do BNH. Mas foi no final desta mesma década que a zona norte de Londrina recebeu os gigantescos conjuntos habitacionais construídos pela Cohab-Ld com recursos do BNH e a porção norte da cidade teve suas origens efetivadas.

Alguns meios de comunicação da cidade e boa parte da população londrinense passaram a denominar essa área como “Cinco Conjuntos” ou “Cincão”, mas os bairros que formam a zona norte nunca foram cinco, os cinco primeiros conjuntos construídos no final dos anos de 1970 foram Ruy Virmont Carnascialli,

Milton Gavetti, Parigot de Souza I e II, João Paz e Semíramis B. Braga, mas a expressão surgiu somente depois, referindo-se especificamente aos conjuntos

Aquiles Stenghel, Luiz de Sá, João Paz, Semíramis B. Braga e Sebastião de Melo César, de acordo com o Engenheiro Civil Luiz Sípoli, ex-diretor

técnico da Cohab-Ld em entrevista à Folha de Londrina em 2002 (RODRIGUES, 2002).

Acrescentou o Engenheiro Civil que a expressão surgiu dentro dos escritórios da Cohab-Ld para facilitar a comunicação entre os funcionários, depois ela ganhou as ruas e espalhou-se pela cidade (RODRIGUES, 2002). É uma denominação genérica para uma área que atualmente reúne conjuntos habitacionais, loteamentos implantados pela iniciativa privada e diversos assentamentos urbanos e favelas. Mas os cinco conjuntos construídos na zona norte localizaram-se a nordeste da área, com facilidade de acesso pela Avenida Angelina Ricci Vezzoso.

Para os propósitos dessa dissertação, foi delimitada como zona norte de Londrina toda a grande área situada ao norte da BR-369, em toda a sua extensão leste e oeste, incluindo as porções noroeste e nordeste da cidade, conforme demonstrado no mapa 1.

Os conjuntos habitacionais construídos nos anos de 1970 eram marcadamente distantes da área central e voltados para uma população de menor poder aquisitivo, oriundas em grande parte do campo em virtude das intensas transformações econômico-sociais pelas quais passava o território brasileiro.

A imprensa escrita, através de inúmeras reportagens publicadas do final da década de 1970 até o decorrer da primeira década deste novo século, relatou como era a situação dos Cinco Conjuntos no início de sua construção e as primeiras décadas de expansão urbana e desenvolvimento da zona norte.

“É uma cidade dormitório, onde faltam escolas, postos de saúde, hospital, farmácias, segurança e a população está isolada do centro pela falta de telefones, correio e por um sistema de transporte coletivos insatisfatórios”, (SETOR, 1983).

Esta e outras reportagens, deixam claro a grande carência de infraestrutura básica presente nos conjuntos, a população se organizou em associações de bairros e juntos lutaram para conquistar do poder público as melhorias básicas e necessárias à garantia de sobrevivência da família⁵⁰.

⁵⁰ Entre as reportagens que retrataram a situação dos Cinco Conjuntos quando de sua gênese, no que se refere à infraestrutura, destacam-se: Galão (2002), Theodoro (1989), Cincão (1993), Setor (1983), Londrina (2002) entre tantas outras.

Castells (1983) ressaltou que o Estado é de fato o arranjador da vida cotidiana, uma vez que intervém oferecendo os equipamentos de consumo coletivo necessários à reprodução da força de trabalho e/ou à reprodução das relações sociais. Seguindo a mesma linha de raciocínio, Harvey (1982) acrescentou que as demandas da classe trabalhadora por saúde, educação, habitação e serviços sociais das mais variadas naturezas são usualmente expressas através de canais políticos: o Estado julga essas demandas e procura conciliá-las com as exigências da acumulação.

A imagem estigmatizada dos Cinco Conjuntos foi um fator bastante debatido na imprensa escrita. Reportagens como a da Folha de Londrina, apresentadas por Theodoro (1989) muito bem ilustra tal situação como eram inúmeros os apelidos dados pela população londrinense aos Cinco Conjuntos, apelidos pejorativos como “Fazenda do Belinati”, “Cinco Alqueires”, entre outros ainda mais depreciativos. Era notório o preconceito para com o morador de conjunto habitacional por residirem distantes do centro da cidade, terem origem predominantemente rural, eram tidos muitas vezes como vagabundos e marginais⁵¹.

Verifica-se aí um nítido processo de segregação residencial em que uma determinada área passa a adquirir uma organização espacial marcada pela tendência à uniformidade da população em termos de renda, padrões culturais, valores, sua origem predominantemente rural – no caso a zona norte - e também em termos dos papéis a serem cumpridos na sociedade pelos seus habitantes. (CORRÊA, 1989).

De acordo com o citado autor, o Estado produz a segregação ao localizar os conjuntos habitacionais distantes do centro da cidade e com elevada carência de infra-estrutura básica e equipamentos de consumo coletivo e a própria classe dominante ao selecionar para si as melhores áreas controlando o mercado de terras.

A foto 1 a seguir mostra a localização de alguns dos conjuntos habitacionais que marcaram a gênese da zona norte de Londrina.

⁵¹ Sobre o assunto leia-se Theodoro (1989) que contém um conjunto de reportagens feitas pelo jornalista que, além de ressaltar a questão da carência de infraestrutura, discute o preconceito sofrido pela população da zona norte.

Em relação ao número de conjuntos habitacionais e de unidades residenciais construídas os gráficos a seguir demonstram o comportamento da construção habitacional na zona norte de Londrina.

Do início dos anos de 1970 até o ano de 2007, dos 142 conjuntos habitacionais construídos na cidade 44% se localizaram na zona norte e os demais foram localizados em todas as direções da cidade; das 35.666 unidades habitacionais construídas em Londrina, 56% foram produzidas na zona norte cidade.

Os dados demonstram claramente o quanto foi intensa a produção de unidades habitacionais no período analisado na zona norte de Londrina, ultrapassando as demais áreas da cidade. O Estado, por intermédio de políticas habitacionais, veio desde os anos de 1970 preparando as bases para a futura valorização da zona norte de Londrina, primeiro construindo os conjuntos habitacionais distantes da malha urbana e, em seguida, produzindo a infraestrutura necessária para a reprodução da força de trabalho e do capital.



Foto 1 – Vista aérea parcial da zona norte de Londrina no início da década de 1980. A zona norte começava a ser produzida, gigantescos conjuntos habitacionais como estes mostrados na foto foram construídos distantes da área central. Observa-se os enormes vazios que foram deixados entre o centro da cidade e os novos conjuntos. Na extrema direita da foto observa-se ainda áreas ocupadas por cafezais.

Fonte: Cohab-Ld (2008).

Harvey (2005) com base em Marx e Engels analisou que o Estado origina-se da necessidade de manter a luta de classe sob controle, e também se origina no interior dela. No decorrer da história, o papel do Estado foi representar a classe econômica e politicamente dominante; o Estado Feudal, por exemplo, era o órgão da nobreza para oprimir os servos camponeses enquanto que “[...] o Estado representativo moderno é o instrumento para explorar a mão de obra assalariada pelo capital” (HARVEY, 2005, p. 80).

Para garantir a reprodução da força de trabalho e, conseqüentemente, a reprodução do capital, o Estado produz a habitação e outros itens do consumo coletivo como ruas, sistema de esgoto, saúde, educação, serviços sociais das mais variadas naturezas e outros bens e serviços de consumo duráveis.

Através do gráfico 9, verifica-se que foi de 1978 a 1991 o período que mais se produziu habitações populares na zona norte de Londrina, sendo que o grande número foi no final dos anos de 1970 e início dos anos de 1980, período de auge da política federal habitacional implementada pelo BNH, quando centenas de conjuntos habitacionais foram construídos em todo país, sem contar as grandes obras de infraestrutura também realizadas com tais recursos.

Observa-se a partir do gráfico 9 que, no decorrer da década de 1970, foram edificados 11 conjuntos habitacionais na zona norte, número considerado elevado se for considerado que em toda a cidade totalizaram-se 30 conjuntos. Desses 11, 10 foram construídos no final da referida década, sendo que o ano que mais se construiu foi 1979, somando 7 conjuntos para um total de 8 para toda a cidade, ou seja, o final dos anos 70 foi sem dúvida quando ocorreu a gênese da zona norte, fato demonstrado através dos números analisados.

A economia brasileira entrou em um processo de expansão a partir de 1967, depois de um longo período de crise marcado por um período de elevada inflação, quando as empresas passaram a ter redução nos lucros e tomaram uma série de medidas que aceleraram o processo inflacionário como a elevação dos preços dos produtos, pressão sobre o setor bancário e sobre o governo para que este aumentasse suas compras do setor privado e que aumentasse o crédito.

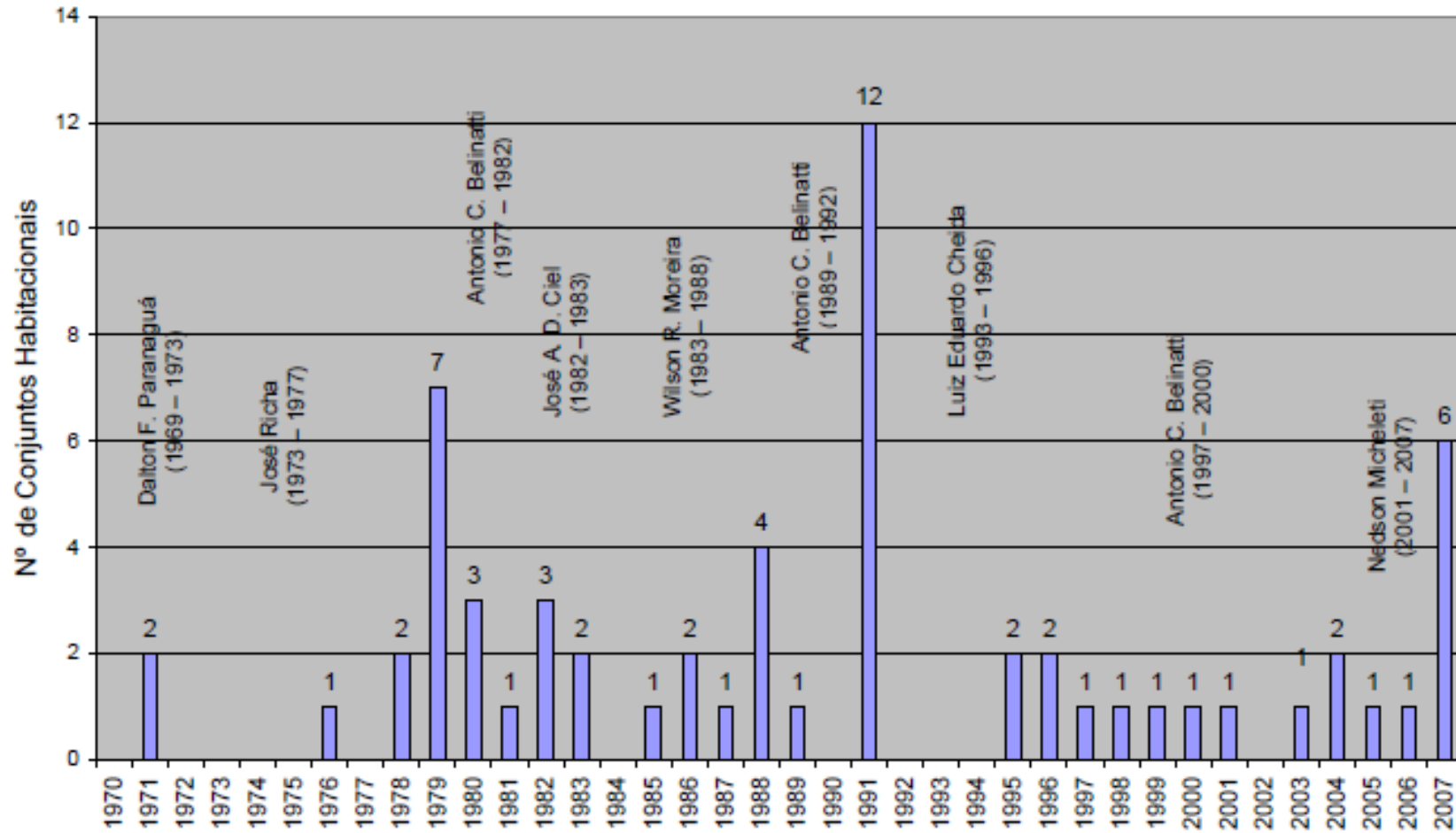


Gráfico 9 – Conjuntos Habitacionais Produzidos na Zona Norte de Londrina nas diferentes gestões: 1970-2007⁵²

Fonte: Londrina (2007), Cohab-Ld (2008)

Org.: Beidack (2009)

⁵² Sobre as diferentes gestões e a produção habitacional na zona norte de Londrina discutiu-se adiante

Após 1967, as reformas bancária, do mercado de capitais, tributária e a implantação da correção monetária serviram como base de recuperação da economia brasileira. Na década de 1970, o governo Federal passou a concentrar os investimentos em infraestrutura, flexibilizou a política monetária e fiscal, e reformulou a política salarial. Este estímulo permitiu aumentar a produção e os níveis de emprego. Paralelo a esse processo expandiu-se a construção residencial via SFH e BNH (PASSOS, 2007).

A década de 1980 ficou conhecida como década perdida em virtude das baixas taxas de crescimento e perda do ritmo de desenvolvimento nacional. Os investimentos feitos pelo Estado e pelo capital privado durante o período do “milagre brasileiro”, como ficou conhecida a década de 1970, levaram muito tempo para apresentar resultados. Dessa forma, a partir do início de 1980, a falta de novos investimentos produtivos impôs uma forte retomada da inflação, juntou-se a isso as altas taxas de juros e as mudanças políticas, gerando uma profunda recessão, e neste contexto ocorreu o fechamento do BNH. Inúmeros planos de estabilização da economia foram lançados e, a partir de 1986, a economia brasileira e a construção civil começam a sair da crise.

Apesar disto, o decorrer dos anos de 1980 foi marcado por uma intensa produção de conjuntos habitacionais na cidade de Londrina, em especial na zona norte: de um total de 54, 18 só na zona norte, sendo 3 conjuntos habitacionais em 1980 e 1982 e 4 entre 1988. Mesmo com o encerramento das atividades do BNH, os inúmeros contratos realizados anterior ao seu fechamento foram mantidos e as habitações construídas.

Com a extinção do BNH, a CEF assumiu o financiamento para a construção de conjuntos habitacionais em todo o país, mas o que se observou durante os anos de 1990 foi uma queda pronunciada na produção habitacional na zona norte de Londrina, foram 19 conjuntos habitacionais construídos, de um total de 33 conjuntos construídos na cidade, sendo o ano de 1991 o mais edificado, com 12 conjuntos habitacionais de um total de 20. Os conjuntos edificados no ano de 1991, foram produzidos por intermédio do Projeto FICAM (Financiamento de Construção, Aquisição ou Melhoria da Habitação de Interesse Social), iniciado em

1985 pelo BNH em que as famílias recebiam um financiamento para o material de construção e se responsabilizavam pela construção da casa⁵³.

Os anos de 1990 foram marcados pelos fracassos dos planos de estabilização econômica lançados na década anterior, com a entrada de Fernando Collor de Melo no poder, este instituiu o Plano Collor, mais um plano para estabilizar a economia; houve o confisco dos ativos monetários e abertura às importações. Em consequência, houve pouco investimento nas obras privadas e o corte dos investimentos públicos, golpeando o setor da construção civil (PASSOS, 2007).

O período de 2000 a 2007 foi marcado por uma intensa redução na construção de moradias populares em Londrina, apenas 25 conjuntos habitacionais foram construídos na cidade, sendo 13 na zona norte e o ano de 2007 o que mais edificou. Segundo o Gerente Imobiliário da Cohab-Ld, Sr. Antônio Lucimar⁵⁴, o motivo da baixa produção habitacional em Londrina no período citado foi a inadimplência dos mutuários para com a própria Cohab e para com a CEF; sem o correto pagamento das prestações, os recursos não entram e a construção de unidades habitacionais fica impossibilitada. Para o entrevistado existe em curso uma renegociação da dívida entre a prefeitura municipal e a Cohab-Ld. Pagando a dívida será possível voltar a produzir e amenizar o problema de centenas de famílias londrinenses que sonham com a casa própria.

Em relação às unidades habitacionais construídas na zona norte de 1970 a 2007 é possível, a partir do gráfico 10, constatar que do total de 35.666 unidades construídas na cidade, 44 % delas situam-se na zona norte.

Observa-se que foram entre os anos de 1978 a 1983 quando mais se produziu unidades habitacionais em Londrina: das 18.742 unidades, foram 13.544 só na zona norte, ou seja, 72% do total, com destaque para 1979, o ano em que gigantescos conjuntos habitacionais foram construídos: como o Parigot de Souza I e II com 1.170 unidades, o João Paz e o Semíramis com 814 unidades, o Aquiles Stenghel e o Vivi Xavier com 1.000 cada.

⁵³ Os financiamentos realizados através do projeto FICAM explicam o grande número de conjuntos habitacionais construídos no ano de 1991. A autoconstrução constitui uma alternativa viável para o poder público, uma vez que os custos de mão-de-obra assumidos pelos trabalhadores não entram no custo da produção habitacional.

⁵⁴ Entrevista realizada na Cohab-Ld no dia 04/12/2008 às 15:00H.

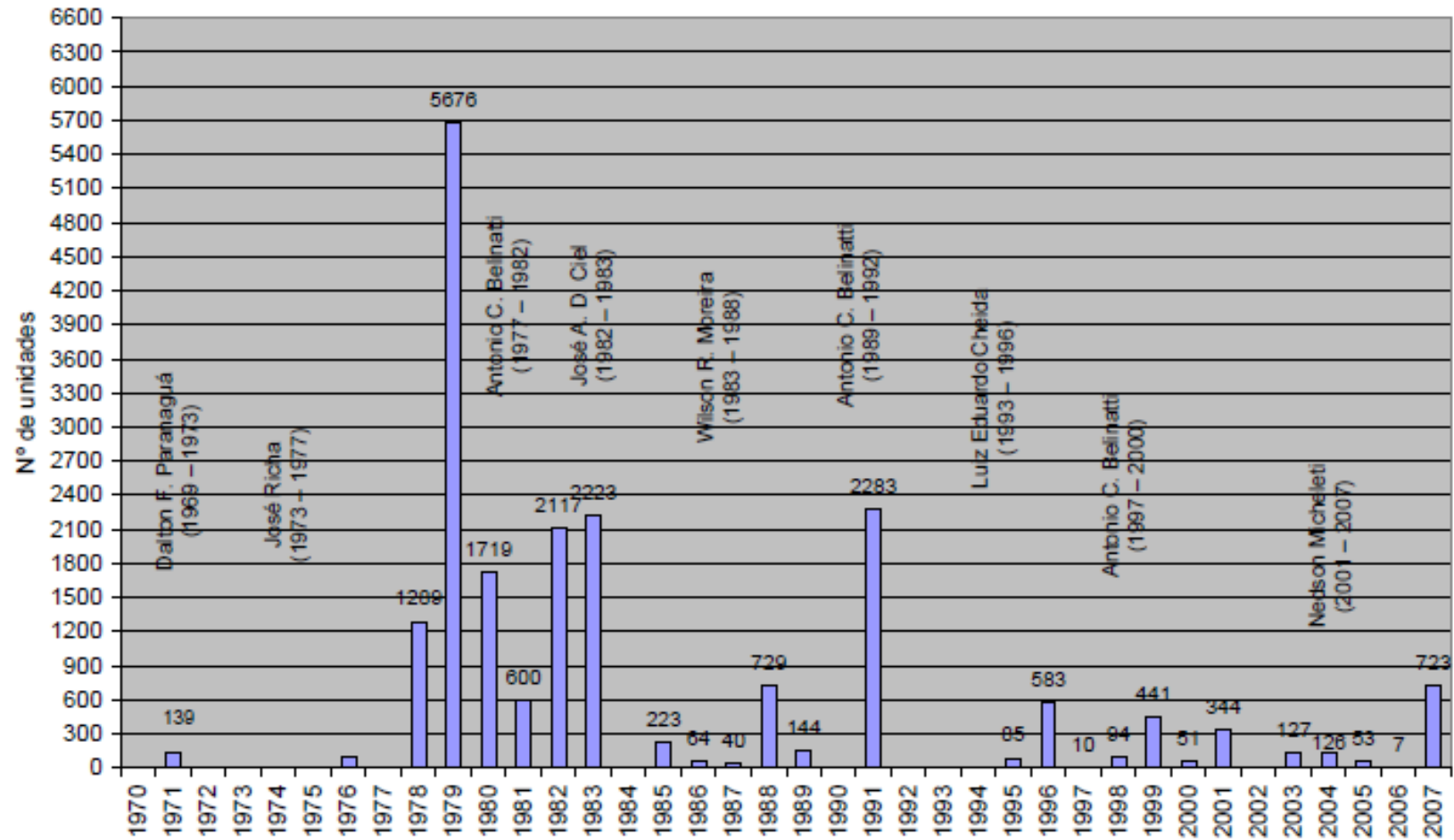


Gráfico 10 – Unidades Habitacionais Construídas na Zona Norte de Londrina nas diferentes gestões: 1970-2007

Fonte: Londrina (2007), Cohab-Ld (2008).

Org.: Beidack (2009)

No ano de 1982 destacou-se o Violim com 1.536 e o Maria Cecília com 1.978 unidades. Um novo pico ocorreu em 1991, quando 1985 unidades foram construídas e a partir daí um grande esvaziamento na produção de habitações populares em Londrina, com alguns destaques isolados, como os anos de 1996 e 2007, o primeiro com 583 e o segundo com 723 unidades.

Os períodos de baixa produção de habitação popular pelo Estado coincidem com os períodos que mais se implantou loteamentos na cidade de Londrina e na zona norte. Quando havia elevada oferta de lotes na cidade a produção de habitação popular reduzia e quando houve elevada produção de conjuntos habitacionais, a abertura de novos loteamentos reduzia.

Outro fator que merece ser mencionado é a inadimplência por parte dos mutuários para com a Cohab-Ld e esta para com a CEF, conforme argumentado por Antônio Lucimar, gerente imobiliário da Cohab, retraindo os investimentos em unidades habitacionais populares na zona norte e na cidade de Londrina como um todo. Assim, o espaço urbano da zona norte foi criado e recriado, dinamicamente, no qual se reúnem materialidade e ação humana. O espaço seria o conjunto indissociável de sistemas de objetos e de sistemas de ações. Os objetos são fabricados pelo homem para serem a fábrica da ação, o avanço da técnica permitiu a criação de objetos novos. “Os sistemas de objetos condicionam a forma como se dão as ações e, de outro lado, o sistema de ações leva à criação de objetos novos ou se realiza sobre objetos preexistentes” (SANTOS, 1994, p. 111).

A ação do Estado e a atuação de outros agentes foi transformando a natureza, fazendo-a funcionar como uma máquina (SANTOS, 1994). Toda a rede de infraestrutura produzida nas cidades, consideradas obras dos homens como estradas, rodovias, ferrovias, fábricas, empreendimentos diversos são os objetos técnicos que transformam e dinamizam o espaço.

Em relação à área média das unidades, o gráfico 11 revela que entre 1978 a 1983, período em que se concentrou um grande índice de construção, a área média das unidades figurava em torno de 34m², em terrenos de 200m².

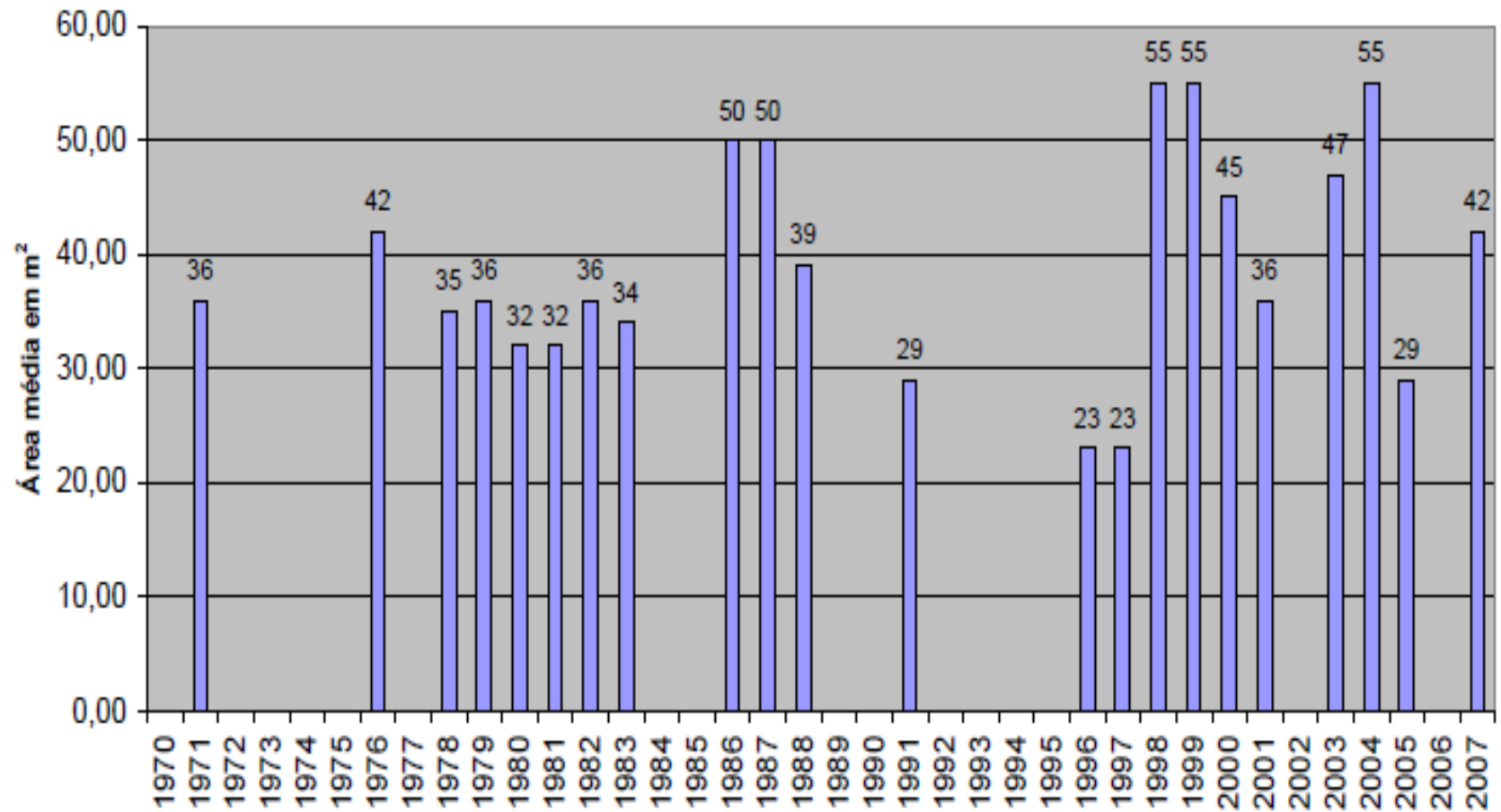


Gráfico 11 – Área Média das Unidades Habitacionais Construídas na Zona Norte de Londrina: 1970 a 2007

Fonte: Londrina (2007), Cohab-Ld (2007)

Org.: Beidack (2009)

Obs.: Alguns anos apresentam ausência de dados

No decorrer dos anos de 1990, a área média das unidades residenciais horizontais reduziu se comparado ao período anterior, contando em torno de 25m², também em terrenos de 200m², enquanto as unidades habitacionais verticais, apresentavam área média de 55m². No período de 2000 a 2007 as unidades horizontais tiveram área média de 37m², enquanto as verticais apresentaram em média 57m².

Importante mencionar que apesar da variação da área média das unidades habitacionais construídas na zona norte, pesquisas de campo comprovaram que a quase totalidade dos terrenos têm área de 200m², são poucos os casos de terrenos menores, como o Novo Amparo com 120m² e terrenos maiores, como o Jardim Hirata, com 250m².

