



**Universidade  
Estadual de Londrina**

---

**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS  
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS  
PROGRAMA DE MESTRADO EM GEOGRAFIA, MEIO AMBIENTE E  
DESENVOLVIMENTO**

**CARLOS CASSEMIRO CASARIL**

**MEIO SÉCULO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM  
LONDRINA – PR E SUA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL:  
1950 – 2000.**

---

Londrina

2008

# **Livros Grátis**

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

CARLOS CASSEMIRO CASARIL

**MEIO SÉCULO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM  
LONDRINA – PR E SUA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL:  
1950 – 2000.**

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

**Orientadora:** Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Tania Maria Fresca

**Londrina**

**2008**

CARLOS CASSEMIRO CASARIL

**MEIO SÉCULO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM  
LONDRINA-PR E SUA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL:  
1950 - 2000**

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

**COMISSÃO EXAMINADORA**

---

Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Tania Maria Fresca  
Presidente: Orientadora / DGEO - UEL

---

Prof. Dr. César Miranda Mendes  
Membro: DGE - UEM

---

Prof. Dr. Cláudio Roberto Bragueto  
Membro: DGEO - UEL

Londrina, 07 de março de 2008.

**Catálogo na publicação elaborada pela Divisão de Processos Técnicos da  
Biblioteca Central da Universidade Estadual de Londrina.**

**Dados Internacionais de Catalogação-na-Publicação (CIP)**

C335m Casaril, Carlos Cassemiro.

Meio século de verticalização urbana em Londrina – PR e sua distribuição espacial : 1950-2000 / Carlos Cassemiro Casaril. – Londrina, 2008.  
xvii, 266f. : il.

Orientador: Tania Maria Fresca.

Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Universidade Estadual de Londrina, Centro de Ciências Exatas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento, 2008.

Inclui bibliografia.

1. Geografia urbana – Teses. 2. Edifícios – Distribuição geográfica – Londrina (PR) – Teses. 3. Distribuição vertical (Geografia) – Londrina (PR) – Teses. 4. Planejamento urbano – Londrina (PR) – Teses. 5. Desenvolvimento imobiliário – Londrina (PR) – Teses. I. Fresca, Tania Maria. II. Universidade Estadual de Londrina. Centro de Ciências Exatas. Programa de Pós -Graduação em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento. III. Título.

CDU 911.3::711

*À Kérley,*

*Pelo amor, companheirismo, incentivo  
e, por estar me mostrando sempre que a vida é bela.*

*A minha mãe Regina e a minha avó Rita (In Memoriam),*

*que me ensinaram desde cedo o valor da vida  
e me deram condições de estudar.*

*Ao professor Marcos Henrique Broietti (In Memoriam),*

*por incentivar-me a prestar seleção de mestrado em Londrina.*

*Fica aqui uma singela homenagem, pois suas aulas e nossas conversas geográficas  
contribuíram para que eu me tornasse um cidadão do mundo.*

## AGRADECIMENTOS

À Professora Dra. Tania Maria Fresca, pela orientação, incentivo, amizade. Por não medir esforços em nos guiar nas nossas limitações e estimular nossos pontos de vista, pelas valiosas sugestões e críticas, pela disposição e paciência durante a realização deste trabalho.

Aos que foram meus professores no Mestrado, Alice Yatiyo Asari, André Celligoi, Eliane Tomiasi Paulino, Márcia Siqueira de Carvalho, Ruth Youko Tsukamoto, Tania Maria Fresca e Humberto T. Yamaki por todas as discussões.

Aos funcionários do Departamento de Geociências em particular à Edna Pereira da Silva e aos funcionários do Departamento de Pós-graduação em especial à Regina;

Aos professores César Miranda Mendes e Cláudio Roberto Bragueto, pela leitura do trabalho e pelas sugestões apresentadas no exame de qualificação;

Ao Governo Brasileiro, pela bolsa de mestrado concedida por meio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - CAPES que financiou parcialmente esse trabalho sendo fundamental para a realização das atividades da pesquisa, contribuindo ao nosso devido aprimoramento profissional;

A todos os colegas da pós-graduação em especial, à Andresa Lourenço da Silva, Cristina Gavioli, Daniela Doms, Leia Aparecida Veiga, Lizandra Pirin, Maria Emanuella Panchoni, Pedro Sergio Mora Filho e Viviane Rodrigues de Lima Passos;

Aos órgãos públicos e entidades em particular aos funcionários da Secretária de Arquivos Imobiliários da Prefeitura Municipal de Londrina pela expressiva contribuição.

