



**UNIVERSIDADE
ESTADUAL DE LONDRINA**

IGOR FERNANDO SANTINI ZANATTA

**SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL EM LONDRINA:
OS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS E AS ÁREAS
SUBNORMAIS**

Londrina
2010

IGOR FERNANDO SANTINI ZANATTA

**SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL EM LONDRINA:
OS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS E AS ÁREAS
SUBNORMAIS**

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

Orientador: Prof. Dr. Omar Neto Fernandes Barros

Londrina
2010

IGOR FERNANDO SANTINI ZANATTA

**SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL EM LONDRINA:
OS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS E AS ÁREAS
SUBNORMAIS**

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

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Omar Neto Fernandes Barros
Orientador

Prof. Dr. Claudio Roberto Bragueto

Prof. Dr. William Ribeiro da Silva

Londrina, 26 de Fevereiro de 2010.

A todos que tornaram possível a realização desse trabalho.

AGRADECIMENTOS

Ao professor Omar Neto Fernandes Barros, pela imensa paciência e perseverança. Sem ele esse trabalho não chegaria ao fim.

A professora Miriam Vizintin Fernandes Barros pela ajuda, tanto na graduação, quanto no mestrado.

Aos professores Fábio Cunha e Rosely Archela, pela contribuição durante a banca de qualificação.

Ao grupo IMAP & P, onde essa pesquisa começou.

A CAPES, pela bolsa de estudos fornecida durante o período de pós-graduação.

Aos colegas de graduação e pós-graduação, pela ajuda, tanto durante os cursos quanto na elaboração dessa dissertação.

E aos familiares, namorada e amigos pelo apoio nas questões não-acadêmicas.

ZANATTA, Igor Fernando Santini. **Segregação residencial em Londrina: Condomínios Fechados e Áreas Subnormais**. 2010. 106f. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2010.

RESUMO

A segregação residencial, que é o grau de aglomeração de determinados grupos étnicos e sociais em uma dada área de modo voluntário ou forçado, é um processo cada vez mais presente nas cidades modernas, ocorrendo de diversas formas e com diferentes causas por todo o mundo. Nesse trabalho buscou-se explorar a mais relevante categoria de análise no estudo da cidade de Londrina, que é a segregação residencial baseada nas diferenças sócio-econômicas da população do município, uma cidade de tamanho médio, partindo de dados estatísticos, principalmente do Censo Demográfico, e levantamentos de campo. Para uma melhor compreensão da produção do espaço urbano foi discutido como atuam os agentes responsáveis por essa produção, principalmente os promotores e os incorporadores imobiliários, e como se dá a atuação desses no processo de construção do espaço urbano, além de apresentar possibilidades de combate à especulação fundiária através de mecanismos contemplados no Estatuto da Cidade. A partir disso foram apresentadas a gênese e formação da cidade de Londrina e seus aspectos sócio-econômicos atuais. E, ao tratar especificamente da segregação residencial na cidade de Londrina, buscou-se comparar dois processos antagônicos que aprofundam essa segregação e destacam-se no cenário londrinense, os condomínios fechados horizontais e as áreas subnormais.

Palavras-chave: Segregação residencial. Áreas subnormais. Condomínios fechados. Promotores imobiliários.

ZANATTA, Igor Fernando Santini. **Residential Segregation in Londrina: Gated Communities and Subnormal Areas**. 2010. 106p. Dissertation (Master`s degree in Geography, Environment and Development) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2010.

ABSTRACT

Residential segregation, which is the level of agglomeration of certain ethnic and social groups in a given area, voluntarily or forced, is a process increasingly present in the modern city, occurring in different ways and with different causes around the world. This study sought to explore the most relevant category of analysis, through the study of the medium-sized city of Londrina, which is the residential segregation based on socio-economic differences of the population of the city, starting from statistical data, mainly Demographic Censuses and field surveys. To better understand this aspect of urban development, discussions were held with those responsible for their production, specifically real-estate agents and project developers, and how their performance affects the construction of urban space, despite mechanisms contemplated in City Statute designed to combat land speculation. The genesis and formation of the city of Londrina, and its current social-economic aspects, were revealed through these discussions, dealing specifically with residential segregation, aimed to compare two antagonistic processes that intensify this segregation and are prominent in Londrina: gated communities and subnormal areas.

Keywords: Residential segregation. Subnormal áreas. Gated communities. *Property promoters*.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Mapa de Bairros de Londrina, conforme proposta do IPPUL e adaptado por IMAP&P	43
Figura 2 – Comparação entre o rendimento dos responsáveis com menos de 3 e com mais de 20 Salários Mínimo, em Londrina-PR.....	50
Figura 3 – Percentagem de Analfabetos por Setor Censitário em Londrina-PR.....	51
Figura 4 – Percentagem de domicílios com rede geral de esgoto em Londrina-PR.....	52
Figura 5 – Densidade populacional em Londrina-PR.....	54
Figura 6 – Diferenciação por rendimento do responsável em Londrina-PR.....	56
Figura 7 – Área de Favela Urbanizada na Zona Leste de Londrina-PR	59
Figura 8 – Habitação em área de assentamento na Zona Norte de Londrina-PR.....	59
Figura 9 – Habitação localizada em área de ocupação irregular de fundo de vale em Londrina-PR	60
Figura 10 – Área de ocupação de fundo de vale em Londrina-PR	61
Figura 11 – Pessoas vivendo em áreas subnormais em Londrina-PR	62
Figura 12 – Favela em área de ocupação irregular em Londrina-PR	65
Figura 13 – Distribuição das áreas subnormais na cidade de Londrina-PR	66
Figura 14 – Habitações em área de ocupação irregular em Londrina-PR	67
Figura 15 – Via de circulação em área subnormal de Londrina-PR.....	69
Figura 16 – Imagem de satélite de uma ocupação irregular em Londrina-PR.....	69
Figura 17 – Condomínio Palmeira na Rua Prefeito Faria Lima em 2004, sem a cancela.....	71
Figura 18 – Condomínio Palmeira na Rua Prefeito Faria Lima em 2009, já com a cancela para um maior controle da circulação em seu interior.....	71
Figura 19 – Entrada de condomínio na Gleba Palhano	72
Figura 20 – Entrada de condomínio de pequeno porte Alto Pinheiros, em 2004.....	74

Figura 21 – Parte interna do condomínio de pequeno porte Alto Pinheiros, em 2009	74
Figura 22 – Condomínios Fechados Horizontais em Londrina-PR	77
Figura 23 – Foto do Condomínio Royal Golf em 2009	78
Figura 24 – Foto do pórtico de entrada do Condomínio Golden Hill na Gleba Palhano	79
Figura 25 – Foto do Condomínio Golden Park, próximo ao Hospital Universitário	81
Figura 26 – Foto do Condomínio Berilo, de pequeno porte, no lançamento em 2004	82
Figura 27 – Foto do Condomínio Osamo Takeda, de pequeno porte, já habitado, em 2004	83
Figura 28 – Imagem de satélite de um condomínio de grande porte de Londrina-PR.....	84
Figura 29 – Condomínios fechados horizontais e áreas subnormais em Londrina-PR.....	87

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 A CIDADE E A SEGREGAÇÃO	13
2.1 O CONCEITO DE PERIFERIA	25
3 AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO	28
3.1 Os PROMOTORES IMOBILIÁRIOS	29
3.2 Os INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS	31
3.3 ESTATUTO DA CIDADE E INSTRUMENTOS DE COMBATE À ESPECULAÇÃO	37
4 SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL EM LONDRINA: OS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS E AS ÁREAS SUBNORMAIS	41
4.1 GÊNESE E FORMAÇÃO DE LONDRINA.....	41
4.2 ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS E A SEGREGAÇÃO	46
4.3 AS ÁREAS SUBNORMAIS	56
4.4 Os CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS	70
4.4.1 A Legislação dos Condomínios Fechados	84
4.5 CONDOMÍNIOS FECHADOS E ÁREAS SUBNORMAIS.....	86
CONSIDERAÇÕES FINAIS	89
REFERÊNCIAS	91
ANEXOS	96
ANEXO A	97
ANEXO B	99

1 INTRODUÇÃO

A segregação residencial é, atualmente, um aspecto incontestável, principalmente da cidade capitalista moderna, e já aparece como um fator importante no estudo da mesma. Esse processo ocorre de diversas formas e em todo o mundo sem grandes exceções. Para esse trabalho buscou-se analisar a teoria da segregação e da segregação residencial com base em diversos autores, sendo muitos desses com estudos relativos às cidades brasileiras e sul-americanas, que fornece uma base mais próxima na análise da segregação residencial na cidade de Londrina, com os condomínios fechados horizontais e as áreas subnormais sendo o foco principal do trabalho.

De uma forma simples, a segregação residencial é o grau de aglomeração de determinados grupos étnicos ou sociais em uma dada área, gerando uma ocupação diferenciada em determinadas regiões. Alguns autores, como Peter Marcuse, refinam a definição do termo e defendem que a segregação residencial trata de um “processo por meio do qual uma determinada população é forçada de modo involuntário a se agrupar em uma dada área”, sendo que diversos componentes, como: práticas do mercado imobiliário, políticas, instrumentos institucionais e mesmo discriminação dos agentes imobiliários, induziriam essa aglomeração forçada em determinadas regiões. Porém esta definição de Marcuse deixa escapar um aspecto importante desse trabalho que é a auto-segregação das classes altas, tornando todo o conceito de segregação relacional, onde um grupo só está segregado se outro grupo se segrega ou é segregado.

Nesse trabalho buscou-se uma análise, também, acerca dos promotores imobiliários e dos agentes produtores do espaço urbano, e dos papéis que desempenham na segregação residencial da cidade de Londrina. Para tanto, foi necessária uma breve consideração sobre o espaço urbano capitalista e principalmente sobre o conjunto de agentes responsáveis por sua produção, dentre eles destacando-se os promotores e os incorporadores imobiliários. Ainda dentro da análise acerca dos promotores imobiliários, também foram objeto desta análise as formas de combate a essa especulação, causadas por diversos agentes, sendo a principal delas o Estatuto da Cidade e a esperança que tal ação representa na busca por uma cidade mais justa.

Três aspectos foram de grande importância na análise sobre o tema e na relação com o objetivo desse trabalho. O primeiro trata da categoria escolhida para trabalhar a segregação residencial em cada estudo, sendo muito importante uma definição clara da categoria escolhida ou da combinação de mais de uma categoria para um mesmo trabalho. Casos como o dos Estados Unidos, um país desenvolvido, mas que enfrenta problemas com a segregação residencial com um forte determinante racial, ou da França, em que a categoria étnica e cultural é determinante na criação de guetos étnicos, não podem ser usados como base para o estudo da segregação típica latino-americana que é baseada antes de tudo em diferenças sócio-econômicas, na grande maioria dos casos.

Outro aspecto importante no estudo foi a definição do recorte espacial a ser utilizado. Entre o estudo de uma pequena região dentro da cidade e uma pesquisa ampla da segregação residencial em toda uma região metropolitana, criam-se métodos diferenciados de análise que privilegiam determinados aspectos e processos em detrimento de outros. Para esse trabalho em particular buscou-se uma análise sobre a segregação residencial do município de Londrina, estritamente em sua área urbana, principalmente nas áreas periféricas, que é onde estão concentrados os condomínios horizontais e as áreas subnormais, os alvos desse trabalho. Cabe ressaltar que em grandes áreas metropolitanas, que não é o caso de Londrina, o estudo da segregação residencial apenas em um município fica bastante comprometido, já que as fronteiras entre os municípios não são tão claras, com fenômenos e processos referentes à segregação que ocorrem sem respeitar as fronteiras oficialmente estabelecidas.

O terceiro aspecto importante a ser tratado no estudo são os dados e métodos estatísticos a serem utilizados no trabalho, que nesse caso foi baseado, principalmente, no Censo Demográfico de 2000 do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), já que é a base de dados mais completa sobre Londrina.

A metodologia empregada no presente estudo foi o trabalho de campo para levantamentos sobre os condomínios e as áreas subnormais na cidade de Londrina, iniciado em 2004 e findado no ano de 2009, aliado ao levantamento de dados estatísticos, documentos cartográficos e diversas análises anteriores sobre o tema, que permitiram uma abordagem inicial da temática da segregação residencial.

Os dados usados nesse trabalho foram obtidos junto a Secretaria de Obras de Londrina e ao IPPUL (Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de

Londrina), além de contar com dados da COHAB-LD (Companhia de Habitação – Londrina) e do Censo Demográfico do IBGE de 2000. Através da relação de condomínios fechados aprovados pela Prefeitura Municipal e da relação de áreas subnormais obtidas de um estudo da COHAB-Londrina de 2002, buscou-se espacializar e analisar esses dados.

O levantamento das informações junto a Prefeitura Municipal de Londrina foi parte importante do trabalho, porém seus resultados não foram conclusivos. A definição de condomínio e loteamento fechado não foi sistematizada em todos os setores e órgãos da prefeitura, gerando confusão ao se estabelecer quais áreas seriam consideradas como condomínios exclusivos. Ao final dos levantamentos chegou-se a um número de condomínios exclusivos que não correspondia aos efetivamente encontrados na cidade, sendo necessária uma extensa pesquisa de campo para que as informações fossem conferidas e complementadas, que fez o número de condomínios incluídos na análise saltar dos 14 inicialmente listados na prefeitura para mais que o quádruplo desse valor, entre condomínios grandes, pequenos e adaptações.

Com a categoria, recortes e a base de dados escolhidas partiu-se para a análise do tema, onde se sabe que durante os últimos anos a expansão urbana no município tem se dado de maneira rápida e de forma acentuada nos seus entornos, e a cada ano existe um crescimento considerável da área efetivamente urbana de Londrina. Todo esse processo possui suas características próprias e peculiares. Essa expansão, que vem se acentuando nos últimos anos, passa a ter, a partir da metade da década de 1990 até hoje, características espaciais diferenciadas. De um lado vê-se o surgimento dos condomínios fechados, ou exclusivos, horizontais, que vem ganhando grande espaço em praticamente toda a cidade. Do outro estão as áreas subnormais, que são espaços de ocupação irregular ou precária e, mesmo tendo uma origem bastante anterior ao fenômeno dos condomínios, recentemente vem registrando um número crescente de casos, devido ao também crescente déficit habitacional brasileiro. E foram esses dois aspectos da expansão urbana, extremamente contraditórios e ao mesmo tempo ligados por tantas razões apresentadas nesse trabalho, que foram escolhidos para o estudo e demonstração dos processos de segregação residencial que ocorrem na cidade, já que ambos crescem em número de casos, importância dentro do cenário político do município e também no imaginário do que diz respeito ao urbano de Londrina.

2 A CIDADE E A SEGREGAÇÃO

De início é necessário dizer que, ao longo da história, a cidade “sempre teve relação com a sociedade e seu conjunto [...]. A cidade tem uma história; ela é obra de uma história, isto é, de pessoas e de grupos bem determinados que realizam esta obra nas condições históricas” (LEFEBVRE, 2001, p.45-46), o que nos permite afirmar que a construção das cidades é única através da história e, por mais que se apresente fragmentada e conflitante, ela é o resultado das relações entre a sociedade e o espaço na qual está inserida.

Santos (1996, p.91-103) explica que as partes que formam a totalidade não bastam para explicá-las; a totalidade explica as partes. A totalidade é, ao mesmo tempo, acabada (“perfeita”) e em movimento; produzida e em produção e que o processo histórico da totalização conduz da velha à nova totalidade e constitui a base do conhecimento de ambas. A transformação do todo em partes ocorre de uma maneira ordenada no espaço, produzindo combinações específicas em que as variáveis do todo se encontram de forma particular, gerando o que Corrêa chama de diferenciação sócio-espacial. Vale ressaltar que “sem diferenciação sócio-espacial não haveria Geografia nem as demais ciências sociais, tais como hoje nós as definimos. Em realidade, a diferenciação sócio-espacial é necessária e inevitável, parte integrante da ação humana.” (CORRÊA, 2007, p. 62).

Portanto, muito além da aparência fragmentada, a cidade é o resultado de um processo histórico e sua construção ocorre em tempos diferenciados e simultâneos, onde os diferentes tempos estão materializados em antigas e atuais construções que simbolizam a própria história local, ao mesmo tempo em que grandes arranha-céus se destacam verticalmente na paisagem urbana; um destaque não maior que a extensão horizontal das favelas – ou até mesmo vertical, quando nos reportamos aos morros – que continuam sendo construídas na mesma conjuntura desses imponentes edifícios (esse destaque às vezes não se apresenta rapidamente, pois as favelas podem estar “escondidas” da paisagem da cidade). Dessa forma, a segregação social e residencial, que pode ser entendida como uma das formas da materialização da fragmentação urbana é o resultado de um processo histórico único. Efetivamente, o mesmo sistema capitalista que tornou possível a produção desses arranha-céus, para o abrigo, principalmente, de escritórios, bancos

e também moradia; tornou as favelas e áreas subnormais uma alternativa única de moradia para um grupo ou classe social. Foi utilizada aqui a definição de favela como uma ocupação disposta de forma desordenada e densa, com carência de serviços públicos essenciais (definição essa que abrange muito mais áreas do que a simples definição de favela como um morro no Rio de Janeiro, ou uma área extremamente pobre e sem nenhum tipo de serviço público e presença do estado, em uma grande cidade como São Paulo).

Ainda tratando da relação entre o capitalismo e o processo de segregação, Corrêa (2007) afirma que as diferenças sócio-espaciais são inevitáveis e necessárias ao capitalismo. Ainda afirma que o capitalismo industrial e financeiro vai simultaneamente

“refragmentar e articular a superfície terrestre, estabelecendo instáveis diferenças sócio-espaciais, passíveis de apreensão em diversas escalas, entre elas a da rede urbana e a do espaço intra-urbano. Essas diferenças sócio-espaciais constituem simultaneamente reflexo, meio e condição para o funcionamento e reprodução do sistema capitalista” (CORRÊA, 2007, p.63).

A diferenciação entre a escala de rede urbana e a escala do espaço intra-urbano utilizado por Corrêa é significativa no estudo das diferenciações sócio-espaciais. A primeira trata da gênese e formação dos municípios, da função e do tamanho que cada cidade vai ter e, principalmente, o papel que cada cidade desempenha em sua própria rede urbana. Já a escala do espaço intra-urbano trata da divisão econômica e social do espaço, sempre relacionado ao que acontece dentro das fronteiras do município, sendo mais significativa para esse trabalho do que a escala de redes urbanas.

Ainda segundo Corrêa a divisão social do espaço intra-urbano se dá por uma série de atributos como “indicadores de *status* sócio-econômico, infraestrutura, características familiares, migrações e, onde for o caso, etnia, língua e religião” (CORRÊA, 2007, p. 66). Para esse trabalho o quesito sócio-econômico será primordial na análise da diferenciação sócio-espacial que leva à segregação residencial. Mas alguns outros temas relacionados com essa escala serão abordados ao longo do trabalho, como o processo de criação e recriação da instável franja rural-urbana nas periferias da cidade, a criação de infra-estrutura e os

embates em torno de sua localização, o envolvimento dos agentes sociais e os conflitos que surgem no espaço intra-urbano.

Para um princípio de debate acerca do termo de segregação cabe ressaltar as discussões de Castells e Lefebvre sobre o tema. Castells (1983) diz que a distribuição da população e de suas residências obedece a uma série de fatores, como o nível profissional, filiação étnica, nível de renda e fase de vida que determinado sujeito se encontra na sociedade urbana dos Estados Unidos, que foi o foco de seu trabalho. A segregação da população seria, portanto, “a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só nos termos de diferença, mas também de hierarquia” (CASTELLS, 1983, p. 210), gerando uma estratificação urbana que seria correspondente à estratificação social. Já Lefebvre (1991) trata a cidade como uma construção histórica, sendo a segregação, em todos os sentidos, resultado de uma estratégia de diferenciação social, que forma espaços homogêneos entre si, diminuindo a relação de um espaço segregado com o outro.

Segundo Corrêa “o espaço urbano de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento, de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si” (CORRÊA, 2004). Santos (1981, p.173) afirma que, devido o espaço fragmentado das cidades, “existem duas ou diversas cidades dentro da cidade. Este fenômeno é o resultado da oposição entre níveis de vida e entre classes sociais”. A partir de uma análise mais aprofundada sobre o espaço urbano, percebe-se que os usos da terra justapostos, este complexo conjunto de usos do solo urbano, que aparenta a fragmentação do tecido urbano, é também articulado; sendo que “cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável” (CORRÊA, 2004). Os fluxos através do espaço urbano demonstram claramente essa articulação. Percebe-se a articulação através dos moradores de bairros de mais baixa renda, que rumam para o trabalho em casas de pessoas de poderios econômico superior; a articulação de diversas partes da cidade rumo ao centro da cidade (CDB – *Central Business District*); operários e patrões rumo aos distritos industriais. e outras diversas formas. Há fluxos menos visíveis, também, como o fluxo de capitais, por exemplo.

Seguindo esta linha de raciocínio, de fragmentação e articulação, podemos constatar que o espaço urbano é também um reflexo da sociedade. “Assim,

o espaço da cidade capitalista é fortemente dividido em áreas residenciais segregadas, refletindo a complexa estrutura social em classes” (CORRÊA, 2004, p.8).

As formas espaciais desempenham, na reprodução das condições de produção e nas relações de produção e de classes, um papel condicionante. Esse papel condicionante se materializa em aglomerações no urbano, seja em áreas de comércio especializados, centros industriais, ou locais segregados residencial e socialmente. Portanto, é no espaço urbano que se desenvolvem as classes sociais e também as lutas sociais (greves, conflitos por moradias, movimentos sindicais). Assim, Corrêa (2004, p.9) resume o espaço urbano: “fragmentado, articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas”.

Segregação residencial é um processo espacial, assim como os fenômenos de centralização ou descentralização, e uma definição simples desse processo é que se trata da aglomeração de determinados grupos em uma dada área, sendo que todo esse processo é um fenômeno relacional, onde “só existe segregação de um grupo quando outro grupo se segrega ou é segregado” (TORRES, 2004). A segregação, como tendência de agrupamento no espaço de grupos sociais homogêneos, se reflete na organização do espaço urbano, sendo um resultado de desigualdades sócio-espaciais. É na intensidade desse fenômeno e dessas relações que se mede o grau de isolamento e segregação de determinados grupos sociais em relação a outros, e mesmo o grau de segregação interna de determinadas cidades.