De maneira geral, pode-se observar, com base nos dados que houve uma redução da área média das unidades ao longo dos anos, explicada pela redução nos custos com a produção da habitação, rapidez na entrega das unidades, barateamento da habitação, entre outros.

Disse o Engenheiro Civil e ex-Diretor técnico da Cohab-Ld, Sr. Luiz Sípoli, em entrevista à Rodrigues (2002), da Folha de Londrina, “Foi uma loucura. Em 300 dias corridos contratamos 9.093 casas”, “[...] Eram casas pequenas feitas com material de primeira qualidade”.

A análise do gráfico 11 e a citação atestam que centenas de casas eram produzidas ao mesmo tempo em todas as direções da cidade, o custo para sua produção não poderia ser elevado em razão da quantidade elevada, a demanda exigia uma entrega rápida e, conseqüentemente, houve uma intensa produção de unidades habitacionais pequenas e edificadas com materiais de baixa qualidade⁵⁵.

No que se refere à origem dos recursos utilizados na produção de conjuntos habitacionais na zona norte de 1970 a 2007, o gráfico 12 mostra que a

⁵⁵ Apesar do Engenheiro Civil e ex-diretor técnico da Cohab, Sr. Luiz Sípoli, declarar em entrevista à Folha de Londrina que as casas eram feitas com materiais de excelentes qualidades (RODRIGUES, 2002), em entrevistas não oficiais com alguns moradores de conjuntos habitacionais construídos na zona norte em períodos distintos, estes argumentaram que a maior parte das casas eram entregues apenas com o banheiro e um cômodo grande, ficando sob a responsabilidade de cada morador a divisão interna do imóvel. Conjunto como o Novo Amparo, por exemplo, edificado em 1980 foi entregue com 1 cômodo mais o banheiro, com ausência de forro, apenas com o reboco interno e piso bruto. O Residencial Horizonte, edificado em 2001, também foi entregue sem reboco, sem muro e sem divisões internas. Assim como esses conjuntos habitacionais, inúmeros outros também tiveram o mesmo problema. Ainda hoje, a população residente nos antigos conjuntos reclamam dos problemas estruturais das casas, advindos do uso de materiais de péssima qualidade quando de sua construção.

maior parte dos recursos utilizados na produção habitacional na zona norte de Londrina foi oriundo da Caixa Econômica Federal, correspondendo a 41% do total, em seguida vem o BNH respondendo por 28% e depois vem a própria Cohab⁵⁶ respondendo por 16%. Em menor proporção aparecem a Cohapar e o Inocoop com 7% e 8%. CAAPSML e IPE não possuem recursos, representando 0% cada.

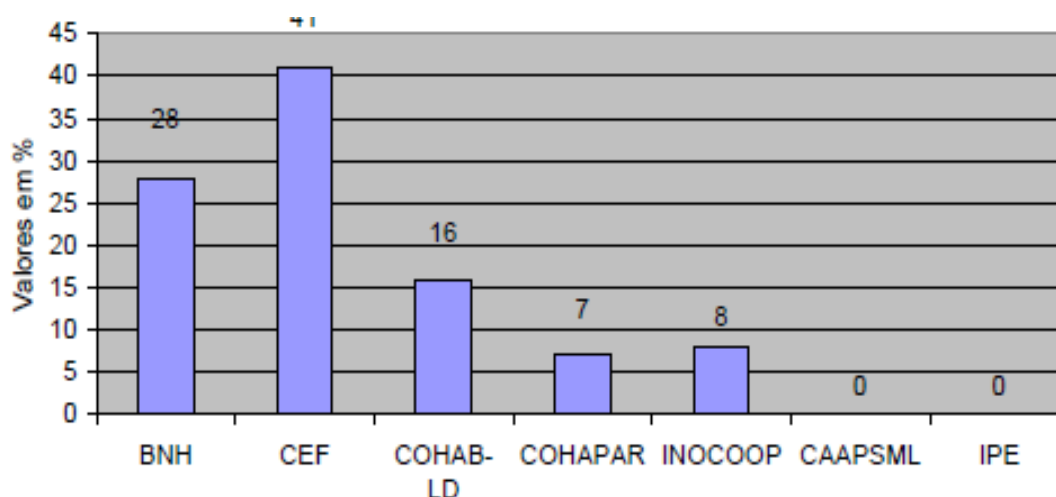


Gráfico 12 – Origem dos Recursos dos Conjuntos Habitacionais Construídos na Zona Norte de Londrina: 1970 a 2007

Fonte: Londrina (2007), Cohab-Ld (2008).

Org.: Beidack (2009)

Até o ano de 1982 houve um predomínio dos recursos provenientes do BNH posterior a este período e à extinção do banco que datou de 1986, A CEF passou a ser a principal instituição financiadora de unidades habitacionais populares. De acordo com Antonio Lucimar, gerente imobiliário da Cohab, ao realizar um empreendimento a Cohab solicita um empréstimo da CEF, administradora do FGTS, esta analisa o pedido e fornece o financiamento, caso este seja aprovado.

Construído o empreendimento, a companhia convoca os mutuários e, assim que estes iniciam o pagamento, o dinheiro é retornado para o FGTS⁵⁷.

⁵⁶ Quando dizemos que a Cohab construiu com recursos próprios, dizemos que a mesma utilizou os recursos da Prefeitura Municipal, visto ser esta a proprietária da Cohab

⁵⁷ De acordo com Antônio Lucimar, gerente imobiliário da Cohab, nos dias atuais existem centenas de mutuários inscritos na Cohab para aquisição de casas populares. Conforme novas casas ou novos apartamentos são construídos, os mutuários são convocados e conforme o cadastro e a renda de cada um, o mesmo é enquadrado no programa adequado.

Nos dias atuais, conforme Antonio Lucimar, a Cohab edifica conjuntos habitacionais através de alguns programas em parceria com a prefeitura municipal e a Caixa Econômica Federal. Em decorrência da dívida da companhia com a CEF, a primeira não consegue obter financiamento direto com o citado banco. Com a prefeitura, a Cohab-Ld tem edificado unidades habitacionais por meio do PSH –

Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – programa do governo federal cujo objetivo é oferecer acesso à moradia adequada a cidadãos de baixa renda por intermédio da concessão de subsídios, concedidos às prefeituras locais.

Segundo o entrevistado, o PSH é operado com recursos provenientes do Orçamento Geral da União (OGU) é destinado a atender pessoas físicas com rendimento familiar mensal bruto não superior a R\$ 1.140,00 (PROGRAMA, 2008). Declarou

Antonio Lucimar, gerente imobiliário da Cohab, que o mínimo de renda exigida neste programa é de 1 salário mínimo.

O Jardim Primavera, situado no extremo nordeste da cidade e nas proximidades no Conjunto Habitacional Aquiles Stenghel, cujos moradores são oriundos de uma antiga ocupação situada no fundo de vale do Conjunto Habitacional

Maria Cecília, teve sua construção iniciada em 2005, quando entregou de imediato 53 casas de 29m², conforme as fotos 2 e 3 a seguir, é um dos conjuntos habitacionais construídos por meio do programa PSH.



Foto 2 – Vista do Jardim Primavera. Observam-se as casas já construídas, quando do início da edificação do conjunto, contando com o mínimo de infraestrutura como luz, água, asfalto, etc.

Fonte: Beidack (2009)



Foto 3 – Vista do Jardim Primavera em nova fase de construção de mais unidades. Verifica-se que as unidades habitacionais são muito pequenas, com área média de 29m², contendo 2 cômodos e o banheiro.

Fonte: Beidack (2009)

Até os dias atuais este conjunto habitacional ainda se encontra em fase de construção, o objetivo é beneficiar 490 famílias retiradas de ocupações irregulares em fundo de vale da própria zona norte.

Segundo o senhor Wilson Ribeiro, morador no local, as casas estão sendo entregues com infraestrutura como água encanada, luz elétrica, asfalto, etc. Apesar das casas serem pequenas, contendo cozinha, sala/quarto e banheiro, o morador está contente com a nova casa pois não precisou pagar nada por ela, “[...] mas mesmo que tivesse de pagar, pagaria sem reclamar”⁵⁸, exclamou o morador.

Além do PSH, a Cohab conta também com as linhas de financiamento do HBB – Habitar Brasil BID – programa do governo brasileiro em parceria com o Banco

Interamericano de Desenvolvimento, cujo objetivo é contribuir para elevar os padrões de habitabilidade e de qualidade de vida das famílias, predominantemente aquelas com renda mensal de até 3 salários mínimos e que residem em ocupações irregulares ou que vivem de aluguéis ou de favores (Antonio Lucimar, gerente imobiliário da Cohab). Ambos são destinados à baixa renda e com um prazo de cerca de 25 anos para pagar.

Para os que ganham de R\$900,00 até R\$1.800,00 ou profissionais da área de segurança pública com renda de até R\$2.400,00, a Cohab conta com o PAR – Programa de Arrendamento Residencial – operado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), criado exclusivamente para aplicação no PAR, composto com recursos onerosos provenientes de empréstimo junto ao FGTS recursos não onerosos provenientes de outros fundos. As unidades habitacionais dos empreendimentos adquiridos se destinam à oferta de moradias sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra às pessoas físicas enquadradas no Programa (PROGRAMA, 2008).

Através do PAR, a CEF organiza todo o processo da construção do empreendimento, solicita e analisa os cadastros dos mutuários da Cohab e, se aprovados, a mesma entra em contato e elabora o contrato direto com os mesmos.

Assinado o contrato com a CEF, o comprador não pode vender o imóvel por um período de 5 anos, após este ele pode optar pelo financiamento ou

⁵⁸ De acordo com entrevistas realizadas no local todos os moradores do Jardim Primavera, até o presente momento (Dezembro de 2008), não tiveram de pagar pela casa construída através do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) do governo federal.

continuar com o arrendamento até o final de todo o pagamento do imóvel, “[...] é uma forma de baratear, o financiamento fica mais caro que o arrendamento”, argumentou Antônio

Lucimar, gerente imobiliário da Cohab. A foto 4 a seguir mostra o Residencial Anselmo Vedoato e Abel Chimentão, conjunto de apartamentos construídos por meio do PAR na zona norte de Londrina⁵⁹.

Nos conjuntos habitacionais construídos em parceria entre Cohab e CEF, a primeira fornece a relação dos mutuários que encontram-se na fila, estes têm seus cadastros analisados e, posteriormente, são destinadas a eles as habitações.

Em relação à escolha da construtora para a edificação do empreendimento, o processo é feito através de licitação com base em lei federal. As construtoras interessadas apresentam as exigências e aguardam o resultado. No decorrer da obra, tanto a Cohab quanto a CEF realizam as devidas fiscalizações para assim poder liberar o pagamento para a construtora e as casas para os mutuários.

⁵⁹ No PAR para o mutuário conseguir um financiamento o fator renda é muito relativo. Na verdade tudo depende da avaliação do crédito. Avalia-se a renda familiar, os custos mensais com o financiamento, custos com água, luz, telefone, alimentação, entre outros. Se o mutuário ganha uma renda de R\$1.800,00, por exemplo, e têm gastos elevados ele pode não conseguir um financiamento, enquanto aquele que ganha R\$1.200,00, por exemplo, e tem gastos menos elevados pode conseguiu. Deve haver um equilíbrio entre os gastos e a renda do mutuário.



Foto 4 – Vista dos residenciais Anselmo Vedoato, Abel Chimentão e Guilherme Viscardi⁶⁰, construídos através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) pela Cohab-Ld em parceria com a Caixa Econômica Federal.

Fonte: Beidack (2009)

Conforme já discutido no capítulo anterior, de 1970 a 2007, diferentes prefeitos passaram pela cidade de Londrina conforme tabela 8. Em cada gestão a expansão urbana da zona norte apresentava uma nova dinâmica e novas formas de moradias iam sendo consolidadas.

Até 1973, durante a gestão de Dalton Fonseca Paranaguá, apenas 1 conjunto habitacional havia sido construído na zona norte, o Charrua, com 139 unidades, cuja área média perfazia 40,18m². Apesar da baixa produção habitacional neste período,

Paranaguá dinamizou a Cohab, implantou o Parque das Indústrias Leves, na zona norte da cidade, estendeu os serviços telefônicos e de água na cidade, melhorou o atendimento à saúde e transpôs a via férrea ao norte da BR-369, fato importantíssimo que levou a urbanização e a valorização das terras urbanas e rurais localizadas ao norte da cidade.

⁶⁰ O residencial Guilherme Viscardi não está na contagem dos conjuntos habitacionais porque sua edificação data de 2008 e, neste trabalho, preferiu-se utilizar os dados de conjuntos construídos até 2007.

Tabela 8 – Prefeitos de Londrina e número de unidades habitacionais populares construídas na zona norte, nas respectivas gestões: 1969 – 2007.

Ano	Gestão	Número de unidades implantadas	%
1969-1973	Dalton Fonseca Paranaguá	139	0,70
1973-1977	José Richa	92	0,46
1977-1982	Antônio Casemiro Belinati	11.401	57
1982-1983	José Antônio Del Ciel	0	0
1983-1988	Wilson Rodrigues Moreira	3.279	16
1989-1992	Antônio Casemiro Belinati	2.427	12
1993-1996	Luiz Eduardo Cheida	668	3
1997-2000	Antônio Casemiro Belinati	596	3
2001-2007	Nedson Micheleti	1.380	7
	Total	19.982	100%

Fonte: Martins (2007), Asari e Tuma (1978) e Londrina (2007).

Durante a administração de José Richa a zona norte ainda não era o foco de localização dos conjuntos habitacionais e recebia investimentos em obras de infraestrutura que promoveram sua expansão urbana, tais como a efetivação do projeto da variante ferroviária (iniciada na gestão de Paranaguá), a abertura da avenida Dez de Dezembro, denominada Via Expressa Norte-Sul com 8,6 km ligando a BR-369 à Rodovia Londrina-Mauá (PR-445) e a construção do Estádio do Café.

No final da década de 1970, quando assumiu Antonio C. Belinati, a zona norte começou a ser produzida; até o final de sua gestão, em 1982, já haviam sido edificadas 11.401 unidades habitacionais, de um total de 14.801 unidades para toda a cidade; foi a gestão que mais edificou, representando 57% do total do período estudado.

É importante frisar que o então prefeito Antonio Belinati estava no poder no período de auge da atuação do BNH em todo o Brasil, quando este banco liberou uma série de recursos tanto para a construção de Conjuntos Habitacionais quanto para a implantação de projetos de infraestrutura urbana. A cidade de Londrina, durante a primeira gestão de Antônio Belinati (1977-1982), além de estar inserida neste processo de recebimentos de recursos oriundos do BNH, teve também inúmeros contratos firmados anteriormente, aprovados e concretizados neste período.

No governo de Wilson R. Moreira, de 1983 a 1988, foram 3.279 unidades habitacionais construídas, 16% do total de unidades edificadas na zona norte; destacaram-se neste período os conjuntos habitacionais verticais como o Ouro

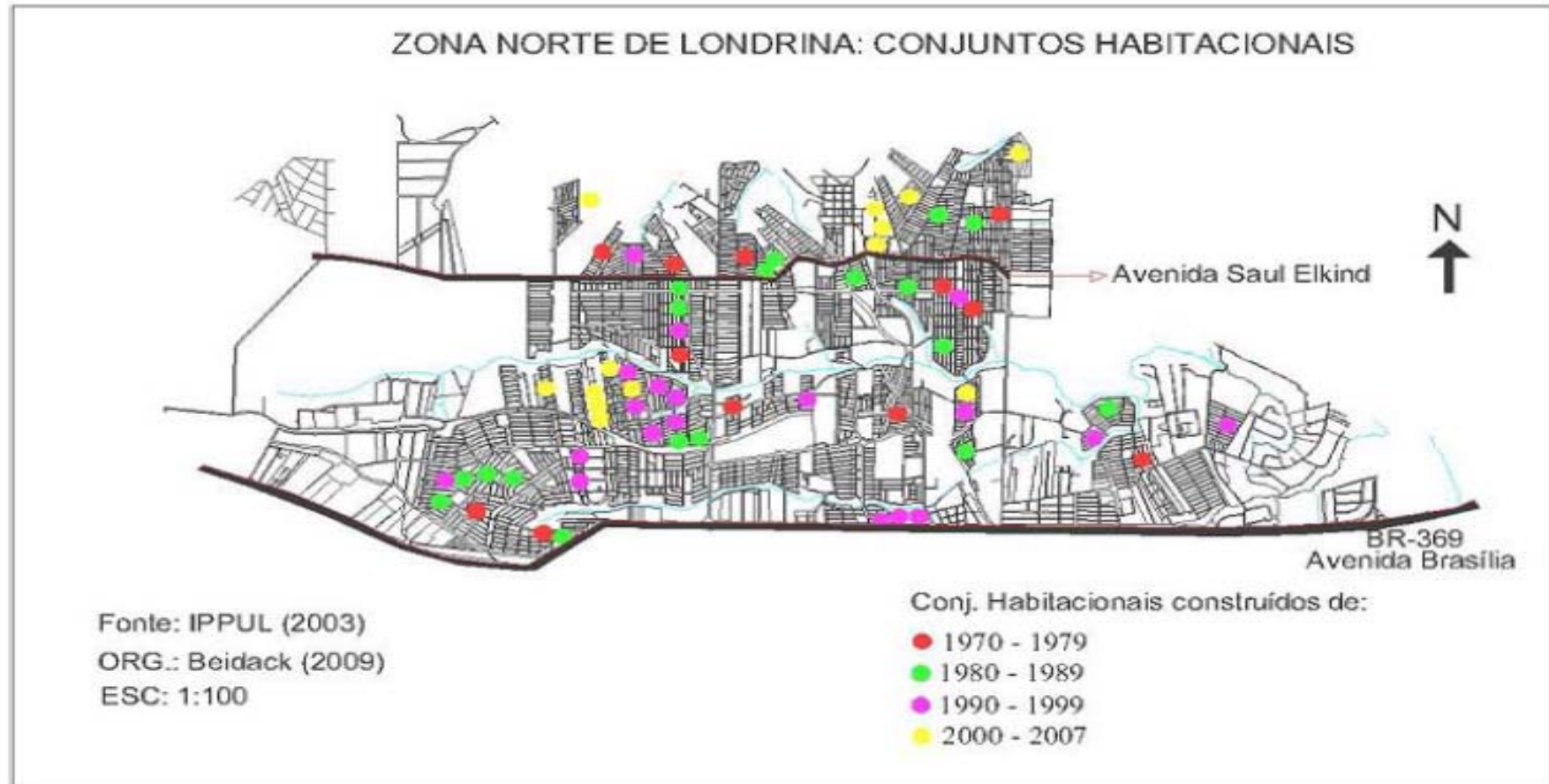
Verde I e II, além de conjuntos habitacionais horizontais como o Parigot de Souza III, Manoel Gonçalves, entre outros, em sua maioria com recursos da CEF. Em 1989, assumiu novamente Antonio C. Belinatti, entregando mais 12% das unidades habitacionais distribuídas em conjuntos habitacionais como o Hilda

Mandarino, o Farid Libos, o José Belinatti, entre outros. Na gestão de Luiz Eduardo Cheida apenas 3% das unidades foram entregues na zona norte, distribuídas em 4 conjuntos habitacionais. Em seguida, assumiu novamente Antonio C. Belinatti, entregando também 3% das unidades edificadas na zona norte. De maneira geral, os anos de 1990 deixam claro o fracasso das políticas habitacionais federais, estaduais e municipais.

Não se pode deixar de frisar que os anos de 1990 se iniciaram com a implantação do Plano Collor, cujo objetivo era ajustar a economia estabilizando a inflação. Os ativos monetários disponíveis nas instituições financeiras foram confiscados visando a flexibilização de preços pela indústria nacional; as importações foram liberadas pretendendo uma modernização forçada no país via concorrência com os produtos importados e a economia brasileira entrou em uma fase recessiva que penalizou a demanda de empregos, interrompeu a expansão das obras privadas e cortou os investimentos públicos, golpeando fortemente o setor da construção civil. Após 1995, a posse do presidente Fernando Henrique Cardoso e a abertura do país às importações e ao capital internacional, prejudicou o setor produtivo nacional e, conseqüentemente, o setor habitacional (PASSOS, 2008).

Na gestão do prefeito Nedson Micheleti, de 2001 a 2007, 1.380 unidades foram edificadas na zona norte, respondendo por 7% das unidades do total de todas as gestões. A fraca produção habitacional, como já citado anteriormente, advém da dívida da Cohab com a CEF, fato provocado em virtude da elevada inadimplência dos mutuários da primeira. Neste período o poder público local tem lançado mão de alguns programas habitacionais do governo federal, mas mesmo assim tem sido baixa a produção de moradias na zona norte de Londrina e na cidade como um todo, apresentando alto déficit habitacional.

O mapa 5 a seguir mostra a localização dos conjuntos habitacionais da zona norte, construídos de 1970 a 2007.



Mapa 5 – Conjuntos Habitacionais produzidos na Zona Norte de Londrina: 1970 – 2007

Observa-se através do mapa 5 como foi intensa a produção de conjuntos habitacionais de 1970 a 2007. Assim a zona norte foi produzida, compondo-se de uma diversidade de práticas e de funções; o espaço antes natural torna-se um espaço construído, trabalhado, praticado pelas relações sociais.

Percorrendo os inúmeros conjuntos habitacionais da zona norte constata-se uma nítida presença de mudança de conteúdo social, fato demonstrado quando observam-se as inúmeras casas que sofreram reformas ao longo do tempo; em alguns conjuntos são poucas as unidades que ainda guardam resquícios do passado; em sua maioria apresentam elevada alteração em sua forma⁶¹.

Segundo Santos (1994), a forma é o resíduo de estruturas que foram presentes no passado. Destas, algumas já desapareceram da nossa visão. Nos conjuntos que o presente nos oferece, a configuração territorial, apresentada ou não em forma de paisagem, é a soma de pedaços de realizações atuais e de realizações do passado.

Para Abreu (2006) qualquer cidade pode ser vista como uma coleção de formas geográficas. Essas formas, sejam elas bairros ou edifícios, por exemplo, podem ser analisadas em termos de forma-aparência e forma-conteúdo. Analisada sob o critério de forma-aparência a cidade seria composta de formas antigas, testemunho de períodos anteriores de organização social e de formas novas, características de momentos mais recentes de organização social.

As formas-aparência representam então uma acumulação de tempo e sua compreensão, desse ponto de vista, depende do conhecimento do que foram os diversos momentos de organização social pelos quais passou um dado espaço.

Quando do início da construção dos primeiros conjuntos habitacionais na zona norte estes eram destinados a uma população de baixo poder aquisitivo, com o passar do tempo e a dotação de infraestrutura, os investimentos de capital em diferentes setores da atividade econômica como o industrial, comercial, prestador de serviços e o investimento em loteamentos da iniciativa privada, provocaram uma forte valorização e uma alteração social intensa a ponto de muitos dos antigos moradores não conseguirem arcar com os elevados custos de moradia (fotos 5 e 6).

⁶¹ Vale lembrar a necessidade de uma pesquisa sobre a mudança de conteúdo social na zona norte.

Com base nas fotografias apresentadas e com base em trabalhos de campo realizados em conjuntos como Maria Cecília, Aquiles Stenghel, Vivi Xavier,

Semíramis, João Paz, Ruy Virmont Carnascialli, Milton Gavetti, entre tantos outros, observa-se que a maior parte das casas não conservam mais sua forma original, não são muitas as casas, como aquela apresentada na foto 5, que ainda conserva sua forma original, elas são comuns em conjuntos como o próprio Milton Gavetti⁶², Novo Amparo, Farid Libos, etc. Os conjuntos edificadas de 2000 a 2007, em sua maioria, sofreram pouca alteração.

Paula (2008) em seu trabalho sobre as mudanças do padrão de moradia e poder aquisitivo nos Cinco Conjuntos, tomou como estudo de caso os conjuntos habitacionais Violim e Maria Cecília. Em seu estudo, o autor constatou que existe um padrão socioeconômico interno, muito semelhante nesses conjuntos habitacionais.

Há a presença de antigos moradores que ainda mantêm o padrão original de suas casas, antigos moradores que alteraram quase que totalmente suas casas e os moradores mais novos que transferiram-se para esta porção da cidade em virtude do forte crescimento econômico e das mudanças sociais da área.



Foto 5 – Unidades habitacionais do Conjunto Habitacional Milton Gavetti, construído em 1978. Ainda é comum a presença de unidades habitacionais que ainda mantêm alguns aspectos de sua forma original, como estas mostradas na foto.

Fonte: Beidack (2009) 62

⁶² Existe uma forte tendência de mudança de forma-conteúdo no conjunto habitacional Milton Gavetti em função de sua proximidade com o futuro Shopping Center, o Catuaí Norte, que em breve será construído na zona norte.



Foto 6 – Casa no Conjunto Habitacional Vivi Xavier, construído em 1979. Observa-se uma forte alteração em sua forma, articulada à transformação do nível salarial dos moradores.

Fonte: Beidack (2009)

As mudanças do conteúdo social no interior dos conjuntos habitacionais estudados pelo autor, o que não deixa de ser aplicado também aos outros conjuntos habitacionais da zona norte, deve-se, principalmente, à ascensão social da população trabalhadora que teve sua condição sócioeconômica gradativamente melhorada proporcionada, entre outros fatores, pela estabilidade no emprego, aumento salarial, além da inserção de novos membros da família no mercado de trabalho.

Apesar das muitas semelhanças nas condições sócioeconômicas dos moradores dos conjuntos habitacionais estudados, observa-se empiricamente que, considerando a zona norte e os conjuntos habitacionais construídos nesta porção da cidade, existe uma grande diversidade socioeconômica, fato revelado nos padrões das casas que se observam espalhadas pela zona norte, algumas das quais favorecidas por alguns aspectos, em especial, aqueles ligados à acessibilidade, localização, entre outros.

A foto 6 revela que a zona norte há muito deixou de ser somente local de residência de população de baixo poder aquisitivo. Existe aí uma

diversidade elevada de níveis sociais e salariais, fato demonstrado quando se observa os diferentes padrões de habitabilidade que compõem a paisagem urbana desta porção da cidade.

Questionado sobre as perspectivas futuras na produção habitacional popular na cidade de Londrina, o Sr. Antonio Lucimar, gerente imobiliário da Cohab-Ld, argumentou que no atual processo de transição política é difícil precisar, mas a atual diretoria da companhia já preparou alguns estudos e projetos de construção de novos conjuntos habitacionais na cidade e na zona norte, resta a nova diretoria, juntamente com o novo prefeito, analisar e executar tais propostas.

Se a atuação do Estado na produção de unidades habitacionais resolveu o problema da falta de moradia na zona norte de Londrina, esta é uma questão um tanto quanto difícil de responder, visto que o déficit habitacional na cidade como um todo, ainda é grande⁶³. A verdade é que o Estado, produzindo a habitação e dotando a área de infraestrutura e equipamentos de consumo coletivo proporcionou o deslocamento de novos investimentos e investidores de capitais para esta direção da cidade, como a abertura de loteamentos, assunto que será analisado a seguir.

3.2 OS LOTEAMENTOS

Tendo analisado a expansão dos loteamentos em Londrina de 1970 a 2007, é necessário agora voltar-se à expansão dos mesmos na zona norte, visto ser esta a forma de produção urbana do espaço que mais proliferou nesta direção da cidade no período citado.

Seguindo a concepção de Harvey (1982, p. 6) a sociedade capitalista precisa, por necessidade, criar uma paisagem física, ou seja, “[...] uma massa de recursos físicos construídos pelo homem à sua própria imagem, apropriada, em linhas gerais, às finalidades da produção e do consumo”. Este

⁶³ Importante mencionar que existe um interesse grande pelos políticos locais em investir na produção de conjuntos habitacionais na zona norte, uma vez que a área concentra um gigantesco colégio eleitoral e a produção habitacional já rendeu muitos votos para muitos políticos.

processo de criação do espaço é seguido por contradições e conflitos, envolvendo os interesses dos diferentes atores responsáveis pela produção do espaço.