Aos funcionários da Biblioteca Central da UEL pelo atendimento.

Aos funcionários do Museu Histórico de Londrina Pe. Carlos Weiss.

Ao Professor Adilson Francelino Alves e família pela amizade e grande apoio durante a estada em Londrina, mesmo que distante.

À Kérley Casaril pelas primeiras leituras do trabalho e por partilhar junto os incansáveis trabalhos de campo necessários a elaboração do mapeamento vertical.

Aos professores do curso de Geografia da Universidade Estadual do Oeste do Paraná – UNIOESTE – Campus de Francisco Beltrão – PR, por apresentarem-me à ciência geográfica.

A Deus por estar comigo em todos os momentos, ajudando-me a ultrapassar as dificuldades que me afligiram nesta caminhada, as quais serviram para um processo de amadurecimento pessoal e intelectual, lembrando-me que para cada pessoa existe um tempo.

A todas as pessoas que, movidas de amor e desprendimento, contribuíram para a realização deste trabalho, fazendo-se presentes sempre que necessárias.

***“Esperei confiantemente pelo Senhor;  
ele se inclinou para mim e me ouviu  
quando clamei por socorro.”***  
***“Tirou-me de um poço de perdição,  
dum tremedal de lama;  
colocou-me os pés sobre uma rocha  
e me firmou os passos.”***

(Salmo 40: 1-2)

CASARIL, Carlos Cassemiro. **Meio século de verticalização urbana em Londrina–PR e sua distribuição espacial: 1950 – 2000.** 2008. 266f. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Universidade Estadual de Londrina. Londrina.

## RESUMO

Este trabalho discutiu a verticalização urbana de Londrina no período de 1950 a 2000, tendo como principal objetivo analisar a produção vertical do espaço urbano londrinense. Apresenta a distribuição espacial dos edifícios de 4 e mais pavimentos, visando compreender um dos aspectos do tão acelerado e intenso processo de construção de edifícios nesta cidade. Em síntese significa, quando, como, onde e por que foram construídos edifícios em Londrina. Para obtenção dos dados, realizamos um levantamento junto ao Corpo de Bombeiros de Londrina, utilizando-se dos projetos contra incêndio. Visando a complementação de algumas informações o levantamento prosseguiu junto à Prefeitura Municipal de Londrina, mais precisamente na Secretaria de Cadastros Imobiliários e, para finalizar realizamos uma pesquisa através da Lista Telefônica da Editel e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina e observações empíricas na cidade, sendo estas últimas voltadas principalmente a coletar informações referentes a nomes e localização dos edifícios. Todavia, esse levantamento deu origem a uma parte imprescindível de nossa pesquisa, referente aos edifícios com 4 e mais pavimentos, cujas datas correspondem à aprovação dos projetos no Corpo de Bombeiros e não necessariamente a data do Alvará ou Habite-se dos mesmos. Para um melhor entendimento realizamos a discussão do processo, utilizando a mesma formulação que Silva (2002) sobre a divisão das classes de pavimentos: 4 pavimentos, 5 a 8 pavimentos, 9 a 14 pavimentos e 15 e mais pavimentos. Confeccionamos uma planilha com dados da verticalização de Londrina do período 1950-2000, produzindo assim, inúmeras tabelas e gráficos. A partir desta, realizamos a construção de vários mapas, apresentando a localização dos edifícios na área urbana em cada década estudada e a localização dos prédios de cada classe de pavimento adotada. A distribuição espacial verificada através do mapeamento vertical é resultado da produção do espaço para diferentes camadas sociais, taxas de lucro, distintas dimensões de prédios que dão a idéia da desigualdade na e da produção do espaço intra-urbano por intermédio da localização dos edifícios. O período 1950-2000 totalizou a construção de 1559 edifícios com 4 e mais pavimentos, sendo 17 prédios edificadas no primeiro período, 45 no segundo, 137 no terceiro, 801 no quarto e 559 no quinto e último período analisado.

**PALAVRAS-CHAVE:** Verticalização Urbana; Distribuição Espacial dos Edifícios; Produção Vertical do Espaço Urbano; Londrina.

CASARIL, Carlos Cassemiro. **Half a century of urban verticalization in Londrina-PR and its spatial distribution: 1950 - 2000.** 2008. Dissertation (Master's in Geography, Environment and Development) - State University of Londrina. Londrina.