Segundo Sabatini (2004) a

segregação residencial pode ser definida como o grau de proximidade espacial ou de concentração territorial de famílias pertencentes ao mesmo grupo social, seja este definido em termos étnicos, etários, de preferências religiosas ou socioeconômicos, dentre outras possibilidades (SABATINI, 2004).

Essa segregação, ainda segundo Sabatini, tem três dimensões principais que são: a tendência dos grupos sociais se concentrarem em algumas áreas específicas da cidade, a conformação de áreas ou bairros socialmente homogêneos e a percepção subjetiva que os moradores têm da segregação objetiva; sendo que essas três dimensões podem ocorrer concomitantemente. A questão da percepção subjetiva que os moradores de áreas segregadas têm de sua

própria situação de segregado é um ponto importante e pouco ressaltado nas muitas pesquisas acerca do tema, sendo que essa percepção fraca ou inexistente da própria segregação é um fator importante para que não exista conflitos e para que o *status* social não seja alterado.

Vale ressaltar que a segregação residencial não equivale à desigualdade social ou mesmo pobreza urbana, assim como a segregação residencial não é apenas um mero reflexo das desigualdades sociais encontradas na cidade, como apresentadas em muitas das chamadas “teorias de espelho”, que afirmam que grandes desigualdades sociais e econômicas de uma cidade irão refletir necessariamente em segregação residencial no espaço intra-urbano dessa cidade. O trabalho de Sabatini (2006) mostrando a forma que ocorre a segregação residencial em Santiago no Chile serve de parâmetro pra questionar a “teoria de espelho”.

A segregação residencial passa por uma série de questões metodológicas importantes que serão tratadas nesse trabalho. Alguns autores, como Marcuse (2004), têm definições diferentes acerca da segregação e seus processos, restringindo ao conceito de segregação apenas os casos em que um grupo populacional é forçado, involuntariamente, a se segregar em determinada área, criando assim um gueto. Ao mesmo tempo Marcuse explora outros termos para definir diferentes processos de segregação como a fortificação, que para o autor é a reunião voluntária de um grupo populacional com a intenção de proteger seus interesses privados e fortalecer o processo de dominação, através da criação de uma cidadela. Já o amuralhamento seria a reunião voluntária de um grupo de pessoas com fins de auto-proteção e desenvolvimento de seus interesses, formando um enclave excludente. Um gueto, para o autor, seria uma área de concentração adotada pelas forças dominantes na sociedade para separar e limitar um determinado grupo populacional, tratado muitas vezes como inferior devido a questões étnicas e raciais. Outros termos como congregação e aglomeração também são usados pelo autor para delimitar diferentes tipos de processos de segregação, casos esses muito mais freqüentes no exemplo de segregação dos Estados Unidos do que referente a realidade brasileira. Para esse estudo, em particular, estabelecemos o conceito de que segregação residencial é a aglomeração de determinados grupos em determinadas áreas, seja essa aglomeração forçada, incentivada ou espontânea.

A definição de Villaça (2001) para a segregação é que se trata de “um processo segundo o qual, diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole”, sendo assim considerada pelo autor exclusivamente como um processo de luta de classes, um processo necessário de dominação das classes superiores sobre as inferiores.

Para o estudo da segregação residencial algumas questões metodológicas e problemas teóricos devem ser levados em consideração. A primeira delas trata da categoria ou categorias a serem utilizadas no trabalho. Segundo Prêteceille (2004) a “escolha das variáveis deveria ser consequência da escolha do problema social a ser estudado, isto é, de hipóteses quanto aos processos de divisão social do espaço”. Diversos estudos relacionados à segregação residencial utilizam diferentes categorias para analisar o processo e a intensidade com que essa segregação ocorre em determinados países ou cidades. No caso dos Estados Unidos, ainda que alguns estudos levem em conta razões sócio-econômicas, como fator de segregação, a grande maioria dos trabalhos acerca do tema relaciona questões raciais e étnicas com as variáveis sócio-econômicas, sendo que em um primeiro momento se estuda a segregação entre brancos e negros e posteriormente a segregação entre a população branca e as minorias etno-raciais. Um exemplo é o trabalho de Massey e Denton (1993) que explica a importância da segregação racial para a formação de uma subclasse extremamente pobre na década de 1970, mostrando como um simples aumento no nível de minoria pobre dos Estados Unidos, igual ao ocorrido na década de 1970, levou a um gigantesco aumento dessa minoria quando se tratava de uma cidade racialmente segregada. Em outro trabalho Massey e Denton (1987) discutem a segregação de negros, hispânicos e asiáticos nos Estados Unidos das décadas de 1970 e 1980. Outro exemplo é o trabalho de Park (1925), que, mesmo com grande relevância do tema sócio-econômico, trabalha bastante com as categorias étnicas e raciais da segregação residencial norte-americana do começo do século XX. Ainda dentro da temática étnico-racial temos o trabalho de Qadeer (2004) sobre a segregação étnica em uma cidade multicultural como Toronto, no Canadá, que praticamente ignora questões sócio-econômicas em busca de um perfil próprio, além de vantagens e desvantagens de uma cidade tão segregada etnicamente como Toronto.

Já os estudos relativos à Grã-Bretanha se concentram em diferenciações sócio-econômicas, sendo que só recentemente a questão etnológica passou a ser incluída nesses estudos, como é o caso do trabalho de Smith (1987) que discute a relação entre a segregação residencial e o racismo, questionando se o processo de segregação enfrentado por grupos étnicos na Inglaterra não é só uma extensão do racismo presente na sociedade inglesa. Um outro exemplo é o francês, que também parte de questões sócio-econômicas, mas leva muito em conta as categorias sócio-profissionais que estão incluídas nas pesquisas demográficas do país. Como no debate entre Chauvel e Chenu (2002), que trata justamente da categoria sócio-profissional como uma tradição nacional francesa, faz comparações com outras formas de pesquisa e busca novas padronizações. Em países latino-americanos e outros em desenvolvimento, o grande foco são as diferenciações sócio-econômicas geradas pela pobreza e concentração de renda, como no trabalho de Sabatini, Cáceres e Cerda (2004) sobre a segregação das principais cidades chilenas; ou então o trabalho de Torres (2001) sobre as mudanças sócio-territoriais que ocorreram em Buenos Aires na década de 1990, especialmente o fenômeno da suburbanização das elites que, na capital argentina, deu-se de forma tardia se comparada a outras metrópoles sul-americanas. Ainda que no caso brasileiro questões raciais não possam ser excluídas como categorias de análise, são os fatores sócio-econômicos que ganham destaque nos estudos acerca de segregação residencial.

Uma segunda questão metodológica importante no estudo da segregação residencial é o recorte do espaço urbano a ser utilizado no trabalho. Pode-se escolher privilegiar a análise de determinados espaços dentro da cidade, os que o autor da pesquisa julga mais significativos nas transformações sociais da cidade (PRÉTECEILLE, 2004). Dentro dessa perspectiva destacam-se os estudos realizados nos Estados Unidos que privilegiam a investigação sobre os guetos das minorias étnicas e raciais; dos bairros de gentrificação, que são os espaços centrais conquistados pelo estrato superior da sociedade; e o estudo das chamadas “*gated communities*”, que são áreas suburbanas de auto-segregação das classes superiores e que tem grandes semelhanças e ao mesmo tempo grandes diferenças com um dos alvos desse trabalho, que são os condomínios horizontais fechados. Dentro da temática das “*gated communities*” se destaca o trabalho de Low (2001), que discute esse processo nos Estados Unidos e relaciona-o com o medo da

violência urbana. Sobre o recorte dos guetos de minorias étnicas há o trabalho de Wilson e Hammer (2001) acerca da segregação residencial étnica em todos os Estados Unidos e as conseqüências que a sociedade terá de enfrentar com tamanha segregação.

Essa preferência por estudos de espaços significativos também aparece nas pesquisas européias com o grande número de trabalhos a respeito dos “espaços-problemas”, que são os “bairros pobres percebidos como perigo para a ordem urbana, seja essa ordem pensada em termos de coesão social ameaçada pelas desigualdades e separações sociais fortes demais, ou em termos de violência e insegurança” (PRÉTECEILLE, 2004). Bairros pobres que, segundo Prêteceille, recebem na França o nome de “zonas urbanas sensíveis”, e na Grã-Bretanha de áreas problemas das “*inner cities*”.

Ainda dentro da problemática do recorte do espaço a ser utilizado na análise de segregações residenciais, pode-se realizar o estudo do conjunto da cidade, já que toda área de segregação é um fenômeno relacional e não um fato isolado dentro do espaço urbano. A grande maioria dos estudos de segregação utiliza-se desse recorte e da relação de interdependência estrutural de diversas áreas da cidade, porém, existe outro problema metodológico que se aplica a esse tipo de estudo, que é a delimitação exata do espaço urbano e de seus limites. A metropolização, ou mesmo processos isolados de conurbação, muitas vezes não são levados em conta na hora de se definir o recorte dos estudos sobre a segregação, utilizando-se apenas os limites territoriais do município estudado. Mesmo em uma cidade como Londrina, em que a metropolização está longe de ser uma realidade indiscutível, existe a dificuldade em limitar o estudo apenas à área urbana do município. Porém, Londrina, especificamente sua área urbana, será o foco do trabalho, em grande parte devido à dificuldade de levantamento de dados e uniformização de informações acerca dos municípios que compõem a Região Metropolitana de Londrina.

O terceiro grande problema metodológico para a análise das segregações residenciais é sobre a forma de utilização dos métodos e resultados estatísticos, problema esse que tem profunda relação tanto com a definição de categorias quanto com o recorte a ser utilizado em cada estudo. No Brasil, a grande fonte de levantamentos estatísticos é o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e

Estatística), principalmente os resultados dos Censos Demográficos realizados pelo Instituto, resultados esses também utilizados nessa pesquisa.

Então, relacionando a definição da categoria utilizada com os dados estatísticos possíveis de se obter com um mínimo de qualidade, fica clara a preferência nos estudos brasileiros pelo viés sócio-econômico da segregação residencial, já que os dados do Censo Demográfico brasileiro não revelam tantos detalhes de questões sobre raça ou etnia, problema recentemente corrigido pelo IBGE; ou mesmo informações acerca da categoria sócio-profissional da população, como nos levantamentos censitários da França e Grã-Bretanha, conforme artigo de Prêteceille (2004). Também com relação ao recorte escolhido os dados censitários interferem de certa forma, já que todos os resultados são separados e sistematizados, seja por bairros, municípios ou mesmo por setores censitários definidos pelo IBGE no Censo Demográfico, de certa forma impondo escalas e recortes já institucionalizados para serem utilizados pelos pesquisadores.

Esses dados censitários podem ser usados de duas maneiras, para representar ou medir a segregação residencial. A primeira delas é através de índices globais que tem como vantagem o seu caráter sintético e “permite dar um resultado facilmente comunicável e cuja interpretação é bastante simples” (PRÉTECEILLE, 2004). Um desses índices é o de dissimilaridade, que pode ser descrito como a percentagem de população de uma determinada categoria que precisaria mudar de residência para que sua distribuição seja igual a de uma segunda categoria. Outro índice que pode ser utilizado é o de segregação, que compara a distribuição de determinada categoria em relação ao restante da população.

Outras maneiras de utilizar os dados censitários são as análises tipológicas, que pretendem agrupar determinadas unidades espaciais em tipos, classificando-as. Desde que não se pretenda fazer dessa classificação uma estrutura rígida de análise, e se defina claramente as questões relacionadas com a categoria e com o recorte escolhido, essa tipologia pode ser um ponto de partida para os estudos da segregação residencial.

Um aspecto relacionado por Torres (2004) dentro do estudo de segregação residencial é como essa contribui de fato para o aumento e perpetuação da pobreza, sendo apresentados alguns elementos para a comprovação dessa contribuição. O primeiro trata da má qualidade de moradia, o que implica em riscos ambientais e principalmente riscos para a saúde das famílias de baixa renda, que

por muitas vezes têm de buscar, em áreas impróprias e pouco dotadas de infraestrutura mínima para moradia, a solução para a falta de lugar para viver. Estudos sobre violência urbana em Londrina, como o de Zequim (2004) e Teixeira (2007) servem de parâmetro pra corroborar essas idéias. Ainda segundo Torres:

diversos estudos evidenciam que crescer em bairros com alta concentração de pobreza tem importantes efeitos negativos em termos de avanço educacional, gravidez na adolescência, atividade criminal e possibilidade de inserção no mercado de trabalho, entre outros aspectos (TORRES, 2004).

Outro ponto relacionado é a desproporcionalidade dos custos de moradia entre as camadas ricas e pobres da sociedade, sendo que esses últimos gastam, segundo Torres (2004), cerca de 25% dos rendimentos com habitação, versus cerca de 17% das famílias com poder aquisitivo maior. Segundo estudo do IPEA (FERNANDES, 2009) além de gastar mais relativamente com habitação, a camada mais pobre da sociedade tem de trabalhar o dobro do que os mais ricos pra pagarem todos os impostos cobrados. Isso acontece, também, na hora de construir ou reformar uma casa, deixando muito mais oneroso tal empreendimento à camada mais pobre da população. Esse gasto relativo maior das famílias pobres gera um aumento na disparidade entre esses dois extremos da sociedade. Distância entre a moradia e o emprego, efeitos de vizinhança e situação irregular de moradia são outros elementos da segregação residencial que acabam por contribuir para a perpetuação da pobreza, no sentido de que impõem barreiras e dificuldades para o desenvolvimento dos moradores de áreas pobres, gerando um aumento da desigualdade.

Alguns fatores têm se destacado nos estudos sobre o tema da segregação residencial, como, por exemplo, o aumento significativo do número de favelas e, com isso, de “favelados”; e o surgimento de inúmeros condomínios fechados ou exclusivos. Ainda que esse trabalho trate da segregação residencial dos extremos nas áreas subnormais da cidade, e o contraste dessas com os grandes condomínios fechados horizontais, vale ressaltar a importância da localização residencial das categorias intermediárias da sociedade, principalmente em estudos voltados a trabalhar com os dados censitários de toda uma cidade ou região. Como esse estudo parte de uma análise dos extremos da segregação,

estabeleceu-se não abordar essas camadas médias, centrando o trabalho na segregação forçada das áreas subnormais e da auto-segregação dos grandes condomínios fechados.

Essa auto-segregação imposta pelas classes com maior poder aquisitivo não é uma novidade, nem um fenômeno recente dentro da cidade, nem mesmo do convívio social da humanidade. Durante toda a história a classe dominante buscou se distanciar física e socialmente das classes mais pobres, valendo-se de diversas formas de organização espacial. As regras que organizam o espaço, sejam elas implícitas ou explícitas, são demonstrações de padrões de diferenciação social, espacial e também de segregação, sendo que, o que muda nos dias de hoje são as formas que ocorrem essa segregação. Esta já foi caracterizada apenas pelo tipo e qualidade de moradia e sem grandes distâncias entre as classes; depois passou pelo clássico padrão das cidades sul-americanas de centro-periferia, com a ocupação das áreas centrais pelas classes mais ricas e afastamento para a periferia as classes pobres. Chegou, então, ao atual estágio, onde surge um novo e ainda não muito claro padrão de segregação, determinado pelo crescimento periférico da maioria das cidades – que encurtou a distância entre as áreas ricas e pobres, fazendo crescer os muros e aparatos de segurança para que essa distinção entre as classes se torne cada vez mais clara – e chegando até o ponto de separação de grandes áreas comuns exclusivas, que é o caso dos condomínios residenciais que surgem na periferia das cidades brasileiras.

Para Caldeira (2000) os condomínios fechados são a versão residencial dos “enclaves fortificados”, uma categoria ampla de novos empreendimentos urbanos, entre espaços de consumo, lazer, residência ou trabalho, que “estão mudando consideravelmente a maneira como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer” (CALDEIRA, 2000, p. 258). Esses enclaves não se restringem aos grandes condomínios exclusivos, e incluem também os locais de trabalho e diversão dessas classes altas; sendo definidas como propriedades privadas de uso coletivo, porém restrito, e, para isso, fortemente protegidas por muros e sistemas de segurança. Essa realidade dos enclaves é muito mais visível em grandes cidades, em que o tamanho das áreas exclusivas é muito mais extensa, justamente por abrigar uma população maior, fazendo com que essas áreas criem enormes territórios totalmente descontinuados com o seu entorno, descontinuidade essa que também começa a se

fazer perceptível em cidades médias como Londrina, na área próxima ao Catuaí Shopping Center.

Outro problema que se relaciona com a segregação residencial é o enorme déficit habitacional existente no Brasil, com números que variam de 5 a 7 milhões de residências, segundo dados do próprio governo federal dos anos de 2000 e 2006, chegando até a marca de 10 milhões se contadas as habitações sem as mínimas condições de saneamento básico e moradia, o que representa cerca de 20 a 40 milhões de pessoas sem moradia. Esse déficit, somado à perpetuação da segregação residencial resultante das ações do governo na política habitacional, contribui para o aumento da pobreza, já que repete as barreiras impostas aos moradores de áreas pobres, o que reflete no crescimento da desigualdade, em um círculo que vai se tornando vicioso.

Se a relação de auto-segregação das classes ricas e segregação forçada das classes pobres é um elemento comum e recorrente a grande parte da história das cidades, nos dias de hoje existe toda uma nova forma em que essa dinâmica acontece. Tais fatos merecem uma atenção especial e um estudo mais aprofundado, tanto de como se processa essa segregação no espaço urbano, quanto dos reflexos que essa separação pode trazer nas relações entre essas áreas que estão tão próximas, e cada vez mais separadas por mecanismos distintos.

A ação estatal na área de políticas públicas tem ajudado, de certa forma, a reduzir as desigualdades, principalmente com ações nas áreas de saneamento básico, educação e combate à fome e a miséria, mas por outro lado reproduzem e até agravam, devido as políticas de habitação, as dimensões da segregação residencial, já que não promovem uma maior integração da população, e sim uma diferenciação entre áreas para ricos e áreas para pobres. Mesmo aquelas que são benéficas para a população pobre, como a readequação de favelas e regularização de áreas ocupadas, só ajudam a manter uma grande segregação, já que geram um processo de homogeneização e estigmatização de diversas áreas como de população de menor poder aquisitivo. Durante o trabalho será abordado e detalhado o papel do poder público e dos agentes produtores do espaço urbano na promoção e imposição da segregação residencial.

2.1 O CONCEITO DE PERIFERIA

Segundo Davis (2006)

A maioria dos pobres urbanos do mundo não mora mais em bairros pobres no centro da cidade. Desde 1970, o maior quinhão do crescimento populacional urbano mundial foi absorvido pelas comunidades faveladas da periferia das cidades do Terceiro Mundo. O crescimento horizontal há muito deixou de ser um fenômeno distintamente norte-americano, se é que já o foi. A “horizontalização” das cidades pobres costuma ser tão espantosa quanto o seu crescimento populacional (DAVIS, 2006, p.46).

As abordagens usadas no estudo das periferias normalmente estão relacionadas a assuntos como violência, abandono do estado, favelização e falta de perspectivas de vida, e mais recentemente com o estudo dos condomínios fechados exclusivos, além de que, desde meados da década de 1980, “a dinâmica das periferias não tem sido objeto de estudo destacado pela Geografia Urbana, mas atenta à escala metropolitana ou local, notadamente em abordagens acerca das transformações decorrentes da reestruturação produtiva” (SANTOS, 2008). Como a periferia é o palco principal dos fenômenos estudados nesse trabalho, mais especificamente os próprios condomínios já citados e as áreas subnormais, buscou-se um aprofundamento a respeito do tema e das diversas abordagens utilizadas para o estudo da mesma.

Segundo síntese de Santos (2008) o estudo sobre periferia no Brasil pode ser dividido em cinco grandes correntes de interpretação acerca do tema, correntes essas que podem ser excludentes ou complementares na análise sobre o tema, refletindo diferentes momentos tanto da organização e reprodução desses espaços periféricos quanto do contexto teórico usado para a análise dessas periferias.

A primeira dessas correntes, predominante até meados dos anos 1960, é definida pela autora como uma “abordagem naturalizante”, que trata a periferia basicamente como uma área de transição entre o espaço estritamente urbano e o espaço rural, com características e formas urbanas, mas que congregasse também

atividades agrícolas, conseqüência do crescente processo de urbanização. Essa corrente é fortemente influenciada pela Escola de Chicago e sua Ecologia Humana.

A segunda corrente, fortemente influenciada pelo marxismo e muito usada nas décadas de 1970 e 1980, coloca a periferia e toda organização espacial de uma cidade, como resultante de conflitos entre as classes sociais em uma

disputa pelo domínio do espaço e conseqüentemente, pelo controle do seu uso e ocupação. Partindo desse pressuposto, cada fragmento do espaço abriga grupos sociais com representações específicas na organização da sociedade urbana, representações determinadas primordialmente pela relação de dominância estabelecida entre o capital e o trabalho (SANTOS, 2008).

É com esse enfoque que ganha destaque a noção de segregação, principalmente através do controle do mercado de terras, e o modelo analítico do centro-periferia.

Uma outra corrente, também da década de 1970, considera a periferia enquanto espaço distante sócio-economicamente dos benefícios do desenvolvimento, ultrapassando a questão apenas de distância física em relação ao centro. Assim “apresentar baixa renda diferencial é o que define periferia, estando o terreno onde estiver no espaço urbano” (BONDUKI; ROLNIK apud SANTOS, 2008), empobrecendo o conceito e relevando a questão a uma simples posição sócio-econômica da situação da periferia.

A quarta corrente apresentada, chamada de “heterogeneização sócio-espacial da periferia”, trata basicamente da ampliação de espaços residenciais das classes média e alta em espaços antes ocupados por uma população com baixo nível de renda, que acontece em um primeiro momento, nas periferias metropolitanas. Essa classe média suburbana provém tanto da própria periferia, com o enriquecimento de alguns de seus moradores, quanto da classe média, que aporta na periferia em busca de preços mais acessíveis na hora de comprar ou construir suas residências.

Por último está à questão da instalação dos grandes condomínios residenciais de luxo e de novos espaços industriais, na auto-segregação dos ricos, que terão seus motivos e conseqüências trabalhados posteriormente nesse trabalho, fazendo surgir, segundo a autora, uma “nova periferia”. Esta aproxima, cada vez

mais, especialmente, ricos e pobres, ao mesmo tempo que cria barreiras quase intransponíveis entre eles. Ou ainda, segundo alguns autores, criando uma “periferia rica”, sendo que, em ambos os casos, parte-se de uma lógica estritamente locacional na definição de periferia.