A partir dos anos de 1970, em especial após meados desta década, a zona norte passou a ser alvo dos investimentos de uma fração do capital à procura de apropriação de renda, seja direta como os proprietários de terras e as empresas imobiliárias, ou indiretamente, como aqueles que investem em propriedade esperando uma futura valorização e a obtenção da Quarta Renda (RANGEL, 2005).

Harvey (1982) argumentou que, além desse grupo que procura a apropriação da renda, existe um outro grupo procurando juros e lucros, através da construção de novos elementos no meio construído, além do próprio capital que encara o ambiente construído como uma forma de estimulação da produção e acumulação de capital.

Considerando o loteamento como uma forma importante pela qual se realizou e se realiza a expansão urbana da zona norte e com intuito de facilitar a análise da implantação dos mesmos, a discussão será realizada com base nos gráficos a seguir.

De 1970 a 2007 constatou-se a construção de 100 loteamentos na zona norte de Londrina de um total de 292 para toda a cidade, representando 34% da totalidade. Percebe-se que a implantação de loteamentos na zona norte ultrapassou as demais porções da cidade, demonstrando uma atuação intensa e efetiva de diferentes agentes na produção do espaço, desde empresas loteadoras, construtoras, imobiliárias, proprietários fundiários até pessoas físicas; não se esquecendo do Estado, com sua participação na produção de infraestrutura e equipamentos de consumo coletivo.

Sob diversas formas o capital imobiliário atuou intensivamente no parcelamento do solo urbano, incorporando e transformando centenas de hectares de terras antes destinadas ao uso agrícola, proporcionando renda a dezenas de proprietários fundiários que aguardavam o melhor momento para dispor de suas terras, gerando assim uma forte especulação imobiliária em virtude da valorização da área.

Após um período de crise como a que se configurou nos anos de 1960, quando houve uma desvalorização da moeda, elevação na inflação, queda do poder aquisitivo, entre outras consequências, o período de 1970 foi marcado por profundas transformações no campo e nas cidades. Mudanças significativas

ocorreram na economia brasileira já no final da década de 1960 por exemplo a economia entrou em expansão em virtude das reformas bancárias, em especial da correção monetária, que proporcionava queda nas taxas reais de juros (PASSOS, 2008).

De acordo com a autora, expandiu-se a produção de bens duráveis dentre os quais automóveis, eletrodomésticos, máquinas e equipamentos agrícolas, habitação, entre outros, aumentando o nível de emprego nas cidades e reduzindo no campo em virtude da tecnificação do mesmo. O governo investiu maciçamente em infraestrutura e a classe média teve sua renda melhorada incentivando a poupança e intensificando o consumo da habitação.

Em curso no país, estas transformações também se configuravam no norte do Paraná e na região de Londrina; a intensa migração rural-urbana e a inserção da cidade na divisão territorial do trabalho com o advento da produção e exportação da soja além de outros cultivos provocou uma gigantesca expansão físico territorial e a expansão dos loteamentos na cidade como um todo e na zona norte em especial.

De acordo com o gráfico 13, que mostra a evolução dos loteamentos de 1970 a 2007 na zona norte, identifica-se que nos anos de 1970 foram 16 loteamentos implantados para um total de 93 em toda a cidade, indicando ainda um fraco interesse pelo capital imobiliário na referida área, visto que o grande boom de expansão urbana na zona norte data de 1978 com a construção dos conjuntos que deram origem à expressão “Cinco Conjuntos”. Os anos de 1976 e 1978 foram aqueles em que a implantação de loteamentos da iniciativa privada foi mais intensa na referida década.

Conhecida como década perdida, os anos de 1980 foram marcados pelas baixas taxas de crescimento econômico e perda no ritmo de desenvolvimento do país. A falta de novos investimentos no setor produtivo impôs a retomada da inflação acompanhada pela elevação da taxa de juros provocando uma profunda recessão no início dos anos 80.

No final da referida década, alguns planos de estabilização da inflação foram postos em prática, como o Plano cruzado em 1986, o Plano Bresser em 1987, e o Plano Verão em 1989, marcados pela elevada inflação. Com esta em alta e o congelamento de preços, houve uma corrida à aquisição dos bens de consumo materiais duráveis (PASSOS, 2008).

Neste período houve uma fraca abertura de loteamentos na cidade de Londrina e na zona norte. Mediante instabilidades, os negócios com o solo urbano praticamente cessaram, evidenciando a dependência do setor em relação à ação do Estado, seja porque as prestações dificilmente seriam pagas ou corrigidas adequadamente, seja porque as glebas com potencial de parcelamento para fins urbanos, nesse período, atuavam como reserva de valor (OLIVEIRA, 2006).

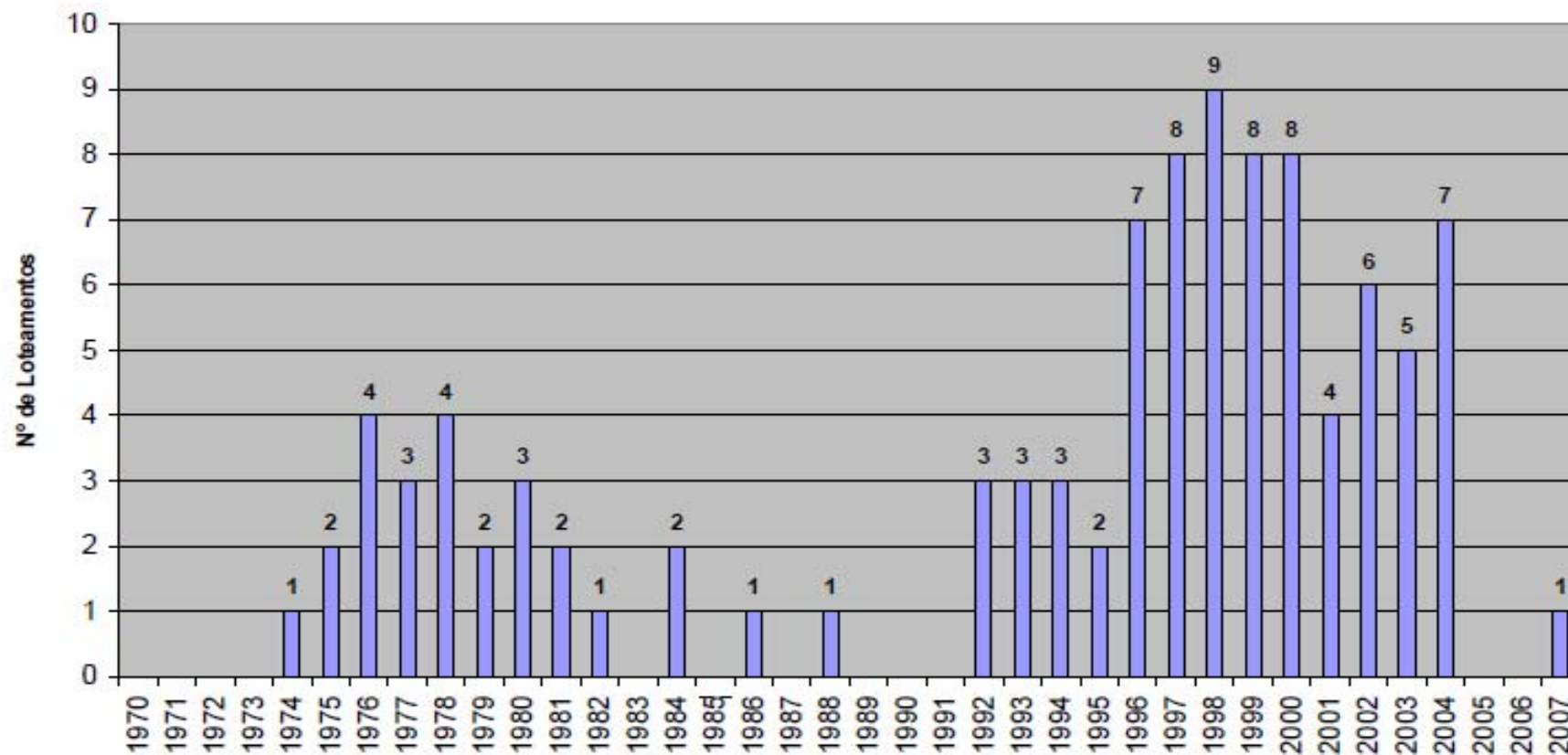


Gráfico 13 – Número de Loteamentos Implantados na zona norte de 1970 a 2007

Fonte: Oliveira (2006) e <http://home.londrina.pr.gov.br/homenovo.php?opcao=diretorialoteamentos&item=relacaoaprovados>

Org.: Beidack (2009)

A alta inflação provoca a queda no preço da terra, deixando esta de ser uma boa opção para os negócios com o solo urbano em virtude da baixa obtenção de renda, sendo a verticalização a melhor opção, visto que permite a multiplicação do solo urbano através do apartamento.

Por este motivo a verticalização foi um dos setores que apesar da instabilidade econômica do período apresentou crescimento na cidade: a oferta de apartamentos constituiu-se em opção concreta frente a compra de lotes. Foram 10 loteamentos implantados na zona norte de Londrina nos anos 80, para um total de 23 para toda a cidade. Percebe-se a acentuada queda na abertura de loteamentos na década em estudo em virtude do quadro econômico recessivo que tomou conta do país.

Nos anos de 1990 houve uma franca recuperação da participação da iniciativa privada na expansão da área urbana em sentido norte da cidade. Foram 43 loteamentos implantados na zona norte, para um total de 94 para toda a cidade, representando quase a metade dos relativos a todas as porções da cidade. Os maiores picos de aprovação foram os anos de 1998, com 9 loteamentos e os anos de 1997 e 1999 com 8, ou seja, foi a partir de 1996 que ampliou a aprovação de loteamentos na zona norte.

No início dos anos 90 encontrava-se ainda em um quadro econômico recessivo no país, o Plano Verão, lançado em 1989, cujo objetivo era conter a inflação com base na contração da demanda agregada a curto prazo com taxas de juros altas e cortes nas despesas públicas não foi o suficiente para conter a inflação.

De 1990 a 1991, período de implantação do Plano Collor, com a inflação baixa houve uma intensa recessão e um completo esvaziamento na implantação de loteamentos na cidade. Após o impeachment de Fernando Collor de Melo, assumiu a presidência Itamar Franco marcando uma fraca retomada na implantação de loteamentos.

O plano Real, lançado em 1995 pelo então presidente Fernando Henrique Cardoso, estabilizou a inflação e provocou um novo impulso para a construção civil em todo o país, em especial em Londrina, causando reflexos evidentes no número de loteamentos aprovados. Com a inflação baixa o parcelamento do solo, o comércio dos lotes passou a oferecer maiores possibilidades de renda.

O mercado imobiliário revela claramente as ligações entre a conjuntura econômica e o parcelamento do solo, o papel de reserva de valor exercido pela propriedade da terra, se torna então menos eloqüente do que as possibilidades de ganho com o parcelamento do solo e a comercialização dos lotes (OLIVEIRA, 2006, Inédito, p. 69).

Neste período consolidam-se as tendências de expansão da cidade para a zona norte, onde foram lançados vários loteamentos populares de diferentes padrões. O Estado atuou decisivamente desde o final dos anos de 1970 produzindo os conjuntos habitacionais e implantando infraestrutura e equipamentos de consumo coletivo, proporcionando uma adição de valor ao uso do solo urbano na zona norte.

A provisão pública de um conjunto de recursos que o ambiente construído envolve como ruas, passeios, sistemas de esgotos e de drenagem, parque e áreas de recreio, consumidos coletivamente, é uma forma natural de consumo coletivo que o capital pode facilmente se beneficiar através do Estado (HARVEY, 1982).

O século XXI inicia-se com a aprovação de um grande número de loteamentos na zona norte: entre 2000 a 2007 foram implantados 31 loteamentos de um total de 78 para toda a cidade, sendo mais intensa a aprovação no início da referida década e queda na aprovação a partir de 2005. Os loteamentos aprovados situam-se tanto nos vazios deixados para especulação imobiliária quanto em novas áreas que são gradativamente incorporadas à expansão urbana.

Em relação ao número de lotes construídos na zona norte no período em tela (gráfico 14), constatou-se que dos 54.095 lotes implantados na cidade, 23.349, 43% do total, situaram-se na referida área.

Durante a década de 1970, 3.694 lotes foram implantados na zona norte, para um total de 10.678 para toda a cidade; o ano de 1976 foi o que mais se destacou, perfazendo 829 loteamentos como o Jardim Alpes, o Coliseu, o Andes, todos voltados à população de médio e alto poder aquisitivo.

Já no decorrer de 1980 apenas 1.993 lotes foram implantados na zona norte, de um total de 5.473, com um destaque para o ano de 1980, quando implantaram-se 1.059 lotes. Como era intensa a atuação do Estado e alta a oferta de habitações populares no período em virtude dos inúmeros contratos firmados pelo poder público local com o BNH, e também alta a oferta de apartamentos na cidade, a abertura de loteamentos conheceu sua fase mais recessiva, paralelo ao cenário econômico nacional, conforme já especificado anteriormente.

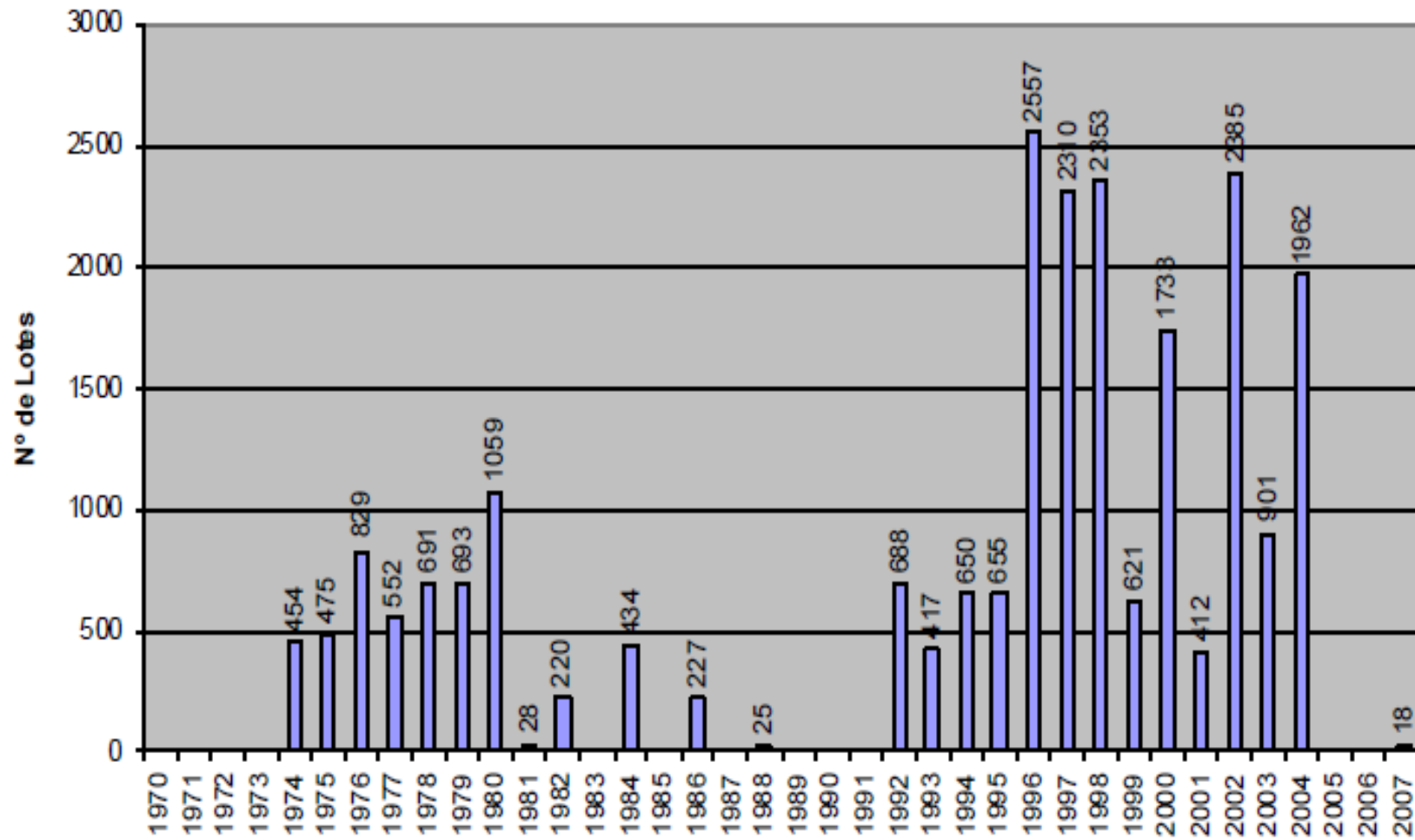


Gráfico 14 – Número de Lotes Contidos nos Loteamentos Implantados na zona norte de 1970 a 2007

Fonte: Oliveira (2006) <http://home.londrina.pr.gov.br/homenovo.php?opcao=diretorialoteamentos&item=relacaoaprovados>

Org.: Beidack (2009)

Nos anos de 1990, de um total de 20.082 lotes abertos em Londrina, 10.251 foram implantados na zona norte, foi a década que mais se implantou loteamentos na cidade, impulsionada a partir de 1995, após a adoção do Plano Real que estabilizou a inflação. De 2000 a 2007 já somam 7.411 lotes implantados na zona norte, sendo que de 2000 a 2004 foi o período em que a proliferação de loteamentos foi mais intensa.

Em relação à área média dos lotes, o gráfico 15 demonstra que houve uma acentuada variação no decorrer do período estudado. Os loteamentos cujas áreas ultrapassaram os 300m² foram aqueles destinados a uma população de médio e alto poder aquisitivo com vantagens locacionais em relação às vias públicas, acesso ao centro da cidade e acesso ao comércio e serviços.

No decorrer dos anos de 1970, período de forte implantação dos loteamentos a variação da área média dos lotes foi de 300 a 330m². Nos anos de 1980, apesar da pouca abertura de loteamentos, percebe-se uma ligeira redução na área média variando de 260 a 300m², no decorrer da década de 1990 continua uma tendência à redução da área média dos lotes, indo de 238 a 312m², tendendo a decair no curso de 2000 a 2007, marcando as médias de 251 a 270m².

Com base nos dados observa-se que os loteamentos com lotes de área média reduzida aumentaram ao longo do período, enquanto que os de área média mais elevada diminuíram, isto ocorreu em virtude das crises econômicas e sociais que se sucederam no país no período analisado, provocando a redução da oferta de loteamentos e da área média dos lotes, além da rarefação de áreas bem localizadas, conforme observou Oliveira (2006), pois a diminuição da área permite uma divisão maior da gleba.

Uma forma até pouco tempo incomum, mas que se torna cada vez mais comum na zona norte são os condomínios horizontais fechados. Sua presença é cada dia mais marcante na paisagem urbana deste espaço londrinense, situados, em sua maioria, no alto da Avenida Arcindo Sardo, próximos ao Jardim Coliseu e no

Alto da Boa Vista, todos próximos ao Estádio do Café. Os principais agentes produtores desta forma de moradia na zona norte são as construtoras Perez e Curió, respectivamente. A construtora Curió possui 7 condomínios nesta área, o mais recente está sendo construído no alto do Jardim Alto da Boa Vista, denominado Condomínio Fortaleza (fotos 7 e 8) compondo-se por sobrados de 124m² de área

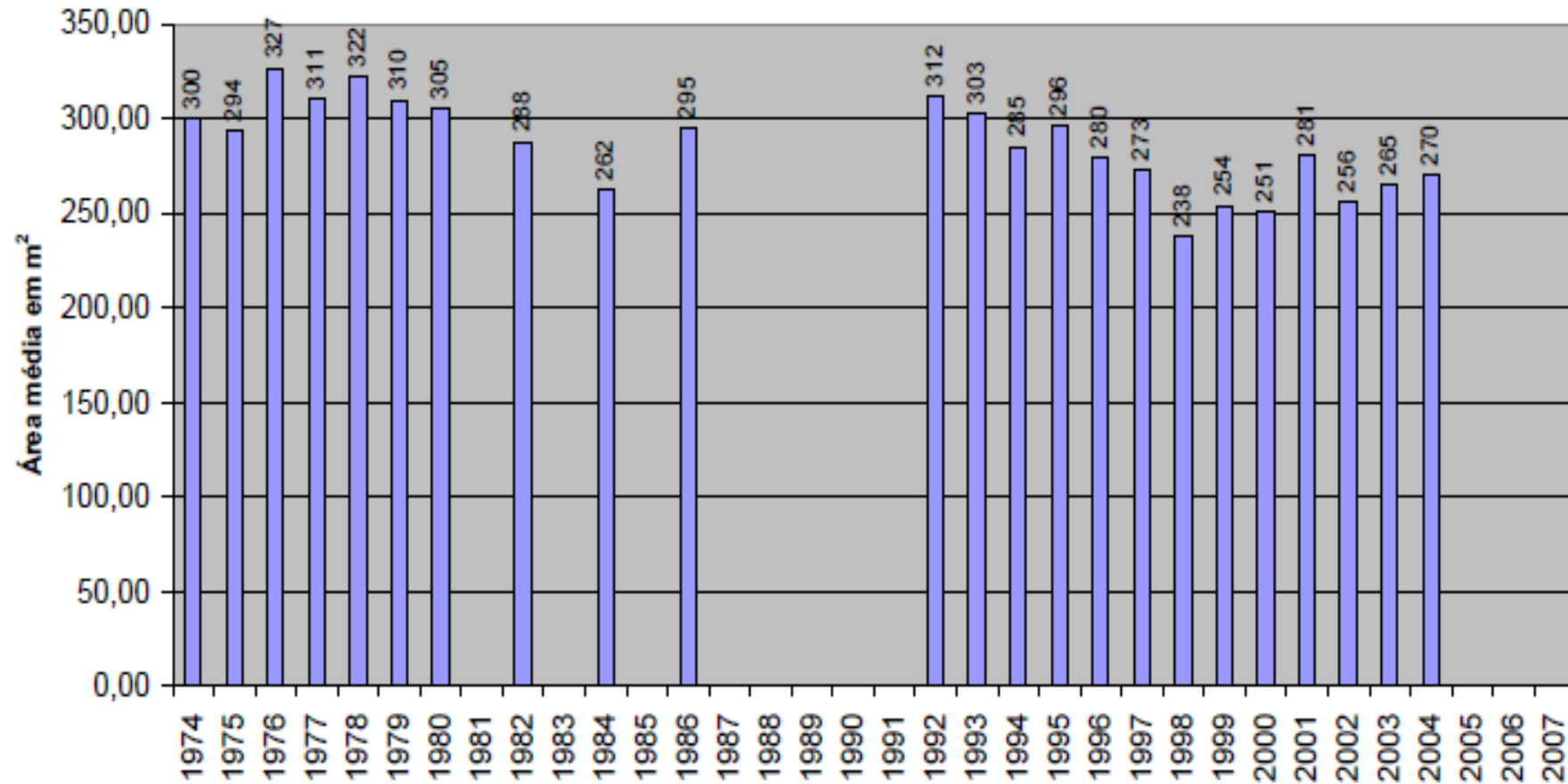


Gráfico 15 – Área média dos lotes implantados na zona norte de Londrina: 1970 a 2007⁶⁴

Org.: Beidack (2009) Nos anos de 1983, 1985, 1987, 1989, 1990, 1991, 2005 e 2006 não se implantou loteamento na zona norte Os anos de 1981, 1988 e 2007 apresentam ausência de dados.

⁶⁴ Os dados referentes à área média dos lotes foram obtidos através do levantamento de dados sobre preços de lotes realizados na Folha de Londrina de 1990 a 2007.

útil, além da área de lazer com piscina e salão de festas⁶⁵. Os imóveis custam o valor de R\$160.000,00 mensais, financiados em até 30 anos pela Caixa Econômica Federal.

Segundo o senhor Marcelo Serrano⁶⁶, gerente imobiliário da empresa, cada comprador possui a escritura de sua casa com direitos sobre a fração do condomínio, área de lazer, guarita e pavimentação, sendo que a construtora não administra o condomínio, a qual fica sob a responsabilidade dos próprios moradores.



Foto 7 – Vista externa do Condomínio Residencial Fortaleza. A presença do muro alto justifica a segurança; esta, em conjunto com a qualidade de vida são o principais elementos na sua publicidade e também um desejo dos envolvidos no empreendimento.

Fonte: Beidack (2009)

Sobre os condomínios Silva (2007) declarou que 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 estão localizados em áreas de expansão urbana, próximas às áreas rurais e periféricas,

⁶⁵ Os sobrados construídos no Condomínio Fortaleza não são geminados e possuem 3 quartos, sendo 1 suíte, além de cozinha, sala, banheiro social, copa e área de serviço.

⁶⁶ Entrevista realizada no dia 07/12/2008 às 15:00 horas na Construtora Curió.

distantes dos centros urbanos e seu acesso deverá ser feito por algum tipo de transporte.



Foto 8 – Vista interna do Condomínio Residencial Fortaleza. Observa-se que os sobrados apresentam o mesmo padrão arquitetônico. Esta é uma das formas encontradas pelo capital privado de reduzir custos e obter maiores lucros e rendas.

Fonte: Beidack (2009)

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 normalmente construídas pelo próprio morador voltadas para o interior e não em direção à rua, são controladas por vigias e sistemas de segurança. Outra característica importante é a tendência de ambientes homogêneos, ou seja, áreas seletas que circulam apenas pessoas “desejáveis” (grifo da autora) (SILVA, 2007, p. 31).

Para a autora 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 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 circulação⁶⁷.

⁶⁷ Para um aprofundamento maior sobre os condomínios fechados consultar Silva (2007).

Analisando o que destacou Silva e os condomínios presentes na zona norte pode-se dizer que estes pouco correspondem à verdadeira noção de condomínio. As construtoras que atuam na área apropriaram-se da idéia de condomínio como jogada de marketing, pois estes oferecem algumas características básicas de condomínio como a segurança, o espaço público transformado em privado, exige uma clientela de poder aquisitivo mais elevado e, em contrapartida, apresentam características pouco condizentes com os primeiros: as casas são pequenas, construídas pela própria construtora e seguindo o mesmo padrão arquitetônico, a maioria delas são geminadas com vista a um aproveitamento maior do espaço, pequeno espaço de lazer, entre outros elementos. 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. Ao vender a idéia de condomínio fechado, as construtoras atraem um público de poder aquisitivo mais elevado que almejam residir em um condomínio por questão de status e buscando a segurança. 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. (SILVA, 2007).

Indagado sobre a possibilidade de construção de condomínios como aqueles presentes na zona sul, de alto padrão, o senhor Serrano ressaltou que a zona norte comportaria, sem dúvida, condomínios de alto padrão, em virtude da presença de um grande número de empresários em potencial vivendo nesta direção da cidade.

No entanto, em virtude do enorme investimento que um empreendimento de alto padrão acarreta, a empresa não possui capital o suficiente para um investimento de grande monta.

Ressaltou o entrevistado Marcelo Serrano, gerente imobiliário da Construtora Curió, que os preços dos terrenos na zona norte aumentaram drasticamente “Há alguns anos, comprávamos chácaras por cerca de R\$25.000, hoje isto custa em torno de R\$300.000,00”, a zona norte sofreu uma valorização muito intensa, a infraestrutura produzida no decorrer dos anos encareceram os terrenos nesta porção da cidade. Acredita Serrano que os investimentos da empresa em condomínios trouxeram outros investimentos como hipermercados, o futuro shopping Catuaí Norte e poderão trazer outros investimentos em condomínios na

área, ou seja, a construção dos condomínios valorizou o solo urbano e atraiu inúmeros outros investimentos para a zona norte.