## ABSTRACT

This work discussed the urban verticalization of Londrina in the period from 1950 to 2000, having as main objective to analyze the vertical production of the londrinense urban space. It presents the spatial distribution of buildings of 4 and more pavements, aiming at to understand one aspect of so accelerated and intense process of construction of buildings in this city. In synthesis mean, when, how, where and why were constructed buildings in Londrina. For obtainment of the data, we perform a survey together to the Fire Brigade of Londrina through of the projects against fire. Aiming at the complementation of some information, the survey proceeded together to the municipal town hall of Londrina, more precisely in the Secretariat of Cadastres of Immovable and for finalize, we perform search through the list phone Editel and Classifieds of Real Estate of the Leaf of Londrina and observations empirical in the city, being this last geared mainly to collect information referring to the names and localization of the buildings. However, this survey gave origin to vital part of our research, referring to the buildings with 4 and more pavements, whose dates correspond to the approval of the projects in the Body of Firemen and not necessarily the date of the license to construction or license for reside. For one better understanding we perform the discussion of the process, using the same distribution what Silva (2002) about division of the class of pavements: 4 pavements, 5 to 8 pavements, 9 to 14 pavements and 15 and more pavements. We made a spreadsheet with data of the verticalization of Londrina of the period 1950-2000, thus producing, innumerable tables and graphs. From this, we perform the construction of several maps, showing the location of the buildings in the urban area in each decade studied and the location of the building of each class of pavements adopted. The spatial distribution verified through of the mapping vertical is result of the production of the space for different social classes, rates of profit; separate dimensions of buildings that give the idea of the inequality in the production and of the production of the intra-urban space through the location of the buildings. The period of 1950-2000 totalized the construction of 1559 building with 4 floors and more, being 17 buildings constructed in the first period, 45 in the second, 137 the third, 801 the fourth, and 559 in the fifth and final analysis period.

**KEY WORDS:** Urban Verticalization, Spatial Distribution of the Buildings; Vertical Production of the Urban Space; Londrina.

## LISTA DE TABELAS

<b>TABELA 1</b> - Brasil: comparação de indicadores macroeconômicos – 1964-1967 e 1968-1973.....	54
<b>TABELA 2</b> - Evolução da População de Londrina – 1935 a 2000.....	92
<b>TABELA 3</b> - Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1950 – 1959.....	96
<b>TABELA 4</b> - Evolução da área construída em M <sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina entre 1950 – 1959.....	97
<b>TABELA 5</b> - Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e Uso:1950 -1959.....	100
<b>TABELA 6</b> - Evolução da área construída em m <sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do numero de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina:1950 – 1959.....	103
<b>TABELA 7</b> - Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1960 – 1969 .....	120
<b>TABELA 8</b> - Evolução da área construída em M <sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina entre 1960 – 1969.....	123
<b>TABELA 9</b> - Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e Uso:1960 -1969.....	124
<b>TABELA 10</b> - Evolução da área construída em m <sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do numero de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina:1960 – 1969.....	125
<b>TABELA 11</b> - Total de edifícios com 4 e mais pavimentos construídos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1970 – 1980.....	136
<b>TABELA 12</b> - Evolução da área construída em M <sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina entre 1970 – 1980.....	139
<b>TABELA 13</b> - Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Uso:1970 -1980.....	140
<b>TABELA 14</b> - Evolução da área construída em m <sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do numero de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina:1970 – 1980.....	142
<b>TABELA 15</b> - de edifícios com 4 e mais pavimentos construídos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1981 – 1990.....	153

<b>TABELA 16</b> - Evolução da área construída em M <sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina entre 1981 – 1990.....	156
<b>TABELA 17</b> - Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e Uso:1981 -1990.....	157
<b>TABELA 18</b> - Evolução da área construída em m2 das unidades residenciais e mistas e evolução do numero de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina:1981 – 1990.....	159
<b>TABELA 19</b> - Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1991 – 2000.....	177
<b>TABELA 20</b> - Evolução da área construída em M <sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina entre 1991 – 2000.....	179
<b>TABELA 21</b> - Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e Uso:1991 -2000.....	180
<b>TABELA 22</b> - Evolução da área construída em m2 das unidades residenciais e mistas e evolução do numero de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina:1991 – 2000.....	182