Corrêa (1986) diferencia periferia popular de periferia de elite, e através da ótica da organização da sociedade de classes citando as duas como locais de reprodução do exército de reserva e dos dirigentes. Para esse trabalho, mais importante que a diferenciação de classes é como se dá a implantação dessas elites na periferia, através do que Corrêa chama de “processo de valorização da área”. Quando é necessária ampliar a área residencial das elites e da classe média alta inicia-se uma ação dos empreendedores e principalmente do Estado, que

investe maciçamente na infra-estrutura da periferia em pauta: sua ação é espacialmente desigual, a favor da periferia aprazível e em detrimento da periferia do “povão”. A implantação de ruas, luz, gás encanado, rede de esgoto, sistema viário incluindo, se necessário for, túneis e auto-estradas com viadutos, valoriza deste modo a propriedade fundiária. (CORRÊA, 1986, p.75)

Em cidades com menor poderio econômico do que grandes metrópoles, como Londrina, a ação do Estado não chega a ser tão grandiosa, como descreve Corrêa, até em razão do tanto de infra-estrutura necessária pra acomodar uma elite pequena de uma cidade média. Talvez nem nas grandes metrópoles a ação do Estado ainda tenha as características apresentadas pelo autor na década de 1980, mas a ação do Estado ainda existe, como no caso dos grandes condomínios da Zona Sul de Londrina, com a construção de um viaduto para melhorar o fluxo de automóveis da região. Outro ponto levantado por Corrêa é a intensa campanha publicitária que visa enfatizar a beleza e as vantagens dessa nova área de periferia, criando “novas formas de morar” em áreas que poucos anos antes não despertavam o mesmo interesse na população mais rica.

Para uma melhor compreensão dos conceitos de segregação residencial, diferenciação sócio-espacial, periferia e outros já trabalhados, é necessário estudar e entender os agentes que produzem o espaço urbano e reproduzem o capital, em seus diversos tipos, motivações e formas de atuação.

3 AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO

O solo das cidades capitalistas é marcado por uma ampla concentração de pessoas exercendo diferentes atividades e diversos tipos de influência, buscando interesses diversos, sendo que cada espaço está em disputa. “Esta disputa se pauta pelas regras do jogo capitalista, que se fundamenta na propriedade privada do solo, a qual – por isso e só por isso – proporciona renda e, em conseqüência, é assemelhada ao capital” (SINGER, 1979, p.21). Essa disputa é realizada entre os agentes que produzem o espaço urbano.

O uso do solo urbano é realizado a partir da lógica do capitalismo, sendo construído por diferentes agentes que produzem e consomem o espaço. Dentre eles há uma relação extremamente complexa, cada qual agindo ora em conjunto, ora em conflito, e assim produzindo a cidade. Através de suas próprias necessidades e possibilidades esses agentes vão constituindo os processos e formas espaciais de uma cidade.

Os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano, segundo Corrêa (2004) e Almeida (1982) são:

- Proprietários de meio de produção: este grupo visa a otimização de sua localização objetivando um maior lucro. São grandes consumidores de espaço e mantêm uma complexa relação com os proprietários da terra, pois a especulação e a elevação do preço do solo urbano incorre em menores lucros ou aumento do preço do produto final;
- Os proprietários fundiários: buscam organizar e controlar o mercado de solo urbano em proveito próprio. Estão interessados na transformação do solo rural em urbano; não se interessam no valor de uso da terra, mas sim no valor de troca;
- Os promotores imobiliários: são, na verdade, um conjunto de agentes, que realizam total ou parcialmente as seguintes operações: incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel, e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro. No decorrer da análise, será mais bem discutida a participação dos promotores imobiliários como agentes de produção do espaço urbano;

- O Estado: provavelmente o mais estudado e de maior atuação. Sua atuação é complexa e variável temporalmente; pode atuar como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário. Também é um importante regulador do uso do solo e alvo dos movimentos sociais. Ora atua atrelado aos interesses da classe dominante e ora conflita-se com esta;

- Os grupos sociais excluídos: através da luta, principalmente pela moradia, que os grupos sociais excluídos tornam-se agentes modeladores do espaço urbano, na produção da favela, ocupação de terrenos públicos ou privados; e

- Os moradores (proprietários ou inquilinos): tem pequena influência nas decisões sobre o solo urbano, mas enquanto grupo, lutam sobre alterações sobre o uso e valor do solo urbano.

Nesse trabalho será discutido o papel dos promotores imobiliários, e com mais ênfase um subgrupo em especial, os incorporadores imobiliários

3.1 OS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

Nesta parte do trabalho será abordada a atuação dos promotores imobiliários na produção do espaço urbano, baseado no pensamento de Christian Topalov, principalmente utilizando autores que trabalharam e analisaram as obras desse autor.

Segundo Topalov (*apud* ALMEIDA, 1982) houve uma evolução na cadeia de elementos associados ao empreendimento imobiliário como um todo, passando da simples relação dos proprietários de terra com o construtor para uma complexa rede de elementos que inclui financistas, incorporadores, construtores, arquitetos, engenheiros, economistas, planejadores de vendas, advogados e corretores, cada qual com sua função específica dentro de cada empreendimento. As funções definidas por Topalov em seu trabalho são: financiamento, promoção, estudo técnico, construção e comercialização. À função de promoção cabe a gestão do capital investido e do processo de transformação desses em mercadoria, sendo que os elementos dessa função são os incorporadores, que administram o empreendimento imobiliário e definem todas as questões importantes, como a

localização do terreno, tamanho e nível do empreendimento, além da qualidade da obra e do material utilizado, da determinação de uso e até da veiculação de propaganda referente ao imóvel. Todas essas questões que serão mais aprofundadas durante a delimitação do papel do incorporador.

À função de financiamento cabe o levantamento do capital inicial necessário ao empreendimento, e pode ser realizado por pessoas físicas ou jurídicas, dispostas a investir na compra de terrenos e também na construção, sempre em entendimento com o incorporador. Cabe ressaltar aqui que o incorporador imobiliário também busca investimentos através de financiamentos estatais com linhas próprias de crédito, não acessíveis à grande maioria da população.

À função de estudo técnico fica a responsabilidade de garantir, tanto arquitetônica quanto economicamente, a viabilidade técnica da obra, a partir de um padrão definido pelos incorporadores para tal empreendimento e de acordo com a legislação vigente. Outra função é a de construção, responsável pela construção efetiva da obra, através de engenheiros, mestre de obras e operários, e também de eventuais sub-contratações necessárias durante esse processo. Por último se tem a função de comercialização, em que os elementos dessa função são os corretores e profissionais de propaganda e vendas, que preparam a estratégia publicitária e negociam as vendas. É é nessa fase que se dá a transformação do capital mercadoria em capital monetário, através da comercialização dos lotes ou unidades.

Com essa maior complexidade, e envolvendo um maior número de elementos na elaboração desses empreendimentos imobiliários, acabam surgindo empresas especializadas em realizar esse novo tipo de projeto, ou acontecem adaptações de empresas tradicionais que criam novos departamentos ou se coligam a outras para poderem gerir melhor todos esses novos processos de um empreendimento imobiliário, surgindo as chamadas empresas incorporadoras ou de incorporação imobiliária. Dessa forma, pode-se considerar que o incorporador está numa posição superior no circuito produtivo, pois controla o acesso e a transformação do uso do solo, sendo um agente e suporte do capital de circulação necessário ao financiamento da produção e da comercialização.

3.2 OS INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS

Os incorporadores imobiliários, neste trabalho, serão abordados como agentes integrantes do grupo dos promotores imobiliários, mas há estudos em que incorporadores e promotores imobiliários são vistos como sinônimo (MENDES, 2006).

A Lei Federal nº 4.591/64, que dispõe sobre os condomínios e as incorporações imobiliárias, no parágrafo único do artigo 28, deixa claro: “para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”. No artigo seguinte, considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que esteja compromissado e responsável pela entrega em certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.

Corrêa (2004) diz que a incorporação imobiliária é a operação-chave da promoção imobiliária, pois realiza a gestão do capital-dinheiro na sua fase de transformação em mercadoria, discute sobre a localização, o tamanho e a qualidade do imóvel a ser construído. E é através da incorporação que se discute quem vai construir, a publicidade e a venda das unidades. Almeida (1982), em estudo sobre a incorporação imobiliária do Rio de Janeiro no final da década de 1970, referência até os dias de hoje, observa que, dentre os ramos de atividades do setor imobiliário, há um complicador que é o fato das empresas de corretagem, construtoras e incorporadores, incluídas até mesmo as loteadoras, se unirem e se separarem com um dinamismo muito próprio. Algumas empresas podem ora estar trabalhando juntas, ora não; uma construtora pode se aliar a uma incorporadora e também a uma corretora em um momento e em outro trabalharem como concorrentes. A incorporação pode ser realizada por uma única empresa especializada ou pela junção de duas ou mais empresas; pode também ser realizada por grandes, médios ou pequenos incorporadores, sendo que todas essas opções deixam as análises acerca dos processos de incorporação um tanto fluídas e indefinidas.

A incorporação imobiliária privada busca, como toda empresa capitalista, o lucro. Por isso o investimento de capitais será sempre muito bem planejado, assim como todas as ações da incorporadora. Por mais complexa que as

relações sejam – e são bastante complexas, como demonstrado – o objetivo principal é sempre o mesmo: a reprodução do capital e os lucros, em maior ou menor grau, da maneira mais efetiva possível. A exceção é o Estado, que pode por vezes assumir o papel de incorporador para realizar obras de interesse da população ou de infra-estrutura.

A atuação do capital incorporador, segundo Smolka (*apud* MENDES; MOTA, 2006, p.126) pode ser distinguida em três momentos de valorização fundiária: a) alteração no preço do terreno, entre o preço original e o negociado posteriormente; b) a valorização é realizada mediante alterações no terreno, isto é, ao reequipá-lo; e c) variações no preço referente a modificações na estrutura espacial do ambiente construído (captado em um momento primeiro e futuro). A partir dos escritos de Smolka, Pereira (2004) esclarece que o capital incorporador é aquele que organiza os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações. Para a realização de empreendimentos imobiliários são necessárias várias ações: compra de terrenos, contratação de projetos e de agentes comerciais. O capital incorporador é aquele que se valoriza pela articulação desses diversos serviços contratados. Ao assumir a propriedade da terra por período definido, o capital incorporador obtém lucros que, sem ele, seriam auferidos pelo proprietário, sob a forma de rendas fundiárias.

Para Corrêa (2007), existem as práticas espaciais, realizadas por agentes sociais, que aqui podemos ligar ao conceito de incorporadores, o que acaba gerando o conceito de diferenciação sócio-espacial utilizado pelo autor.

As práticas espaciais se dividem em três. A primeira é chamada de Seletividade Espacial, e é comum a todos os tipos de sociedade em que a opção por determinadas áreas acaba gerando a diferenciação sócio-espacial. Algumas características definem os motivos da seletividade, entre elas *status* social elevado do terreno, vantagens físicas, fertilidade do solo, acessibilidade e economia de aglomeração. A segunda prática espacial trata da Fragmentação e Remembramento Espacial, que visa criar unidades territoriais menores, passíveis de permitir operações mais rentáveis e de um controle político mais efetivo por grupos locais. Por último existe a prática espacial da Antecipação Espacial, que é a localização de uma atividade ou empreendimento em determinado local, antes que as condições favoráveis tenham sido satisfeitas, normalmente realizadas por grandes corporações ou empreendedores, visando uma futura diferenciação sócio-espacial. Outro ponto

considerado na antecipação é o mercado consumidor e a aceitação desse de uma nova área. A zona da Gleba Palhano e dos grandes condomínios em Londrina é um exemplo da prática de antecipação, com a instalação do Shopping Catuaí e dos primeiros grandes condomínios, que ajudaram a transformar a área de local de chácaras de lazer em uma região nobre.

Além dessas práticas, os incorporadores imobiliários são atentos com uma série de fatores que contribuem para o investimento ser lucrativo, seja ele para fins residencial, comercial ou misto. Almeida (1982, p. 24-25) destaca alguns desses fatores. O primeiro trata do valor da terra ligado ao *status* do bairro: esse *status* é marcado por uma série de fatores, que determina que tipo de empreendimento será realizado em um dado local. Um ponto de referência utilizado é o preço do terreno e o aspecto econômico local. Então, é pensado o tamanho da unidade, número de cômodos, acabamento e planejamento de áreas comuns.

O segundo fator é a respeito da acessibilidade física e a eficiência e segurança dos meios de transporte, sendo que bairros mal atendidos pelos meios de transporte são secundários nas preferências dos promotores imobiliários. É comum que haja a realização de estoques de terrenos em áreas periféricas, na espera que o poder público realize obras relativas ao transporte que tornem mais viáveis os investimentos.

Um terceiro fator é o esgotamento do estoque de terrenos e as condições físicas do estoque de prédios e de gerações de construções anteriores, sendo que o fato do esgotamento dos terrenos em uma determinada área obriga os incorporadores a trabalharem com uma área de atuação muito reduzida e de preço inflacionado, limitado a poucas empresas; e as operações só ocorrem se possibilitarem retornos rápidos de lucro, podendo haver demolições de antigos prédios e a construção de novos. Outra saída é a criação de novas “áreas nobres” em bairros onde o custo do terreno ainda é baixo e ao longo do tempo há o aumento do valor do terreno e maior lucro ao investidor. Quando isso ocorre há disputa entre os proprietários fundiários, que buscam auferir a maior renda possível, e os incorporadores, sendo que o Estado também acaba tendo um importante papel, que é dotar de infra-estrutura essas “novas áreas nobres”.

Por último existem as amenidades em seus múltiplos conceitos, no que dizem respeito às condições locais, como clima, topografia, poluição (visual, do ar, água, sonora), violência, proximidade de área de lazer e outros exemplos. Essas

características são utilizadas como *marketing* pelo empreendedor, tanto vantagens de um desses fatores quanto em conjunto, e assim vendem-se novas formas de morar, não apenas novas moradias. Os incorporadores têm a propriedade de dar dinâmica a valorização a partir das amenidades, assim como a corretagem.

Esses fatores são utilizados como referência tanto para os grandes como para os médios e pequenos incorporadores, mesmo que a capacidade de atuação deles seja muito variável e o aporte financeiro de cada um bastante diferenciado, conforme seu nível de atuação no mercado. Essa diferenciação é nítida quando do estudo dos condomínios fechados de Londrina, onde temos grandes incorporadores, como Teixeira & Holzmann e Alphaville, construindo grandes condomínios com significativo aporte financeiro e ação diferenciada de vendas, contrastando com os incorporadores de porte médio, como a Construtora Curió, que constroem condomínios menores, com menos recursos e pouca ação na área de vendas e *marketing*, gerando a variedade da capacidade de atuação, sem que isso signifique maior ou menor sucesso desses empreendimentos, como será detalhado na parte que trata dos condomínios londrinenses.

Objetivando abarcar uma visão global de atuação dos incorporadores imobiliários privados, Almeida (1982) conceitua, em função de dois aspectos, capacidade de simultaneidade ao construir e localização de obras e estoque de terrenos, duas variáveis que são a Escala de Operação (EO) e Escala Espacial de Atuação (EEA).

Por escala de operações de um incorporador se denomina o volume de construções simultâneas que ele é capaz de gerir. Logicamente, neste conceito está implícito um fator importante, o preço dos terrenos onde estão sendo construídas as moradias. Por escala espacial de atuação ou base geográfica de operações denominamos a área onde estão ou estarão localizadas as atuais obras, os lançamentos dos incorporadores, ou as futuras obras e seu estoque de terreno. Essa escala pode ser arbitrariamente classificada em local (bairros), distrital, municipal, estadual, regional, nacional e internacional, mas sua definição sempre dependerá de uma análise preliminar da área de estudo que leva em conta os aspectos da região e dos incorporadores envolvidos (ALMEIDA, 1982, p.30). Sobre a Escala de Operação e a Escala Espacial de Atuação, Corrêa complementa: “estas duas escalas estão relacionadas: maior escala de operações, maior a escala espacial de atuação e, adicionalmente, maior poder político do incorporador” (2004, p.21).

É importante, porém, relatar algumas diferenças entre os pequenos e os grandes incorporadores imobiliários. Os pequenos têm a Escala de Operação e Escala Espacial de Atuação reduzida, devido ao baixo capital. Produzem em pequena escala imóveis de baixo custo e não conseguem manter estoques de unidades residenciais por mais de dois meses, assim têm um rápido retorno do capital investido. Para alcançar esse êxito, aliam-se a grandes empresas corretoras locais ou regionais e usam um forte apelo promocional, e sua atuação ocorre em terrenos de baixo valor, buscando sempre construir mais barato para vender mais barato. São adotadas algumas estratégias de *marketing* visando transmitir a idéia de que o empreendimento é mais valioso do que o é, como por exemplo, o uso de vidro canalado, esquadrias de alumínio, colocação de mármore na portaria, o que aparentemente eleva o *status* do empreendimento (ALMEIDA, 1982). A preferência é pela construção de edifícios baixos, normalmente até com quatro andares, evitando assim a necessidade de instalação de elevadores. A utilização de materiais baratos, que potencializam a valorização dos imóveis, provavelmente é prática comum não só dos pequenos incorporadores, mas também dos grandes.

A atuação dos grandes incorporadores já fora sendo trabalhado ao decorrer do trabalho. Portanto, para diferenciar a atuação destes em relação aos pequenos, vale dizer que a E.O. e a E.E.A. podem não representar bons indicativos para designá-la, pois uma grande incorporadora pode atuar estritamente em um bairro mais abastado, não se interessando por atuar em outras áreas da cidade. Isso porque seria interessante trabalhar em áreas mais valorizadas para a classe mais alta. A atuação do grande incorporador privado é voltada para as classes médias e altas e trabalha com tecnologia de construção mais avançada, utilizando maior número de funcionários, operários e técnicos, além de projetos arquitetônicos mais elaborados, e como estratégia de *marketing* vendem o próprio nome como grife. Buscam também a construção de altas torres, normalmente superior a dez andares em virtude dos altos preços do terreno, o que viabiliza economicamente o empreendimento.

Mendes e Mota (2006, p. 125) assim resumem a atuação dos grandes incorporadores imobiliários na área urbana: produzir habitações, principalmente para as classes média e alta, detentoras de maior renda; incorporar áreas na cidade providas de melhor infra-estrutura (segurança, transporte, benefícios, acesso); criar edifícios ou loteamentos que proporcionem um valor de uso superior aos antigos

lançamentos; proporcionar melhores condições de pagamento às classes consumidoras, através de financiamentos; lançar empreendimentos imobiliários cuja arquitetura atraia adquirentes; promover campanhas publicitárias, com objetivo de manter-se em evidência no mercado imobiliário e valorizar o bem imóvel; participar, sugerir e criar projetos que facilitem a atuação na cidade; promover a infra-estrutura básica dos loteamentos, conforme a legislação municipal exige; apoiar-se na ajuda do Sistema Financeiro para traçar seus planos de financiamento às classes baixas; definir estratégias de acordo com a situação socioeconômica do país; criar novas áreas nobres, no caso de 'esgotamento' de áreas valorizadas da cidade.

Os grandes incorporadores também não participam do mercado de residências para moradores de baixa renda, pois o capital não tem intenção em construir para as camadas de mais baixa renda. Sua intenção é de produzir para a demanda existente, ou então, buscar através do Estado, ajuda para tornar possível a produção de residências para satisfazer a demanda não-solvável. Corrêa (2004, p.21-22) observa que a produção de habitações para as camadas menos aquinhoadas é rentável em três situações, sendo a primeira quando as construções são superocupadas por várias famílias ou então várias pessoas solteiras que alugam um pequeno imóvel ou um cômodo. A segunda situação se configura quando a qualidade da construção for péssima, com o custo reduzido ao mínimo, e, por último, em épocas de crise, quando se verifica uma enorme escassez de residências, tornando o preço das habitações muito alto. Nessas ocasiões, o papel do Estado é fundamental, pois ele interfere como facilitador de créditos imobiliários, na desapropriação de terras e mecanismos financeiros, como a utilização de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.

A ação das incorporadoras em Londrina é associada ao intenso crescimento econômico e espacial que a cidade teve, principalmente entre as décadas de 1980 e de 1990, um processo que transformou sua feição urbana através principalmente da verticalização. Foi durante esse processo que as incorporadoras que atuam na cidade tiveram suas grandes fases, com inúmeros prédios sendo construídos por ano e que, em diversos momentos, contava com uma política econômica favorável. Sob o princípio da correção monetária, direcionavam a maioria dos investimentos para o produtor de moradias, através do Sistema Financeiro de Habitacional (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH), aquecendo, portanto, o setor da construção civil, dando privilégios aos grandes

grupos formados pelos financiadores e incorporadores da cidade, em uma época em que a aplicação do dinheiro em imóveis estava em alta, devido a esse investimento ser garantia de retorno frente à degradação da moeda através de uma grande pressão inflacionária.

A ação de pequenos, médios e grandes incorporadores também poderá ser analisada no capítulo referente aos condomínios fechados horizontais da cidade de Londrina, que assumem diversas formas, tamanhos de empreendimentos e capital envolvido, sendo claro o papel do pequeno e médio incorporador na construção dos condomínios de pequeno porte. Tendo associado tudo o que foi descrito nesse capítulo, e a ação dos grandes incorporadores na construção dos grandes condomínios fechados, com suas estratégias de vendas, incluindo a grife da construtora/incorporadora, uma reprodução do capital em escala muito maior e a destinação dos empreendimentos para a classe média e alta.

3.3 ESTATUTO DA CIDADE E INSTRUMENTOS DE COMBATE A ESPECULAÇÃO

Após essas análises sobre a atuação dos incorporadores imobiliários, é razoável dizer que suas ações acabam incorrendo em pelo menos duas formas urbanas, resultado da busca por maiores lucros. A primeira são os vazios urbanos, que são áreas não edificadas, verdadeiros estoques de terreno que aguardam valorização. Além dessa existe a segregação social e residencial, que é resultado da busca por maiores lucros, a partir dos altos preços dos terrenos e lançamentos.