Sendo a cidade disputada por uma grande quantidade de agentes das mais diversas atividades, o solo urbano certamente será muito disputado por inúmeros usos. Esta disputa está assentada nas regras do modo de produção capitalista cujo cerne se fundamenta na propriedade privada do solo, através da qual é possível se obter renda, e na propriedade privada dos meios de produção que quando movimentado pelo trabalho gera lucro (SINGER, 1979). É com essa finalidade que numerosos investimentos direcionam-se para a zona norte. O espaço geográfico no período técnico-científico-informacional apresenta-se com um conteúdo de racionalidade graças à intencionalidade na escolha dos seus objetos, cuja localização, mais do que antes, é funcional aos desígnios dos atores sociais capazes de uma ação racional (SANTOS, 1994). Ainda sob a concepção do autor, o espaço é produzido segundo os interesses de grupos hegemônicos com vistas ao beneficiamento destes em detrimento da classe não hegemônica, pois “[...] instalam-se, ao mesmo tempo, não só as condições de maior lucro possível para os mais fortes, mas, também, as condições para a maior alienação possível para todos” (SANTOS, 1994, p. 33).

Nestes espaços da racionalidade o mercado é tornado tirânico e o Estado tende a ser impotente. Tudo é disposto de forma que os fluxos hegemônicos corram livremente subordinando os demais fluxos. Muitas vezes o Estado torna-se enfraquecido deixando o campo livre à ação do mercado.

Em entrevista com o senhor Luiz Roberto Perez, gerente de vendas da construtora Perez⁶⁸, responsável pelo empreendimento denominado Residencial Oportunity (fotos 9 e 10), este ressaltou que em um condomínio como este o comprador adquire acima de tudo a segurança e a tranquilidade. O Residencial Oportunity é o único da referida construtora e está situado em uma área de 6.000m² contendo 31 casas, totalizando uma área de 125m² para cada condômino incluindo a área de lazer⁶⁹.

Diferente de Marcelo Cerrano, gerente comercial do grupo Curió, o senhor Perez acredita que a zona norte ainda não tem mercado consumidor para

⁶⁸ Entrevista realizada no dia 07/01/2009 às 10:00 horas da manhã.

⁶⁹ As casas possuem 03 dormitórios, sendo 01 suíte, com opção para ar-condicionado, banheiro social, sala, cozinha, área de serviço coberta, 01 vaga para carro, área de lazer com churrasqueira, portaria, portão eletrônico basculante e playground.

condomínios dos padrões zona sul e acredita que no futuro esta possibilidade seja maior, pois os enormes investimentos que têm sido feitos e a grande valorização imobiliária nesta direção da cidade têm atraído e podem atrair um mercado consumidor de poder aquisitivo maior.



Foto 9 – Fachada externa do Residencial Oportunity. O muro alto com cerca elétrica, as grades e a guarita são elementos que reforçam a idéia de segurança e tranquilidade.

Fonte: Beidack (2009)



Foto 10 – Vista interna do Residencial Oportunity. Observa-se que as casas seguem o mesmo padrão arquitetônico, são pequenas e não contêm elementos que as aproximam às casas de alto padrão. Verifica-se também a ausência de cabos de energia, essa é uma característica dos condomínios, nos quais a fiação é subterrânea.

Fonte: Beidack (2009)

Acrescentou Perez que em 2007 se pagava em torno de R\$50,00 o m² em chácaras de 3.000m² na zona norte; hoje, este valor está em torno de R\$100,00 o m², em lotes acima de 3.000m²; desta forma torna-se inviável construir condomínios de alto padrão, pois os custos com o empreendimento ficariam muito elevados em virtude da imensa gama de serviços que abarca, resultando em casas com preços muito altos⁷⁰.

A empresa tem perspectivas de continuar investindo na zona norte, mas Luiz Roberto Perez acredita que com a imensa valorização da área é cada dia mais difícil pois “[...] o mercado consumidor local ainda é para casas de até R\$100.000,00”.

⁷⁰ A construtora Perez atua também nas zonas sul e leste construindo condomínios com padrões mais elevados.

Nos dias atuais, uma casa no Residencial Opportunity é vendida por R\$125.000,00, sendo 25% de entrada e o restante financiado em 30 anos pela CEF; se 95% das casas já foram vendidas, infere-se que o poder aquisitivo dos moradores comporta a aquisição de moradias com valores maiores⁷¹.

Os condomínios horizontais estão em plena expansão nas cidades brasileiras, constituem uma forma espacial que condensa diversos significados: está inserido em um processo de forte valorização fundiária e promoção imobiliária, envolvendo maior escala de investimentos, espaço e grupos sociais de renda alta; tornaram-se um dos meios pelos quais diversos capitais se reproduzem ampliadamente; e, por outro lado, significam a mobilização de outros capitais envolvidos em operações necessárias para o sucesso de empreendimentos para grupos sociais dotados de prestígio e poder, envolvendo outros agentes da produção do espaço como empreiteiras e o próprio Estado (CORRÊA, 2007).

Ainda sob a concepção do autor, significam também a ampliação da segregação, sua exacerbação, processa-se de modo programado pois se trata de uma operação dotada de ampla escala. Espacialmente os condomínios estão localizados ao longo de setores privilegiados, seja do ponto de vista da natureza, seja do ponto de vista de amenidades socialmente construídas. A exacerbação não se manifesta apenas nos mecanismos de segurança criados, mas na criação de um modo de vida próprio, para o qual a infraestrutura interna do condomínio – áreas de lazer, restaurante, loja de “conveniências”, escolas, templo, serviço próprio de transporte⁷² – exerce papel importante.

No dizer de Singer (1979) o elemento “prestígio” (grifo do autor) tende a segregar os mais ricos da classe média que paga, muitas vezes, um preço extra pelo privilégio de morar em áreas residenciais que os verdadeiros ricos estão abandonando. Os promotores imobiliários, que conhecem bem este mecanismo, tiram o máximo proveito dele ao fazer “lançamentos” (grifo do autor) em áreas cada vez mais afastadas para os que podem pagar pelo preço do isolamento.

⁷¹ A ausência de pesquisas sobre quem é nos dias atuais o morador da zona norte impede-nos de responder perguntas como essa. Mas os novos investimentos indicam que existe um grande potencial de consumo nesta porção da cidade.

⁷² Vale lembrar que na zona norte ainda não existe a presença de condomínios com este tipo de infraestrutura interna, pois estes estão concentrados na zona sul da cidade, onde a segregação é maior. Sobre os condomínios exclusivos em Londrina consultar Silva (2007).

No que se refere aos agentes que atuaram na produção dos loteamentos na zona norte o gráfico 16 a seguir apresenta as principais empresas loteadoras que implantaram 2 ou mais loteamentos na referida área.

O gráfico 16 evidencia que 15 empresas atuaram na zona norte de Londrina implantando 2 ou mais loteamentos, 21 loteamentos foram aprovados por pessoas físicas e 30 empresas diferentes participaram implantando pelo menos 1 loteamento.

As empresas que mais atuaram foram a Sena Construções Ltda implantando 8 loteamentos e a V. D. Loteadora com 7 loteamentos aprovados de 1970 a 2007. A

Sena Construções foi fundada no ano de 1977 em Curitiba/Pr nos ramos de Pavimentação Asfáltica e Construção Civil; sediada em Londrina há mais de 15 anos, continua atuando na área de Construção Civil com foco predominante em loteamentos. Os principais loteamentos aprovados foram o Jardim Alemanha, em 1996, a nordeste da cidade, o Jardim Planalto, em 1996, ao norte da cidade, o

Residencial Vila Romana, em 1997, a nordeste da cidade, entre outros (SENA, 2009).

Já a VD Loteadora foi criada em 1996 pelo grupo Protenge, sua criação está ligada ao ramo de incorporações e loteamentos (PROTENGE, 2009), sendo responsável pela implantação dos loteamentos Jardim Itapoá em 1997, Jardim Campos Verdes em 1998, Jardim Novo Horizonte em 2000, ambos no extremo norte da cidade, entre outros.

Merecem destaque também as empresas Royal Loteadora e Incorporadora, a Santa Alice Empreendimentos Imobiliários e Irmãos Jabur Empreendimentos Imobiliários que no decorrer do período citado implantaram 4 loteamentos na zona norte.

A Santa Alice que atua em Londrina desde 1991⁷³ lançou em 2002 o Jardim São Paulo, no ponto alto da Saul Elkind, uma das área mais valorizadas da zona norte. A referida empresa começou a atuar em 1992, loteando o Jardim dos

Pássaros e, em 1993, loteando o Jardim Império do Sol, voltando a atuar novamente em 2002 com o Jardim São Paulo e 2004 com o Jardim Araçongas.

⁷³ A Santa Alice é uma empresa de capital araponguense e atua com mais intensidade na zona norte de Londrina, pois dos 7 loteamentos implantados, foram 4 na área.

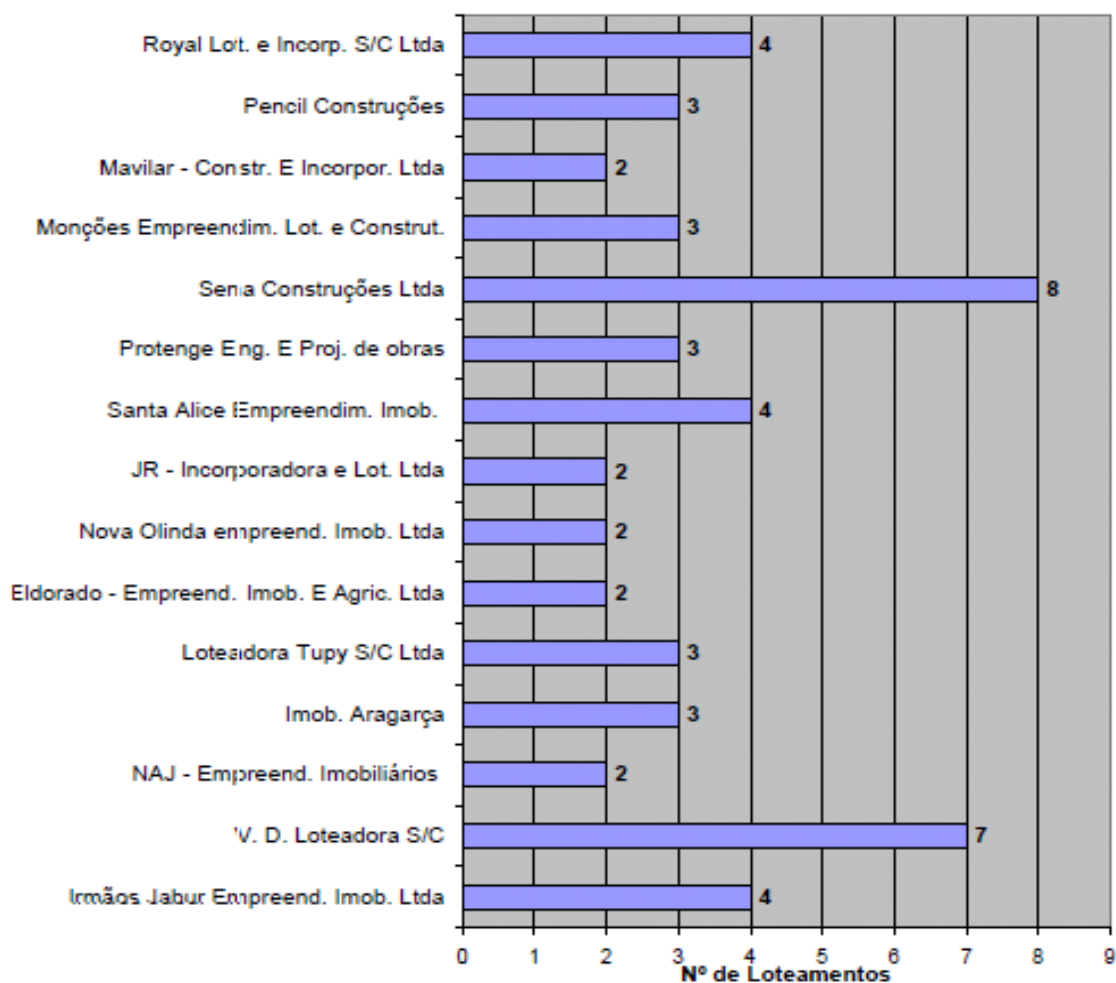


Gráfico 16 – Relação das loteadoras que mais atuaram na zona norte de Londrina implantando 2 ou mais loteamentos: 1970 a 2007.

Fonte: Oliveira (2006) e
 <<http://home.londrina.pr.gov.br/homenovo.php?opcao=diretorialoteamentos&item=Relacaoaprovados>>

Org.: Beidack (2009)

Segundo Robson de Souza, gerente de vendas da Santa Alice⁷⁴, todos os loteamentos implantados pela empresa tiveram ótimos resultados de vendas, alguns demoraram um certo tempo para a venda das unidades, resultado da grande oferta de lotes existentes na cidade. O crescimento e a expansão da zona norte foram fatores que atraíram a empresa a continuar investindo nesta direção da cidade.

⁷⁴ Entrevista realizada no dia 08/12/2008 às 17:00 horas.

Argumentou Robson de Souza que a atual crise financeira do capitalismo mundial que afeta diretamente e indiretamente a economia brasileira não influenciou na venda dos lotes e como a empresa conta com recursos próprios para abertura de loteamentos, a mesma tem possibilidade de ofertar lotes com custos melhores.

A localização, a vizinhança, a ausência de favelas, o comércio acompanhando a expansão urbana, a continuação do asfalto e a infraestrutura são fatores, apontados por Souza, como determinantes para o sucesso dos empreendimentos da empresa na zona norte. O Jardim São Paulo (foto 11) por exemplo, loteado em 2002 já encontra-se com 95% dos lotes vendidos, a maioria dos terrenos vazios que existem no mesmo é de terceiros.

A vista privilegiada do centro da cidade e sua localização com fácil acesso aos serviços e comércio oferecidos na Avenida Saul Elkind são alguns dos fatores preponderantes para o sucesso das vendas deste e outros empreendimentos da zona norte.

A demanda de solo urbano para fins de habitação também distingue vantagens locacionais determinadas principalmente pelo maior ou menor acesso aos serviços urbanos tais como transporte, serviços de água e esgoto, escolas, comércio, telefone, entre outros, e pelo prestígio social da vizinhança. O acesso a determinadas localizações tende a privilegiar determinadas localizações em medida tanto maior quanto mais escassos forem os serviços em relação à demanda. “O funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação destas áreas seja privilégio das camadas de renda mais elevada, capaz de pagar um preço alto pelo direito de morar” (SINGER, 1979, p. 27).

Por meio do mapa 6, apresentado a seguir, observa-se claramente a predominância da abertura de loteamentos na zona norte na década de 1990 e no período de 2000 a 2007.

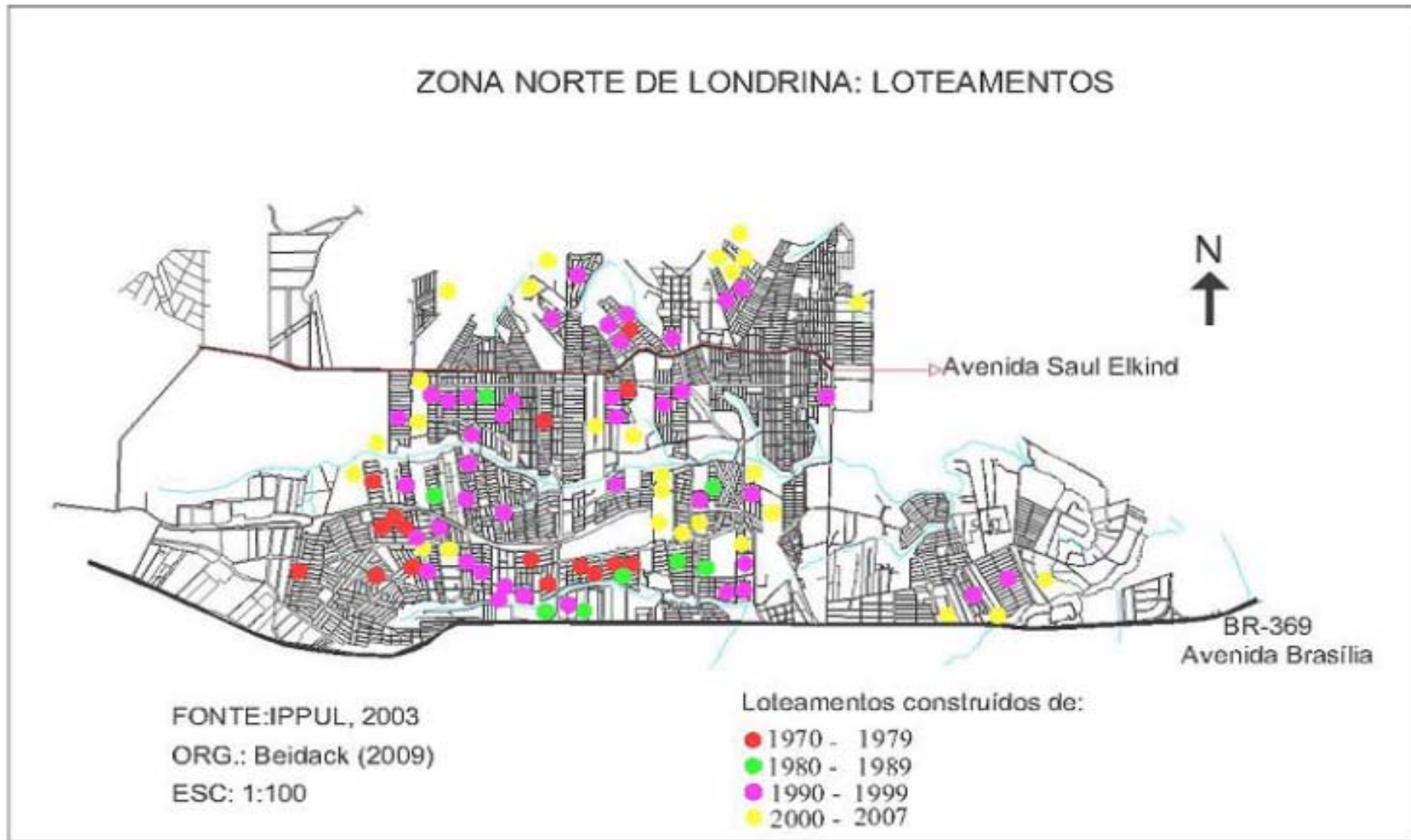


Foto 11 – Vista parcial do Jardim São Paulo. Observa-se uma grande quantidade de casas em processo de construção, apresentando ótimos padrões e demonstrando o poder de consumo do morador da zona norte. Ao fundo observa-se o centro da cidade de Londrina.

Fonte: Beidack (2009)

A ineficiência das políticas habitacionais e, conseqüentemente, a baixa oferta de unidades habitacionais populares pelo poder público neste período favoreceram a abertura de loteamentos na zona norte, sendo muito intensa nos anos de 1990, quando 43 foram abertos nesta, enquanto que de 2000 a 2007 foram 31 loteamentos.

Com relação aos preços de terrenos na zona norte, através de minuciosa pesquisa na Folha de Londrina de 1995 a 2007, período que entrou em vigor o Plano Real, disponível no CDPH – Centro de Documentação e Pesquisa Histórica da UEL e na Biblioteca Pública Municipal, foi possível verificar a evolução dos preços da terra urbana (tabela 9). terra urbana (tabela 9).



Mapa 6 – Loteamentos Aprovados na Zona Norte de Londrina: 1970 - 2007

Tabela 9 – Relação de Preços de Loteamentos Implantados na Zona Norte de Londrina: 1995 - 2007⁷⁵

Loteamento	Área m ²	1995		1996		1997		1998		1999	
		menor preço	maior preço	menor preço	maior preço	menor preço	maior preço	menor preço	maior preço	menor preço	maior preço
1 Jd. Alpes I	300	7.500,00	8.500	5.500,00	8.000,00	7.500,00	11.000,00	7.500,00	8.800,00	11.00,00	13.000,00
2 Santa Mônica	300	10.000,00	15.000,00	11.000,00	12.500,00	12.500,00	13.000,00	15.000,00		15.700,00	
3 Coliseu	300									12.000,00	15.000,00
4 Pacaembu	275	12.000,00				10.500,00	13.000,00	6.000,00	11.300,00	11.000,00	15.000,00
5 Jd. Catuaí	250	3.000,00	3.800	3.800,00	5.000,00	4.500,00	6.000,00	4.500,00	7.000,00	5.400,00	7.000,00
6 Jd. Maria Lúcia	300	10.000,00	13.000	9.600,00	11.000,00	7.500,00		8.000,00			
7 Jd. Dos Estados	250	5.000,00	6.500,00	22.000,00		6.500,00	7.500,00	5.500,00	7.000,00	7.500,00	10.800,00
8 Pq. Resid. Do Café	250	3.000,00	3.800,00			2.700,00		6.000,00	6.500,00	5.000,00	5.500,00
9 Sta Madalena	275									8.500,00	8.000,00
10 Alto da Boa Vista	300	5.000,00	6.500,00					6.500,00	7.800,00		
11 Jd. Andes	300			10.000,00				6.500,00	8.000,00	9.000,00	14.000,00
12 Alphaville	250			4.000,00	6.000,00			5.000,00	7.800,00	6.000,00	7.500,00
13 Jd dos Passaros	250	4.500,00	7.500,00			5.200,00	9.000,00	9.000,00		8.500,00	
14 Jd. Das Palmeiras	250					4.000,00		5.000,00	6.500,00	7.000,00	
15 Parati	300	12.000,00		2.500,00	4.500,00	6.000,00	7.000,00	4.900,00	7.500,00	6.000,00	6.500,00
16 Itaparica	275										
17 Portal de Itamaracá	300							10.000,00		10.000,00	
18 São Thomaz	270										
19 Império do Sol	250			14.000,00		6.000,00				8.000,00	
20 Nova Olinda	250										
21 Alemanha	250			13.464,00				10.000,00		10.000,00	
22 Marieta	250	2.600,00	4.300,00	3.500,00	4.000,00			7.000	15.000,00	6.000,00	
23 Jd. Porto Seguro	250					4.500,00	8.000,00	4.350,00	5.500,00	6.500,00	12.000,00
24 Tocantins	250							6.000,00	7.500,00	6.500,00	9.000,00
25 Liberdade	250									5.500,00	
26 Imagawa	250					10.000,00		7.500		4.500,00	
27 Leblon	275										
28 Tropical	250										

Fonte: Folha de Londrina (Jan/1995 a Dez/2007) – CDPH/UEL

Org.: Beidack (2009)

⁷⁵ Algumas variações marcantes nos preços dos terrenos podem ser explicadas em virtude da localização dos mesmos e na possibilidade de virem a ser terrenos comerciais, uma vez que nem sempre essas informações constavam nos classificados.

Tabela 9 – Relação de Preços de Loteamentos Implantados na Zona Norte de Londrina: 1995 - 2007

	2000		2001		2002		2003		2004		2005	
	menor preço	maior preço	menor preço	maior preço	menor preço	maior preço	menor preço	maior preço	menor preço	maior preço	menor preço	maior preço
1	12.000,00	17.000,00	13.800,00	16.500,00	14.800,00	20.000,00	12.500,00	22.000,00	17.000,00	22.000,00	20.000,00	33.000,00
2									27.000,00			
3					23.000,00		22.000,00		24.000,00	22.500,00	17.000,00	21.000,00
4	15.000,00	17.000,00	12.000,00	16.000,00								
5	6.000,00	7.000,00	7.000,00	8.000,00	8.500,00	10.000,00	9.500,00	11.000,00	10.000,00	12.000,00	10.000,00	12.000,00
6	11.000,00										17.000,00	30.000,00
7	10.000,00	12.000,00	12.000,00		11.000,00	15.000,00			15.000,00	18.000,00	10.000,00	10.500,00
8	6.000,00	9.000,00	6.000,00	8.000,00	9.500,00	10.500,00	11.000,00	12.000,00	7.000,00	35.000,00		
9	8.000,00						10.000,00	14.000,00				
10			12.500,00	10.000,00			15.000,00				20.000,00	
11	15.000,00											
12	8.500,00	12.000,00			7.500,00	8.000,00						
13	8.500,00	9.500,00	8.500,00		13.000,00	14.000,00				8.000,00		
14							11.000,00					
15	12.000,00		10.000,00				9.500,00	12.000,00		5.500,00	25.000,00	
16	11.000,00	14.000,00					13.500,00	15.000,00	11.000,00	20.000,00	18.000,00	
17	13.000,00				20.000,00						25.000,00	29.000,00
18	10.000,00	12.500,00	16.000,00		13.500,00	15.000,00					16.000,00	17.000,00
18					15.000,00							
20	9.500,00	10.000,00	9.500,00									
21	12.000,00	13.000,00							13.000,00		15.000,00	18.000,00
22	6.500,00						11.000,00		7.000,00	12.000,00		
23			13.000,00				12.000,00	15.000,00	11.000,00		15.000,00	
24	7.000,00	8.500,00	8.000,00		11.000,00		9.500,00					
25					7.000,00	8.000,00			7.000,00			
26			13.500,00		12.000,00		13.800,00	16.000,00	15.000,00		20.000,00	
27	11.000,00		8.000,00	13.500,00			21.500,00			23.000,00	16.000,00	19.000,00
28	7.000,00	9.000,00	8.800,00	10.000,00	8.500,00	10.000,00			9.500,00		12.000,00	24.000,00

Fonte: Folha de Londrina (Jan/1995 a Dez/2007) – CDPH/UEL

Org.: Beidack (2009)

Tabela 9 – Relação de Preços de Loteamentos Implantados na Zona Norte de Londrina: 1995 - 2007

	2006		2007	
	menor preço	maior preço	menor preço	maior preço
1	20.000,00	25.000,00	25.000,00	35.000,00
2				
3		35.000,00	22.000,00	32.000,00
4			25.000,00	35.000,00
5	8.000,00	9.600,00	8.000,00	16.000,00
6	23.000,00		18.000,00	
7				
8			12.000,00	27.000,00
9				
10	20.000,00			
11				
12			20.000,00	
13				
14	8.000,00	15.000,00		
15	11.000,00			
16	15.000,00	18.000,00	16.000,00	18.000,00
17	30.000,00		32.000,00	
18			22.000,00	24.000,00
19	25.000,00			
20				
21	14.500,00			
22	11.000,00	12.000,00		
23	12.000,00	12.500,00		
24	20.000,00			
25				
26	18.500,00		15.000,00	18.000,00
27	18.000,00	20.000,00	20.000,00	
28	16.000,00		11.000,00	22.000,00

Fonte: Folha de Londrina (Jan/1995 a Dez/2007) – CDPH/UEL
Org.: Beidack (2009)

Procurou-se analisar por meio da referida tabela 9 o período de 1995 a 2007. Como o Plano Real foi implantado em julho de 1994, preferiu-se iniciar a análise a partir de 1995, pois até este período a instabilidade econômica pela qual passava o país em virtude da alta inflação resultou na criação de diferentes moedas e diversos planos econômicos, dificultando o acompanhamento da evolução dos preços dos terrenos. Entre os anos de 1990 a 1994 constatou-se nos classificados dos jornais pesquisados loteamentos com preços em Cruzado Novo, Cruzeiro, URV, Dólar, apresentando uma variação muito grande de preço, o que dificultou até mesmo sua conversão e posterior análise.

Como critério de análise selecionou-se aleatoriamente alguns loteamentos de acordo com a disponibilidade de dados presentes nos jornais implantados na zona norte no período de 1995 a 2007, com área média entre os 250

e 300m², predominante na maioria dos loteamentos abertos nesta direção da cidade.

Procurou-se dentro de cada ano verificar o maior e o menor preço do lote deixando subentendido o quanto variou o preço durante o ano. É nítida a valorização dos lotes vazios nas diferentes direções da zona norte⁷⁶. Em 1995, um lote de 300m² no Jardim Alpes que custava de R\$7.500,00 a R\$8.500,00 em 2007 oscilou de R\$25.000,00 a R\$35.000,00; ou seja, a valorização foi de 466,67%. Semelhante ao que ocorreu no Alpes, no Jardim Portal de Itamaracá, um lote de 300m², de R\$13.000,00 em 2000, atingiu R\$32.000,00 em 2007. Sem contar nos loteamentos mais populares como o Jardim Catuaí, cujos os terrenos são de 250m² e que em 1995 custavam R\$3.000,00 atingiram R\$16.000,00 em 2007 e o Jardim Marieta que de R\$2.600,00 em 1995, foi para 12.000,00 em 2006, também considerando terrenos de 250m².