## LISTA DE QUADROS

<b>QUADRO 1</b> - Colocação das Cidades com os maiores números de arranha-céus (acima de 12 pavimentos) no mundo, através da equação edifícios <i>versus</i> habitantes.....	20
<b>QUADRO 2</b> - Formas de Compra de propriedades junto à CTNP: 1930-1943.....	84
<b>QUADRO 3</b> - Edifícios construídos na década de 1950 em Londrina – PR.....	95
<b>QUADRO 4</b> - As Construtoras atuantes no primeiro período do processo de verticalização de Londrina: 1950 – 1959.....	105
<b>QUADRO 5</b> - Edifícios construídos sob a responsabilidade de engenheiros e seus respectivos proprietários.....	106
<b>QUADRO 6</b> - Edifícios construídos na década de 1960 em Londrina – PR.....	119
<b>QUADRO 7</b> - Os agentes construtores e proprietários fundiários do segundo período de verticalização em Londrina.....	127
<b>QUADRO 8</b> - Evolução da taxa de inflação brasileira no período: 1970-1980..	144
<b>QUADRO 9</b> - Reajustes das Prestações dos Mutuários do SFH: 1965/1984...	148
<b>QUADRO 10</b> - Evolução da taxa de inflação brasileira no período: 1981-1990	163
<b>QUADRO 11</b> - Brasil – Os formuladores de política econômica e suas estratégias de estabilização: 1985-1993.....	164
<b>QUADRO 12</b> - Evolução do número de loteamentos urbanos implantados em Londrina no período 1937 – 1980.....	211

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>GRÁFICO 1</b> – Evolução do número de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1950 – 1959.....	96
<b>GRÁFICO 2</b> – Evolução da área em m <sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1950 – 1959.....	98
<b>GRÁFICO 3</b> – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Uso: 1950 – 1959.....	100
<b>GRÁFICO 4</b> – Evolução da área construída em m <sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1950 – 1959.....	103
<b>GRÁFICO 5</b> – Evolução do número de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Número de pavimentos no segundo período de verticalização.....	121
<b>GRÁFICO 6</b> – Evolução da área em m <sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1960 – 1969.....	123
<b>GRÁFICO 7</b> – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Uso: 1960 – 1969.....	124
<b>GRÁFICO 8</b> – Evolução da área construída em m <sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina no segundo período de verticalização.....	126
<b>GRÁFICO 9</b> – Evolução do número de edifícios construídos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1970 – 1980.....	136
<b>GRÁFICO 10</b> – Evolução da área construída em m <sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1970-1980.....	139
<b>GRÁFICO 11</b> – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Uso: 1970-1980.....	141
<b>GRÁFICO 12</b> – Evolução da área construída em m <sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1970-1980.....	142
<b>GRÁFICO 13</b> – Evolução do número de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1981 – 1990.....	153
<b>GRÁFICO 14</b> – Evolução da área em m <sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1981-1990.....	156
<b>GRÁFICO 15</b> – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Uso: 1981 – 1990.....	158
<b>GRÁFICO 16</b> – Evolução da área construída em m <sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1981-1990.....	159
<b>GRÁFICO 17</b> – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Números de pavimentos entre 1991 – 2000.....	177
<b>GRÁFICO 18</b> – Evolução da área construída em m <sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1991 – 2000.....	179
<b>GRÁFICO 19</b> – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Uso: 1991 – 2000.....	181
<b>GRÁFICO 20</b> – Evolução da área construída em m <sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1991 – 2000.....	182

<b>GRÁFICO 21</b> – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Número de Pavimentos no período de 1950 – 2000.....	192
<b>GRÁFICO 22</b> – Evolução da área construída em m <sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina, no período de 1950 – 2000.....	199
<b>GRÁFICO 23</b> – Evolução dos edifícios com 4 e mais pavimentos por Ano e Uso em Londrina, no período de 1950 – 2000.....	201