Para o combate da especulação e diminuição da segregação residencial das cidades brasileiras a Lei Federal nº10.257/01, autodenominada Estatuto da Cidade, traz perspectivas consideráveis. A Constituição brasileira de 1988 pouco diz a respeito da política urbana, que ocupa apenas dois artigos em seu texto, o 182 e o 183. Esses artigos estipulam que a política de desenvolvimento urbano deve ser realizada pelo poder público municipal e desenvolver as funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes, sendo o Plano Diretor, que tem peso de Lei Municipal, o “instrumento básico da política urbana” (BRASIL, 1991).

Porém esses dois artigos eram vagos e necessitavam de um conjunto de leis que os regulamentasse. Desse modo, durante mais de uma década, tramitou no Congresso brasileiro a votação desse conjunto, resultando no Estatuto da Cidade. Mesmo que possa ser alvo de críticas, no mínimo deve se considerar que, a partir de então existe uma tentativa legal de buscar as idéias de função social da propriedade e bem-estar dos moradores da cidade.

Visando o combate especulativo e a distribuição dos ônus e dos benefícios do processo de urbanização, destacam-se alguns instrumentos que o Estatuto dispõe para tal. Primeiramente é necessário dizer que esses instrumentos devem ser definidos a partir do Plano Diretor, dando uma maior autonomia às cidades para decidir sobre questões específicas do Plano, estimulando uma maior participação popular na sua elaboração.

Existem, dentro do Estatuto, alguns instrumentos que visam combater as atuações predatórias dos incorporadores imobiliários, as quais resultam em segregação e especulação. A Seção II do Estatuto, nos artigos 5 e 6, visa regulamentar a utilização do solo urbano, edificado ou não, que esteja subutilizado ou não utilizado. Os artigos dizem respeito ao parcelamento, edificação ou utilização compulsória, onde, a partir da definição no Plano Diretor de áreas subutilizadas, será notificado o proprietário e no prazo máximo de um ano, a partir da notificação, seja protocolado o projeto de utilização, e em dois anos após a aprovação do projeto devem-se começar as obras. O caput do artigo 7 da Seção III dispõe sobre a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo. Caso não sejam cumpridas as determinações estipuladas na seção II, o IPTU terá aumento progressivo, reajustado em até cinco anos consecutivos, sem ultrapassar 15% do valor do imóvel. Caso decorrido cinco anos do IPTU progressivo sem que o proprietário parcele, edifique ou utilize a área, esta pode incorrer em desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, resgatados no prazo máximo de 10 anos, previsto no artigo 8º.

Outra possibilidade de contenção da especulação imobiliária é a possibilidade do proprietário conceder a outrem o direito de superfície (seção VI, artigos 21-24) de seu terreno, que abrange o direito de uso do solo, subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, sendo essa concessão gratuita ou onerosa, onde o superficiário passa a ser o responsável pelos encargos e tributos.

O Poder Público municipal tem preferência para aquisição de imóvel urbano (seção VIII, artigos 25-27), quando este necessitar de áreas para regularização fundiária, executar programas e projetos habitacionais de interesse social, para condicionar reserva fundiária, ordenamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico. Para tanto, o proprietário deve comunicar o interesse de alienação do imóvel ao Poder Público, para que esse manifeste seu interesse de compra.

A usucapião especial de imóvel urbano também foi prevista no Estatuto. Usucapião é o direito de posse adquirido sobre determinado imóvel, em virtude do uso deste por um determinado tempo, seguindo requisitos determinados por lei. O texto constitucional estipula a usucapião urbana onde aqueles que possuírem por cinco anos ininterruptamente ou mais como sua uma área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados como forma de moradia sua ou familiar, adquirirá a propriedade, desde que não possua outro imóvel, porém isenta de possibilidade de usucapião os imóveis públicos no artigo 183. A usucapião em áreas ocupadas que sejam difíceis de determinar os terrenos ocupados por cada possuidor, será usucapiada coletivamente (seção V, artigos 9-14).

Para efeito de distribuir tanto os benefícios quanto o ônus da urbanização, o Estatuto da Cidade prevê alguns instrumentos. Um deles é a outorga onerosa do direito de construir, também conhecida por solo criado (seção IX artigos 28-31), que visa diminuir o ônus das construções que ultrapassem o coeficiente de aproveitamento, que é a relação entre a área edificada ou edificável, e a área do terreno, que deve ser básico e único. O plano diretor pode permitir a alteração do uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário da alteração, sendo os recursos arrecadados revertidos em prol das necessidades estipuladas pelo direito de preempção, que trata do direito preferencial do Poder Público Municipal de adquirir um imóvel urbano.

As operações urbanas consorciadas entre o Poder Público municipal e proprietários, moradores e investidores privados, são previstas (seção X, artigos 32-34) para modificações de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, alterações de normas e regularização de construções. Caso certa propriedade seja considerada para fins de implantação de equipamentos urbanos e

comunitários, preservação histórica, ambiental, paisagística, social ou cultural, assim como servir às normas de regularização fundiária, o proprietário poderá exercer em outro local o seu direito de construir (seção XI, artigo 35).

Para contemplar efeitos positivos e negativos em um empreendimento a ser construído, a lei municipal definirá os empreendimentos e atividades que deverão realizar o EIV- Estudo de Impacto de Vizinhança (seção XII, artigos 36-38), incluindo, no mínimo, as questões referentes ao adensamento populacional na região, os equipamentos urbanos, uso e ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. Dessa forma, objetiva-se que futuramente o Poder Público municipal não seja onerado com gastos referentes a problemas causados pelo empreendimento.

Como descrito acima há, no Estatuto, importantes instrumentos para amenizar as disparidades intra-urbanas. Como o que apregoa esse conjunto de Leis, o Plano Diretor é o instrumento básico para a ordenação e planejamento das cidades e os instrumentos do Estatuto devem ser abarcados no Plano.

4 SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL EM LONDRINA: OS CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS E AS ÁREAS SUBNORMAIS

4.1 GÊNESE E FORMAÇÃO DE LONDRINA

A ocupação do território do Norte do Paraná, onde se localiza Londrina, começou já no fim do século XIX, com a chegada de fazendeiros, principalmente paulistas, em uma expansão de sua fronteira agrícola, em busca de novas áreas para o plantio de café e outras culturas, devido ao esgotamento dos solos em São Paulo e movidos por boas oportunidades de negócio em uma terra inexplorada e fértil. Mas foi apenas a partir de meados da década de 1920 que o governo paranaense começou a criar políticas de estímulo à colonização, por parte de empresas particulares, dessa área do norte do Paraná.

Assim, em 1929 a Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP) iniciou a colonização com a fundação do então patrimônio de Londrina, com uma planta urbana previamente elaborada em formato de tabuleiro de xadrez, com 250 quadras e pensada originalmente para suportar uma população de até 20.000 habitantes em seu núcleo central. Nota-se que:

era fundamental para o sucesso do empreendimento rural, a presença de um núcleo urbano que garantisse condições mínimas aos pequenos proprietários rurais em termos de coleta, beneficiamento e transporte de produção, oferta de bens e serviços de atendimento às demandas básicas da população rural (FRESCA, 2002).

Londrina, então, além de ser a base do empreendimento da CTNP, por ser o primeiro núcleo criado, e assim ser a base urbana do setor técnico e administrativo da empresa, também se transformaria em centro das operações envolvendo a produção rural da região, principalmente da distribuição e comercialização desses produtos. A partir de 1934, Londrina é elevada à categoria de sede administrativa municipal e, com a chegada da ferrovia, em 1935, que ligava Londrina com a “Estrada de Ferro Sorocabana”, a cidade entra num rápido processo

de expansão tanto territorial quanto populacional. Meira (2008) ressalta que, além dos subsídios da empresa e o parcelamento dos valores pagos,

a CTNP também utilizava uma intensa propaganda em sua política de ocupação das terras no Norte do Paraná. Tanto a propaganda feita no Brasil, como a realizada no exterior, enfatizava a existência de uma região nova, que oferecia oportunidades de enriquecimento por suas terras férteis, além de suas condições climáticas e hidrográficas favoráveis às atividades agrícolas. (MEIRA, 2008).

A utilização das áreas no entorno da cidade de Londrina acontece desde os primeiros anos de sua existência. De acordo com Takeda (2004) no final da década de 1930, pouco depois de Londrina ser elevada a categoria de sede municipal, já ocorriam ocupações fora da planta original, ao Norte da cidade e após a linha do trem, que se destinava a uma população de renda menor e acabou por formar as vilas da cidade, como a Vila Casoni e a Vila Nova. Mesmo com a valorização desses lotes periféricos, eles ainda eram muito baratos se comparados aos da área urbana central, e cada loteamento vendido à população com renda menor se transformava em outra vila, que acabou sendo uma das principais características do processo de urbanização da cidade de Londrina e hoje as vilas já constam como aspecto histórico do município. Essas vilas tinham uma expansão rápida, que acontecia de maneira desordenada, contrastando com todo o planejamento realizado pela CTNP para a área central da cidade. No final do ano de 1947 já se encontravam em Londrina 53 vilas espalhadas pelo entorno da cidade, e pela primeira vez essas vilas se instalavam fora do perímetro urbano inicialmente estabelecido, principalmente nas zonas norte e leste da cidade, contrastando com os enormes espaços vazios que ainda existia na área propriamente urbana (PRANDINI apud FRESCA, 2002). Mesmo com a proibição de novos loteamentos, em 1948, eles continuaram crescendo e sendo parte importante do processo de expansão urbana do município, e sobrevivem até hoje, com características diferentes, como é possível notar na atual distribuição de bairros de Londrina (Figura 1), onde aparecem as Vilas Casoni, Nova e Recreio, todas localizadas próximo à área central.



Figura 1 – Mapa de Bairros de Londrina, conforme proposta do IPPUL e adaptado por IMAP&P

Mesmo com o crescimento da cidade além de suas fronteiras concebidas nos anos 1940, foi na década seguinte que Londrina sofreu uma maior expansão econômica, capitaneada pelo sucesso das plantações de café da região, que chegou a colocar Londrina como “Capital Mundial do Café”. Mesmo tendo em vista o cultivo de café já era efetivo na região desde o começo do século XX,

Londrina era vivida e vendida como uma nova metrópole que nascia no país, “não apenas pelo ritmo intenso de sua construção, mas também por sua similaridade, em alguns aspectos, se comparada aos maiores centros urbanos brasileiros da época” (MEIRA, 2008). O auge da produção cafeeira em Londrina coincidiu com um aumento do consumo da bebida na Europa e nos Estados Unidos, e com isso a elevação do preço dos grãos, fato que, aliado aos altos índices de produtividade do café conseguidos no solo do Norte do Paraná, colocaram a região como a principal produtora de café no país, consolidando Londrina como pólo regional e como uma cidade rica e próspera, sendo um marco dessa riqueza as diversas obras da dupla de arquitetos Artigas e Cascaldi, dois dos maiores arquitetos brasileiros da época, que ressaltam a mudança de perfil da cidade com aspirações progressistas.

Todo esse crescimento econômico certamente atraiu um grande contingente populacional, transformando a cidade em diferentes aspectos, e acarretando um crescimento físico-territorial que a cidade não estava pronta pra absorver. Segundo Fresca (2002) o fim da década de 1950 marca o início das grandes transformações que a cidade sofreria, seja em relação à economia, questões populacionais, estrutura agrária ou mesmo uma transformação social, que iriam impor à cidade, a partir daquele momento, outras formas de expressão urbana. A partir da década de 1960 é que as relações sociais na região começam a ser alteradas, processo iniciado com o ocaso da produção cafeeira na região, que sofria com superproduções e estoque de mercadoria, o que acarretava em preços cada vez mais baixos, sendo necessária a intervenção do governo.

A partir desse declínio do setor cafeeiro, e com a implantação de novas culturas como a soja e o trigo, além do aumento significativo da área destinada a pastagens, é que a área rural passa por transformações estruturais. A mecanização que acompanhava as novas culturas, a menor carga de mão-de-obra usada nas pastagens e as novas formas de comercialização acabaram por expulsar um grande contingente populacional do campo, já que as terras estavam cada vez mais concentradas na posse de grandes agricultores ou pecuaristas. Essas transformações, que só ganharam força nas duas décadas seguintes, tiveram um impacto significativo na alteração da estrutura populacional da cidade de Londrina, sendo que já no Censo de 1960 aparecia pela primeira vez a população urbana, com 57,39%, como superior a população rural, superioridade essa que no decorrer da

década só aumentaria, chegando a 71,69% de população urbana no Censo de 1970 (LONDRINA, 2009).

A década de 1970 foi a concretização da expansão urbana de Londrina, iniciada na década anterior, e também da construção dos “Cinco Conjuntos”, expressão usada para definição dos cinco primeiros grandes conjuntos habitacionais da Zona Norte, sendo eles: Ruy V. Carnascialy, Milton Gavetti, Parigot de Souza, João Paz e Semiramis B. Braga, que começaram a ser construídos em 1976 (SILVA, 2007). Esses grandes conjuntos habitacionais construídos pelo setor público foi uma marca da década de 1970, muito em função da mudança do perfil econômico da cidade, que passava de um capital agrário para um capital de indústria e principalmente de serviços. Esses conjuntos ocupavam principalmente os extremos norte e sul da cidade, deixando imensos espaços até o centro da cidade, que, posteriormente, viriam a ser loteados pela iniciativa privada, se valendo de toda a infra-estrutura já criada pelo poder público para os conjuntos habitacionais.

É também na década de 1970 que aparecem com maior frequência dois fenômenos, que seriam os principais na expansão urbana da década seguinte: o aparecimento de favelas e a incrível taxa de verticalização da cidade. A primeira favela da cidade aparece em 1976, chamada de Jardim Paraíso, e era localizada na Zona Norte da cidade, e no mesmo ano surge a favela Presidente na Zona Oeste (COHAB-LD, 2002). Mas é na década de 1980 que a criação de favelas e assentamentos irregulares se torna um grande problema para o poder público, principalmente com a ocupação do Conjunto União da Vitória. Já os primeiros edifícios são mais antigos, ainda na década de 1950, mas é também na década de 1980 que a taxa de verticalização da cidade explode, concentrada principalmente na área central e em bairros de população com maior poder aquisitivo, gerando uma cidade extremamente verticalizada, “não mais como símbolo de modernidade, mas como área de investimentos na qual a reprodução do capital estava bastante visível” (FRESCA, 2002).

Por fim temos as tendências mais recentes da expansão urbana de Londrina, com a construção do Shopping Center Catuaí sendo um marco para o início da exploração da Zona Sudoeste da área urbana, gerando um processo de descentralização urbana em direção a esse setor, principalmente de grandes condomínios exclusivos, chácaras de lazer, instituições de ensino e, mais recentemente, grandes condomínios verticais na área valorizada da Gleba Palhano.

4.2 ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS E A SEGREGAÇÃO

Londrina é a terceira cidade do Sul do Brasil e a segunda do Paraná em termos populacionais, e através da classificação do IDH (Índice de Desenvolvimento Humano), com um índice de 0,824, está inserida no “Brasil desenvolvido, juntamente com o grande bloco de municípios do Sul-Sudeste” (THERY, 2007). A cidade também produz uma grande influência na região, estando listada como cidade de “centralidade muito forte”, sendo que a influência de Londrina atinge todo o Norte do Paraná e parte da divisa do Estado de São Paulo, além de ter índices sócio-econômicos acima da média, como alta porcentagem de domicílios atendidos por rede de esgoto, baixo índice de analfabetismo, grande concentração de pessoas ricas e diversos outros índices, que são elevados mesmo se comparando com a região Sul do Brasil, mostrando que Londrina é uma cidade rica e desenvolvida.

Toda essa riqueza demonstrada em índices acompanha uma desigualdade também considerável, o que acaba refletindo em segregação, sendo que a segregação espacial é um processo inerente à formatação inicial da cidade, existindo sua formação, mesmo no início da ocupação onde:

era perceptível dentro da cidade a configuração de áreas “mais nobres”, localizadas em áreas privilegiadas, enquanto outras áreas definiam-se como populares. O próprio leito ferroviário constituía o divisor de águas nessa segregação espacial; as vilas populares cresciam a partir desse leito. (LINARDI apud FRESCA, 2002, p.244).

Apesar de todos os novos processos que envolvem a segregação residencial serem mais visíveis e claros em grandes metrópoles como São Paulo, Curitiba ou Rio de Janeiro, algumas cidades médias, como Londrina, também começam a sofrer com essas novas formas de segregação residencial, fortemente ligadas ao déficit habitacional da cidade e à busca pela auto-segregação dos mais ricos.

No Paraná o déficit habitacional absoluto é de 260.648 domicílios, segundo estudo da Fundação João Pinheiro publicado pela COHAB-LD (2002), sendo que, desses, 229.069 na área urbana e 31.579 na área rural, e o déficit

relativo do Estado é de 9,78%. As especificações dos componentes do déficit habitacional paranaense constam que 53,8% são de coabitação familiar, 25,2% devido a ônus excessivo com aluguel, 19,6% relacionado com habitação precária e apenas 1,4% devido à reposição por depreciação. Há ainda uma diferenciação do impacto do déficit habitacional no Estado conforme a faixa de renda da população. Segundo esse mesmo estudo da Fundação João Pinheiro, o déficit residencial no Paraná é composto por mais de 86% de famílias com até 3 salários mínimos, 8,2% de famílias com renda entre 3 e 5 salários mínimos e apenas 5,1% de famílias com renda superior a 5 salários mínimos, sendo claro que o déficit habitacional atinge às camadas mais pobres da sociedade, e, como não existem programas de habitação popular capazes de suprir essa demanda, essa pressão por residência acaba por originar o surgimento de diversas áreas subnormais, como favelas, ocupações irregulares e ilegais.

Números recentes (SARIS, 2009) mostram que já são mais de 7.900 pessoas inscritas, em menos de 3 meses, em um único programa habitacional da COHAB-LD, sendo que 85% dos inscritos tem renda de até 3 salários mínimos, número igual ao levantamento realizado pela Fundação João Pinheiro para todo o Estado do Paraná no ano de 2005. Em Londrina, especificamente, segundo o relatório PEMAS (Plano Estratégico Municipal de Assentamentos Subnormais), não existe um número que indique precisamente a necessidade quantitativa de novas moradias, mas com base em dados do IBGE e da própria COHAB-LD, pode-se deduzir que a demanda por novos domicílios era de cerca de 30.106 moradias em 2002. Destas, 27.787 unidades eram demandadas por famílias sem moradias, sendo que, para renda familiar até 3 salários mínimos, a necessidade levantada era de 23.576 unidades habitacionais, ou seja, 78% do total. Essas famílias não são atendidas pela grande maioria de projetos de financiamento habitacional, sejam eles de origem pública ou privada. Também com base no relatório, se observa que existe uma concentração dos optantes sem moradias na zona norte da cidade (27% do total) e certo equilíbrio entre as outras regiões (15% na zona sul e oeste, 19,5% na zona leste e 18,6% no centro).

Já um estudo do PNUD (Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento), BID (Bando Interamericano de Desenvolvimento) e do Ministério das Cidades, publicado pela Fundação João Pinheiro em 2005 e intitulado “O Déficit Habitacional no Brasil – Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas”

coloca o déficit habitacional da cidade de Londrina de 9.869 unidades habitacionais, sendo 9.690 destes localizados na área urbana do município, e mais de 87% das famílias afetadas têm rendimento inferior a 5 salários mínimos, números semelhantes aos outros estudos pesquisados.

Em relação à estrutura da cidade de Londrina, segundo dados publicados no Perfil 2009 pela Prefeitura Municipal, o município, em 2008, possuía os seguintes índices: 100% da população com acesso à coleta de lixo; mais de 82% da área urbana atendida pela rede de galerias pluviais; 83,11% da população servida pelo sistema de esgotamento sanitário; 100% da população atendida pelo sistema de abastecimento de água e 97,7% das vias com pavimentação asfáltica. Esses números estão bem acima da média nacional, e são maiores também que a média estadual, mostrando que Londrina é uma cidade com alto grau de desenvolvimento.

Ainda com relação à infra-estrutura urbana, o Sistema Nacional de Indicadores Urbanos do Governo Federal, organizado pelo Ministério das Cidades, mostra números um pouco diferentes dos apresentados pela Prefeitura Municipal. Segundo esse Sistema em 2009 os indicadores apresentam 95,12% dos domicílios ligados à rede de abastecimento de água, 95,61% ao serviço de coleta de lixo e 77,06% dos domicílios ligados à rede geral coletora de esgoto ou a uma fossa séptica.

Mesmo que os números sobre infra-estrutura urbana da cidade de Londrina sejam considerados bons em relação à média nacional, segundo o próprio Sistema Nacional de Indicadores Urbanos, a desigualdade ainda é uma marca presente quando se analisam os dados do Censo Demográfico de 2000 do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), desigualdade essa bastante clara nas Figuras 2 e 3. A primeira trata da comparação de renda entre responsáveis pelo domicílio que ganham até 3 salários mínimos com os responsáveis que ganham mais de 20 salários mínimos. Nesse mapa podemos notar a concentração das elites na chamada “Forma de Cone” (SABATINI, 2004), em que a elite ocupa uma área central e a partir dela se afasta para uma área periférica, principalmente em direção à região sul da cidade, porém sem se estender muito territorialmente. Essas áreas, ocupadas pelas elites, são de baixo nível de segregação residencial, pois acaba acomodando outros estratos da sociedade no mesmo espaço ocupado pelas elites, diferente das áreas pobres onde ocorre uma maior segregação, já que somente as

camadas mais pobres ou de renda semelhante habitam nesse entorno. Outra relação clássica nos estudos sobre segregação urbana e especialmente notada na maioria das cidades latino-americanas, a diferenciação centro-periferia, também pode ser notada no mapa.

Já a Figura 3 trata da percentagem de responsáveis pelo domicílio que são analfabetos em cada setor censitário do município, e os seus resultados podem ser claramente associados com o mapa de rendimento e com os outros mapas sócio-econômicos do trabalho; com o centro da cidade tendo um número pequeno de responsáveis analfabetos e as áreas periféricas apresentando um índice maior, na maioria das vezes com números até melhores que a média nacional, mas muito distantes dos apresentados nos setores ricos do centro-sul da cidade.