O preço da terra varia em função da renda territorial que a mesma possa oferecer àquele que detém a sua posse. A renda territorial foi dividida por Rangel (2004) em Renda Diferencial I e II, auferidas em função da localização e da qualidade da terra e a renda absoluta, auferida pelo fato de possuir terra estando esta ocupada ou não.

Ora, o autor analisa o seguinte, considerando o acréscimo na oferta de terras, no caso da zona norte, de lotes (observação nossa), seria de se esperar que seu preço tendesse a declinar. Mas se ao contrário, concomitante a esse processo de aumento de oferta de terra o preço se eleva, a causa pode estar na demanda, mas não a demanda agrícola e predial, mas “[...] uma outra demanda de terra, responsável por uma 4ª renda, causadora última da valorização da terra, tanto rural, como urbana” (RANGEL, 2004, p. 165).

A Quarta Renda, continuou Rangel (2004, p, 140), opera como se de fato fosse uma renda territorial, até porque perde-se a consciência de seu verdadeiro significado.

Assim, mesmo a terra não utilizada – a qual, conseqüentemente, na produz nenhuma verdadeira renda territorial – produz Quarta Renda, a qual se soma às outras, caso existam e, dado que o preço da terra é uma função direta da renda total.

⁷⁶ Diz-se das direções norte, nordeste e noroeste, conforme já salientado anteriormente, ao norte da BR-369.

A Quarta Renda, oriunda da especulação imobiliária, é uma renda peculiar, ou seja, é uma reserva de dinheiro dos bens, pois ela se aplica até mesmo à terra que não é utilizada porque até mesmo esta se valoriza. Ela converte o título imobiliário (imóveis) em título mobiliário (ações) tornando o preço da terra sensível às variações do mercado.

A expectativa de valorização ou especulação imobiliária, é o que se verifica intensamente na zona norte de Londrina, liderada por proprietários fundiários, loteadoras, incorporadoras e outros agentes que atuam no sentido de obterem a maior renda de suas propriedades por isso esperam o melhor momento para dispor do título imobiliário visando a Renda Territorial.

A especulação é alta na zona norte desde a implantação dos primeiros loteamentos na década de 1970; porém é intensificada nas décadas posteriores até os dias atuais. A atuação do Estado proporcionando infraestrutura foi o grande impulsionador da expansão urbana e da valorização dos lotes nesta direção da cidade. Semelhante ao que ocorreu no Rio de Janeiro, destacado por Abreu (2006) quando analisou a evolução urbana desta cidade, à medida em que o poder público facilitava o acesso do centro congestionado da cidade, abrindo e conservando estradas até os seus arrabaldes, as classes de renda mais alta com poder de mobilidade começaram a se afastar do centro e se dirigir para essas áreas. Não só no Rio de Janeiro como na maior parte das cidades médias e grandes este fenômeno é percebido com força.

Vale ressaltar que a dotação de infraestrutura por intermédio do Estado e também por meio da atuação do capital privado, como o transporte e o acesso aos serviços urbanos de consumo coletivo, proporcionaram vantagens locacionais em algumas áreas denotando uma clara diferenciação residencial quando se observa os preços dos lotes. Isto pode ser observado em loteamentos como o Alpes, Santa Mônica, Coliseu que foram desde o início destinados a uma classe de poder aquisitivo mais elevado, com boa localização e fácil acesso ao centro da cidade próximos de excelentes avenidas e de equipamentos de consumo coletivo.

Já em loteamentos como o Jardim Catuaí, Palmeiras, Profa Marieta, citando apenas alguns, abertos um pouco mais distantes dos equipamentos de consumo coletivos e inicialmente com pouca infra-estrutura, contando com poucas

amenidades e apenas com alguns lotes de boa localização foram destinados a uma população de poder aquisitivo menor.

Contando com amenidades ou não, e, muitas vezes não importando a localização, o fato é que a demanda por lotes vazios na zona norte intensificou-se nos últimos anos em virtude da intensa expansão urbana e investimentos de capitais nesta direção da cidade. A expectativa de valorização e de posterior elevação do preço da terra faz com que seja intensa a procura por este bem em diferentes loteamentos implantados na área. Em loteamentos como o Jardim Pacaembu, por exemplo, onde o Grupo Catuaí planeja construir o futuro Shopping Catuaí Norte, já é possível verificar uma total ausência das tradicionais placas “vende-se”, indicando a preocupação dos proprietários de terras em esperar pela ulterior elevação de seu preço, haja vista a expectativa de construção do empreendimento e de posterior aumento da renda.

3.3 VERTICALIZAÇÃO

Dentre as diferentes estratégias utilizadas para a produção do espaço urbano e a reprodução do capital tem-se destacado a verticalização, cujo crescimento quantitativo e espacial apresentam peculiaridades que mudam o modo de viver nas cidades pois um mesmo pedaço de terra passa a ser habitado por um grande número de famílias.

Foi nos anos de 1980 que iniciou-se a produção de edifícios na zona norte de Londrina, estes foram construídos voltados a uma classe de menor poder aquisitivo, sendo edificadas por órgãos como a Cohab-Ld, a Inocoop – Pr, o Cohaban e IPE, com unidades habitacionais dificilmente ultrapassando os 60m².

De acordo com Casaril (2008) nesse período, 1981-1990, os apartamentos começam a diminuir de tamanho (área útil), fato atribuído ao início de um novo mercado consumidor, ou seja, existem vários conjuntos verticais construídos para as classes de menor poder aquisitivo. Também aumenta o número de aquisições por parte de certos mercados consumidores voltados a obterem renda, os chamados rentistas, que devido à alta inflação investem na verticalização visando a não depreciação de seus capitais.

Mas é importante frisar que a zona norte era ainda uma área de recente expansão urbana, não se tornando alvo do capital imobiliário voltado à verticalização, o que se verificou nesta direção da cidade foi uma fraca verticalização voltada a uma população de baixo poder aquisitivo.

Na década de 1980, a zona norte recebeu os seguintes investimentos em conjuntos habitacionais verticais: o Residencial José Osório Galo com 05 blocos de edifícios de 04 pavimentos cada, construído com recursos da Cohab-Ld; e o Conjunto Residencial Santa Rita III com 09 blocos de prédios de 04 pavimentos cada, construído com recursos da Inocoop-Pr⁷⁷.

Mas foi nos anos de 1990 que a verticalização da zona norte teve um grande destaque a partir da construção do Residencial das Américas, com 89 blocos de prédios de 04 pavimentos cada, construído pela Construtora Santa Cruz Engenharia Ltda., o que formou um grande conjunto de edifícios na região norte da cidade, sendo que, no extremo norte de Londrina, já nos limites de sua área urbana foram construídos dois residenciais, o Residencial Bourbon com 10 blocos de edifícios de 04 pavimentos cada e o Residencial Catuaí com 16 blocos de prédios de 04 pavimentos cada, lembrando que os dois também foram construídos pela mesma empresa.

A Santa Cruz Engenharia edificou 165 edifícios de 4 pavimentos na cidade de Londrina; destes, 134 na zona norte, isso devido a grande demanda e linhas de crédito para a classe média, cujos rendimentos chegavam aos 7 salários mínimos.

Os apartamentos construídos eram todos de uso residencial e apresentam áreas úteis de 48 m² a 62 m², ou seja, moradias populares⁷⁸.

A construção de edifícios vai muito além da questão do déficit habitacional; estes despontam como um dos mais eficazes instrumentos de reprodução do capital de uma minoria, trata-se de uma estratégia do capital imobiliário de ampliar os seus ganhos. Os lotes vazios são uma reserva de valor que para alguns representa uma poupança, mas para muitos é uma forma de

⁷⁷ O leitor pode retornar à tabela 9, onde constam, juntamente com os conjuntos habitacionais horizontais, os conjuntos habitacionais verticais construídos na zona norte no período de 1970 a 2007.

⁷⁸ De acordo com Passos (2007), a Santa Cruz Engenharia começou a atuar em Londrina a partir de 1989, deixando de atuar imediatamente após a edificação dos condomínios verticais na zona norte em 1991.

especulação a médio e longo prazos. A verticalização é uma forma de multiplicação do solo urbano com vistas à ampliação da renda.

Em relação ao qualitativo desses edifícios, é importante dizer que são unidades bastante pequenas, contendo entre dois e três quartos, com sala, cozinha e área de serviço acopladas, 1 banheiro social, área de lazer com parque infantil e churrasqueiras, além de garagem descoberta para um único veículo.

De acordo com Arruda (1990)⁷⁹, com base em entrevistas com engenheiros do setor de urbanismo da prefeitura municipal, o início do processo de verticalização da zona norte já estava previsto desde 1984 na Lei de Zoneamento aprovada pela

Câmara de Vereadores de Londrina, mas a zona norte não corre o risco de enfrentar um processo de verticalização semelhante ao da área central, pois a legislação só permite a construção de edifícios ali desde que separados por vias públicas, para que sobrem mais áreas livres, o que auxilia o sistema viário e impede uma grande aglomeração. Acrescentaram os engenheiros que: “As normas visam evitar uma situação de caos urbano, como a existente em outras áreas da cidade”, “[...] A meta para os Cinco Conjuntos é um processo vertical nem muito esparsos e nem muito concentrado”. Finalizando complementou, “[...] estas diretrizes valem não apenas para a zona norte da cidade, mas também para as demais onde predomina uma ocupação urbana horizontal” (ARRUDA, 1990).

O principiar da primeira década deste novo século é marcado por uma nova fase da expansão vertical na zona norte, os edifícios construídos, ainda classificados como conjuntos residenciais verticais, já exigem um padrão de renda um pouco melhor, superior a R\$900,00 e foram construídos em parceria entre a Cohab-Ld e a CEF. Destacam-se entre eles o Residencial Piazza Toscana, edificado em 2004 e os

Residenciais Abel Chimentão, Anselmo Vedoato e Padre Carmel Bezzina I e II, todos edificados em 2007⁸⁰.

A expansão urbana acentuada aliada à grande valorização imobiliária que adquiriu esta direção da cidade em detrimento dos novos investimentos de capitais em diferentes setores da atividade econômica passaram a

⁷⁹ De acordo com Passos (2007), a Santa Cruz Engenharia começou a atuar em Londrina a partir de 1989, deixando de atuar imediatamente após a edificação dos condomínios verticais na zona norte em 1991.

⁸⁰ Já apresentados na foto 4.

atrair um novo conceito de verticalização. Atualmente novos projetos estão sendo executados como aqueles empreendidos pela Construtora Três Ó cujo objetivo é construir dois conjuntos de edifícios nas proximidades do Terminal de Transporte Coletivo do Vivi Xavier (foto 12).



Foto 12 – O “Outdoor” mostra a localização e como será caracterizado o Edifício Village Bahamas que será construído pela Construtora Três Ó na zona norte de Londrina. O local fica no Jardim Cancun, próximo ao Terminal Urbano do Vivi Xavier e as obras estão ainda no início.

Fonte: Beidack (2009)

Os dois empreendimentos serão situados no Jardim Cancun, o Village Bahamas e o Village Nassau, sob a responsabilidade do empresário Osvaldo Antonio Pinto Tavares, proprietário da construtora⁸¹.

O Bahamas está sendo erguido em uma área de 8.700m², contendo 4 pavimentos. O condomínio terá 8 prédios com 16 apartamentos, cada um de 65m², será totalmente cercado e terá guarita para garantir acesso exclusivo aos moradores além de dispor de uma área de lazer que contempla equipamentos como playground, piscina e quadra poliesportiva, comodidades que outros prédios da zona norte não têm.

⁸¹ A construtora Três Ó já está edificando no mesmo local o Vila Residencial Cancun, com 116 casas (em fase de acabamento) e o Cancun 3 e 4 (sobrados de 2 pavimentos).

Em entrevista ao Jornal Folha Norte de Londrina (REGIÃO, 2008) o engenheiro da construtora César Belini argumentou “[...] o projeto do Village Bahamas foi concebido para pessoas que são mais exigentes em relação à segurança e conforto” sem contar que “[...] um dos principais atrativos que está despertando a atenção de muitos moradores da região é que todos os apartamentos terão sacada com churrasqueira”.

O conceito de qualidade de vida aplicado à moradia intensificou-se em Londrina a partir de meados da década de 1990. Foi um conceito socialmente criado que passou a ser explorado pelas construtoras, incorporadoras e loteadoras que atuam na cidade, ressaltando, entre tantos elementos, a paisagem com presença de vegetação nativa, lagos, a segurança, o transporte, o lazer. Estes elementos que fortalecem o conceito de qualidade de vida no presente momento acabam se tornando o grande marketing para a venda de imóveis (FRESCA 2002).

No mesmo loteamento do Bahamas a Três O também está lançando o Village Nassau, que possui uma estrutura igual à do Bahamas. A diferença é que este “[...] tem características de tranquilidade e isolamento, com uma decoração e arquitetura mais bucólicas, voltadas para as pessoas de meia idade, por isso o condomínio fica situado mais para dentro do bairro”, disse o empresário Osvaldo Tavares (CONSTRUTORA, 2008) referindo-se à localização do empreendimento.

Uma estratégia dos incorporadores é o elemento natureza como atrativo imobiliário e mercantil. A natureza, neste caso, é “glamourizada,” recriada, sofisticada, superexplorada, usada como um artifício uma imagem simbólica. A natureza na cidade torna-se uma mercadoria para poucos consumidores, escolhida em função da obtenção de aumento do valor de trocas pelos empreendedores. (SILVA, 2007).

Ontem, o homem escolhia em torno, naquele seu quinhão de natureza, o que lhe podia ser útil para a renovação de sua vida: espécies animais e vegetais, pedras, árvores, florestas, rios, feições geológicas. [...] Agora, porém, há uma enorme mudança. Uma, mas socialmente fragmentada, durante tantos séculos, a natureza é agora unificada pela história, em benefício de firmas, Estados e classes hegemônicas (SANTOS, 1994, p. 16 e 19).

Santos (1994) refere-se à natureza como continente e conteúdo do homem incluindo os objetos, as ações, as crenças, os desejos, a realidade e as

perspectivas. Com a presença do homem a natureza está sempre sendo redescoberta, o natural cede lugar ao artefato e a racionalidade triunfante se revela através da natureza instrumentalizada.

O empreendimento Village Nassau será composto por 4 blocos de apartamentos com 52 unidades, sendo 2 aptos por andar, em um estilo semelhante aos sobrados, com 2 pavimentos. As unidades têm 84,10 m² e 3 quartos. Sua comercialização data de maio de 2008, podendo ser financiado com uma entrada de R\$2.000,00 e parcelas mensais de R\$310,00. Segundo o diretor da construtora, ambos os condomínios possuem o Seguro Garantia de Entrega para que o cliente tenha a certeza que as obras serão concluídas e entregues aos proprietários.

A intenção dos empresários é construir um empreendimento, se não nos padrões, mas parecidos àqueles encontrados na zona sul da cidade, considerados de alto padrão e voltados para uma população de elevado poder aquisitivo, isso pode ser constatado no seguinte comentário do engenheiro da obra, “[...] se você olhar para os apartamentos da Gleba Palhano, praticamente todos já tem sacada com churrasqueira também. Pensamos então, por que não fazer isso na região norte?” (REGIÃO, 2008).

A presença da sacada e da churrasqueira, além da área de lazer com piscina, confere ao empreendimento um certo ar de “edifício de alto padrão” (grifo nosso), se comparados aos edifícios já existentes na zona norte. Uma característica comum a todos os edifícios da zona norte desde os mais antigos até os mais recentes é a ausência de elevador pois, como é sabido, o elevador encarece o empreendimento revertendo no custo final do mesmo e nas parcelas pagas pelo consumidor.

Em entrevista com Osvaldo Tavares⁸², proprietário da Construtora Três Ó, este ressaltou que não é o primeiro empreendimento de prédios realizado pela Três Ó na zona norte, pois a construtora é responsável pela edificação do Residencial

Padre Carmel Bezzina I e II e o Residencial Cancun I, III e IV⁸³, em parceria com a Cohab e a CEF, através do PAR.

⁸² Entrevista realizada no dia 09/12/2008 às 18:30 horas

⁸³ Estes não foram mencionados nesta pesquisa porque datam do período pós 2007, fora do nosso período de análise, este trabalho analisa os empreendimentos implantados e edificados até 2007.

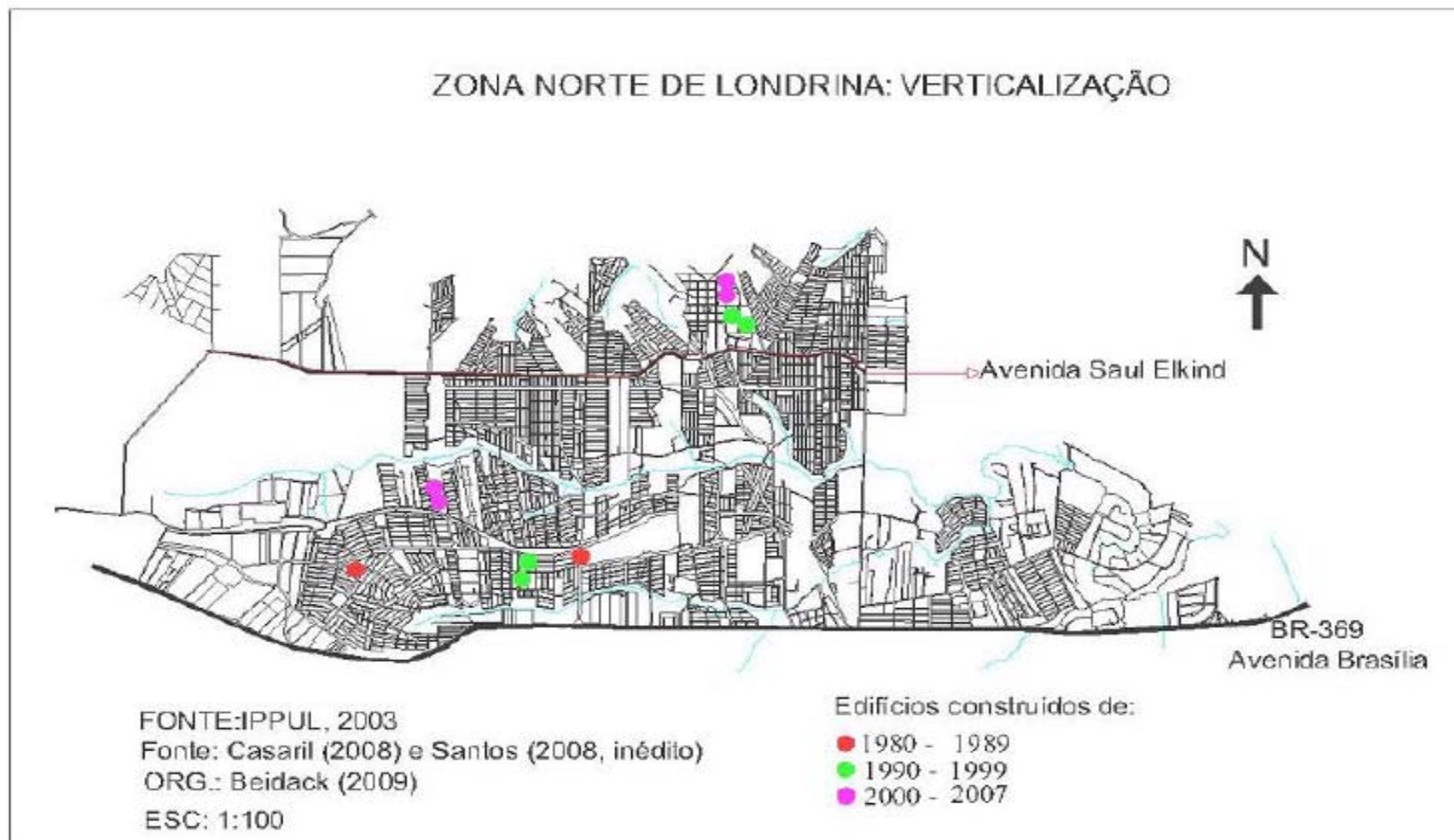
Tavares ressaltou que existe uma carência desse tipo de empreendimento (refere-se aos edifícios) na zona norte e que o Village Bahamas e o Nassau estão tendo boa aceitação pela população, uma vez que em menos de um ano do início das vendas 20% das unidades já foram vendidas.

A construtora pretende tornar o jardim Cancun um bairro bem aconchegante, não muito populoso e com fácil acesso, uma vez que se encontra próximo ao terminal do vivi Xavier. Complementou Tavares, “[...] acreditamos no potencial da zona norte e pretendemos continuar investindo lá”. Para o empresário, a construtora tem investido na região norte porque é uma das poucas da cidade que continua em expansão “[...] a região continua crescendo e as pessoas não querem sair de lá. A maioria investe para melhorar seu imóvel, mas prefere ficar no seu bairro. Por isso estamos criando novas opções de moradia lá”⁸⁴.

O espaço cada dia mais ganha uma nova dimensão: a espessura, a profundidade do acontecer, graças ao número e diversidade enormes dos objetos, isto é, fixos, de que hoje é formado e ao número exponencial de ações, ou seja, fluxos que o atravessam (SANTOS, 1994). A soma e a interação do conjunto de objetos e de sistemas de ações, nos dão o espaço total. Ressaltou o autor “[...] quanto mais complexa a divisão do trabalho, maior a diversificação e a complexificação dos objetos e das ações” (p. 99). Todos esses objetos técnicos que dia após dia são produzidos no espaço urbano da zona norte, aparecem com uma enorme carga de informação, indispensável a que participem das formas de trabalho hegemônico, ao serviço do capital hegemônico, isto é, do trabalho mais produtivo economicamente.

Observa-se através do mapa 7 a seguir, a fraca produção vertical na zona norte de Londrina demonstrando ainda um baixo interesse do capital imobiliário na produção desta forma de moradia nesta área da cidade.

⁸⁴ Toda a discussão referente ao atual processo de verticalização da zona norte, representada pela edificação do Village Bahamas e Village Nassau, foi realizada com base em pesquisas no Jornal Folha Norte de Londrina, com base em entrevistas com o proprietário da Construtora Três Ó e com base em visita ao plantão de vendas situado na Avenida Saul Elkind.



Mapa 7 – Verticalização da Zona Norte de Londrina: 1980 - 2007

Importante mencionar que não é apenas a fraca produção vertical, representada pelo baixo número de edifícios e pela baixa área construída, um fator que deve ser levado em conta ao analisar a expansão vertical na zona norte, mas a importância que este processo representa no contexto das mudanças econômicas desta porção da cidade.

A verticalização representa uma das estratégias do capital imobiliário em revalorizar o espaço urbano, aumentando o seu potencial de aproveitamento, uma vez que o solo é multiplicado diante da necessidade de suprir o déficit de moradias em virtude do crescimento populacional. A estratégia das construtoras, ao verticalizar a zona norte, foi multiplicar a renda dos proprietários fundiários que esperam o momento certo para dispor de suas terras, com a finalidade de extrair a maior renda fundiária possível, ampliar seus lucros com a comercialização dos apartamentos além de atender a uma classe média em ascensão.

Muito mais do que área, a verticalização na zona norte significa mudança de conteúdo social, ou seja, existe uma população com renda suficientemente elevada para consumir este tipo de habitação, entendida como sinônimo de moderno.

3.4 OCUPAÇÕES IRREGULARES

Entender a produção do espaço urbano da zona norte de Londrina de 1970 a 2007, procurando identificar os processos e os agentes que comandaram tal produção, impõe uma análise sobre o papel dos grupos sociais excluídos como atores no processo de produção do espaço urbano nesta direção da cidade.

Na sociedade capitalista ocorrem profundas diferenças sociais no que se refere ao acesso aos bens e serviços entre as classes e frações sociais e um desses bens, cujo acesso é altamente seletivo, é a habitação vinculada à capacidade que as pessoas têm de pagar por esta mercadoria (FRESCA, 2002).

De acordo com Castells (1983), a distribuição das residências no espaço produz sua diferenciação social e especifica a paisagem urbana pois as características das moradias e de sua população estão na base do tipo e do nível das instalações e das funções que se ligam a elas.

Na concepção do autor a distribuição dos locais residenciais segue as leis gerais da distribuição dos produtos e, por conseguinte, opera os reagrupamentos em função da capacidade social dos indivíduos, ou seja, no sistema capitalista em função de suas rendas, de seus status profissionais, de nível de instrução, de filiação étnica, da fase do ciclo de vida, etc.

Em outras palavras, acrescenta Fresca (2002), a renda, obtida por elevada parcela da população que mal consegue sequer ter acesso a um trabalho, não oferece possibilidades de moradia através de caminhos regulares e usuais na sociedade capitalista produzindo novas formas de moradias como as ocupações irregulares.

As ocupações irregulares começaram a fazer parte da paisagem urbana da zona norte da cidade no final dos anos de 1980. Este período foi marcado pelo fim dos programas habitacionais implementados pelo BNH, iniciados no final dos anos de 1960 e intensificados no decorrer dos anos de 1970, em que se produziram centenas de unidades habitacionais para a população de menor poder aquisitivo.

Nos anos de 1980, após a extinção do BNH, proliferou-se a oferta de terras em loteamentos populares na zona norte, pois a demanda por lotes urbanos era intensa, haja visto o grande fluxo migratório que ainda chegava na cidade. A ausência de habitações ofertadas pelo poder público, os altos custos dos terrenos urbanos, os altos custos de aluguéis aliados a falta de condições financeiras da maioria das famílias que aqui chegavam levaram-nas a ocuparem a periferia pobre da cidade formando as ocupações irregulares.

Observa-se através da tabela 10, a seguir, a qual retrata as ocupações irregulares na zona norte, que poucas são as áreas que já foram regularizadas pelo poder público, fato que ocorreu nos anos de 1997 e 1998, durante o terceiro mandato do ex-prefeito Antônio Belinati. O Poder Público local começou a realizar obras fundamentais nessas antigas ocupações como o asfaltamento das ruas, a instalação de rede de água potável e de energia elétrica, a implantação de postes de iluminação, de telefones públicos e da coleta de lixo entre outras benfeitorias.

No decorrer do período estudado houve uma proliferação das ocupações irregulares em Londrina em todas as porções da cidade. Segundo Postali (2008), foi a partir da década de 1990 que as ocupações irregulares se

intensificaram. Em 2005 eram 70 ocupações irregulares em toda a cidade. Em 2007, segundo o Perfil (2007), eram 18 só na zona norte, somando cerca de 1.923 famílias e cerca de 7.715 pessoas.

Tabela 10 – Ocupações Irregulares na Zona Norte de Londrina: 1970 - 2007

LOCALIZAÇÃO	Nº DE FAMILÍAS/ LOTES	NUMERO DE PESSOAS	REGIÃO	ANO DE OCUPAÇÃO	ANO DE URBANIZAÇÃO	SITUAÇÃO
Fundo de Vale C. H. José Belinati	29	87	Norte	1988	–	I
Fundo de Vale do Jardim Paulista – Cantinho do Céu	68	238	Norte	1988	–	I
Fundo de Vale da Rua Café Árábica	38	133	Norte	1989	–	I
Fundo de Vale do Resid. Santa Mônica (Chácara)	96	288	Norte	1989	–	I
Fundo de vale do Jd. Beleville	18	63	Norte	1989	–	I
Jardim Quati	46	161	Norte	1993	1997	AR
Fundo do Alto da Boa Vista	49	172	Norte	1993	1998	AR
Fundo de Vale da Rua Ana C. Piacentini	149	522	Norte	1995	–	I
Jardim dos Campos (ao lado do C. H. Aquiles Stenghel)	210	735	Norte	1996	1997	AR
Fundo de Vale Jardim Primavera	107	375	Norte	1996	–	I
Jardim São Jorge	748	3.740	Norte	1997	*	AR
Jardim das Paineiras (Fundo de Vale do C. H. Hilda Mandarino)	43	151	Norte	1997	1997	AR
Remanescente do C. H. Vivi Xavier	50	175	Norte	1998	1998	AR
Fundo de Vale do Jd Quadra Norte	12	46	Norte	1999	–	I
Fundo de Vale Jardim dos Campos	10	35	Norte	2000	–	I

Nossa Senhora Aparecida (ao lado do Jardim São Jorge)	163	489	Norte	2001	-	AP
Jardim Morar Melhor	21	74	Norte	2001	-	I
Fundo de Vale do Jardim Marieta	66	231	Norte	2002	-	I

Fontes: Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD / Habitação de Baixa Renda no Âmbito Municipal – IPPUL/1996 Organização dos dados: PML/SEPLAN/DP/Gerência de Pesquisas e Informações (1) Famílias retiradas do Fundo de Vale do Conjunto Pindorama Dados obtidos a partir do PERFIL (2007) / Fonte Complementar: Fresca (2002a)

LEGENDA: AR - Áreas Aptas a serem regularizadas R - Áreas Regulares AP - Áreas Particulares I - Áreas Irregulares
Org.: Beidack (2008)

Sem opções de moradias, em virtude do baixo índice salarial e da falta de empregos, as ocupações irregulares tornam-se o destino de centenas de famílias que lutam pelo direito à cidade. Ao ocupar essas áreas, na maioria das vezes irregulares como os fundos de vale, e por vezes áreas públicas ou privadas, aquelas esperam do poder público sua regularização e urbanização.