Ainda que as recentes mudanças com relação a novas áreas no entorno da cidade, principalmente dos grandes condomínios fechados horizontais e verticais localizados na Gleba Palhano, não estejam contemplados nesses dados do Censo de 2000, nota-se uma profunda separação entre os que ganham mais e os que ganham menos, além das taxas de analfabetismo bastante discrepantes entre a área central e as áreas periféricas. Nota-se, também, que o cone de crescimento da população rica, que já era voltado pra região sul, sofre um deslocamento em direção à Gleba Palhano, sendo que tal fenômeno só poderá ser mensurado com os dados do próximo Censo Demográfico, mas tal deslocamento é comum no crescimento das cidades de países subdesenvolvidos, principalmente as de porte médio à grande, como demonstra Sabatini (2004).

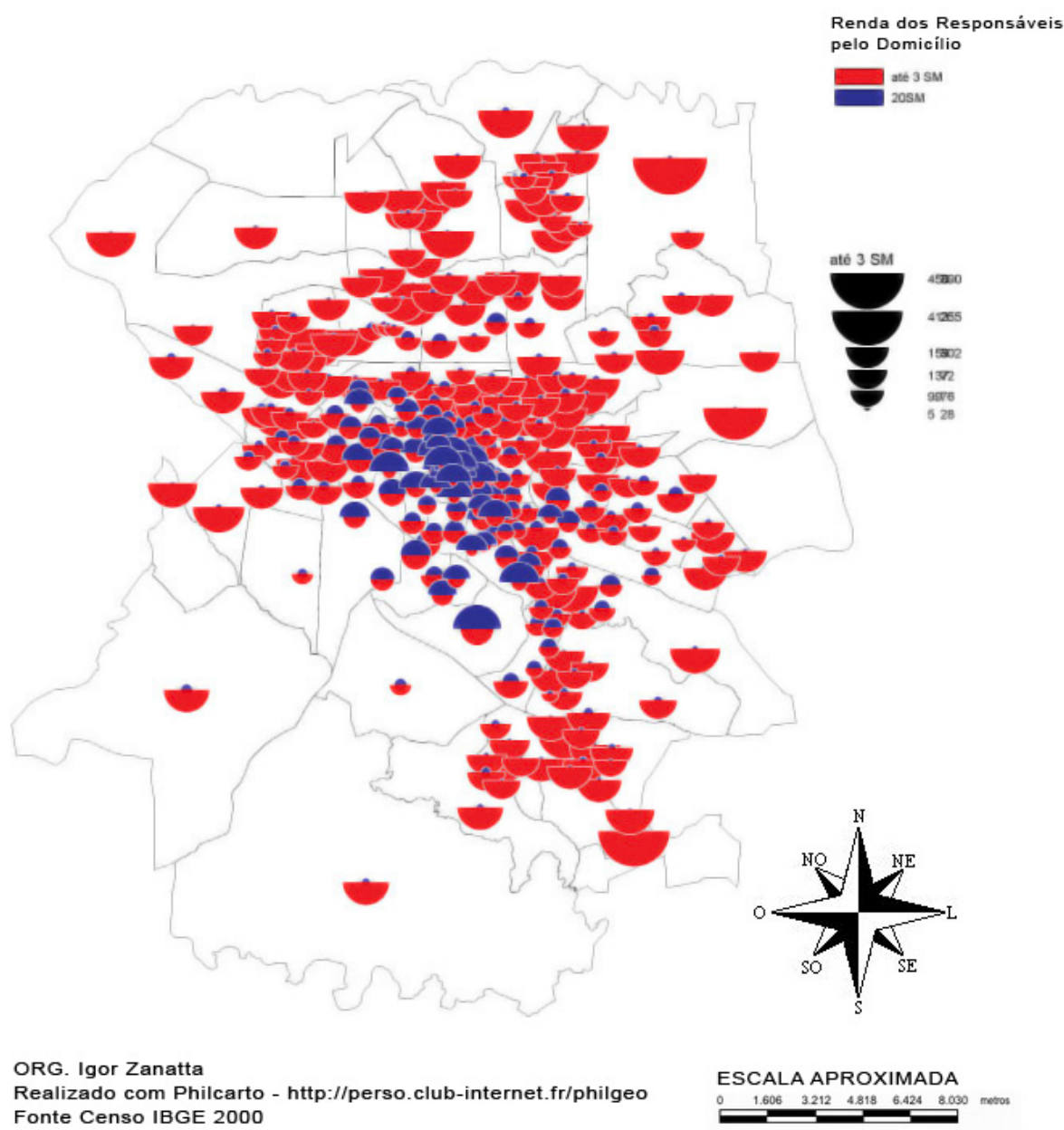


Figura 2 – Comparação entre o rendimento dos responsáveis com menos de 3 e com mais de 20 Salários Mínimo, em Londrina-PR.

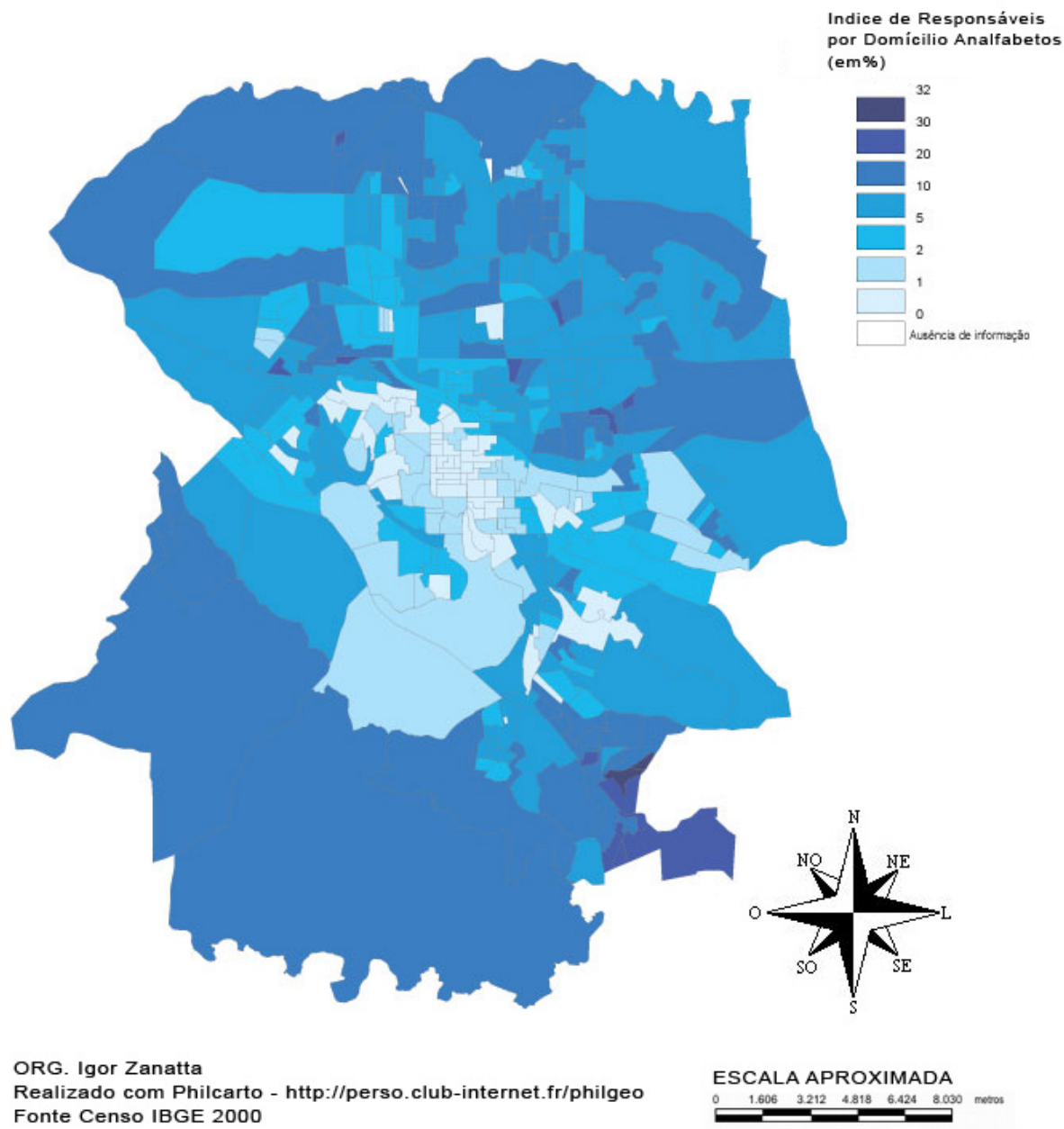


Figura 3 – Percentagem de Analfabetos por Setor Censitário em Londrina-PR

Outro ponto a ser destacado nas análises sobre os dados do Censo Demográfico do IBGE é a comprovação de que Londrina tem um bom índice de população atendida pela rede de esgoto sanitário se comparada aos índices nacionais. Mas, mesmo em um serviço que o município presta razoavelmente bem à população, nota-se que a espacialidade deste serviço é seletiva, com diversas áreas

com grande déficit em relação ao resto da cidade, como visto na Figura 4, em que toda a área central é muito bem atendida pela rede geral de esgoto, enquanto na área periférica os índices caem pra menos de 40% em quase todos os setores, chegando às áreas mais distantes a alcançar índices de menos de 10%, mostrando que a maioria das áreas mais distantes do centro ainda usa o sistema de fossas e não tem acesso à rede geral de esgoto.

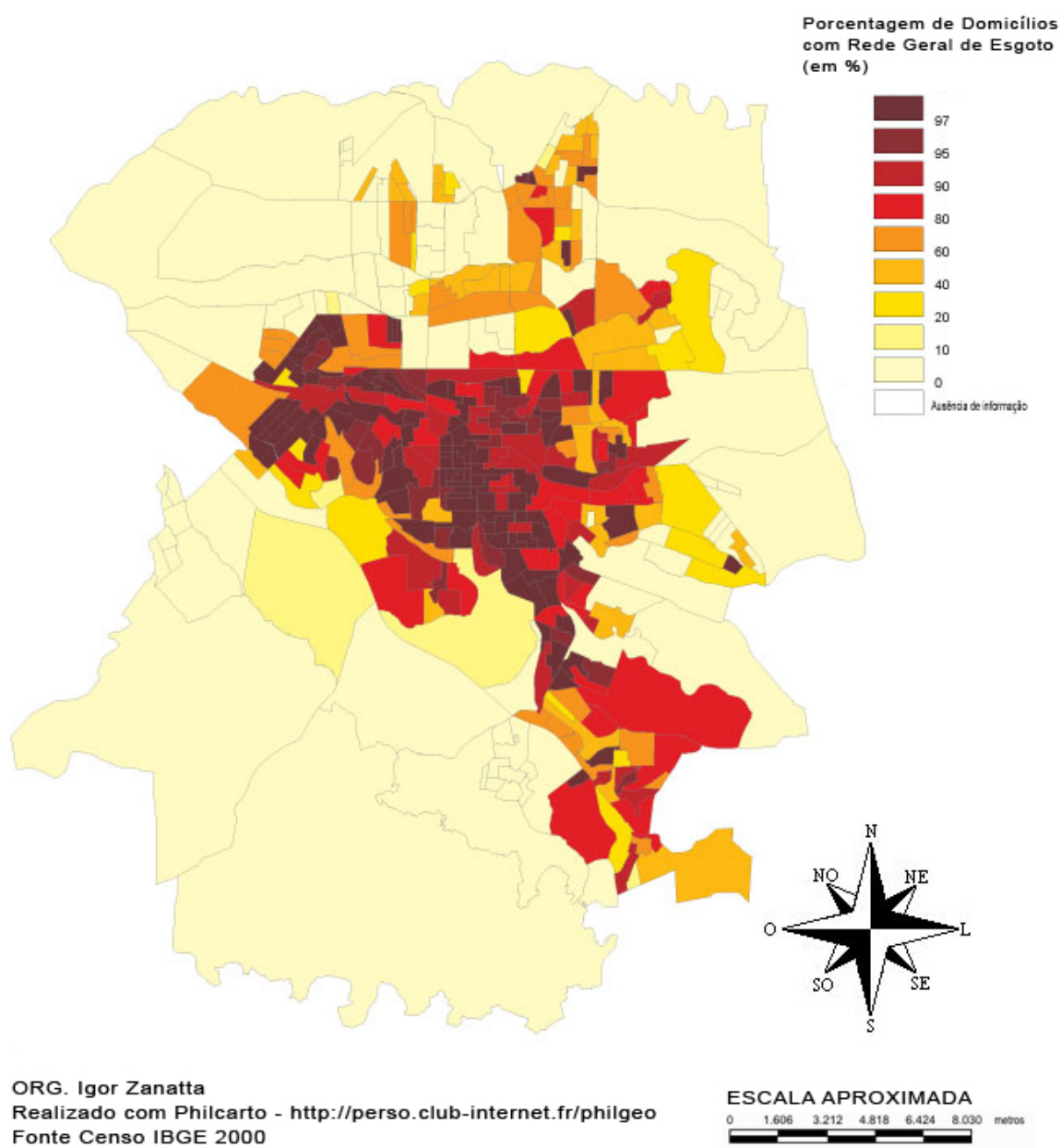


Figura 4 – Percentagem de domicílios com rede geral de esgoto em Londrina-PR

Uma explicação para essa disparidade entre a área central e seu entorno com relação às periferias afastadas da cidade está no mapa de densidade do município de Londrina (figura 5), que mostra que as áreas mais afastadas e carentes têm população reduzida, sendo que a grande maioria da população se concentra justamente na área central e seus arredores, além de um cone de expansão para a Zona Sul e uma densidade populacional alta na Zona Norte, região dos Cinco Conjuntos. E essas duas áreas com maior densidade populacional, nas zonas Norte e Sul, apresentam índices sócio-econômicos significativamente melhores que as periferias com baixa densidade populacional.

As áreas subnormais e os condomínios fechados horizontais, dois fenômenos da expansão urbana, buscam, preferencialmente, as áreas não centrais e, em se tratando dos grandes condomínios, áreas com menor densidade populacional, já que as áreas mais adensadas não apresentam grandes vazios urbanos ou terrenos que se enquadrem nas características necessárias aos empreendimentos.

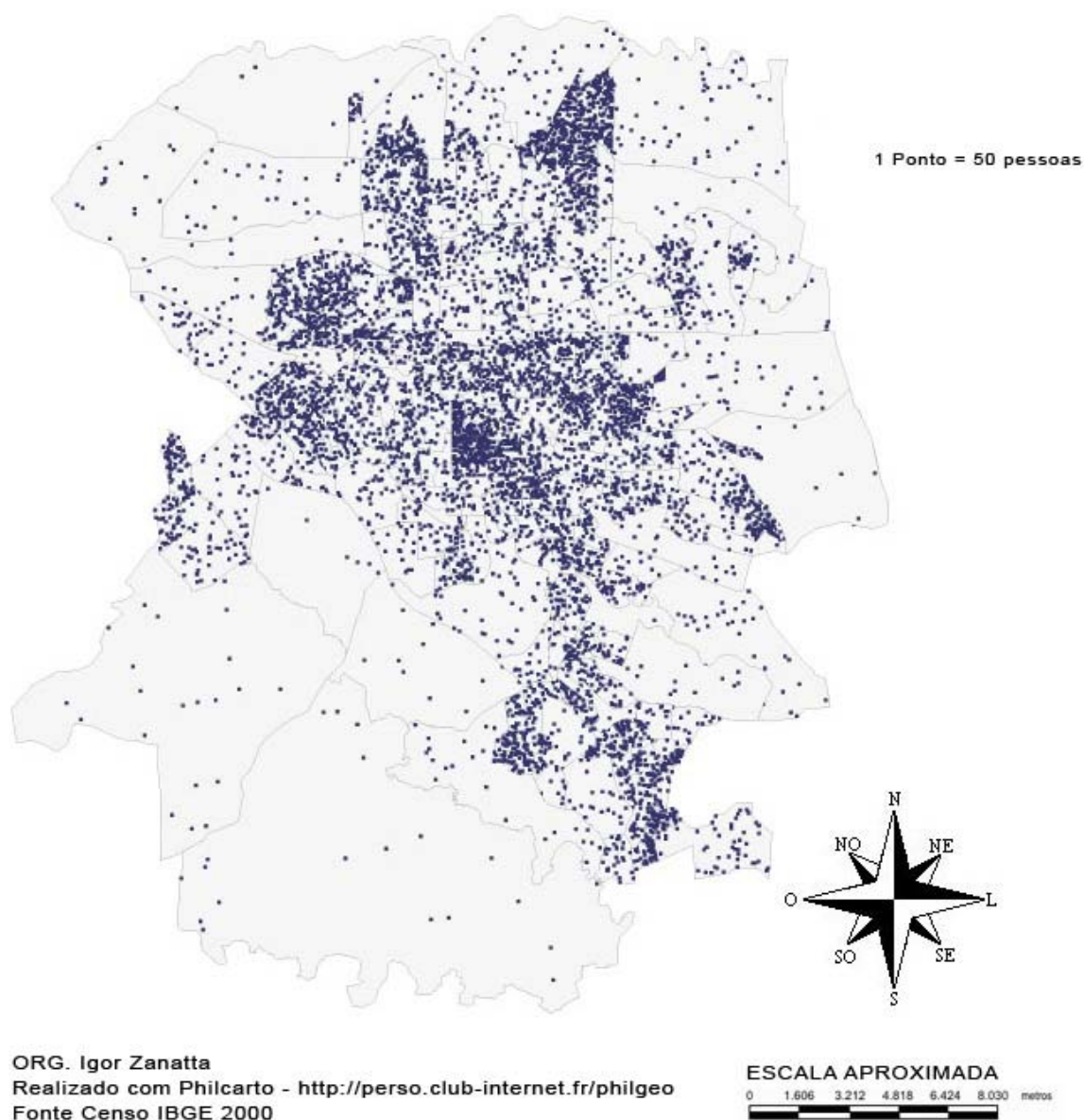


Figura 5 – Densidade populacional em Londrina-PR

Uma diferenciação das áreas da cidade é feita na Figura 6, que trata justamente da diferenciação por setor censitário, categorizando cada um deles conforme a maior presença de responsáveis pelo domicílio de determinada faixa de renda, o que não permite notar a segregação presente em cada setor censitário, mas permite diferenciar melhor as áreas do município no que diz respeito à renda.

No mapa se destaca uma área com predominância de responsáveis com mais de 20 Salários Mínimos, localizada justamente na expansão ao Sul, que é possível notar em outras cartas do trabalho. Esse cone de expansão, como mostrado anteriormente, já está alterado devido a presença maciça dos condomínios exclusivos na região da Gleba Palhano, mas novamente é possível constatar que a zona que anteriormente abrigava a elite é próxima da nova área, sendo que o cone de expansão da população rica segue rumo a Zona Sul da cidade, apenas acrescentando novas áreas, sem deixar as velhas.

Outro ponto do mapa é que não existem setores com predominância de responsáveis com rendimento entre 10 e 20 Salários Mínimos, já que essa faixa se encontra dispersa, seja em áreas de maior ou menor poder aquisitivo. A faixa que corresponde a responsáveis com rendimento entre 5 e 10 Salários Mínimos também é significativa, ocupando boa parte da região central e seus arredores, seguindo o cone de expansão da elite, mas também ocupando áreas ao Norte, Leste e Oeste da área central, além de áreas isoladas na Zona Norte, que correspondem ao chamado Cinco Conjuntos.

As faixas de renda com menor poder aquisitivo se concentram em áreas distantes do centro, que na época Censo Demográfico de 2000 ainda eram pouco povoadas, e que agora começam a sofrer um processo de urbanização mais acelerado, principalmente nas áreas mais distantes da Zona Sul. A faixa de predominância de responsáveis com renda entre $\frac{1}{2}$ e 1 Salário Mínimo ocupa apenas 4 setores espalhados pela cidade, mostrando que são casos isolados e não um padrão de segregação, sendo que esses setores coincidem espacialmente com as áreas subnormais (Figura 13) que serão melhor trabalhadas posteriormente.

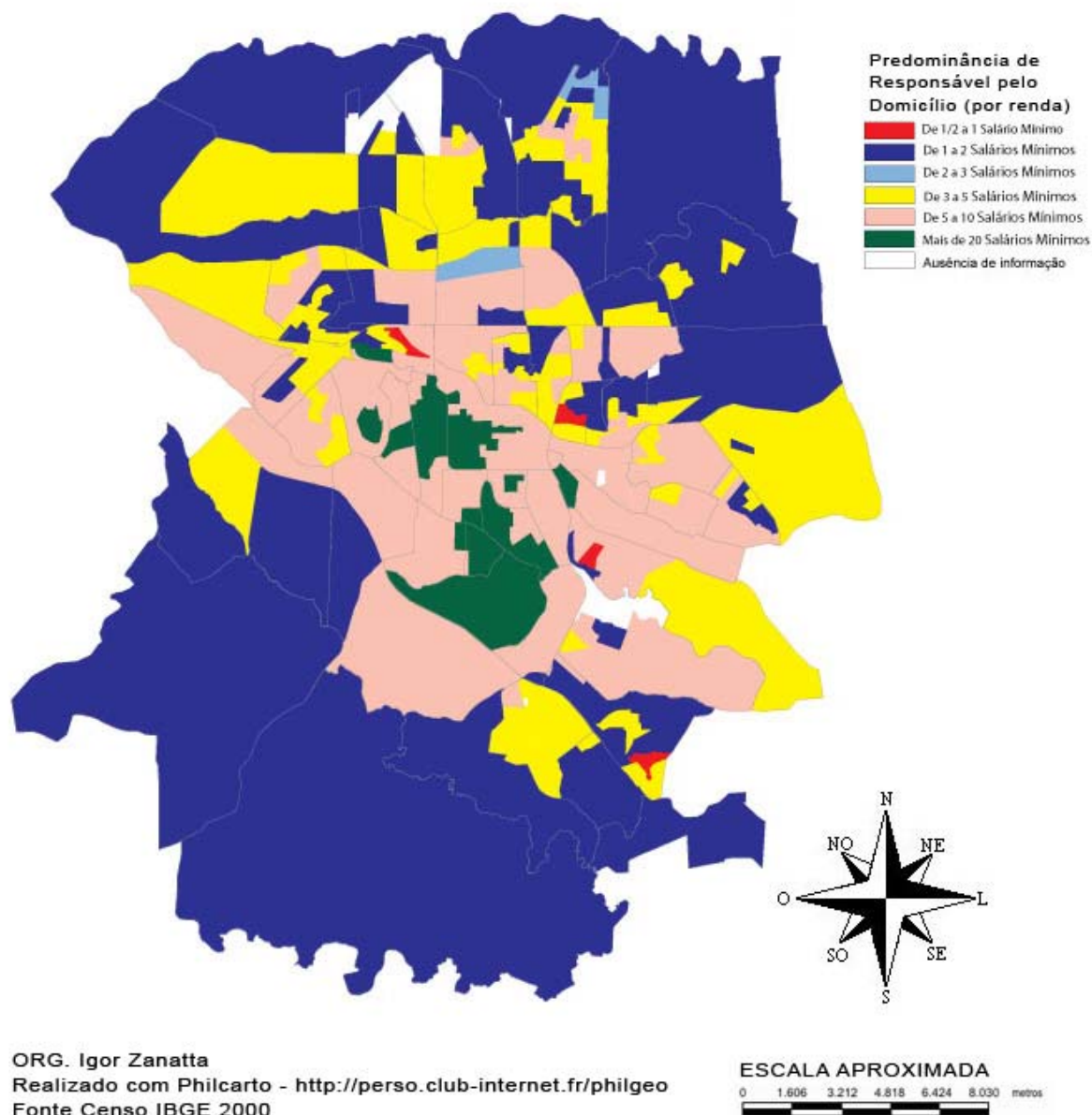


Figura 6 – Diferenciação por rendimento do responsável em Londrina-PR

4.3 AS ÁREAS SUBNORMAIS

As áreas de assentamentos subnormais estavam bem definidas devido a estudos recentes realizado pela COHAB de Londrina e pela própria prefeitura, já

que se tratam de áreas que exigem um maior cuidado do poder público, sendo que áreas subnormais, no entender da COHAB-LD, podem ser favelas, ocupações e assentamentos, e que, segundo a definição do IBGE se trata de um

conjunto constituído por no mínimo 51 unidades habitacionais (barracos, casas, etc.) ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular), dispostas, em geral, de forma desordenada e densa. Em sua maioria são carentes de serviços públicos essenciais” (FJP, 2005, p. 32).

A definição do IBGE, principalmente quando se refere a uma ocupação desordenada, densa e carente dos serviços públicos essenciais, remete às favelas do Rio de Janeiro e São Paulo. As favelas cariocas estão estabelecidas no imaginário como um morro cheio de casas em péssimas condições e sem nenhuma infra-estrutura urbana, como por exemplo, a favela da Rocinha, uma das maiores do Brasil e que abriga mais de 50 mil habitantes (Davis, 2006). Já as favelas paulistanas também se notabilizam por serem gigantescas áreas superpovoadas e cobertas por barracos e habitações em estado precário, como a favela de Heliópolis, que já foi a maior do Brasil, com mais de 100 mil habitantes.

Esses tipos de favelas não são encontrados na cidade de Londrina, até por se tratar de uma cidade média, ao contrário das metrópoles apresentadas como exemplo; mas nem por isso a cidade deixa de enfrentar problemas com as áreas subnormais, ocupações de áreas públicas e privadas e condições precárias de habitação. Para melhor trabalhar essas áreas e uniformizar os estudos, a COHAB-LD separou em 3 categorias as áreas de ocupação subnormal que ocorrem na cidade de Londrina, são elas: Favelas Urbanizadas, Assentamentos e Ocupações Irregulares (COHAB-LD, 2002).

As Favelas Urbanizadas (Figura 7) são, de acordo com a COHAB-LD, núcleos de gênese espontânea, inicialmente desordenado, produto de invasão organizada ou ocupação desordenada gradativa, em área pública ou privada, mas que já passaram por processo de urbanização básica, como: demarcação de lotes, abertura de ruas, implantação de sistema de abastecimento de água potável e energia elétrica; serviços quase sempre executados pelo poder público e que visam a futura regularização fundiária, bem como evitar o agravamento da situação social e sanitária dos moradores, mas que podem ou não receber a regularização,

dependendo de diversos fatores. As habitações das favelas urbanizadas, normalmente barracos, são objeto de intervenção do poder público e, em função do adensamento inicial, existe um excedente de famílias quando da demarcação das ruas e dos lotes, e essas famílias podem ser assentadas em outros locais, dependendo de negociação.

Os Assentamentos (Figura 8), também no conceito da COHAB-LD, trata de núcleos de gênese planejada pelo poder público, em área pública, na qual a demanda é formada por invasão na própria área ou em outra. No primeiro caso as famílias são retiradas para a execução de urbanização básica e demarcação dos lotes para, aí sim, serem reconduzidas ao local. No segundo caso, as famílias vão sendo assentadas na nova área que já recebeu tanto o processo de urbanização básica quanto a demarcação de lotes. Os assentamentos também visam uma futura regularização fundiária e evitar o agravamento da situação social e sanitária, sendo que as habitações podem sofrer intervenções por parte da COHAB-LD; mas é mais usual deixar a construção por conta da família ou por mutirões no sistema de autoconstrução.

Já as Ocupações Irregulares (Figura 9), ainda segundo os conceitos da COHAB-LD, são produtos de invasão de áreas públicas ou privadas, em locais legalmente impossíveis de serem regularizadas por se tratar de área insalubre, de risco ou de preservação permanente, como áreas destinadas a equipamentos comunitários, ruas, com solo instável ou de fundo de vale, sendo que esse último representa grande parte dos problemas enfrentados pelo poder público com ocupações irregulares em Londrina.



Figura 7 – Área de Favela Urbanizada na Zona Leste de Londrina-PR. (Foto de 18/10/2009)



Figura 8 – Habitação em área de assentamento na Zona Norte de Londrina-PR. (Foto de 18/10/2009)



Figura 9 – Habitação localizada em área de ocupação irregular de fundo de vale em Londrina-PR. (Foto de 18/10/2009)

As famílias que ocupam esses três tipos de áreas não se encaixam no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e outros sistemas de financiamento imobiliário, pois a renda familiar não chega aos 3 salários mínimos exigidos nos processos de financiamento, tanto por parte do governo quanto de agentes particulares.

O principal fator de aparecimento dessas ocupações irregulares em torno da cidade foi o elevado crescimento populacional que Londrina apresentou durante sua pequena existência, crescimento esse impulsionado por ciclos de produção cafeeira e pela posição de capital regional alcançada pela cidade. No ano de 1970 a cidade registrava uma população de 228.000 habitantes, sendo que no Censo de 1991 do IBGE os números já chegavam a 390.000, e hoje, em 2010, ultrapassa os 500.000. Alcançou, nesse período, a posição de 3º maior cidade do Sul do País em termos populacionais. Em menos de 30 anos a cidade quase dobrou o número de habitantes, índice de crescimento considerado alto, o que forçou a sua expansão, muitas vezes de forma irregular.

Atualmente as ocupações das áreas que envolvem a cidade continuam a acontecer, mas agora com outros contornos políticos e sociais. No ano de 2001 a COHAB-LD contabilizou, dentro do perímetro urbano da cidade, 57 áreas subnormais, entre favelas, assentamentos e ocupações irregulares de áreas públicas e particulares, se estendendo por toda a cidade, e com maior presença nas zonas Norte e Leste (ZEUIM, 2004), nos bairros Olímpico, do Vivi Xavier, Cidade Industrial e Cilo 3. Muitas desses estão em áreas de fundo de vale (Figura 10) que foram municipalizadas, passando, assim, a ser responsabilidade da Prefeitura, que deveria preservá-las. Como isso não acontece efetivamente, essas áreas acabam tornando-se alvo das ocupações.

Segundo Santos (2007)

as moradias precárias da cidade de Londrina como também em outras cidades de grande parte do país caracterizam-se por habitações com pouca ou nenhuma estrutura oriunda e uma situação de parte ou total abandono dos órgãos públicos, ocupados pela população de baixa ou nenhuma renda que fora do processo de inclusão social tem que criar estratégias para a sua sobrevivência e seu sustento (SANTOS, 2007).



Figura 10 – Área de ocupação de fundo de vale em Londrina-PR. (Foto de 18/10/2009)

As áreas de ocupação irregular, com base no relatório da COHAB, são áreas que foram ocupadas, organizadamente ou não, e que são impossíveis de serem regularizadas devido à insalubridade, riscos ambientais ou de futura ocupação pelo poder público. Dentro dessas 57 áreas, listadas na Tabela 1, encontravam-se 9.144 lotes, em que viviam 45.766 pessoas, um número muito alto considerando-se que a população total do município no ano de 2000 foi de 433.264 habitantes, isso é, mais de 10% da população de Londrina vivia em áreas subnormais no ano de 2001 (Figura 11). Esse número ainda pode variar, já que a COHAB-LD conta uma média de 5 pessoas por domicílio na grande maioria das áreas, sendo poucas as áreas em que a informação é realmente precisa quanto ao número de moradores. Uma série de programas governamentais têm sido criados para a regularização e normalização das áreas subnormais, porém seu crescimento continua acelerado devido, tanto ao crescimento da cidade, quanto à ineficácia desses programas em atingir um número maior de famílias em suas operações. A COHAB-LD considera áreas regularizadas aquelas que foram submetidas aos órgãos competentes dentro da Prefeitura Municipal e, principalmente, que atendem às exigências de leis federais e municipais.



Figura 11 – Pessoas vivendo em áreas subnormais em Londrina-PR. (Foto de 18/10/2009)

Tabela 1 – Número de famílias e pessoas nas áreas subnormais de Londrina-PR

N.º	LOCALIZAÇÃO	REGIÃO	N.º DE LOTES E/OU FAMÍLIAS	N.º PESSOAS
FAVELAS URBANIZADAS – APTAS A REGULARIZAÇÃO				
1	Jd. Leste-Oeste / Favela Vila Rica	Oeste	197	985
2	Vila Marízia II	Norte	68	340
3	Jd. Sérgio Antônio	Leste	24	120
4	Jd. Rosa Branca I	Leste	140	700
5	Jd. Franciscato I	Sul	202	1010
6	Jd. Franciscato II	Sul	94	470
7	Jd. Santa Mônica	Leste	32	160
8	Jd. Rosa Branca II	Leste	16	80
9	Jd. Santa Inês	Leste	35	175
10	Jd. Paineiras	Norte	43	215
11	Jd. Dos Campos	Norte	210	1050
12	C.R. Aurélio Manoel da Costa	Distrito	24	120
SUB-TOTAL			1085	5425
FAVELAS URBANIZADAS – REGULARIZADAS				
13	C.H. Paranoá	Oeste	280	1400
14	Jd. Nova Conquista	Leste	151	755
15	Jd. Novo Perobal	Sul	246	1230
SUB-TOTAL			677	3385
ASSENTAMENTOS – APTOS A REGULARIZAÇÃO				
16	Jd. Das Bananeiras	Leste	29	145
17	Jd. Kobayashi	Leste	31	155
18	Jd. Morar Melhor	Leste	66	330
19	Jd. Novo Perobal	Sul	26	130
20	Jd. São Marcos	Sul	160	800
21	Jd. União da Vitória V	Sul	100	500
22	Remanescente do C.H. Vivi Xavier	Norte	50	250
23	Vila Marízia I	Norte	38	190
24	Jd. São Jorge	Norte	748	3740
25	Jd. Maracanã I e II	Oeste	606	3030
SUB-TOTAL			1854	9270
ASSENTAMENTOS – REGULARIZADOS				
26	Jd. João Turquino	Oeste	851	4255
27	Jd. Santa Fé	Leste	356	1780
28	Quati	Norte	46	276

29	Jd. União da Vitória I, II, III, IV	Sul	1956	9780
SUB-TOTAL			3209	16091
OCUPAÇÕES IRREGULARES – ÁREAS PÚBLICAS				
30	Área do Centro Comunitário Santa Fé	Leste	20	100
31	Cilo III	Oeste	62	310
32	Fundo de Vale Favela Marízia	Norte	129	645
33	Fundo de Vale do C.H. Pindorama	Leste	50	250
34	Fundo de Vale Zircônio	Leste	29	145
35	Fundo de Vale Santa Fé	Leste	76	380
36	Fundo de Vale da R. Ana C. Piacentini	Norte	38	190
37	Fundo de Vale Aquiles Stenguel, Luiz de Sá, Maria Cecília	Norte	94	470
38	Fundo de Vale C.H. José Belinati	Norte	43	215
39	Fundo de Vale Favela Santa Inês	Leste	38	190
40	Fundo de Vale da Rua Bélgica	Sul	50	250
41	Fundo de Vale do Jd. Das Bananeiras	Leste	12	60
42	Fundo de Vale do Jd. Santa Mônica	Leste	15	75
43	Fundo de Vale do Jd. Paulista	Norte	56	280
44	Fundo de Vale Res. Santa Mônica	Norte	86	430
45	Jd. San Rafael	Leste	106	530
46	Jd. União da Vitória	Sul	330	1650
47	Lixão Esquina	Leste	12	60
48	Terreno Paralelo C.H. Novo Amparo II	Norte	110	550
49	Vila Ricardo – Escola	Leste	20	100
50	Fundo de Vale do Franciscato	Sul	13	65
51	Fundo de Vale Novo Perobal	Sul	42	210
52	Fundo de Vale do Jd. Dos Campos	Norte	52	260
SUB-TOTAL			1483	7415
OCUPAÇÕES IRREGULARES – ÁREAS PARTICULARES				
53	Favela Colosso	Oeste	80	400
54	Fundo de Vale da Fazenda Primavera	Norte	120	600
55	Jardim Cristal	Sul	23	115
56	Monte Cristo – Jd. Santa Fé	Leste	590	2950
57	Quati	Norte	23	115
SUB-TOTAL			836	4180
TOTAL			9144	45766

Fonte: Diagnóstico do Plano Estratégico para Assentamentos Subnormais em Londrina. COHAB-LD, 2002.

Depois de uma classificação dessas áreas subnormais, chegaram-se àquelas que apresentavam os problemas mais graves dentre todas as ocupações em situação subnormais. As áreas destacadas pelo estudo como as mais necessitadas são o Jardim João Turquino e Jardim Maracanã I e II, localizados na região da Gleba Palhano, próxima a Universidade Estadual de Londrina – UEL no Bairro Olímpico. Logo depois aparece na lista o Jardim São Jorge, localizado na zona Norte da cidade. As áreas subnormais se espalham por Londrina, não estando presentes apenas na área central da cidade, e mesmo a diferenciação entre favelas (Figura 12), assentamentos e ocupações irregulares se espalham pelas áreas periféricas com igual intensidade.



Figura 12 – Favela em área de ocupação irregular em Londrina-PR. (Foto de 18/10/2009)

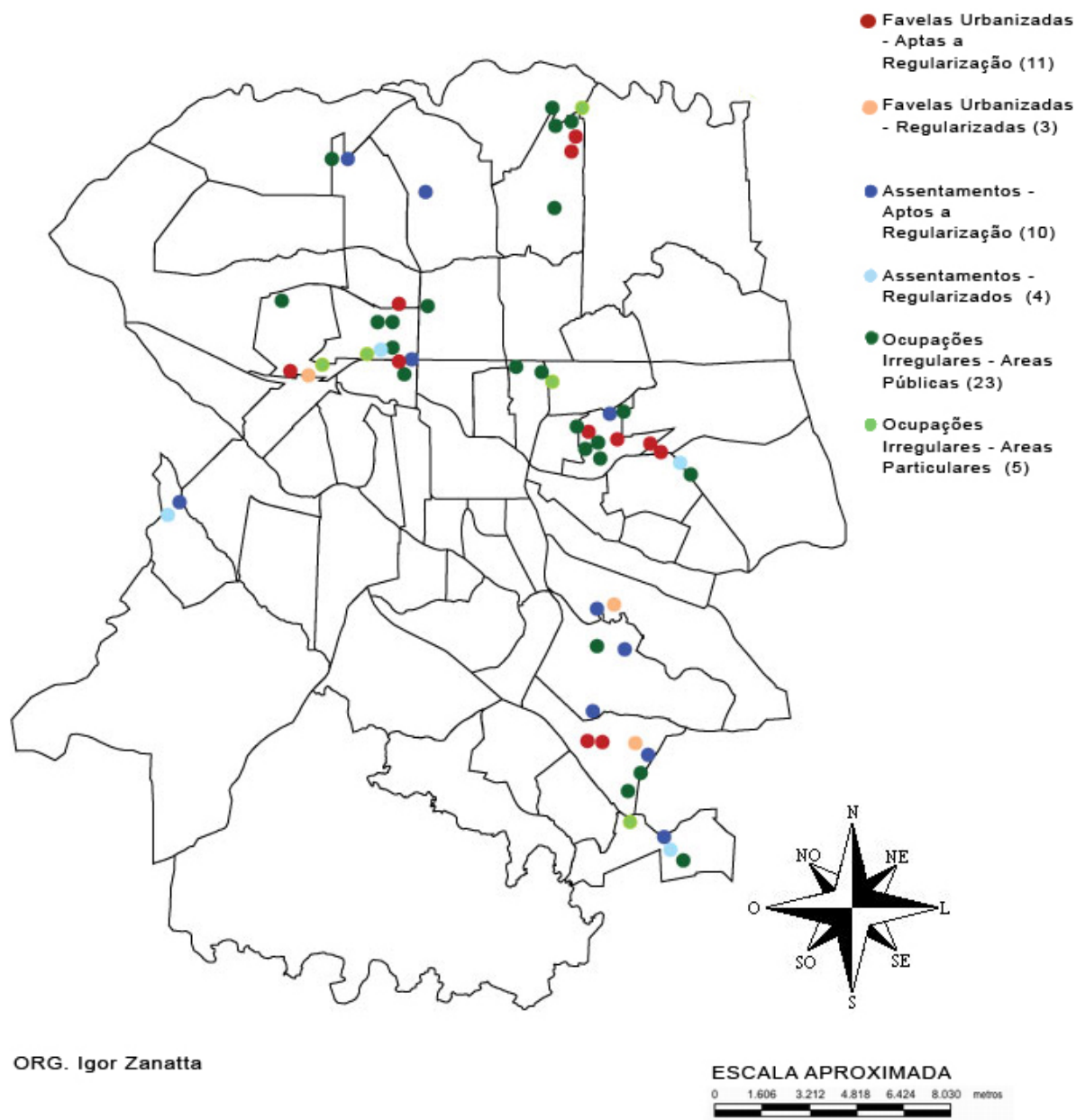


Figura 13 – Distribuição das áreas subnormais na cidade de Londrina-PR

Das 57 áreas estudadas algumas foram condensadas por se tratarem de áreas muito próximas e de solução conjunta, e assim a COHAB-LD trabalha com um número de 43 unidades, sendo que 28 dessas áreas, as ocupações irregulares, são inaptas à regularização por se tratar de uso de terra particular, de ocupação insalubre ou de ocupação de fundos de vale, que corresponde a 13 dessas áreas, e

necessitam de remoção imediata, já que se encontram em Área de Preservação Permanente (Figura 14).



Figura 14 – Habitações em área de ocupação irregular em Londrina-PR . (Foto de 18/10/2009)

Em Londrina, como já demonstrado anteriormente, os serviços básicos como coleta de lixo, fornecimento de energia elétrica e rede de água e esgoto, contam com um alto índice de acesso por parte da população, ainda mais em comparação com os índices nacionais e estaduais. Considerando apenas as áreas subnormais, em estudo da COHAB-LD, mais de 90% contam com coleta de lixo regular, energia elétrica e uma fonte de água, dados esses que colocados sem as suas devidas ressalvas, podem minimizar os problemas enfrentados pelos moradores dessas áreas. Como ressalta Torres (2004) viver num bairro pobre ou com déficit de serviços públicos tem efeito negativo em termos de avanço educacional, atividade criminal, gravidez na adolescência e, principalmente, de inserção no mercado de trabalho. Muitas das famílias que acabam em áreas subnormais não tem condições de se comprometer com o financiamento residencial

ou mesmo pagar aluguel, e essa condição, muitas vezes de miséria e subemprego, só é perpetuada com a segregação residencial. Segundo Santos (2007)

muitas famílias não têm o mínimo financeiro para suprirem suas necessidades mais básicas como alimentação, por exemplo, e muito menos com o lugar que lhe de condições dignas e satisfatórias para morarem, caracterizando assim o problema habitacional um componente a mais do fator de exclusão social sofrido por muitos indivíduos em grandes cidades brasileiras (SANTOS, 2004, p. 234).

Não cabe ao Estado somente providenciar a coleta do lixo ou a rede de saneamento básico, mas sim implementar políticas que diminuam a segregação residencial e possibilite a entrada dessas pessoas segregadas no mercado de trabalho.

Uma outra observação, conforme visto nas figura 15 e 16, é que as áreas subnormais, na maioria das vezes, repetem em sua área interna padrões semelhantes aos apresentados por assentamentos regularizados, com ruas, espaços públicos e de lazer e diversas outras práticas sociais comuns, muitas vezes com a população que ocupa tal área irregular já vislumbrando uma possível regularização da área do assentamento ou de favela.



Figura 15 – Via de circulação em área subnormal de Londrina-PR. (Foto de 18/10/2009)



Figura 16 – Imagem de satélite de uma ocupação irregular em Londrina-PR

4.4 Os CONDOMÍNIOS FECHADOS HORIZONTAIS

Ainda dentro da expansão urbana de Londrina, porém, em uma situação sócio-econômica totalmente oposta, estão os condomínios fechados ou exclusivos, o que em Londrina mostrou ser um fenômeno recente se comparado à mesma situação em cidades de igual ou menor porte na região Sul e no interior do estado de São Paulo.

O começo efetivo desse tipo de ocupação se deu a partir da implantação do Shopping Center Catuaí na zona sudoeste da cidade, no Bairro Vivendas do Arvoredo, próximo a Universidade Estadual de Londrina e ao IAPAR (Instituto Agrônomo do Paraná). Inaugurado em 1990 o Shopping deu início a uma valorização da área onde foi instalado. Tal fato gerou um interesse dos grupos imobiliários da cidade, que viram nesse espaço um local apropriado para a instalação de condomínios fechados.

Tentativas anteriores de fechamento de loteamentos e condomínios horizontais tinham sido proibidas pela Prefeitura durante anos, como o caso do Condomínio Palmeira (Figuras 17 e 18), na Rua Prefeito Faria Lima, que hoje ainda se encontra com os muros que cercariam a entrada do condomínio. O local ainda conta com alguns aspectos de condomínio fechado como os próprios muros e os vigias que circulam pelas ruas, e recentemente instalou uma cancela em sua entrada, controlando ainda mais a circulação em seu interior e assumindo aspectos de um condomínio fechado horizontal.