As origens da segregação e da exclusão social são antigas: decorrem da estrutura de classes e da distribuição de renda no modo de produção capitalista, visto que em uma sociedade em que boa parte dos trabalhadores dispõem de salários insuficientes para suprir as necessidades da família e de sua reprodução, não poderá existir sem problemas habitacionais.

Observando a tabela 10 constata-se que as áreas irregulares ainda compõem a maior parte das ocupações da zona norte. É na produção da favela, em terrenos públicos ou privados, invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes produtores do espaço. “A produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência”. Resistência e sobrevivência às adversidades impostas aos grupos sociais recém chegados do campo e aqueles oriundos de áreas urbanas submetidas às operações de renovação que lutam pelo direito à cidade (CORRÊA, 1989, p. 30).

Postali (2008), ao analisar a autoconstrução na produção habitacional em Londrina, estudou os Jardins São Jorge e San Rafael, o primeiro situado na zona norte e o segundo na zona leste de Londrina. Segundo a autora, a maior parte das famílias que procuram as ocupações encontram-se na informalidade, recebem baixos salários e não se encaixam nos critérios exigidos pela CEF e pela COHAB quando do financiamento em virtude da baixa renda salarial e da dificuldade de sua comprovação.

A partir de conversas informais com representantes da Cohab-Ld, Postali (2008) constatou que a ocupação de áreas públicas ou privadas é uma importante aliada do Poder Público local, pois as famílias cumprem por si só o papel que caberia ao Estado que é o de fornecer moradias para a população carente da cidade. No entanto, quando essas famílias constroem suas próprias casas, o Poder Público fica desobrigado dessa função. Em consequência, a participação da COHAB- Ld limita-se, de certa forma, no processo de regularização da área mesmo que muitas destas áreas ocupadas são impossibilitadas de regulamentação, como os fundos de vale. A Prefeitura Municipal encarrega-se unicamente de asfaltar o

bairro, inserir uma linha de transporte coletivo e instalar alguns equipamentos de uso público.

Na maioria das vezes o processo de ocupações urbanas está vinculado a um jogo político local sendo, portanto, articulado por políticos e por proprietários fundiários, os primeiros visando a obtenção de votos em uma possível candidatura e os segundos objetivando obter elevada renda do poder público quando da venda e regularização da propriedade⁸⁵.

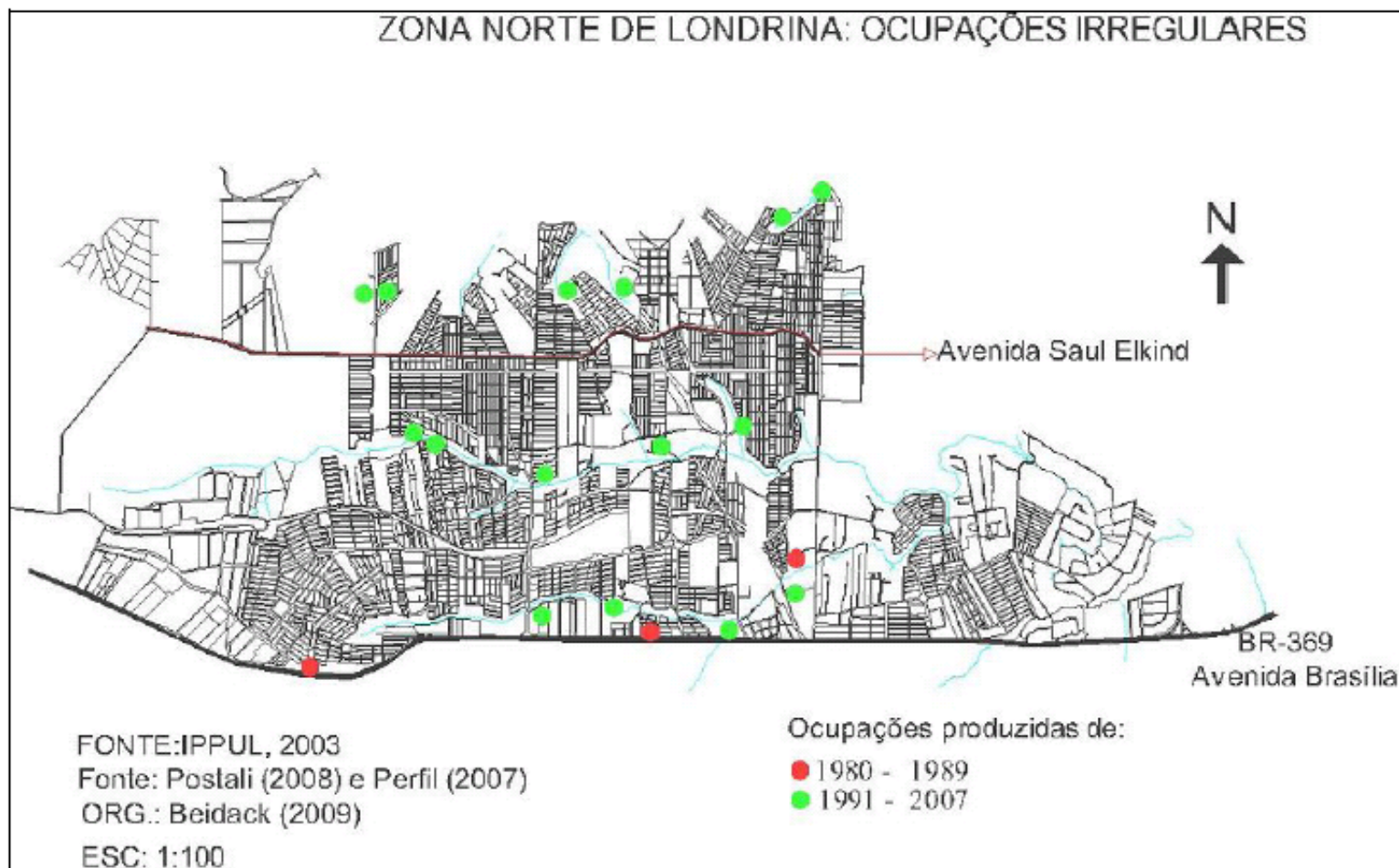
O mapa 8 mostra a localização das ocupações irregulares na zona norte de Londrina. A maior parte delas estão situadas em áreas de fundo de vale, impossíveis de regulamentação por serem áreas de preservação permanente.

Constata-se através do mapa a predominância das ocupações nas áreas de fundo de vale, como aquelas presentes nos vales dos ribeirões Quati e Lindóia, outros ribeirões menores e áreas particulares, como é o caso da ocupação Nossa Senhora Aparecida, situada ao lado do Jardim São Jorge. A estratégia das ocupações ocorrerem em fundos de vale pode ser explicada pelo fato de que estas, são terras públicas disponíveis e estão próximas aos cursos d'água, poderão resistir até que o poder público retire-os dali e os recolquem em outra área, visto que as mesmas não são aptas à regularização.

No caso daquelas que acontecem em terrenos particulares são, muitas vezes, orientadas à partir do consentimento do próprio dono da terra que espera adquirir uma renda maior com a compra pelo poder público enquanto os ocupantes esperam uma regularização mais rápida da área.

A ilegalidade no processo de produção do espaço urbano, representado pelas ocupações irregulares, é um fenômeno comum nas cidades brasileiras, não podendo ser diferente na cidade de Londrina. O intenso número de famílias vivendo em favelas reflete as dificuldades encontradas pelo trabalhador para garantir o seu acesso à cidade. O capital imobiliário orienta os investimentos públicos para setores mais estratégicos e dinâmicos conduzindo a classe trabalhadora a garantir por si própria o direito e a necessidade de habitar a cidade, local de residência, de trabalho e de vivência.

⁸⁵ O leitor que deseja aprofundar mais seu conhecimento sobre as ocupações irregulares em Londrina consultar Postali (2008), Dores (2005a), Dores (2005b), Bitencort (2007), entre outros.



Mapa 8 – As Ocupações irregulares na Zona Norte de Londrina: 1970 - 2007

Segundo Castells (1983), a distribuição dos locais de residência obedece às leis gerais da distribuição dos produtos e, portanto, para o autor, em função de uma gama de elementos que variam de acordo com o nível de renda, do status profissional, do nível de filiação étnica, da fase do ciclo de vida etc. O autor afirma, por conseguinte, existir uma estratificação urbana que corresponderia, em paralelo, ao sistema de estratificação social, esta condicionada pelo nível de distribuição/apropriação dos produtos do sistema social. Assim, quando os níveis da distribuição dos produtos, isto é, o distanciamento social entre aqueles que conseguem se apropriar dos meios de consumo coletivos e os que a esses meios não têm acesso, provocam uma forte expressão espacial, entendida como segregação urbana, ou seja, há a organização do espaço em áreas de intensa homogeneidade social.

Sendo as ocupações irregulares parte integrante do processo de produção do espaço urbano da zona norte, procurou-se aqui traçar uma breve trajetória da atuação dos grupos sociais excluídos na produção das formas urbanas nesta porção da cidade. É ampla e recente a discussão de diversos autores sobre esta forma de moradia bastante difundida em Londrina como um todo.

3.5 A CENTRALIDADE NA ZONA NORTE

Tendo em vista o intenso crescimento urbano que se processava em sentido norte da cidade, a partir da atuação do Estado na produção de conjuntos habitacionais e infraestrutura urbana, da forte atuação do capital privado na implantação de loteamentos e na atuação de outros agentes, como aqueles responsáveis pela verticalização e os grupos sociais excluídos, uma importante função comercial começou a se desenvolver nesta porção da cidade.

A distância dos conjuntos habitacionais em relação ao centro da cidade e a dificuldade em atingi-lo em virtude da deficiência no sistema de transporte fez com que uma pequena atividade comercial começasse a se desenvolver na principal avenida do então “Cinco Conjuntos”: a Saul Elkind.

A princípio as atividades aí desenvolvidas eram rudimentares, de propriedade dos moradores locais que construíam em frente das casas seus

estabelecimentos comerciais, vendendo artigos de primeira necessidade, destacando-se os pequenos supermercados e mercearias, bares, lojas de artesanato, materiais de construção, chaveiros, entre outras.

À medida que a infraestrutura foi direcionada até os conjuntos habitacionais como a construção de rede viária, meios de transporte e outros equipamentos de consumo coletivo o capital privado sentiu-se atraído em investir nesta porção da cidade tendo em vista as inúmeras vantagens que poderia adquirir com isso inicialmente promovendo a abertura de loteamentos e, em seguida, investindo no desenvolvimento econômico da área.

O rápido crescimento físico territorial da zona norte e a crescente ampliação e diversificação de seu mercado consumidor passou a exigir uma maior especialização de suas funções produtivas, em especial aquelas ligadas ao comércio e prestação de serviços, visto que as atividades aí desenvolvidas já não eram mais suficientes para atender a demanda de uma população que crescia a uma grande velocidade e tornava-se cada dia mais exigente.

Importante ainda mencionar as mudanças no padrão de moradias, bastante evidentes nos conjuntos habitacionais e também nos loteamentos da iniciativa privada, resultado da mudança de conteúdo social e do aumento do poder aquisitivo de boa parcela da população da zona norte como um dos fatores responsáveis pela atração dos investimentos de capitais em atividades comerciais e prestadoras de serviços nesta porção da cidade (PAULA, 2008). Tendo em vista o potencial de compra do mercado consumidor, o capital sente-se atraído a investir nesses locais onde estão concentrados além do mercado consumidor a mão-de-obra necessária ao processo produtivo.

A partir da década de 1990 a zona norte passou a ser alvo da instalação de importantes unidades industriais vindas do estado de São Paulo, que encontraram aí o local ideal para sua instalação tendo em vista a disponibilidade da área e a facilidade de acesso da mão de obra, fato que provocou uma intensa alteração no preço dos imóveis. Em seguida houve a implantação de um grande hipermercado na

Avenida Saul Elkind iniciando uma nova dinâmica de produção da zona norte, que passou a ser alvo de grandes empresas que, sediadas no centro da cidade, viam na área uma possibilidade de ampliar seus negócios e obter melhores lucros.

O solo urbano na zona norte e na Avenida Saul Elkind passou a ser muito disputado. A medida que a valorização por parte dos proprietários fundiários a especulação imobiliária passou a ser uma realidade muito forte nesta porção da cidade, a área passou a conhecer um período de mudanças em suas formas urbanas e em seu conteúdo social.

Não conseguindo mais arcar com os elevados custos de moradia, os primeiros moradores viam-se forçados a procurarem outras áreas onde os custos com a habitação não fossem muito elevados (ALVES, 1991).

Nesse principiar do século XXI a centralidade na Saul Elkind se intensifica através do investimento de capitais na implantação de filiais de grandes redes nacionais, estaduais e municipais dos diferentes ramos ligados ao comércio e prestação de serviços atraídos pelo forte crescimento físico territorial da área e pelo potencial de mercado que a mesma representa.

O que se observa na zona norte é comparado ao que disse Castells (1983) é o desaparecimento gradual do pequeno comércio e a sua substituição pelas cadeias de grandes mercados com divisão técnica, social e espacial da gestão e da venda, padronização dos produtos e melhor distribuição dos mesmos.

Tendo em vista a grande importância que exerce a centralidade no processo de produção do espaço urbano da zona norte, tentaremos aqui fazer uma análise sobre a centralidade na zona norte e a formação do subcentro da Avenida Saul Elkind, inserido no processo de estruturação urbana do espaço londrinense⁸⁶.

Sendo a centralidade urbana fruto das ações sociais no espaço urbano da cidade, do espaço entendido enquanto produto, condição e meio para e das ações socialmente estabelecidas, novamente recorre-se à formação econômico-social e espacial (SANTOS, 1982), cuja categoria diz respeito à evolução das sociedades em suas relações de produção, ou seja, o seu trabalho de transformar o espaço com o qual se confronta.

Segundo Silva (2006) temos o espaço como elemento que atribui nexo às relações que estruturam a formação socioespacial que, por sua vez, é inexoravelmente relacionada às formações econômicas e sociais e que, pela mesma lógica, representam recortes da totalidade do modo de produção. O espaço realiza e é realizado pelo social sendo absolutamente indissociável da sociedade por ser a

⁸⁶ Para um aprofundamento no tema referente à centralidade e estruturação urbana de Londrina é imprescindível a leitura das obras de Silva (2002) e Silva (2006).

sua possibilidade de concretude, condição e variável de existência e resultados das suas ações.

A cidade capitalista é o lugar privilegiado de ocorrência de uma série de processos sociais dentre os quais a acumulação de capital e a reprodução social têm importância fundamental. Entre processos sociais de um lado e as formas espaciais de outro aparece um elemento mediatizador que viabiliza que os processos sociais originem as formas espaciais. Este elemento constitui-se em um conjunto de forças atuantes ao longo do tempo, postas em ação pelos diversos agentes modeladores e que permitem localizações e realocações das atividades e da população na cidade. São os processos espaciais, responsáveis imediatos pela organização espacial desigual e mutável da cidade capitalista (CORRÊA, 1989).

De acordo com o autor trata-se de uma expressão empregada por geógrafos para tentar dar conta do que ocorre no espaço ao longo do tempo. Visto como um conceito geográfico tem sido considerado de modo inadequado: ora é visto como sinônimo de deslocamento, ora como a jornada para o trabalho ou fluxos de bens e serviços sobre o espaço de uma dada região. A verdade é que estes processos espaciais irão gerar, dentre várias formas, a centralização e a área central e também a descentralização e os núcleos secundários ou subcentros, processos estes bastante aparentes na cidade de Londrina e na zona norte.

Centros principais e a estruturação do espaço urbano expressam centralidades em diferentes níveis e dimensões que muitas vezes extrapolam a escala de seus espaços urbanos articulando as cidades na rede urbana regional; em algumas cidades ocorre a concentração das atividades urbanas ligadas à localização dos meios de consumo coletivos e, em outras, como é o caso de Londrina, ocorre a dispersão destas (SILVA, 2006).

Logo após sua gênese, marcada a partir da intensa construção dos conjuntos habitacionais na segunda metade dos anos de 1970, a zona norte de Londrina, lentamente, por reivindicações populares, passou a receber a instalação de meios de consumo coletivos e, devido à distância em relação ao centro principal, uma grande concentração de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços.

De início, por se tratar de uma área popular e de baixa mobilidade em virtude das dificuldades de transporte, os estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços que foram se instalando eram de propriedade dos

moradores locais que construíam o pequeno comércio em frente de suas casas ou nos quintais para abastecer a população com produtos de primeira necessidade.

Em princípio o comércio era rudimentar com pequenos estabelecimentos como lojas de artesanato, bares, depósitos de materiais de construção, chaveiros, mercearias, entre outros, localizados especialmente na Avenida Saul Elkind. À medida que houve a implantação de infraestrutura, a área foi valorizada e houve a instalação de filiais dos estabelecimentos do centro principal de Londrina.

O Centro Principal da cidade, considerado um elemento da estrutura urbana para Castells (1983), designa, ao mesmo tempo, um local geográfico e um conteúdo social, uma vez que permite além das características de sua ocupação, uma coordenação das atividades urbanas, uma identificação simbólica e ordenada destas atividades e, daí, a criação das condições necessárias à comunicação entre os atores.

É o local onde se faz as trocas e de onde se coordena as atividades descentralizadas, onde se concentra as atividades ligadas ao Central Business District como o comércio e a gestão administrativa, financeira e política. Existe, no entanto, uma troca de bens e serviços além de coordenação e direção de atividades descentralizadas, complementou Castells.

O centro é esta parte da cidade onde estão implantados serviços que se endereçam ao maior número de consumidores ou a usuários específicos e a proximidade espacial não intervém absolutamente na utilização dos serviços oferecidos (CASTELLS, 1983, p. 273). A facilidade na acessibilidade faz com que essa área possa emergir dentro da grande cidade dado o esquema centralizador dos meios de transporte.

Para Castells (1983) o que se assiste cada vez de forma mais intensa é uma perda do papel propriamente comercial do centro da cidade à medida em que a cidade se estende, que a mobilidade dos cidadãos aumenta e que se desenvolvem outras formas de compra além do contato direto. O centro da cidade mantém uma função de troca altamente especializada; quando esta função se descentraliza é que o velho centro urbano se define cada vez mais por seu papel de gestão e de informação. Contrapondo ao que foi dito pelo autor, pode-se dizer que isto não cabe mais à cidade de Londrina uma vez que parte da gestão e dos escritórios de negócios já não estão mais situados no centro da cidade.

A desconcentração da função comercial conduz à criação de novos centros de troca servindo às áreas urbanas determinadas ou aproveitando-se de uma situação na rede dos fluxos cotidianos da metrópole (CASTELLS, 1983, p. 281). É o que se observa em Londrina, onde a Zona Norte passou a receber a instalação de meios de consumo coletivo e, devido à distância em relação ao Centro Principal, uma concentração de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços constituindo aos poucos um sub-centro. Os sub-centros são designados, por Villaça (2001, p. 293), como “[...] aglomerações diversificadas e equilibradas de comércio e serviços, que não o centro principal”. Consistem, portanto, numa réplica em tamanho menor do centro principal com o qual concorrem em parte, sem, entretanto, a ele se igualarem. Atendem aos mesmos requisitos de otimização de acesso apresentados anteriormente para o centro principal. A diferença é que o sub-centro apresenta tais requisitos apenas para uma parte da cidade e o centro principal para toda a cidade.

É na Avenida Saul Elkind, uma das principais vias da zona norte, que foi criado um subcentro na cidade de Londrina, resultado da descentralização dos serviços do centro principal associada, entre vários fatores, ao crescimento da cidade tanto em termos demográficos como espaciais, ampliando as distâncias entre a Área Central e as novas áreas residenciais (CORREA, 1989).

A origem da Saul Elkind se confunde com a origem da zona norte e remonta aos anos de 1970,

Depois da geada de 1975, decretando o fim da velha cafeicultura, a Região Norte que já tinha seus primeiros conjuntos habitacionais, receberia as grandes levadas de migrantes rurais, surgindo a Saul Elkind, predestinada a ser um fenômeno comercial que continua a se firmar com a típica rapidez londrinense (LONDRINA, 2002).

De acordo com Santos (2004), a Avenida Saul Elkind teve sua gênese articulada ao planejamento realizado pela Cohab-Ld quando do início da produção dos Cinco Conjuntos. Tratava-se, no entanto, de uma avenida de pequena extensão que tinha por objetivo servir àqueles primeiros conjuntos habitacionais situados na direção leste dos Cinco Conjuntos.

À medida que novas terras se incorporavam ao uso urbano, gradativamente a avenida ia se estendendo no sentido leste-oeste até alcançar a extensão atual. Em decorrência dos diferentes processos de incorporação de terras via loteamentos, conjuntos habitacionais, etc, muitas regras viárias não foram

cumpridas, o que gerou diferenças em relação ao padrão da avenida. Nos dias atuais toda a sua extensão é pavimentada e possui 2 pistas, sendo de uma pista apenas no seu extremo oeste, nas proximidades do jardim São Jorge.

Conforme dados da Secretaria de Obras e pavimentação da Prefeitura de Londrina, a avenida começou a ser pavimentada e duplicada no ano de 1979 coincidindo, quase sempre, com a entrega dos conjuntos habitacionais pela COHAB (figura 2).

À medida que a infraestrutura foi implementada novas vias públicas de acesso ao Centro Principal foram construídas; a zona norte e a Avenida Saul Elkind eram firmadas como importante local de circulação de mercadorias e reprodução do capital, reforçando sua constituição como área central⁸⁷.

Importante ressaltar também a presença de dois terminais de transportes coletivos: o Terminal do Vivi Xavier e o do Milton Gavetti, elementos importantes no âmbito da análise da acessibilidade como um dos elementos reestruturadores do espaço urbano, pois o transporte coletivo urbano contribui para a formação das áreas centrais, já que facilita o deslocamento e permite que as pessoas morem longe de seus locais de trabalho e de consumo. A melhoria dos transportes, não só o coletivo como também o individual, reforça a formação de novas centralidades.

Vale enfatizar que a descentralização do transporte coletivo em Londrina começou em 1992 com a construção dos terminais de integração – de bairro. “Temos uma tendência de formação e reforço da centralidade nas áreas onde estes se instalaram, pois houve a modificação dos fluxos internos no espaço urbano e modificando a própria estruturação do espaço urbano” (SILVA, 2002, p. 66).

Pesquisa recente da Companhia Municipal de Trânsito e Urbanização destaca o aumento do acesso ao transporte coletivo em Londrina, e a zona norte lidera com 43% do total. Segundo reportagem da Folha Norte (AUMENTA, 2008), os ônibus que fazem o transporte coletivo urbano de Londrina registraram uma média de 3,53 milhões de acessos de passageiros por mês em 2007.

⁸⁷ Apesar de tratarmos a zona norte como toda a área situada ao norte da BR-369, é importante dizer que existem várias áreas em que o comércio se desenvolve intensamente, mas nenhuma delas exerce o grau de centralidade como aquele apresentado pela Avenida Saul Elkind, por este motivo, trataremos mais especificamente da Saul Elkind e suas adjacências



Figura 2 – Etapas e Datas de Pavimentação da Avenida Saul Elkind – Londrina / PR.
Fonte: Santos (2004). Org.: Beidack (2009)

Com cerca de 150 mil habitantes, a zona norte é a que mais utiliza o transporte coletivo em Londrina, totalizando a média de 1.532.670 acessos por mês no referido ano. “Atualmente, 112 ônibus percorrem o itinerário das 27 linhas que cobrem a região e transportam diariamente cerca de 50 mil passageiros”, revela Wilson Santos de Jesus, gerente de trânsito da CMTU⁸⁸.

Ainda na década de 1980 a Avenida Saul Elkind já despontava como local de concentração de bares, restaurantes, festas, etc, para o lazer familiar e pessoal.

No final da referida década muita coisa já havia mudado: dotação de infraestrutura, equipamentos coletivos, ampliação do número de estabelecimentos comerciais e prestação de serviços na avenida, preconceituosamente denominada de “Higienópolis dos pobres”⁸⁹.

A partir da década de 1990, uma nova dinâmica se estabeleceu na zona norte: a mesma passou a ser alvo de importantes investimentos em comércio e prestação de serviços, dezenas de empresas situadas no centro da cidade, encontraram na zona norte, em especial na Saul Elkind, possibilidades de lucros maiores.

Nos anos de 1990 a chegada de duas unidades produtivas, a Dixie Toga e da Elevadores Atlas, ambas transferidas de São Paulo em 1997 e 1998, acabou favorecendo novos investimentos em diferentes atividades nesta direção da cidade, uma vez que provocou alterações no mercado imobiliário mediante a expectativa de chegada de novos moradores transferidos de São Paulo, geração de empregos e faturamento de tributos. Tem-se aí a atuação do Estado alterando a produção interna da cidade, à medida que cria área de expansão afeta

⁸⁸ Segundo a CMTU, a zona norte também foi campeã no aumento de demanda do setor. Enquanto a utilização dos ônibus urbanos da cidade cresceu 3,5% nos últimos anos, a região norte registrou um crescimento de 9,8% em relação a 2006, período em que foi registrada a média mensal de 1.396.014 acessos. considerando o percurso de ida e volta dos passageiros e também as integrações que são realizadas dentro e fora dos terminais.

⁸⁹ A imprensa local relatava, no final dos anos de 1980, que no meio daquelas milhares de casas populares um novo visual emergia, jovens de todas as idades, moradores dos conjuntos habitacionais e de outras partes da grande Londrina enchem a avenida de gente em busca de diversão. São eles que transformam a Avenida Saul Elkind na Higienópolis dos pobres. Higienópolis é uma avenida que corta a região central de Londrina, no sentido norte-sul, composta por edifícios residenciais de alto padrão, comércio, serviços e equipamentos urbanos altamente seletivos. Sendo assim, a Saul Elkind passou a receber esta denominação numa alusão preconceituosa à Avenida Higienópolis. É possível obter esta reportagem completa na Folha de Londrina de 07-01-1989 (THEODORO, 1989).

artificialmente os preços do mercado imobiliário e cria infraestrutura que valoriza indiretamente áreas ainda não ocupadas (FRESCA, 2002a).

Após a chegada dessas unidades produtivas, em seguida, houve a construção do Hipermercado Muffato, em 2001, além de dezenas de outras unidades ligadas a diferentes ramos industriais, comerciais e prestadores de serviços na área.