Figura 17 – Condomínio Palmeira na Rua Prefeito Faria Lima, sem a cancela.
(Foto de 29/11/2004)



Figura 18 – Condomínio Palmeira na Rua Prefeito Faria Lima em , já com a cancela para maior controle da circulação em seu interior. (Foto de 11/10/2009)

Na década de 1990 foram definidas as legislações do município em relação ao fechamento de áreas residenciais, o que proporcionou a instalação dos condomínios horizontais na cidade. Para esse trabalho foi criada uma diferenciação entre os grandes e pequenos condomínios horizontais fechados, e ainda algumas adaptações que remetem à idéia de condomínio fechado. Os grandes condomínios contam com muitos lotes em uma mesma área, segurança reforçada, grandes e imponentes pórticos de entrada controlando a circulação em seu interior (Figura 19), além de áreas de lazer com diversos equipamentos e até mesmo lagos e bosques particulares, e todo um sistema de arruamento semelhante a qualquer bairro não fechado. Para uma maior caracterização desses condomínios de grande porte se estabeleceu um limite mínimo de 45 lotes e ao menos parte da infra-estrutura já detalhada de um condomínio de grande porte. Dentro dessa categoria são encontrados condomínios com mais de 500 lotes, com lagos e bosques e todo um sistema viário próprio, e outros condomínios menores, com um número de lotes entre 45 e 80, mas que mesmo não apresentando a grandiosidade dos condomínios maiores, ainda sim tem um sistema viário interno, áreas de lazer e segurança reforçada, o que os diferencia dos condomínios de pequeno porte.



Figura 19 – Entrada de condomínio na Gleba Palhano. (Foto de 11/10/2009)

Um segundo tipo de condomínio é justamente os de pequeno porte (Figuras 20 e 21), que no estudo contempla condomínios com 8 até 31 lotes, que pelo seu tamanho, não precisam de um grande sistema de ruas e sim de apenas uma via de passagem ou entrada, tendo sua circulação devidamente controlada semelhante a um condomínio vertical, porém sem grandes investimentos em segurança, sendo que muitos deles não contêm guaritas ou seguranças, sendo a entrada nesses casos controlada pelos próprios moradores através de portões eletrônicos e sistemas de alarme. As áreas de lazer são pequenas até mesmo por razão do pequeno número de moradores.

Outro ponto diferencial dos condomínios de pequeno porte são as formas de construção e venda dos imóveis, sendo em sua grande maioria o empreendedor do condomínio também o responsável pela construção das casas, agregando assim mais valor ao empreendimento. Outro fator a ser destacado é a ausência, em muitos casos, de publicidade para a venda das casas, já que o pequeno número de lotes tem na própria vizinhança dos bairros os seus potenciais compradores, ou mesmo nos trabalhadores de fora das grandes empresas instaladas na cidade, que acabam por morar nesses condomínios próximos ao local de trabalho e distantes do centro.



Figura 20 – Entrada de condomínio de pequeno porte Alto Pinheiros. (Foto de 23/09/2004)



Figura 21 – Visão interna do condomínio de pequeno porte Alto Pinheiros. (Foto de 11/10/2009)

Há ainda as chamadas adaptações, que são empreendimentos imobiliários onde algum aspecto físico ou imaginário dos condomínios que está presente na concepção dos mesmos, tais como, muro fechando parcialmente o loteamento e controle parcial de acesso e circulação. Dentro desse tipo se encontram condomínios que foram proibidos de fecharem suas ruas como o Palmeras e o Strassberg, áreas de loteamento abertas, mas que contam com diversos aspectos que remetem aos condomínios, como o Conjunto Columbia D, ou então empreendimentos pequenos e com algumas características de condomínio como o Cidadão Honorário. Todos os condomínios encontrados durante o trabalho de campo foram listados na Tabela 2 e espacializados na figura 22, sendo que os tamanhos mínimos dos lotes variam muito, seja em condomínios de grande ou de pequeno porte. Do começo da pesquisa em 2004 até agora, o número de condomínios saltou de pouco mais de 40, encontrados em um primeiro levantamento, para os 61 listados nesse trabalho, além dos diversos novos empreendimentos que estão programados pra serem lançados nos próximos anos.

Tabela 2 – Os condomínios fechados horizontais de Londrina-PR

Nome do Condomínio	Porte	Localização	Nº de Lotes	Tamanho mínimo do lote
Acácia Imperial	Grande	Sul	84	500m ²
Alphaville I	Grande	Sul	525	500m ²
Alphaville II	Grande	Sul	548	500m ²
Aroerias	Grande	Sul	-	-
Aspen	Grande	Leste	82	250m ²
Bela Manhã	Grande	Sul	74	300m ²
Beleville	Grande	Sul	47	300m ²
Catuai Parque	Grande	Sul	49	360m ²
Euro Royal	Grande	Sul	120	1200m ²
Golden Hill	Grande	Sul	100	250m ²
Golden Ville	Grande	Sul	-	300m ²
Golden Park	Grande	Leste	134	250m ²
Havana	Grande	Leste	225	250m ²
Recanto Pitanguá	Grande	Sul	59	550m ²
Royal Golf	Grande	Sul	179	1000m ²
Royal Park	Grande	Sul	173	500m ²
Royal Forest	Grande	Sul	246	300m ²
Royal Tennis	Grande	Sul	215	500m ²

Nome do Condomínio	Porte	Localização	Nº de Lotes	Tamanho mínimo do lote
Santana	Grande	Sul	136	396m ²
Sonora	Grande	Sul	85	405m ²
Sun Lake	Grande	Sul	407	500m ²
Vale das Araucárias	Grande	Sul	160	320m ²
Vale do Arvoredo	Grande	Sul	206	300m ²
Village Premium	Grande	Sul	70	450m ²
Vilage Pinheiros	Grande	Oeste	49	300m ²
Tucanos	Grande	Sul	45	320m ²
Alameda Pinheiros	Pequeno	Oeste	27	300m ²
Avenida do Café	Pequeno	Leste	30	250m ²
Ametista	Pequeno	Sul	22	254m ²
Alto Pinheiros	Pequeno	Oeste	26	-
Alto Paineira	Pequeno	Norte	26	167m ²
Alto Boa Vista	Pequeno	Norte	25	250m ²
Bandeirantes	Pequeno	Oeste	18	180m ²
Berilo	Pequeno	Norte	18	167m ²
Curio	Pequeno	Norte	14	167m ²
Estrela do Sul	Pequeno	Sul	15	-
Gralha Azul I	Pequeno	Leste	16	250m ²
Gralha Azul II	Pequeno	Leste	17	250m ²
Gralha Azul III	Pequeno	Leste	28	250m ²
Josefina	Pequeno	Norte	16	225m ²
Kayhiza	Pequeno	Norte	12	250m ²
Kingstown	Pequeno	Oeste	27	250m ²
Lagoa Dourada I	Pequeno	Sul	12	180m ²
Lagoa Dourada II	Pequeno	Sul	12	180m ²
Morada Imperial	Pequeno	Sul	31	300m ²
Nova Jerusalém	Pequeno	Norte	12	250m ²
Osamu Takeda I	Pequeno	Norte	16	290m ²
Osamu Takeda II	Pequeno	Norte	18	290m ²
Osamu Takeda III	Pequeno	Norte	16	290m ²
Pinheiros	Pequeno	Oeste	8	180m ²
Portal dos Ramos	Pequeno	Norte	22	167m ²
Portal Ouro Verde	Pequeno	Norte	12	180m ²
Resid. dos Ramos	Pequeno	Norte	18	180m ²
Sabará I	Pequeno	Oeste	-	-
Sabará II	Pequeno	Oeste	-	-
Vila Bela	Pequeno	Oeste	27	225m ²
Sem Nome	Pequeno	Sul	13	250m ²

Nome do Condomínio	Porte	Localização	Nº de Lotes	Tamanho mínimo do lote
Cidadão Honorário	Adaptação	Norte	12	-
Columbia D	Adaptação	Oeste	-	-
Palmeras	Adaptação	Sul	-	-
Strassberg	Adaptação	Norte	18	300m ²

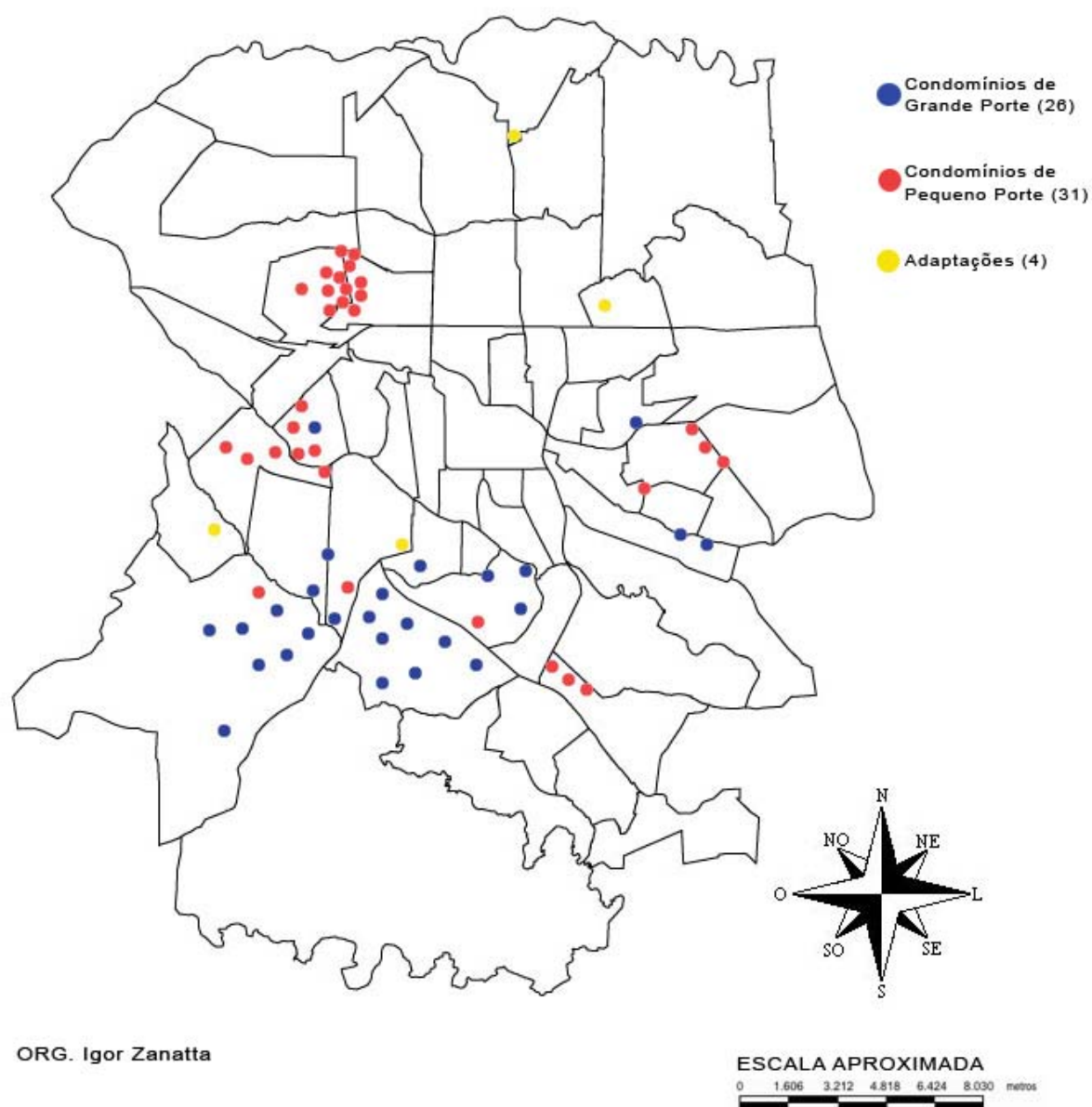


Figura 22 – Condomínios Fechados Horizontais em Londrina-PR

Os condomínios fechados começam em Londrina, realmente, no ano de 1995, quando foi aprovado o Royal Golf Residence (Figura 23), loteamento de grande porte do grupo Teixeira & Holzmann, dando início à ocupação da área da Gleba Palhano por inúmeros condomínios do mesmo porte. A partir de 1997 os condomínios foram se espalhando de maneira lenta por outras áreas da cidade, adquirindo em cada área características próprias, seja com um número menor de lotes ou em uma estrutura diferenciada no padrão e custo dos lotes. Além dos condomínios localizados na Gleba Palhano, que seguem um padrão mais alto, ainda existem condomínios fechados na Zona Leste, Bairro Aeroporto, próximo ao Hospital Universitário, nas Zonas Norte e Oeste, tanto próximo da Avenida Arthur Thomas quanto do Estádio do Café, nos Bairros Jamaica, Bandeirantes, Leonor e Coliseu, e outros de pequeno porte espalhados pela cidade.



Figura 23 – Foto do Condomínio Royal Golf em 2009. (Foto de 11/10/2009)

Os condomínios da Gleba Palhano (Figura 24), na Zona Sul, caracterizam-se por serem grandes empreendimentos, na maioria das vezes com mais de 150 lotes cada, apresentando as características clássicas de condomínios fechados, com grandes pórticos de entrada, grandes áreas de lazer, com lagos e

bosques e segurança reforçada não só internamente e na portaria, como também em volta da área do condomínio, estando associadas à imagem de segurança, qualidade de vida e status que esses condomínios e seus promotores pretendem transmitir à população em geral.



Figura 24 – Foto do pórtico de entrada do Condomínio Golden Hill na Gleba Palhano. (Foto de 11/10/2009)

Muitos desses condomínios estão localizados próximos ao Shopping Catuaí e à UEL, na Gleba Palhano, tendo na Avenida Mabio Gonçalves Palhano, sua principal via de acesso, contando ainda com o isolamento em relação aos bairros mais habitados, e proximidade com áreas verdes e córregos, o que torna o ambiente ainda mais bucólico. Tais fatos estão associados à pretensão dos moradores que buscam, além da segurança dos condomínios, uma maior proximidade com áreas verdes e uma tranquilidade que não se encontra mais no centro da cidade ou em um bairro movimentado. De acordo com Caldeira,

os cidadãos adotam novas estratégias de proteção, as quais estão modificando a paisagem urbana, os padrões de residência e circulação, as trajetórias cotidianas, os hábitos e gestos relacionados ao uso das ruas e do transporte público. Na verdade, o medo do crime acaba modificando todos os tipos de interação pública no espaço da cidade (CALDEIRA, 1997).

Uma pesquisa interna realizada em um dos condomínios localizado na Gleba Palhano mostra que 79,52% dos condôminos estão satisfeitos ou muito satisfeitos com as questões relacionadas à segurança, enquanto 10,95% se mostram insatisfeitos. Mas é o índice de apenas 1,9% marcado na pesquisa como “indiferentes a questões de segurança” que ressalta um dos objetivos de morar nesses condomínios, ou seja, mais de 98% dos residentes do condomínio tem a segurança como um dos fatores significativos, o que comprova que o medo da violência urbana é um dos principais motivos dessa auto-segregação das classes média e alta nos condomínios exclusivos.

Outro índice baixo é a indiferença ou insatisfação dos condôminos em relação às áreas verdes, com um índice de 3,45%, enquanto que os satisfeitos e muito satisfeitos com as áreas verdes somam 68,96%, evidenciando que, junto com a questão da segurança, a chamada “qualidade de vida” e a “busca pela natureza” para utilizar dois *slogans* usados na divulgação dos empreendimentos, é um forte atrativo para os moradores e fator de decisão na escolha dos condomínios como locais de residência.

Também são considerados de grande porte alguns condomínios localizados próximos ao Hospital Universitário, na Zona Leste da cidade (Figura 25), um deles construído pelo mesmo empreendedor de grandes condomínios da Zona Sul. O diferencial desses para os localizados na Gleba Palhano é a inserção dos condomínios dentro da cidade, em uma área bastante movimentada e com diversos bairros ao redor. Por localizarem-se em uma Avenida, ou próximos ao Hospital, acabam por perder o ambiente tranquilo, conservando as medidas de segurança e os equipamentos de lazer que os outros possuem, mas mantendo a mesma proposta de venda com foco na segurança e qualidade de vida.



Figura 25 – Foto do Condomínio Golden Park, próximo ao Hospital Universitário. (Foto de 11/10/2009)

Também na Zona Oeste pode-se observar um fenômeno que permeia toda a cidade, que são os condomínios de pequeno porte (Figura 26 e 27), formados normalmente por poucos lotes, entre 15 e 30. Esses são emulações dos grandes condomínios fechados e também dos condomínios verticais, construídos principalmente para atender à classe média. Alguns desses condomínios de pequeno porte podem apresentar áreas de lote ou casas que se igualam aos condomínios de grande porte, com áreas de lazer compatíveis com o número de moradores e segurança reforçada, mesmo que o número de lotes seja pequeno, o que se trata de outra estratégia de venda, que prioriza o pequeno número de condôminos e usa isso como estratégia de venda.



Figura 26 – Foto do Condomínio Berilo, de pequeno porte, no lançamento em 2004. (Foto de 23/09/2004)

O que une esses dois tipos de condomínios, os de pequeno e grande porte, é a idéia por trás dos empreendimentos, que visa oferecer segurança e qualidade de vida aos seus moradores, sendo da classe alta ou média, em uma localização relativamente distante do centro da cidade, mas ao mesmo tempo próximo da infra-estrutura básica da vida urbana, como supermercados, hospitais e comércio. A imagem vendida desses empreendimentos, um enclave residencial fortificado, com segurança e bem-estar, busca dissociá-los da imagem da cidade, sempre violenta, suja e barulhenta. Principalmente nos condomínios de grande porte, localizados em áreas pouco urbanizadas, vende-se não só um empreendimento imobiliário, mas um símbolo de status associado com uma imagem “anti-urbana” e luxuosa.



Figura 27 – Foto do Condomínio Osamo Takeda, de pequeno porte, já habitado, em 2004. (Foto de 23/09/2004)

A grande procura pelos condomínios exclusivos pode ser observada no rápido crescimento no número de empreendimentos desse tipo na cidade de Londrina, que já somam 26 condomínios fechados horizontais de grande porte (Figura 28), com uma estrutura de mais de 4.000 lotes distribuídos entre os grandes e pequenos condomínios ao longo de toda a cidade, e ainda com diversos projetos para novos condomínios. Se considerarmos a densidade média de 4 moradores por domicílio, utilizada como parâmetro, teremos 16.000 potenciais habitantes somente nos condomínios de grande porte.



Figura 28 – Imagem de satélite de um condomínio de grande porte de Londrina-PR

4.4.1 A Legislação Dos Condomínios Fechados

Uma das maiores discussões em relação aos condomínios fechados em Londrina, principalmente os de grande porte e infra-estrutura, é em relação à legalidade desses empreendimentos e às questões políticas que envolvem a aprovação desses pelo poder local. Matéria do Jornal de Londrina (SILVEIRA, 2008) expõe a relação de donos de loteamentos, tanto de chácaras quanto de condomínios residenciais, com vereadores acusados de cobrar propina para facilitar a aprovação, por parte da Câmara de Vereadores da cidade, de projetos de lei autorizando o fechamento dos condomínios. Nessas leis ficam estabelecidos alguns pontos de acordo, como a contrapartida em obras por parte dos construtores dos condomínios e o fornecimento, por parte da Prefeitura, do CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado Quente), usado na pavimentação asfáltica das ruas.

O chamado loteamento fechado não está contemplado na Lei Federal 6.766/79 que trata do parcelamento do solo urbano, ou em qualquer outra lei federal. Esse tipo de empreendimento é previsto nas leis municipais de parcelamento e busca que as vias e áreas internas dos condomínios sejam objeto de concessão. No Plano Diretor de 1998 da cidade de Londrina, Lei 7.483, no Capítulo V – Dos Loteamentos Fechados (Anexo), está prevista a “implantação de loteamentos com circulação fechada ou limitada ao público em geral”, com o poder público concedendo o direito real de uso de logradouros públicos, desde que sejam atendidas as disposições legais referentes a qualquer outro loteamento e a uma série de condições previstas na lei. A primeira condição geral é que o loteamento esteja no perímetro urbano, dentro da Zona de Expansão Urbana ou em Zonas especiais, aprovadas pelo poder público, e que tenha uma área com declividade inferior a 30%, observando normas de órgãos ambientais.

A partir daí segue uma série de condições e requisitos específicos que os loteamentos têm de obedecer, sendo enumerados a seguir os principais. O primeiro requisito trata-se de adequar o loteamento na Lei de Sistema Viário, sendo que o empreendimento não pode interromper a continuidade das vias arteriais ou coletoras, mostrando uma das inúmeras razões da busca dos empreendedores por lugares distantes de áreas centrais ou de grande densidade de construções. Ainda em relação a circulação deve existir, ao longo de todo o perímetro fechado do empreendimento fora a cerca, uma via pública com no mínimo 15 metros de largura, que servirá de via pública e será computada como área pública não edificável. O loteamento ainda deve conter praças externas para acessos de veículos, totalizando 1% da área total da área da gleba que será fechada, e atender a uma série de outros requisitos quanto às áreas destinadas a uso público no loteamento e a áreas destinadas a uso institucional.