Segundo Everton Muffato, diretor do grupo, em entrevista ao Jornal Folha Norte (GRUPO, 2008), ao abrir a loja da Saul Elkind, todos falavam que não teria mais investimentos nos Cinco Conjuntos. Na época a cidade passava por um período turbulento na política. “Mas nós, como sempre fizemos, acreditamos na cidade e, principalmente na região norte”. Construindo o Muffato da Saul Elkind,

[...] levamos um hipermercado e mais produtos de um completo centro comercial. Com isso, investimos no futuro da região. Hoje, os frutos mostram que estávamos mais do que certos. Nossa loja na região norte é uma das principais do grupo, dá a mesma média de retorno que as outras. Na verdade, os moradores dos Cinco Conjuntos foram os responsáveis por levar o Muffato ao top de marcas (Depoimento de Everton Muffato à Folha Norte EM 2008 (GRUPO, 2008)).

Hoje quem faz um rápido passeio pela Avenida Saul Elkind não tem dificuldade para adquirir bem ou contratar serviço. A principal via comercial dos cinco conjuntos, além de outras ruas, oferece estabelecimentos de comércio, serviços e lazer que suprem todas as necessidades dos cerca de 150 mil moradores da área.

Confecções, calçados, eletrodomésticos, móveis, materiais de construção, beleza e cosméticos, serviços de saúde, alimentação: tudo pode ser encontrado na área facilitando a vida do consumidor que não precisa se deslocar até o centro da cidade.

De olho nesse mercado consumidor, grandes redes nacionais e regionais neste espaço se estabeleceram como o Boticário, no setor de cosméticos; no setor de móveis e eletrodomésticos encontram-se o Magazine Luiza, Lojas Colombo,

Móveis Romera, Móveis Brasília; no setor de calçados, Bolivar Calçados, Casas Ajita, Mocassim Calçados; no ramo de medicamentos, destacam-

se a rede de farmácias Vale Verde, Drogamais e Nissei, entre outros ramos como alimentício, vestuário, bares e restaurantes, lojas de materiais de construção, etc.

Adalberto Bueno, supervisor regional do grupo Colombo, disse que a opção pela Saul deve-se “[...] à importância econômica da região norte, que dispõe de comércio e parque industrial fortes”. “A região tem economia própria e população maior do que a de muitas cidades do estado, além disso, muitos dos seus moradores já são nossos clientes” (REGIÃO, 2008).

No setor de prestação de serviços destacam-se um posto de serviço da Sercomtel (Serviço de Telecomunicações de Londrina), da Sanepar (Companhia de Saneamento do Paraná), da Copel (Companhia Paranaense de Energia Elétrica), laboratórios de análises clínicas, clínicas médicas, odontológicas e veterinárias, escritórios contábeis, escritórios de advocacia, cartório, institutos de idiomas, escolas de informática, oficinas elétricas e mecânicas, eletrônicas, postos de gasolina, lotéricas, só para citar alguns exemplos. Importante ainda mencionar a presença de uma emissora de rádio, a Cincão FM, situada no Conjunto Habitacional Violim.

Entre as atividades relacionadas ao lazer, dentre as formas presentes na zona norte, citam-se alguns clubes como o Primavera e o Maria Cecília, os Lagos Cabrinha e Lago Norte, dezenas de bares, pizzarias e restaurantes além da presença do Estádio do Café, o Autódromo Ayrton Senna e o Cartódromo, estes abrangendo uma escala mais regional.

Não se esquecendo do setor bancário, já bastante intenso na zona norte, sendo marcante a presença de agências como a do Banco Itaú, o Bradesco, a Caixa Econômica Federal, já quase em fase de inauguração uma agência do Banco do Brasil além de diversos caixas eletrônicos implantados no Super Muffato e nas proximidades do Terminal do Vivi Xavier.

O superintendente regional da CEF, Sr Roberto Luiz Bachmann, comentou em entrevista à Folha Norte (REGIÃO, 2008) que a instituição decidiu instalar uma de suas unidades após estudar o potencial da área.

Antes de nos instalarmos lá, já tínhamos realizado uma análise do cenário de pujança da região norte, quando a população ainda estava nos 100 mil hab. E, a partir dessa análise, acreditamos na zona norte e fomos o primeiro banco a instalar uma agência lá.

Segundo o arquiteto Fausto Lima da UEL, que estuda o fenômeno do crescimento econômico da zona norte, o mercado busca áreas com potencial de consumo. “Só há abertura de bancos, filiais de lojas tradicionais, supermercados e boutiques, atração de médicos, dentistas, advogados, quando a região é atraente para esses segmentos” (REGIÃO, 2008). As fotos 13 a 15 mostram algumas das atividades comerciais e prestadoras de serviços presentes na Saul Elkind.



Foto 13 – Vista da Avenida Saul Elkind. Observa-se a grande concentração de atividades comerciais e prestadoras de serviços típicas da área central, como uma filial do Banco Bradesco, Darom Móveis, Móveis Romera, Banco Itaú, entre outras.

Fonte: Beidack (2009).



Foto 14 – Nesta porção da Avenida Saul Elkind, destacam-se filiais de redes estaduais como a Farmácia Nissei, além das de redes nacionais como a Dudony, Magazine Luiza, entre outras.

Fonte: Beidack (2009)



Foto 15 – Um conjunto de pequenas galerias compõe o Shopping Topázio, situado no subcentro da Avenida Saul Elkind. Dentre as empresas destacam-se as do ramo de estética e beleza como a Rede Boticário e salões de beleza; ótica e relojoaria, como a Gouveia; serviços odontológicos, como a Clínica Central; vendas de motos, como a Kallas entre outros.

Fonte: Beidack (2009).

Para Marcelo Cassa, presidente da ACIL (Associação Comercial e Industrial de Londrina), o comércio da cidade é muito diversificado e, além das lojas do centro e dos shoppings, o setor é bastante forte nos bairros. “Entre todos os comércios de bairro, observamos que a região norte possui o mais desenvolvido de Londrina”. Observou Cassa ainda, em entrevista à Folha Norte (REGIÃO, 2008), que uma das prioridades no ano de 2008 era reunir novos associados, entre eles os comerciantes da zona norte.

Aos domingos a Avenida Saul Elkind transforma-se em local de comércio, serviços e lazer através da feira livre (foto 16), a maior em extensão física, volume de mercadorias e de pessoas da cidade, beneficiando consumidores, feirantes e comerciantes locais que abrem seus estabelecimentos em resposta à circulação de pessoas e de capital impulsionados pela feira.

De acordo com Santos (2004) a feira livre da Saul Elkind surgiu no início da década de 1980, entre os anos de 1982 e 1983, no bojo do processo de construção de vários conjuntos habitacionais no norte da cidade desempenhando,

desde o seu início, um importante papel no abastecimento de produtos hortifrutigranjeiros para a população residente naquela porção da cidade.



Foto 16 – Aos domingos a feira livre da Avenida Saul Elkind é uma opção de compras e lazer. Centenas de barracas se espalham por três diferentes setores: feira do produtor, hortifrutigranjeiros e camelôs. Consumidores, feirantes, vendedores ambulantes e comerciantes locais se beneficiam dessa importante atividade.

Fonte: Beidack (2009)

Com a rápida expansão físico-territorial e populacional da zona norte, a feira também adquiriu maior importância e expandiu-se em número de barracas.

Atualmente comporta três setores distintos: hortifrutigranjeiros, camelôs e feira do produtor dispostos em 11 quarteirões, além dos diversos vendedores ambulantes que percorrem toda a sua extensão com produtos diversos, como brinquedos, redes, queijos, castanhas, roupas, calçados, entre outros⁹⁰.

A feira livre proporciona renda para dezenas de trabalhadores que sobrevivem dessa atividade, é fonte de abastecimento alimentar para a população, gera empregos informais, além de contribuir para o desenvolvimento econômico da zona norte.

⁹⁰ Para uma melhor compreensão sobre o funcionamento dos três setores da feira livre da Avenida Saul Elkind, bem como a relação da feira com os supermercados veja-se Santos (2004).

Segundo Santos (1979, p. 29), as modernizações atuais nos países do Terceiro Mundo criam um número limitado de empregos uma vez que as indústrias instaladas são de alto coeficiente de capital. Quanto à agricultura, ela também vê diminuir os seus efetivos ou porque é atrasada ou porque está se modernizando. Por estes motivos existe uma porcentagem elevada de pessoas que não têm atividades nem rendas permanentes. A existência de uma massa de pessoas com salários muito baixos ou vivendo de atividades ocasionais ao lado de uma minoria com rendas muito elevadas cria na sociedade uma divisão entre aqueles que podem ter acesso de maneira permanente aos bens e serviços e aqueles que, tendo as mesmas necessidades, não têm condições de satisfazê-las.

Isso cria diferenças qualitativas e quantitativas no consumo. Essas diferenças são a causa e o efeito da existência, ou seja, da criação ou da manutenção, nessas cidades, de dois circuitos de produção, distribuição e consumo dos bens e serviços (SANTOS, 1979, p. 29).

O circuito superior e o inferior da economia convivem juntos na dinâmica econômica da zona norte⁹¹, de um lado um setor moderno, com alto uso de tecnologia e organização constituído pelos bancos, comércio e indústria de exportação, indústria urbana moderna, serviços modernos, atacadistas e transportadores; e, de outro, o circuito inferior constituído pelos serviços não modernos fornecidos “a varejo” e pelo comércio não moderno e de pequena dimensão (SANTOS, 1979, p. 30). Destaque para os numerosos vendedores ambulantes que vendem uma gama cada vez mais variada de produtos industriais e as diversas outras formas de trabalho informal que se desenvolvem na zona norte com carrinhos de caldo de cana além das barracas ou carrinhos de cachorro quente, entre outros.

Outro importante elemento impulsionador dos investimentos da iniciativa privada na zona norte, no que se refere à abertura de loteamentos e atividades ligadas aos setores industrial, comercial e prestadores de serviços, foi a duplicação da Rodovia Carlos João Strass, a qual faz a ligação da zona norte com o centro principal da cidade e a zona sul e, no outro extremo, liga Londrina às cidades vizinhas como Sertanópolis, Primeiro de Maio, entre outras.

⁹¹ Existe ainda uma carência de trabalhos que focalizem o circuito inferior e a inserção do circuito superior na zona norte.

A referida rodovia proporcionou fluidez ao tráfego, facilitou o acesso e o fluxo de veículos, serviu para atrair novos investimentos e favoreceu a especulação e a conseqüente valorização imobiliária. Disse o empresário Raul Fulgêncio em entrevista à Folha Norte (REGIÃO, 2008) “[...] uma avenida com toda a infraestrutura, acelera o processo de valorização do imóvel”.

O Estado, como responsável pelo provimento de boa parte dos serviços urbanos essenciais tanto às empresas como aos moradores, desempenha importante papel na determinação das demandas pelo uso de cada área específica do solo urbano e, portanto, de seu preço. Sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público, desvia para esta zona demandas de empresas e moradores. Estas estão preparadas a pagar pelo uso do solo, em termo de compra ou aluguel, um preço maior do que quando esta ainda não dispunha do serviço. Daí a valorização do solo nesta zona (SINGER, 1979).

Segundo o autor, as transformações no preço do solo, acarretadas pela ação do Estado, são aproveitadas pelos especuladores quando estes têm possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços urbanos serão expandidas. Porém esta antecipação nem sempre é factível e quando o é a concorrência entre os especuladores pode forçar a elevação do preço antes que o melhoramento previsto se realize, é o que Rangel (2004) denomina de Quarta Renda, auferida em virtude da expectativa de valorização.

Para Villaça (2001), seja no espaço intra-urbano, seja no regional, a estrutura espacial advém das transformações dos pontos, entre eles, da melhoria da acessibilidade. Isto ocorre, seja na exploração das terras valorizadas pelas ferrovias através das companhias de colonização, seja nas grandes obras urbanas que introduzem novas acessibilidades. Estas variam de acordo com os veículos utilizados. Continuou o autor:

Sendo os transportes intra-urbanos os maiores determinantes das transformações dos pontos, as vias de transporte têm enorme influência não só no arranjo interno das cidades, mas também sobre os diferenciais de expansão urbana (VILLAÇA, 2001, p. 79 – 80).

Inúmeros barracões industriais começaram a ser instalados às margens da rodovia Carlos Strass após sua duplicação. Além das iniciativas de pequenos empresários o acesso proporcionado pela Strass já rendeu dois grandes

empreendimentos à zona norte: o Londrina Norte Shopping, do grupo Catuaí, e o Maxi atacado, do grupo Wal-Mart. O modelo de negócio foca as classes C e D e os pequenos comerciantes.

Liderado pelo empresário Alfredo Khouri, o grupo Catuaí planeja construir o Londrina Norte Shopping (fotos 17 e 18) ampliando o desenvolvimento da zona norte após impulsionar o crescimento da zona sul de Londrina com a construção do Catuaí Shopping, há 18 anos. Segundo o empresário, o grupo decidiu investir na zona norte depois de comprovar que esta se consolidou como um dos principais pólos de desenvolvimento dentro do município. Comentou Khouri durante entrevista à Folha Norte (GRUPO, 2008):



Fotos 17 e 18 – Área em que será construído o futuro Londrina Norte Shopping do Grupo Catuaí Khouri. O local possui ótima acessibilidade, é próximo à Rodovia Carlos Strass e ao Terminal Urbano do Milton Gavetti, tem uma ótima vista do centro da cidade e situa-se em uma das áreas mais valorizadas da zona Norte. Abaixo, o “Outdoor” caracteriza o empreendimento.

Fonte: Beidack (2009)



[...] é uma próspera região da cidade, que tem excelência na qualidade de vida. O povo que mora aqui é extremamente próspero e trabalhador. Por isso, queremos participar do crescimento da região norte, assim como temos participado na região sul (GRUPO, 2008).

O empresário disse ainda que o alto número de cadastros de moradores da zona norte nas lojas do Catuaí Shopping foi outro indicador que havia espaço para o empreendimento⁹².

Sob a influência da duplicação da Carlos Strass destaca-se ainda a construção do Planet Shopping (foto 19), planejado e construído pela Metacom Engenharia e ocupa uma área nobre na Avenida Saul Elkind, possuindo 7.400m² ao lado do Super Muffato, constituído uma de suas principais âncoras juntamente com as Lojas Americanas⁹³. Em entrevista à jornalista Helenida Tauli, ao programa

⁹² Segundo a reportagem da Folha Norte (GRUPO, 2008) o empreendimento está recebendo investimentos de R\$150 milhões, 75 milhões investidos pelo grupo através de capital próprio e de terceiros e 75 milhões de investimentos indiretos. As dimensões do novo centro de compras será compatível ao tamanho da área do imóvel, de 150 mil m², dos quais 41 mil m² serão destinados à área construída. O mix será composto de 183 lojas, sendo 6 âncoras, 6 semi-âncoras, um hipermercado, 45 lojas satélites, 15 estabelecimentos de fast-food, 4 salas de cinema, lojas de serviços, centros de convenções e eventos e 1.500 vagas de estacionamentos. O processo de planejamento do empreendimento levou 4 anos entre pesquisa, busca de área ideal, contato com lojistas. Os investidores projetam que o fluxo mensal de público será de 500 mil pessoas, da cidade e de municípios estratégicos do norte pioneiro.

⁹³ O Planet Shopping é aberto, com árvores e praça, seguindo uma tendência dos shoppings norte-americanos, que valorizam espaços de ar livre e paisagismo, somente a praça de alimentação fica em um espaço coberto.

Empresas & Negócios (PLANET, 2008), o empresário Renato Fogaça, responsável pela criação, desenvolvimento e planejamento do empreendimento, ressaltou que durante muito tempo a zona norte ficou caída no esquecimento, “[...] as pessoas de um modo geral não tinham olhos para ela, agora ela desponta como uma grande oportunidade de investimento, com crescimento econômico notável”.

Acrescentou Fogaça que, sendo uma das áreas mais populares da cidade, tornou-se um centro de consumo muito intenso representando, nos dias atuais, em torno de 40% da economia da cidade. A maioria dos consumidores do local está na classe C, a qual teve o maior crescimento na renda nos últimos anos e hoje é responsável por 34% do poder de consumo no Brasil, com uma forte presença também na classe D⁹⁴.



Foto 19 – Vista do Planet Shopping, situado na Avenida Saul Elkind. O Planet é um shopping aberto, conta com um diversificado mix de lojas, possui praça de alimentação ampla e coberta e tem como âncoras o Hipermercado Super Muffato e as Lojas Americanas.

Fonte: Beidack (2009)

⁹⁴ Classificação que segmenta a população brasileira de acordo com o seu poder de compra, ou seja, classifica em classes econômicas. Para compreender essa divisão da população brasileira em classes A, B, C, D e E, consultar o trabalho de Santos (2007) que analisa o padrão de consumo destas no Brasil.

Além do mais, “[...] o shopping está situado em uma posição estratégica, em uma área que possui uma população de aproximadamente 150 mil habitantes”. “[...] houve um crescimento do poder de compra das comunidades populares, com o aumento do salário e a expansão do crédito”, além disso, a zona norte é considerada uma porta de entrada para outros municípios vizinhos por meio da rodovia Carlos Strass e um pólo industrial da cidade de Londrina⁹⁵, comentou o empresário Renato Fogaça.

A desconcentração da função comercial conduz à criação de centros de trocas periféricos servindo às áreas urbanas determinadas ou aproveitando-se de uma situação na rede dos fluxos cotidianos da metrópole. Dependendo destes centros comerciais periféricos serem puramente funcionais ou se introduzirem no tecido das relações humanas, eles podem impulsionar o desenvolvimento urbano. Os shoppingcenters ao longo de uma auto-estrada e com facilidades de estacionamento representam um dos fatores essenciais da difusão urbana. A desconcentração geográfica da função comercial exprime, muitas vezes, o desaparecimento do pequeno comércio, sua substituição pelas cadeias de grandes mercados, com divisão técnica social e espacial da gestão e da venda, padronização dos produtos e um espaço quadricular em termos de distribuição (CASTELLS, 1983).

O conhecido “Mix” que almejam os shoppings centers, compreendido como sendo a variedade equilibrada, significa reduzir o número de deslocamento dos clientes. Quanto maior a variedade de comércio e serviços existentes em um centro, menor o número de viagens que o consumidor precisa fazer para ter todas as suas atividades atendidas. O “mix” é resultado de várias pesquisas e imposto pelos promotores do empreendimento (capital imobiliário e financeiro) aos comerciantes (capital mercantil) (VILLAÇA, 2001). O consumidor que faz suas compras no Super

Muffato utiliza os bancos que aí se encontram, paga suas dívidas, frequenta o Planet Shopping para fazer compras e se alimentar, ou seja, ele realiza diversas atividades em um único local.

⁹⁵ Ressaltou o empresário Renato Fogaça que pesquisas confirmaram que o PIB da zona norte é de 1,1 bilhão por ano. Este levantamento é importante para traçar um perfil do mercado e, com base nos dados, definir o porte de um empreendimento e o mix de produtos que serão comercializados nas regiões com mais potencial.

Por último é importante também citar a presença do grupo multinacional Wal Mart que instalou uma loja na Avenida Saul Elkind com a bandeira Maxxi (foto 20) em uma área ao lado do Super Muffato. A unidade disponibiliza cerca de 6 mil itens com preços 5% abaixo da concorrência no atacado e até 5% menores no varejo. O investimento é de 40 milhões na obra, que terá 5 mil m² de área de vendas e empregará 200 funcionários.

Sobre este empreendimento na zona norte o então Prefeito Nedson Micheleti ressaltou em entrevista à Folha Norte (NOVAS, 2008) que o local apresenta uma grande infra-estrutura e por isso houve um crescimento econômico nesta direção da cidade. “Uma das principais obras foi a duplicação da Carlos Strass que, além de melhorar o acesso entre os bairros e o centro da cidade, ainda atraiu o setor privado para a região”. O prefeito acrescentou que as obras de infraestrutura são fundamentais para que os empresários possam investir mais no município “[...] o sucesso deles em Londrina é o sucesso da cidade”.



Foto 20 – Vista do Maxxi Atacado da Rede Wal Mart, situado na Avenida Saul Elkind. Por ter a característica de comercializar no atacado e no varejo, atrai consumidores e comerciantes de Londrina e cidades vizinhas.

Fonte: Beidack (2009)

A produção do consumo coletivo não é assegurada pelo capital e sim pelo Estado, mas em conformidade com os interesses específicos e gerais do capital.

Estes bens são necessários à reprodução da força de trabalho e/ou à reprodução das relações sociais, sem os quais não seriam produzidos. Enfim, o Estado contribui para aumentar a taxa de lucro do setor privado (CASTELLS, 1983).

Contando com todos esses investimentos de capital na zona norte, seja pela implantação de infraestrutura urbana por intermédio do Estado, seja pela abertura de empresas ligadas à diferentes setores da atividade econômica, seja pela abertura de loteamentos da iniciativa privada, seja pela construção de conjuntos habitacionais esta porção da cidade teve sua área urbana expandida, conforme figura 3, tornando-se uma das áreas de maior concentração populacional e uma das áreas que mais crescem na cidade⁹⁶.

A centralidade expressa o resultado da produção do espaço urbano da zona norte, que só aconteceu devido a atuação de um grande número de agentes como os proprietários fundiários, as construtoras, as imobiliárias, os industriais, a população residente e o Estado que, sem dúvida, exerceu um duplo e contraditório papel de agente e mediador no processo de gestão do solo urbano na medida em que se reservou os encargos sociais de desenvolvimento urbano; portanto, além de ser um mediador, ele foi também um agente modelador do uso do solo, como executor de políticas públicas no controle de seu uso.

⁹⁶ Houve um boato de que o Grupo Plaenge, através da empresa Vanguard, seria o próximo investidor na zona norte através da construção de um complexo vertical comercial e residencial nas proximidades do futuro Londrina Norte Shopping. O Senhor Olavo, gerente imobiliário da Vanguard, informou-nos em entrevista (13/01/2009 às 9:00 horas da manhã), que se surgir alguma possibilidade para investimentos na zona norte o grupo vai analisar a proposta, mas que não existe nada em perspectiva. Em resumo, existe alguma proposta em andamento mas como uma estratégia da empresa eles preferem manter isso em sigilo.



Figura 3 – Vista aérea da Zona Norte de Londrina. Observa-se que a maior parte dos vazios deixados quando da construção dos primeiros conjuntos habitacionais construídos na década de 1970 e as antigas áreas ocupadas por cafezais foram todas ocupadas pela expansão urbana⁹⁷.

Fonte: Google Earth (04/03/2009)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Analisando o processo de produção do espaço urbano da zona norte de Londrina de 1970 a 2007 foi possível constatar algumas peculiaridades inseridas no decorrer deste percurso envolvendo os diferentes atores responsáveis por esta produção como os conjuntos habitacionais, os loteamentos da iniciativa privada, a verticalização, as ocupações irregulares e a centralidade urbana.

Os diferentes agentes foram se apropriando e transformando o espaço, que foi aos poucos se materializando. O espaço é um produto material que ganha forma, função e significação social a partir das relações sociais determinadas pelos grupos humanos. Portanto o espaço não é simplesmente o desdobramento da estrutura social, mas a expressão concreta de cada conjunto histórico no qual uma sociedade se especifica (CASTELLS, 1983), é estruturado, ou seja, não está organizado ao acaso; os processos sociais ligados a ele exprimem os determinismos de cada período de organização social.

Com a pretensão de aprofundar na análise da dinâmica do processo de produção da zona norte sugere-se que o leitor retome os mapas, gráficos, tabelas, figuras e fotos que compõem o terceiro capítulo deste trabalho de forma a facilitar o entendimento das considerações que aqui serão feitas.

Os anos de 1970 foram marcados por intensas transformações na formação econômico-social e espacial brasileira implicando, para o Norte do Paraná e Londrina, mudanças no urbano e no rural em virtude de uma nova etapa do processo de industrialização brasileira e, em virtude das transformações que se sucederam no campo, tendo em vista a sua modernização. Um forte êxodo rural marcou este processo de transformações no território brasileiro, sentido fortemente na cidade de Londrina, que na época já era um importante pólo regional do norte do Paraná.

No interior deste processo, no âmbito de uma política habitacional implementada em nível nacional para suprir o déficit de moradia, a zona norte começou a ser produzida. Inicialmente sob a atuação intensa do Estado, através da construção dos conjuntos habitacionais, e, em seguida, através da atuação do capital privado e dos grupos sociais excluídos.

Retomando o mapa dos conjuntos habitacionais construídos na zona norte fica bastante nítida a estratégia do Estado ao edificar os conjuntos habitacionais distantes da então malha urbana com enormes áreas vazias entre estes e o centro da cidade prevendo uma futura valorização do solo urbano. Construídos os primeiros conjuntos habitacionais, gradativamente a expansão urbana foi se direcionando para esta porção da cidade, acompanhando a infraestrutura que seria levada até os conjuntos.

Os conjuntos habitacionais foram construídos de forma bastante dispersa pela zona norte. Até o ano de 1999 estes se situaram em sua maioria ao sul da Avenida Saul Elkind; após o ano 2000 passou a haver um equilíbrio, situando-os parte ao sul e parte ao norte, incorporando novas áreas, antes ocupadas com atividades agrícolas, à malha urbana de Londrina.

Para entender a estratégia do poder público na disposição dos conjuntos habitacionais da zona norte é interessante sobrepor ao mapa dos conjuntos habitacionais ao mapa dos loteamentos implantados pela iniciativa privada. É possível, a partir daí, observar que os vazios situados entre a BR-369 e a Avenida Saul Elkind foram gradativamente ocupados e passaram a adquirir uso urbano. A partir da década de 1990 a abertura de loteamentos se tornou mais intensa, ultrapassando a Avenida Saul Elkind e seguindo em sentido norte da mesma, incorporando áreas de uso rural ao uso urbano.

A baixa participação do Estado na produção de moradias a partir da década de 1990, conforme pôde ser observado através dos gráficos, em virtude do cenário econômico marcado por baixa instabilidade econômica, elevada taxa de juros e baixos investimentos, favoreceu a abertura de loteamentos. O solo urbano, que na década anterior havia sido deixado como reserva de valor, tornou-se, naquele momento, possibilidade de maior obtenção de renda, sendo por isso intensamente loteado.

Outros fatores que explicam a intensa abertura de loteamentos na zona norte, a partir do período citado, foi o forte investimento de capital no setor industrial a partir da instalação de duas unidades industriais vindas do Estado São Paulo num período marcado pela desconcentração industrial das metrópoles brasileiras e o investimento de capitais nos setores comerciais e prestadores de serviços.

Foi também a partir dos anos de 1990 que a Avenida Saul Elkind começou a firmar-se como um subcentro. O crescimento físico-territorial e econômico-social da zona norte associado à forte instalação de infraestrutura urbana e a abertura de loteamentos atraiu o investimento de capital nas atividades ligadas ao setor terciário da economia.

Quando dos primeiros anos de edificação dos conjuntos habitacionais na referida área, existia uma certa homogeneidade social no interior dos conjuntos principalmente no que se refere ao nível salarial, à origem das famílias em grande parte oriundas do campo, à ocupação profissional, entre outros. Mesmo com alguns aspectos em comum entre esses antigos moradores já existia uma certa diferenciação social interna, uma vez que as casas situadas próximas à Avenida Saul Elkind apresentavam dimensões maiores com a sua área reduzida conforme avançava para o fundo de vale, portanto com variações em seu preço (PAULA, 2008), demonstrando um claro processo de segregação.

Conforme a expansão urbana foi acontecendo verificou-se, na zona norte, uma grande mudança de conteúdo social e uma forte heterogeneidade do ponto de vista social, tanto no interior dos conjuntos habitacionais e loteamentos da iniciativa privada, quanto na área como um todo. Este fato é facilmente identificado quando se observa de um lado os inúmeros loteamentos voltados à população de maior poder aquisitivo que se espalharam nesta porção da cidade, cujos lotes variam entre R\$20.000,00 e R\$35.000,00, e, de outro, as inúmeras ocupações irregulares que se espalharam, em especial a partir dos anos de 1990, acompanhando a expansão urbana que aí se processou.

Como resposta à falta de atenção do poder público no provimento de habitação para a população de baixa renda esta vê-se obrigada a encontrar outros meios de moradia e de garantir sua reprodução e de sua família. Desta forma, participam do processo de produção do urbano produzindo as ocupações irregulares elementos presentes na paisagem urbana da zona norte em especial nos fundos de vale, vivendo em condições precárias de habitabilidade e esperando do poder público uma solução para o problema.