Outro requisito apontado na lei é de que a entidade concessionária deve ser uma sociedade civil regularizada, ainda que na forma de condomínio, constituídos nos proprietários dos lotes que serão beneficiados com o fechamento, e que essa concessionária deve-se comprometer a custear, executar e manter as redes de infra-estrutura obrigatórias para todo tipo de loteamento. Dentro desse requisito se encaixa manter o sistema de coleta de esgoto até o ponto de ligação com a rede pública, sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e também de esgoto se o loteamento não se localizar perto de uma rede pública,

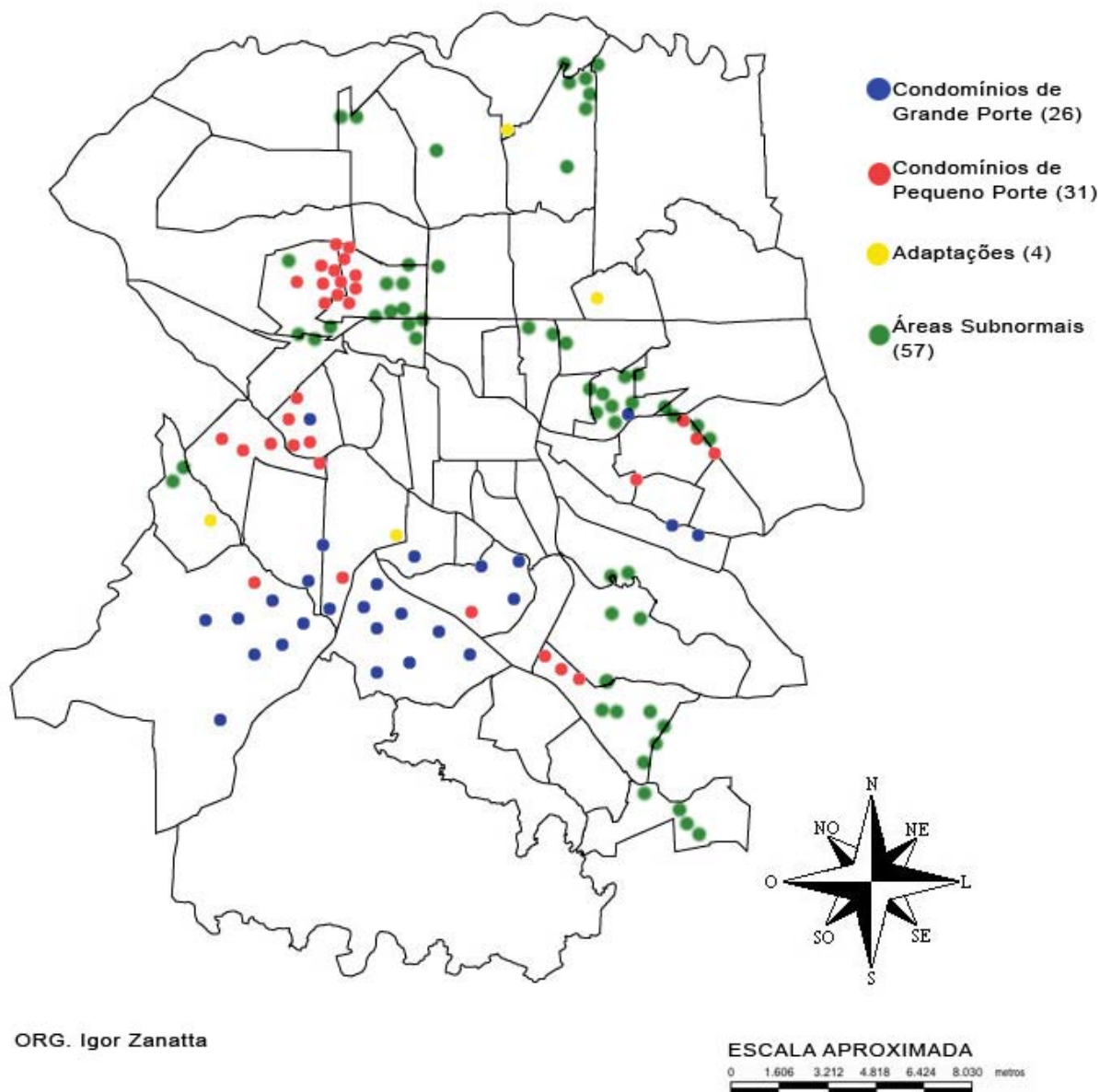
manutenção e limpeza das vias públicas objeto de concessão e a coleta de resíduos sólidos e sua posterior entrega ao serviço de limpeza pública.

Deverá constar no documento de concessão de uso, denominado de “Escritura Pública de Concessão de Direito Real e Uso de Área”, os encargos da concessionária relacionados com o destino, uso, ocupação, conservação e manutenção dos bens públicos que serão objeto de concessão, sendo que, em caso de descumprimentos das condições fixadas no documento de concessão, o poder público poderá tomar as áreas concedidas e todas as benfeitorias que vierem a ser construídas.

Atendidos todos esses requisitos, e aprovados no poder legislativo municipal através de projeto de lei, a concessão é realizada e fixa-se um prazo, normalmente de 30 anos, para que essas vias e áreas internas possam ser de uso exclusivo da associação de condôminos ou da sociedade civil que requisitou o fechamento. Leis similares e com o mesmo propósito da de Londrina existem por todo o país, como nos casos de Gravataí (Lei nº2.253/04), Campinas (Lei nº8.736/96), Gramado (Lei nº2.351/05) e Americana (Lei nº3.270/99), todas relativamente recentes e acontecendo em cidades médias, que é onde esse tipo de empreendimento ganha força depois de aparecer nas grandes cidades brasileiras.

4.5 CONDOMÍNIOS FECHADOS E ÁREAS SUBNORMAIS

Após a espacialização dos condomínios fechados e das áreas subnormais buscou-se uma comparação entre esses dois fenômenos e sua ocorrência dentro da cidade de Londrina, mais exatamente nas áreas periféricas. Para essa comparação manteve-se a diferenciação entre os condomínios de grande porte, pequeno porte e adaptações, e incluiu as áreas subnormais como uma categoria única, já que na diferenciação entre os condomínios existe também uma diferenciação de renda e classe social, como já explicado, diferenciação de renda essa que dentro das categorias trabalhadas nas áreas subnormais é estritamente menor já que trata de famílias que não são contempladas com o financiamento do governo, e tem renda inferior a 3 Salários Mínimos.



ORG. Igor Zanatta

Figura 29 – Condomínios fechados horizontais e áreas subnormais em Londrina-PR

Ao se comparar a espacialização dos condomínios e das áreas subnormais fica claro que algum dos condomínios de pequeno porte estão próximos a áreas subnormais, principalmente na zona Leste e Noroeste da cidade, e que a expansão dos condomínios de pequeno porte pela periferia da cidade vai ocasionar um encontro inevitável entre os dois fenômenos. Cabe ressaltar que durante a pesquisa notou-se que mesmo que a proximidade no mapa seja grande na prática

ainda existem alguns mecanismos que segregam esses pequenos condomínios das áreas subnormais, já que os condomínios são instalados principalmente no “centro” do bairro, tendo uma série de casas e quarteirões a sua volta, deixando as áreas subnormais com uma certa distância já que essas se localizam na maioria das vezes nos fundos de vale ou em áreas do bairro que não estão totalmente preenchidas pelas casas, essa situação é bem característica dos condomínios de pequeno porte da zona Noroeste, que na imagem aparecem cercados pelas áreas subnormais, mas que na prática mantém certa distância desses.

Outro ponto que aparece na análise do mapa comparativo dos condomínios e áreas subnormais é a localização dos grandes condomínios exclusivos na zona Sudoeste da cidade, mais especificamente na área da Gleba Palhano. Segundo Caldeira (2000) os condomínios são apenas a versão residencial dos “enclaves fortificados”, que criam enormes territórios totalmente descontinuados com o seu entorno, que é o que começa a acontecer nessa parte da cidade. Os enclaves não se restringem apenas aos condomínios residenciais, mas também a Shopping Centers, outros espaços de consumo e lazer, locais de trabalho e estudo, sendo possível verificar todas essas características na área da Gleba Palhano, com os grandes condomínios, o Catuaí Shopping Center, a instalação de universidades e de locais de trabalho, sendo a descontinuidade do território verificada com a presença de quase todos os condomínios de grande porte nessa parte da cidade e nenhuma área subnormal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A busca da comparação entre as áreas subnormais e os condomínios fechados horizontais se deu na esteira de um estudo sobre o surgimento e explosão dos condomínios horizontais em Londrina, visando trabalhar esses dois fenômenos da expansão urbana de Londrina como compartilhadores da periferia e processos inerentes à lógica da segregação residencial, seja ela forçada ou voluntária.

Com o levantamento e espacialização de todas as áreas subnormais e todos os condomínios fechados, também ficou claro que, por mais que ambos os processos tomem corpo na periferia, as áreas de utilização de cada um, em um primeiro momento, não são exatamente próximas, como é possível verificar comparando o mapa dos condomínios fechados com o das áreas subnormais. Mesmo na Zona Norte, onde se encontra um grande número de condomínios de pequeno porte, as áreas subnormais estão todas em volta das áreas desses condomínios, e não dividindo espaços.

Porém, ao se comparar os mapas, também é possível verificar que as áreas subnormais da cidade e os condomínios caminham para um encontro inevitável, expondo, assim, diversos processos e lógicas de cada um desses fenômenos. Enquanto a classe média e alta busca a auto-segregação e a garantia de segurança e qualidade de vida pra sua família nos condomínios fechados, os moradores das áreas subnormais também compartilham da mesma violência urbana que as classes mais altas fogem, tendo outras formas de lidar com ela. Mesmo os condomínios de pequeno porte são uma clara reação à violência cotidiana, já que uma pequena área de lazer é possível em uma unidade residencial, mas as garantias de segurança e vigilância desses empreendimentos só são possíveis em um sistema de condomínio. Outro ponto que faz relação aos dois fenômenos é a qualidade de vida, fabricada e vendida, no caso dos grandes condomínios da cidade e perseguida nas áreas subnormais, com os processos de regularização de assentamentos e a urbanização de favelas.

Então, se os condomínios e as áreas subnormais, ou outros espaços que contém uma população de menor poder aquisitivo, ainda não estão tão próximas fisicamente a ponto de se tornar uma questão crucial – o que vale ressaltar que é questão de tempo – já se pode verificar uma relação entre elas que ultrapassa

a simples lógica da segregação forçada ou voluntária, partindo para as questões referentes a compartilhamento de lugares, relação de empregado e empregador e outras questões acerca da interatividade entre esses dois estratos da sociedade, além dos diversos fluxos necessários para essa relação. E quanto mais se aproximam fisicamente, mais crescem os muros e barreiras que separam um e outro, mas também cresce a convivência, mesmo que de forma truncada, indesejada ou voluntária.

O papel do Estado também é parte do debate quando se fala em segregação residencial, já que o poder público deveria combater essa segregação, além de ser responsável pela solução dos problemas das áreas subnormais. Mas novamente aqui, o que se vê, é o poder público pouco tentando ou não conseguindo lograr êxito na tentativa de diminuir a segregação residencial, e agindo com agilidade quando se trata de abrir novas vias e construir novos viadutos, quando é do interesse do grande capital incorporador, mas com a morosidade e burocracia habituais quando é necessário o asfaltamento de uma rua em uma área pobre ou uma adequação e melhoria de um bairro periférico.

A questão é justamente entender que o combate à segregação residencial, ou a outras formas de desigualdade, é um fator essencial para diminuir uma das principais causas da auto-segregação das classes superiores, que é a violência. Em um ambiente menos segregado e mais igual, as oportunidades aparecem com maior frequência para todos, o que é um passo para diminuir a violência que toma conta da cidade. E os instrumentos que o Estado necessita para tomar as ações iniciais já estão previstos no Estatuto da Cidade, sendo necessária a sua implementação através do Plano Diretor, que em Londrina foi aprovado em 2008 pela Lei nº 10.637/2008 que institui as diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina, e sua posterior melhoria para que a ação do poder público comece a ser uma prática que diminui a segregação, e não a aumente.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, R. S. **Atuação recente da incorporação imobiliária no município do Rio de Janeiro: tendências espaciais vigentes e alternativas futuras.** 1982. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade Estadual do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.** Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/Leis/L4591.htm>> Acesso em: 10 abril de 2007.

BRASIL. Constituição (1988). Capítulo II – Da Política Urbana. **Constituição da República Federativa do Brasil.** 27.ed. São Paulo: Saraiva, 1991.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Sistema Nacional de Indicadores Urbanos.** Brasil, 2008. Disponível em <<http://www.cidades.gov.br>> Acesso em: 22 maio 2009.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Estatuto da Cidade: o jogo tem novas regras,** Belo Horizonte [s.n.], 2002.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos Cebrap,** São Paulo, n. 47, p.155-176, março 1997.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo: Ed. 34/Edusp, 2000.

CASTELLS, M. **A questão urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CHAUVEL, L. et al. **Enjeux et usages des catégories socioprofessionnelles: traditions nationales, comparaisons.** 2002. Disponível em: <<http://www.cairn.info>> Acesso em: 17 jun. 2009.

COHAB-LD. **Plano estratégico municipal de assentamentos subnormais. Parte II- Diagnóstico do PEMAS.** COHAB-LD, 2002.

CORRÊA, Roberto Lobato. A periferia urbana. **Geosul.** Florianópolis, v.2, p.70-78, 1986.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2004.

CORRÊA, Roberto Lobato. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais. **Cidades**. Rio de Janeiro, v. 4, n. 6, p. 61-72, 2007.

DAVIS, Mike. **Planeta Favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.

FERNANDES, Adriana. IPEA comprova injustiça tributária no País. **Folha de Londrina**, Londrina, 1º jul. 2000.

FJP - Fundação João Pinheiro. **Déficit Habitacional no Brasil. Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas**. Belo Horizonte: FJP, 2005.

FRESCA, Tânia Maria. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. **Revista Geografia**, Londrina, v. 11, n. 2, p.241-264, jul./dez. 2002.

IBGE. **Censo Demográfico 2000: características da população e dos domicílios**. Rio de Janeiro: IBGE, 2001.

LEFEBVRE, Henry. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LONDRINA, Prefeitura Municipal. **Lei nº 10.637/2008. Plano Diretor Participativo do Município de Londrina**. Londrina: PML, 2008.

LONDRINA, Prefeitura Municipal. **Plano diretor de 95: documento para discussão**. Londrina: PML, 1995.

LONDRINA, Prefeitura Municipal. **Perfil Londrina 2009**. Londrina: Secretaria Municipal de Planejamento, 2009.

LOW, S.M. **The edge and the center: gated communities and the discourse of urban fear**. 2001. Disponível em: <<http://www.jstor.org/pss/683921>> Acesso em: 22 jun. 2009.

MARCUSE, Peter. Enclaves sim, guetos não: a segregação e o estado. **Espaço & debates**. São Paulo, v.24, n.45, p. 24-33, jan./jul. 2004.

MASSEY, Douglas; DENTON, Nancy. **American apartheid. Trends in the residential segregation of blacks, hispanics, and Asians: 1970-1980.** 1987. Disponível em: < <http://www.questia.com>> Acesso em: 8 jul. 2009.

MASSEY, Douglas; DENTON, Nancy. **American Apartheid: Segregation and the making of the Underclass.** 1993. Disponível em: < <http://www.tsjugephd.com>> Acesso em: 8 jul. 2009.

MEIRA, Thomás Antônio Burneiko. “... **Da Força da Grana que Ergue e Destrói Coisas Belas**”. 2008. Dissertação (Mestrado em Antropologia Social). Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

MENDES, César Miranda; MOTA, Adeir Archanjo. Considerações sobre as estratégias e ações dos promotores imobiliários na produção do espaço urbano. **Sociedade & Natureza.** Uberlândia, v.18, n.35, p. 123-130, dez. 2006.

PARK, R.E. **The city: suggestions for the investigation of human behavior in the city environment.** 1925. Disponível em: < <http://www.jstor.org/pss/2763406>> Acesso em: 12 jul. 2009.

PEREIRA, Gislene. Novas perspectivas para gestão das cidades: estatuto da cidade e mercado imobiliário. **Desenvolvimento e Meio Ambiente.** Curitiba, n.9, p.77-92, jan./jul. 2004.

PRÉTECEILLE, Edmond. A construção social da segregação urbana: convergências e divergências. **Espaço & debates.** São Paulo, v.24, n. 45, p. 11-23, jan./jul. 2004.

QADEER, Mohammad A. Segregação étnica em uma cidade multicultural. Toronto, Canadá. **Espaço & debates.** São Paulo, v.24, n. 45, p. 34-46, jan./jul. 2004

SABATINI, Francisco; CÁCERES, Gonzalo; CERDA, Jorge. Segregação residencial nas principais cidades chilenas: tendências das três últimas décadas e possíveis cursos de ação. **Espaço & debates.** São Paulo, v.24, n. 45, p. 60-74, jan./jul. 2004.

SABATINI, Francisco, SIERRALTA, Carlos. Medição da segregação residencial: meandros teóricos e metodológicos e especificidade latino-americana. In: Cunha, J.M.P. (Coord.) **Novas Metrôpoles Paulistas: população, vulnerabilidade e segregação.** Campinas: Nepo/Unicamp, 2006.

SANTOS, Cíntia Pereira dos. **Constituição das moradias na cidade de Londrina:** estudo de caso dos assentamentos irregulares e regulares, o caso do Jardim Santa Fé. In: II Ciclo de Idéias e Debates do GEDRI. Ourinhos, 2007. p. 221-235.

SANTOS, Milton. **Manual de Geografia urbana.** São Paulo: Hucitec, 1981.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço:** Técnica e Tempo. Razão e Emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS, Roselaine Oliveira. **Periferias Urbanas:** Ensaio de síntese da produção teórica Brasileira. SIMPURB, 2008. CD-ROM.

SARIS, Simoni. Programa habitacional já tem 7,9 mil inscritos. **Jornal de Londrina,** Londrina, 18 jun. 2009.

SILVA, A. L. **Loteamentos residenciais exclusivos de Londrina:** outras fronteiras imaginárias e invisíveis. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia). Departamento de Geografia, Universidade Estadual de Londrina. Londrina.

SILVEIRA, Fábio. Donos de imóveis dizem terem pagado propina. **Jornal de Londrina,** Londrina, 14 mai. 2008.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (org.) **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Alfa-ômega, 1979, p. 21-36.

SMITH, S. J. **Residential Segregation: a geography of English racism?** 2007. Disponível em: <<http://books.google.com.br>> Acesso em: 28 jun. 2009.

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

TEIXEIRA, Camila Linhares. **Violência urbana & Adolescentes em conflito com a Lei em Londrina:** Um olhar sobre o caso. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia). Departamento de Geografia, Universidade Estadual de Londrina. Londrina.

THERY, Herve et al. Situações de Londrina. **Cidades**. Rio de Janeiro, v. 4, n. 6, p. 115-134, 2007.

TORRES, Haroldo da Gama. Segregação residencial e políticas públicas: São Paulo na década de 1990. **Revista brasileira de Ciências Sociais**. São Paulo, v. 19, n. 54, 2004, p. 41-56.

TORRES, Horácio. **Câmbios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990**. 2001. Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612001008000003&script=sci_arttext> Acesso em: 22 jul. 2009.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Nobel, 1998.

WILSON, F., HAMMER, R. **Ethnic residential segregation and its consequences**. 2001. Disponível em: <<http://books.google.com.br>> Acesso em: 12 jul. 2009.

ZEQUIM, M. A. **Territórios da ilegalidade e muros invisíveis em Londrina. Análise Geográfica dos homicídios resultantes da violência urbana 2000 a 2002**. 2004. Dissertação (Mestrado em Geografia). Departamento de Geografia, Universidade Estadual de Londrina. Londrina.

Sítios Acessados

COHAB-LD - <http://www.cohabld.com.br>.

MINISTÉRIO DAS CIDADES – <http://www.cidades.gov.br>

PHILCARTO – <http://perso.club-internet.fr/philgeo>

PREFEITURA DE LONDRINA - <http://home.londrina.pr.gov.br>

ANEXOS

Anexo A – Leis do Plano Diretor de Londrina

Lei nº 7.482, de 20 de Julho de 1998.

CAPÍTULO V

DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

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

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

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

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

a) adequar-se ao estabelecido na Lei do Sistema Viário e não interromper a continuidade de vias arteriais e coletoras;

b) poder ser inscrita num círculo de 600m (seiscentos metros) de diâmetro, excetuando-se os casos de local confinado por acidentes geográficos de difícil transposição por vias que ligam áreas vizinhas;

c) existir, ao longo de todo o perímetro fechado, externamente à cerca, uma via pública com 15m (quinze metros) de largura, no mínimo, com espaço livre de recuo com largura de 5m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento predial, que será computado como área pública não edificável, excetuando-se os casos de locais confinados por acidentes geográficos;

d) existirem nos pontos de controle praças externas para acesso de veículos, com área totalizando 1% (um por cento) da área da gleba, computável na área de praça e devendo conter um círculo mínimo de 15m (quinze metros) de diâmetro;

e) as áreas destinadas a equipamentos comunitários públicos ou uso institucional, bem como as de preservação ambiental e de fundo de vale não serão

objeto da concessão de uso por parte do Poder Público, devendo estas localizar-se externamente;

f) os espaços livres de uso público serão acrescidos em 5% (cinco por cento) sobre o disposto no artigo 31 desta lei;

g) quando a gleba estiver contígua a loteamento que não passou pelo processo de concessão de uso de áreas públicas, a área a ser fechada deve observar o disposto nesta lei quanto ao comprimento das quadras;

h) as áreas destinadas a uso institucional deverão ser externas ao loteamento e respeitar o percentual de 3% conforme art. 31.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 57. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração de destinação ou uso de qualquer bem concedido e o descumprimento das condições fixadas nesta Lei implicarão a automática extinção da concessão, revertendo a área concedida à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Anexo B – Fotos de condomínios e áreas subnormais em Londrina-PR

Foto 1 – Entrada do Alphaville I. (Foto de 08/10/2004)



Foto 2 – Rua do condomínio fechado BeleVille. (Foto de 27/10/2004)



Foto 3 – Vista dos condomínios da Gleba Palhano. (Foto de 11/10/2009)



Foto 4 – Entrada do Conjunto Columbia D. (Foto de 06/10/2004)



Foto 5 – Área interna do condomínio de grande porte Royal Forest. (Foto de 11/10/2009)



Foto 6 – Área interna do condomínio de pequeno porte Osamu Takeda II. (Foto de 23/09/2004)



Foto 7 – Frente do condomínio Lagoa Dourada. (Foto de 26/09/2004)



Foto 8 – Condomínio Golden Hill com vista de conjunto habitacional. (Foto de 11/10/2009)



Foto 9 – Crianças brincando em condomínio fechado. (Foto de 08/11/2009)



Foto 10 – Crianças brincando nas ruas do Columbia D. (Foto de 08/11/2009)



Foto 11 – Área de assentamento regularizado. (Foto de 18/10/2009)



Foto 12 – Área de assentamento apto a regularização. (Foto de 18/10/2009)



Foto 13 – Casa em área de favela apta a regularização. (Foto de 18/10/2009)



Foto 14 – Ocupação irregular em área de fundo de vale. (Foto de 18/10/2009)



Foto 15 – Área de ocupação irregular, com residência e comércio. (Foto de 18/10/2009)



Foto 16 – Área de favela apta a regularização. (Foto de 18/10/2009)