A classe dominante, representada pelo capital, juntamente com o Estado, foi transformando a zona norte em um espaço de consumo; o espaço urbano foi tornando-se uma mercadoria cara, cuja aquisição tornou-se altamente

seletiva e acessível apenas aos detentores de recursos, forçando à segregação residencial e espacial das diferentes classes sociais no interior da zona norte.

O poder público local atuou produzindo a segregação na zona norte indiretamente ao produzir infraestrutura urbana, ao conceder empréstimos e isenções de impostos às empresas, ao regular o uso do solo urbano favorecendo a acumulação capitalista, e diretamente ao construir os primeiros conjuntos habitacionais com diferentes padrões no que se refere à área da moradia, e ao continuar a produzir habitações para a população de baixo poder aquisitivo em áreas específicas, pior localizadas e carentes de infraestrutura.

O que se verificou na zona norte, em especial após a década de 1990, foi uma forte valorização do solo urbano. Fato verificado através da pesquisa realizada sobre a evolução dos preços de terrenos na zona norte de 1995 a 2007, período de implantação do Plano Real, conforme tabela 9, em que os preços de terrenos chegaram a apresentar uma valorização de quase 500%, levando-se em conta sua variação de preço de 1995 a 2007, em um período de 12 anos.

A dotação de infraestrutura proporcionou vantagens locacionais, atraiu o capital privado, que passou a investir em setores voltados a atender uma população de médio poder aquisitivo, investindo em setores como a habitação através da construção de condomínios fechados e da verticalização, investindo em setores ligados às atividades do setor secundário e, principalmente, do setor terciário.

A melhoria da acessibilidade provocou uma alteração muito forte no conteúdo social desta porção da cidade, que passou a ser o destino de uma classe média em ascensão, em virtude das facilidades de acesso aos bens e serviços necessários à sua reprodução.

A mudança de conteúdo social está visível no interior dos conjuntos habitacionais quando se observa forte alteração nos padrão das casas; nos loteamentos implantados pela iniciativa privada quando se observa os diferentes padrões de moradias construídos; nas diferenças no preço do solo urbano em virtude de sua localização e acessibilidade; nos poucos condomínios horizontais e nos edifícios verticais, pequenos em área, mas de intensa homogeneidade social e de grande importância no que se refere aos níveis de renda.

Muitos dos antigos moradores da zona norte foram obrigados a procurar novas áreas para se instalarem, tendo em vista a elevação dos custos com a habitação em virtude da valorização desta porção da cidade.

Diante de todo esse processo de transformações econômico-sociais e físicoterritoriais na zona norte esta adquire uma forte centralidade no contexto econômico da cidade, sendo a mesma a expressão da importância da dinâmica de produção do espaço urbano na referida área.

A criação de um subcentro emergiu diante do processo de transformações que gradativamente ocorria na zona norte para suprir as necessidades de um mercado consumidor crescente e exigente. Como produto e resultado “[...] de um processo social de organização do espaço urbano, capaz de exprimir as forças sociais em ação e a estrutura de sua dinâmica interna” (CASTELLS, 1983), se consolidou no espaço urbano de Londrina; o subcentro da Avenida Saul Elkind exercendo uma forte centralidade no contexto econômico à medida que oferece uma gama complexa de comércio e serviços, incluindo uma grande variedade de marcas e preços de produtos.

Estamos nos referindo a um subcentro regional que constitui-se “[...] em uma miniatura do centro principal” (CORRÊA, 1989, p. 51), pois muitas das lojas situadas na Avenida Saul Elkind são filiais de empresas da área central e muitas delas são filiais de grandes empresas nacionais e até mesmo internacionais, sendo ainda um importante foco irradiador do transporte intra-urbano.

A centralidade exercida pela zona norte apresenta tal magnitude em decorrência de alguns elementos importantes como a densidade populacional, o nível de renda do mercado consumidor, a sua área de influência, as melhorias no sistema viário, como a duplicação da Rodovia João Carlos Strass, que passou a ser nó de integração entre a cidade de Londrina e alguns municípios do norte paranaense, entre outros.

A presença de um Shopping Center na Avenida Saul Elkind, inaugurado em 2008, e a possibilidade de construção de um novo shopping de proporções maiores dão mais força à intensa valorização que adquiriu o solo urbano nesta porção da cidade, reforçado pelas vantagens locais, acessibilidade, status social elevado de seus habitantes atraindo poderosos interesses imobiliários e comerciais na produção desses empreendimentos.

Nesse conflituoso processo de produção do espaço urbano da zona norte, infere-se que quem ganha são os proprietários fundiários, o capital imobiliário e o Estado e quem perde é a classe trabalhadora, em especial a classe de menor poder aquisitivo, os grupos sociais excluídos.

Os proprietários fundiários que atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, especulam suas terras e aguardam o momento certo para dispor das mesmas. Na expectativa de maior valorização, interessam-se que a terra venha a ter o uso mais remunerador possível, especialmente comercial ou residencial de status, para dessa forma obter a Quarta Renda, expressão criada por Rangel (2004) para referir-se à renda oriunda da especulação imobiliária.

O capital imobiliário ao reservar as melhores áreas, ou seja, aquelas que apresentam vantagens locacionais, amenidades naturais ou socialmente produzidas e diferentes padrões de acessibilidade, e destiná-las ao uso que lhes garanta maiores lucros e rendas, uma vez que satisfaz, primeiramente, a demanda solvável e, depois, a não solvável, espera para esta última, obter a ajuda do Estado no sentido de tornar vantajosas suas ações.

O Estado se beneficia ao atuar de maneira complexa na organização espacial do urbano, regulamentando e controlando o uso do solo, implantando serviços públicos como construções de obras viárias, iluminação, etc, interessando às pessoas e às empresas, arrecadando elevados impostos das áreas bem servidas ou não de amenidades, de terrenos ocupados e desocupados, beneficia-se ainda com a instalação de atividades secundária e terciária para absorver a mão-de-obra cidadina, e ganha, ainda, ao cumprir sua função de criar condições que viabilizem a acumulação capitalista e garante a reprodução da força de trabalho.

A classe trabalhadora, por sua vez, apenas se utiliza do ambiente construído como um meio de consumo, a começar pela habitação, o bem mais almejado pela população urbana e elemento essencial para a sua reprodução. Para ter acesso à habitação a classe trabalhadora é explorada por um grupo de agentes chamados por Harvey (1982) de apropriadores de renda, como os construtores, os proprietários fundiários, os loteadores, as imobiliárias e até mesmo o Estado, restando muitas vezes como alternativa para essa classe a mudança para áreas onde a habitação seja mais barata ou até mesmo engrossar as ocupações irregulares que se espalharam pela zona norte.

A população de menor poder aquisitivo, excluídos da sociedade, é a que mais perde neste processo, vê cada vez mais o seu direito à cidade reduzido, haja visto que seus baixos recursos não lhe permite adquirir os bens e serviços socialmente produzidos, os quais estão sempre situados em áreas distantes, carentes de infraestrutura e de serviços públicos. Suas escolhas são limitadas às suas condições de vida pois seus baixos recursos permitem que ele se vire com aquilo que consegue incluindo aí precárias habitações sem infraestrutura.

Assim, em um curto período, não menos do que 30 anos quando da edificação dos primeiros conjuntos habitacionais que marcaram a gênese da zona norte, centenas de hectares de áreas ocupadas por cafezais foram gradativamente produzidas por agentes sociais diversos e adquirindo uso urbano, transformando-se de Cinco Conjuntos ou Cincão à zona norte e concentrando, nos dias atuais, uma infinidade de usos em seu espaço urbano, desde o residencial voltado a diferentes níveis sócio-econômicos a um setor secundário em expansão e uma complexa rede de comércio e serviços voltada a atender uma das áreas de maior concentração populacional da cidade de Londrina.

REFERÊNCIAS

ABREU, M. A. **Evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPP, 2006.

ALMEIDA, A. M. C. e ADUM, S. M. S. L. **Memória e cotidiano do bosque**. Londrina: Eduel, 2007.

ALMEIDA, R. S. **Atuação recente da incorporação imobiliária no município de Rio de Janeiro: tendências espaciais vigentes e alternativas futuras**. 1982. Tese (Doutorado) – Instituto de Geociências, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro. CD-ROM.

ALVES, C. L. E. **Dinâmica espacial da produção e reprodução da força de trabalho em Londrina: os conjuntos habitacionais**. 1991. Dissertação (Mestrado) - Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo.

ARIAS NETO, J. M. **O Eldorado: representações da política em Londrina**. Londrina: Ed. UEL, 1998.

ARIAS, C. **Os vazios urbanos da zona sul de Londrina: estratégias e especulação imobiliária**. 1992. Monografia (Bacharelado) – Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina.

ARRUDA, J. A classe média vai ao cincão. **Folha de Londrina**, Londrina/PR, 25 set 1990.

ASARI, A. Y. e TUMA, M. M. **Aspectos históricos, físicos, econômicos e institucionais do Município de Londrina**. Documento consulta. Londrina: PML, 1978.

AUMENTA o acesso ao transporte coletivo: Região norte lidera com 43% dos acessos. **Folha Norte de Londrina**, Londrina/PR, 12 a 18 abril 2008, ed. 297, a. 7, p. 4.

BASTOS, L. A. Transformações sócio-econômicas redundantes da industrialização da agricultura paranaense na década de 1970. **Revista Perspectiva Contemporânea**. Campo Mourão, v. 1, n. 1, jan./jul., 2006.

BASTOS, N. S. M. A moradia possível: a trajetória das políticas habitacionais no Brasil. **Sociedade e Território**, Natal - RN, v. 15, nº 2, jul/dez. 2001.

BITENCORT, R. P. **As ocupações irregulares em Londrina**: San Rafael, um estudo de caso. 2007. Monografia (Bacharelado) – Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina.

BOLAFFI, G. Os mitos sobre o problema da habitação. **Espaço & Debates**, São Paulo, ano VI, n.17, p. 24-32, 1986.

_____. Para uma nova política habitacional e urbana: possibilidades econômicas, alternativas operacionais e limites políticos. In: VALLADARES, L. P. **Habitação em questão**. Rio de Janeiro: Zahar, 1979.

BONI, P. C. **Fincando estacas!** a história de Londrina (década de 30) em textos e imagens. Londrina: ed. do autor, 2004.
217

BRAGUETO, C. R. **A inserção da microrregião Geográfica de Londrina na Divisão Territorial do Trabalho**. 1996. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Geografia – FFLCH/USP, São Paulo – SP.

_____. **O aglomerado urbano-industrial de Londrina**: sua constituição e dinâmica industrial. 2007. Tese (Doutorado) – FFLCH – USP, São Paulo – SP.

CALDINI, M. A. **Rua Guaporé**: sua importância para Londrina. 1995. Monografia (Bacharelado) – Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina – PR.

CASARIL, C. C. **Meio século de verticalização urbana de Londrina – PR e sua distribuição espacial**: 1950 – 2000. 2008. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina – PR, 2008.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CONSTRUTORA lança condomínio vertical na região norte. **Folha Norte de Londrina**, Londrina/PR, 31 de maio a 06 de junho 2008, ed. 304, a. 7, p. 5.
CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

_____. Rede Urbana e Formação Espacial – uma reflexão considerando o Brasil. **Território**, Rio de Janeiro, ano V, n. 8, p. 121-129, jan./jun., 2000.

_____. Interações Espaciais. In: **Explorações geográficas: percursos no fim do século**. CASTRO, I. E., GOMES, P. C. C. e CORRÊA, R. L. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

_____. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

_____. Perspectivas da urbanização brasileira – uma visão geográfica para o futuro próximo. In: SIMPURB - SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, X., 2007, Florianópolis/SC. **Anais...** Florianópolis.

_____. Espaço: um conceito chave da Geografia. In: CASTRO, I. E., GOMES, P. C. C. e CORRÊA, R. L. (Org.) **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

COUTINHO, H. P. **Londrina – Estado do Paraná: 25 anos de sua história**. São Paulo: 1959.

CINCÃO: há 15 anos uma cidade nasceu em Londrina. **Jornal de Londrina**, Londrina/PR, 7 dez. 1993. Cidade.

DORES, J. L. P. **Aglomerados subnormais de Londrina – PR: regularização fundiária e políticas públicas**. 2005a. Monografia (Bacharelado) – Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, Londrina/PR.

_____. **Exclusão social, políticas públicas e representações sociais na cidade de Londrina – PR: um olhar sobre o assentamento urbano jardim Maracanã**. 2005b. Dissertação (Mestrado) – FCT / UNESP. Presidente Prudente.

DOZENA, A. **São Carlos e seu desenvolvimento: contradições urbanas de um pólo tecnológico**. 2001. Dissertação (Mestrado) – FFLCH – USP, São Paulo.
218

FRESCA, T. M. Industrialização no Norte do Paraná na década de 1990: transferência industrial e estratégias de crescimento. In: **Ciência Geográfica**. X. Vol. X (3), set./dez, Bauru: 2004.

_____. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. **Revista do Departamento de Geociências**, Londrina, v. 11, nº 2, Julho – Dezembro, 2002a.

_____. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina – PR. **Anais... XVIII Semana de Geografia. Geografia, Ciência e Filosofia: interdisciplinaridade e interfaces de conhecimento**. Londrina: Humanidades, 2002b, p. 433 – 436.

_____. **Transformações da rede urbana do Norte do Paraná: estudo comparativo de três centros**. 2000. Tese (Doutorado) – Departamento de Geografia – FFLCU – USP, São Paulo.

FERREIRA, N. S. M.. A verticalização de São Paulo, um elemento de segregação urbana? **Espaço & Debates**, São Paulo, a. VII, n. 21, v. 1, 1987.

FURTADO, C. **Formação econômica do Brasil**. São Paulo: Companhia Editora Nacional: Publifolha, 2000.

GALÃO, F. Região vira outra Londrina. **Folha de Londrina**. Especial, 08 dez. 2002.

GAVETTI, N. **A dignidade política administrativa: por que tem que ser assim?** Londrina: Cotação, 1998.

GOMES, P. C. C. O conceito de região e sua discussão. In: CASTRO, I. E., GOMES, P. C. C. e CORRÊA, R. L. (Org.) **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

GONÇALVES, J. C. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso**. 2002. Dissertação (Mestrado) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas – SP, São Paulo. Disponível em: <<http://libdigi.unicamp.br/document/?code=vtls000295271>>. Acesso em 15 julho 2007.

GONÇALVES, J. S. A taxa de imobilização e o preço da terra: uma discussão sobre a especulação financeira e defesa patrimonial. **Revista Informações Econômicas**, v. 23, n. 05, maio, 1993, São Paulo – SP.

GRASSIOTTO, M. L. F. **Espaços comerciais: a arquitetura em dois shopping centers de Londrina**. 2000. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo – SP.

GRUPO Catuaí constrói Shopping na Região Norte. **Folha Norte de Londrina**, Londrina/PR, 15 a 20 mar. 2008, ed. 293, a. 7, p. 3.

GRUPO, Muffato investe R\$3 milhões na Região Norte. **Folha Norte de Londrina**, Londrina/PR, 8 a 14 mar. 2008, ed. 292, a. 7, p. 4.

HARVEY, D. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço & Debates**, São Paulo, a. 2, n. 6, p. 6 – 35, 1982.

_____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.
219

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censos demográficos**. 1935, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 1996 e 2000.

_____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Divisão do Brasil em Mês o regiões e microrregiões geográficas**. Rio de Janeiro: IBGE, 1990.

Disponível em:

http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/monografias/visualiza_colecao_digital.php?titulo=Divis%C3%A3o%20Regional%20do%20Brasil%20em%20mesorregi%C3%B5es%20e%20microrregi%C3%B5es%20geogr%C3%A1ficas%20v.1&link=Div_Reg_do_Brasil_em_Meso_Micro_Geo_V1
Acesso em: 10/03/2009.

IMAP&P - Imagens Paisagens e Personagens. **Atlas Digital Ambiental Urbano de Londrina**. Londrina, 2008. Disponível em:

<<http://www.uel.br/revistas/atlasambiental/>>. Acesso em: 10 fev. 2009.

JAHNEL, T. C. As leis de terra no Brasil. **Boletim Paulista de Geografia**, n. 65, São Paulo: AGB-SP, 1987.

JANUZZI, D. C. R. **Avaliação de áreas públicas do centro da cidade de Londrina**. 2000. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo, São Paulo – SP.

KOWARICK, L. **A Espoliação urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 1993.

LEFEBVRE, H. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DPGA, 1991.

LIASCH FILHO, J. **Aeroportos de Londrina**. 2004. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina – PR.

LIMA, F. C. A contribuição de Prestes Maia ao urbanismo moderno de Londrina. In: SZMRECSANYI, M. I. e ZANI, A. C. **Arquitetura e cidade no Norte do Paraná**. São Paulo: FAUUSP, UEL, 2003, p. 219 – 228.

LONDRINA – **A situação de 1966**. Comissão de desenvolvimento Municipal (CODEM), Curitiba, Setembro de 1966.

_____ **Perfil de Londrina 2004**. PML, 2004.

_____ **Perfil de Londrina 2007**. PML, 2007.

LONDRINA 68 anos, 25 de cincão: aqui moram a esperança e a mudança. **Folha Norte**, Londrina/PR, 7 dez. a 13 dez. 2002. Repórter Norte.

MAGALHÃES, J. B. **Vila Casoni**: permanência e resistência. 2004. Monografia (Bacharelado) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina - PR.

MAIA, D. S. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPÓSITO, E. S. et al. **Cidades médias**: produção do espaço. 1. ed., São Paulo: Expressão Popular, 2006.

MAMIGONIAN, A. Teorias sobre a industrialização brasileira. In: **Cadernos Geográficos**. CFH – UFSC, Florianópolis, n. 2, 2000.

MARICATO, E. **Cidades**: programa de governo Luiz Inácio Lula da Silva. 2006. Disponível em: <
<http://www2.fpa.org.br/portal/modules/news/article.php?storyid=2970>> Acesso em: 15/07/2008.

_____. **Política habitacional no regime militar**: do milagre brasileiro à crise econômica. Petrópolis – RJ: Vozes, 1987.
220

MARTINS, V. H. T. **Habitação, infra-estrutura e serviços públicos**: conjuntos habitacionais e suas temporalidades em Londrina – PR. 2007. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, Londrina – PR.

MENDES, C. M. A indústria do solo, o capital e a verticalização. **Geosul**, Florianópolis, n. 16, a. VIII, 1993.

MENEGHEL, Stella. Novo boom deve garantir recorde à construção civil. **Jornal de Londrina**, Londrina, 03 ago. 2008.

MIGLIORANZA, E. **Condomínios fechados**: localizações de pendularidade - um estudo de caso no município de Valinhos, SP. 2005. Dissertação (Mestrado em Demografia) - Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas – SP.

MONBEIG, P. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. São Paulo: Hucitec-Polis, 1984.

MOURA, R. Paraná: meio século de urbanização. **R. RA'E GA**, Curitiba, n. 8, p. 33-44, 2004, UFPR. Disponível em:
<<http://ojs.c3sl.ufpr.br/ojs2/index.php/raega/article/viewPDFInterstitial/3381/2710>>. Acesso em 05/05/2008.

MULLER, N. L. Contribuição ao estudo do norte do Paraná. **Geografia**, Londrina, v. 10, n. 1, p. 89 – 118, jan./jun., 2001.

NOVAS lojas do Wal-Mart vão gerar 500 empregos. **Folha Norte de Londrina**, Londrina/PR, 10 a 16 maio 2008, ed. 301, a. 7, p. 3.

OLIVA, J. P. A. **Emergência e caracterização de ruas especializadas em Londrina**: Guaporé, Souza Naves e Avenida Bandeirantes. 2004. Monografia (Bacharelado) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina – PR.

OLIVEIRA, E. L. **A iniciativa privada e o parcelamento do solo em Londrina**. UEL, inédito, 2006.

PADIS, P. C. **Formação de uma economia periférica**: o caso paranaense. 2. ed. Curitiba: IPARDES, 2006.

PASSOS, V. R. L. **A verticalização em Londrina**: 1970 / 2000 – a ação dos promotores imobiliários. 2007. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina – PR, 2007.

PAULA, H. R. B. **Mudanças do padrão de moradia e poder aquisitivo nos “Cinco Conjuntos”**: estudo com os conjuntos habitacionais Jacomo Violim e Maria Cecília S. de Oliveira. 2008. Monografia (Bacharelado) – Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, Londrina – PR.

PDDU - **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Londrina**. ASPLAN, 1968.

PERUZZO, D.. **Habitação**: controle e espoliação. São Paulo: Cortez, 1984.

PLANET Shopping será inaugurado em junho. **Folha Norte de Londrina**, Londrina/PR, 19 a 25 abril 2008, ed. 298, a. 7, p. 3.

_____. Shopping. **Empresas & Negócios**. Londrina/PR. TV Cidade - Rede Massa, 2008, Programa de TV.

221

POSTALI, V. B. **Auto-construção e circuito inferior da economia**: uma análise da produção habitacional em Londrina/PR – estudo de caso dos jardins São Jorge e San Rafael. 2008. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, Londrina – PR.

PRANDINI, N. Aspectos da geografia urbana de Londrina. (Artigo original de 1954). In: FRESCA, T. M. e CARVALHO, M. S. de. **Geografia e Norte do Paraná**: um resgate histórico. Londrina: Humanidades, v. 2, 2007.

PROGRAMA de subsídio à habitação de interesse social. **Ministério das cidades**. Disponível em: < <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-dehabitacao/programas-e-aco/es/psh?searchterm=psH>> Acesso em: 10/01/2009.

PROGRAMA de arrendamento residencial. **Ministério das cidades**. Disponível em: < <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-dehabitacao/programas-e-aco/es/par/?searchterm=PAR>> Acesso em: 10/01/2009.

PROTENGE engenharia Ltda. 1999. Disponível em: < www.protengeengenharia.com.br> Acesso em: 10/01/2009.

RAMIRES, J. C. L. **O processo de verticalização nas cidades brasileiras**. Boletim de Geografia. A. 16, n. 1, 1998, Maringá – PR.

RANGEL, I. **Obras reunidas**. Rio de Janeiro: Contraponto, 2005
_____. **Questão agrária, industrialização e crise urbana no Brasil**. Porto Alegre: ed. UFRGS, 2.ed., 2004.

REGIAO norte ganha dois condomínios verticais. **Folha Norte de Londrina**, Londrina/PR, 9 a 15 Fev. 2008, ed. 288, a. 7, p. 5.

_____ norte: o Novo pólo de Londrina. **Folha Norte de Londrina**, Londrina/PR, 28 de junho a 04 de julho 2008. Caderno Especial – Desenvolvimento, ed. 308, a. 7, p. 5.

RELAÇÃO dos loteamentos construídos em Londrina: 1970 – 2007. Disponível em: <<http://home.londrina.pr.gov.br/homenovo.php?opcao=diretorialoteamentos&item=relacaoaprovados>> Acesso em: 01/07/2008.

RELAÇÃO de Preços de Loteamentos Implantados na Zona Norte de Londrina: 1995 – 2007. **Folha de Londrina**, Londrina/PR, jan/1995 a dez/2007. Classificados de Imóveis.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. 9.ed. São Paulo: Contexto, 2001.

RODRIGUES, B. Cincão em festa: cinco conjuntos faz 25 anos. **Folha de Londrina**, Londrina/PR, 8 dez. 2002. Caderno especial.

SACHS, C. **São Paulo**: políticas públicas e habitação popular. São Paulo: EDUSP, 1999

SANTOS, C. H. M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998**. Texto para Discussão n. 654. IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Brasília, 1999. Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br>>. Acesso em 15/07/2008.

SANTOS, A. R. **A feira livre da avenida Saul Elkind**. 2004. Monografia (Bacharelado) Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, Londrina – PR.

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

_____. Sociedade e Espaço: a formação social como teoria e como método. In: **Espaço e Sociedade**. Ensaios. Petrópolis: Vozes, 1982.

_____. **Técnica, espaço, tempo**: globalização e meio técnico-científico informacional. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Edusp, 2006.

SANTOS, T. C. B. **Internet classe C**: padrão de consumo das classes C e D no Brasil e estratégia de marketing na web. 2007. Monografia (Bacharelado) Faculdade de Comunicação, Universidade Federal da Bahia.

SENA construções Ltda. 2009. Disponível em: <
<http://www.senaconstrucoes.com.br/empresa.htm>> Acesso em: 10/01/2009.

SETOR norte: uma outra cidade, dentro de Londrina, luta para se integrar. **Folha de Londrina**, Londrina/PR, 26 jun. 1983. Cidade.

SILVA, A. L. **Loteamentos residenciais exclusivos de Londrina**: outras fronteiras imaginárias e invisíveis. Londrina, 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, Londrina/PR.

SILVA, M. A. **Gênese e dinâmica competitiva da indústria de equipamentos elétricos do sul do Brasil**. São Paulo, 2005. Tese (Doutorado em Geografia) – Departamento de Geografia – Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

SILVA, W. R. **Descentralização e redefinição da centralidade em Londrina**. São Paulo, 2005. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente – SP.

_____. **Para Além das Cidades**: centralidade e estruturação urbana – Londrina e Maringá. 2006. Tese (Doutorado) – Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente – SP.

_____. Centralidade e produção de loteamentos fechados na cidade de Londrina – PR. In: SPÓSITO, E. S. et al. **Cidades médias**: produção do espaço. 1. ed., São Paulo: Expressão Popular, 2006.

SILVA, W. R. e MELCHIOR, L. Estruturação urbana sob o contexto da mobilidade populacional em Londrina – Brasil. **Revista Bibliográfica de Geografia Y Ciencias Sociales**. Universidad de Barcelona. Vol. VII, n. 341, 10 de enero de 2002. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/b3w-341.htm>> Acesso em: 15/07/2008.

SILVEIRA, M. R. **Desenvolvimento econômico e transporte ferroviário: abordagem para o caso catarinense**. Ourinhos: UNESP, 2006.

_____. **Estradas de ferro no Brasil: das primeiras construções às parcerias público-privadas**. Rio de Janeiro: Interciência, 2007.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. A **produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: AlfaÔmega, 1979, p. 21-36.

_____. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Contexto, 1998.

SOBARZO, O. A produção do espaço público em Presidente Prudente: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In: SPÓSITO, E. S. et al. **Cidades médias: produção do espaço**. 1. ed., São Paulo: Expressão Popular, 2006.

SOGAME, M. Rudimentos para o exame da urbanização em sua fase crítica: uma aproximação ao conceito de segregação sócio-espacial. **Geografares**, Vitória, no 2, jun. 2001

SOUZA, M. A. A. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: Hucitec: Edusp, 1994.

SPOSITO, M. E. B. O centro e as formas de expressão da centralidade urbana. **Revista de Geografia**, São Paulo, 10: 1 – 18, 1991.

TAKEDA, M. **As transformações da área central de Londrina: uma outra centralidade**. 2004. Monografia (Bacharelado) Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, Londrina – PR.

THEODORO, A. A Higienópolis dos pobres. **Folha de Londrina**, Londrina/PR, 07 jan. 1989, p. 11.

_____. A fronteira invisível. **Folha de Londrina**, Londrina/PR, 08 jan. 1989.

_____. Londrina nunca mais. **Folha de Londrina**, Londrina/PR, 06 jan. 1989, p. 11.

TONELLA, C. Gestão urbana e políticas de habitação em localidades de porte médio no Paraná. **Boletim de Geografia**, Maringá, nº 2, Ano 20, 2002.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

ZANATTA, I. F. S. e BARROS, O. N. F. Expansão urbana de Londrina: condomínios fechados e áreas subnormais. **Anais... XX Semana de Geografia. Desenvolvimento e Questão Ambiental: A Geografia no Cotidiano**. Universidade Estadual de Londrina, 30 de Julho de 2004.

ZORTÉA, A. J. **Londrina através dos tempos e crônicas da vida**. Edição comemorativa ao 40º aniversário. São Paulo: Juriscredi, 1975.