## LISTA DE FOTOGRAFIAS

<b>FOTO 1</b> – Vista aérea parcial da cidade de São Paulo, 2005.....	44
<b>FOTO 2</b> – Vista aérea parcial da cidade do Rio de Janeiro, 2006.....	45
<b>FOTO 3</b> – Vista aérea parcial do centro de Maringá/PR.....	45
<b>FOTO 4</b> – Vista aérea parcial de Londrina, tendo em primeiro plano os arranha-céus da Gleba Palhano e em segundo plano a concentração vertical do centro da cidade.....	46
<b>FOTO 5</b> – Cabo aéreo na construção da ponte ferroviária sobre o rio Tibagi 1934.....	83
<b>FOTO 6</b> – Edifício Autolon – 1955.....	109
<b>FOTO 7</b> – Sahão Palace Hotel.....	109
<b>FOTO 8</b> – Edifício Sul Brasileiro.....	110
<b>FOTO 9</b> – Edifício Bosque.....	110
<b>FOTO 10</b> – Edifício América.....	110
<b>FOTO 11</b> – Edifício Centro Comercial - 1955.....	110
<b>FOTO 12</b> – Vista parcial de Londrina no final da década de 1950, ao fundo os edifícios da área central.....	111
<b>FOTO 13</b> – Edifício Júlio Fuganti.....	129
<b>FOTO 14</b> – Edifício Mônaco.....	129
<b>FOTO 15</b> – Edifício Cinzia.....	130
<b>FOTO 16</b> – Edifício Adma Caram.....	130
<b>FOTO 17</b> – Edifício Jamile Caram.....	130
<b>FOTO 18</b> – Edifício Tuparandi.....	130
<b>FOTO 19</b> – Vista parcial de Londrina no final da década de 1960, ao fundo os edifícios da área central.....	131
<b>FOTO 20</b> – Edifício Banco do Brasil.....	150
<b>FOTO 21</b> – Edifício Manuel Gonçalves.....	150
<b>FOTO 22</b> – Edifício Leblon.....	150
<b>FOTO 23</b> – Edifício Casa Blanca.....	150
<b>FOTO 24</b> – Em primeiro plano temos o edifício da Catedral Metropolitana de Londrina, apresentado ao fundo a grande concentração de edifícios altos da área central, 1972.....	151
<b>FOTO 25</b> – Edifício João Nicolau.....	172
<b>FOTO 26</b> – Edifício Barão do Catuaí.....	172
<b>FOTO 27</b> – Edifício Firenze.....	172
<b>FOTO 28</b> – Edifício Araucária.....	172
<b>FOTO 29</b> – Vista aérea parcial do centro de Londrina, apresentando a concentração de arranha-céus nessa área, 1990.....	173
<b>FOTO 30</b> – Vista parcial dos edifícios da área central, década de 1980.....	174
<b>FOTO 31</b> – Edifício Condomínio Empresarial Oscar Fuganti.....	186
<b>FOTO 32</b> – Edifício Castelo Forte.....	186

<b>FOTO 33</b> – Edifício Torres Brasil.....	186
<b>FOTO 34</b> – Edifício Terraço Londrina.....	186
<b>FOTO 35</b> - Vista parcial de Londrina, 2005: apresentando em primeiro plano o Lago Igapó e a Av. Higienópolis, tendo ao fundo a concentração vertical do centro londrinense.....	187
<b>FOTO 36</b> - Vista parcial noturna de Londrina, 2006: apresentando em primeiro plano o Lago Igapó e a rotatória da Av. Maringá, tendo ao fundo a concentração vertical do centro londrinense.....	188

### LISTA DE MAPAS

<b>MAPA 01</b> – Projeção do Município de Londrina – PR.....	87
<b>MAPA 02</b> – Projeto Básico do Sítio Urbano de Londrina.....	88
<b>MAPA 03</b> – A Evolução Urbana de Londrina: 1937-2000.....	90
<b>MAPA 04</b> – Verticalização em Londrina no período de 1950-1969.....	133
<b>MAPA 05</b> – Localização dos Edifícios construídos em Londrina no período 1970-1980.....	138
<b>MAPA 06</b> – Localização dos Edifícios construídos em Londrina no período 1981-1990.....	154
<b>MAPA 07</b> – Localização dos Edifícios construídos em Londrina no período 1991-2000.....	176
<b>MAPA 08</b> – Área urbana de Londrina – 1957: localização dos edifícios da década de 1950.....	207
<b>MAPA 09</b> – Área urbana de Londrina – 1970: localização dos edifícios construídos em 1960-1969.....	210
<b>MAPA 10</b> – Área urbana de Londrina – 1980: localização dos edifícios construídos em 1970-1980.....	221
<b>MAPA 11</b> – Área urbana de Londrina – 1990: localização dos edifícios construídos em 1981-1990.....	225
<b>MAPA 12</b> – Localização dos Edifícios construídos em Londrina no período de 1950-2000.....	231
<b>MAPA 13</b> – Localização dos edifícios com 4 pavimentos construídos em Londrina no período 1950-2000.....	234
<b>MAPA 14</b> – Localização dos edifícios de 5 a 8 pavimentos construídos em Londrina no período 1950-2000.....	235
<b>MAPA 15</b> – Localização dos edifícios de 9 a 14 pavimentos construídos em Londrina no período 1950-2000.....	236
<b>MAPA 16</b> – Localização dos edifícios de 15 e mais pavimentos construídos em Londrina no período 1950-2000.....	238

### LISTA DE FIGURAS

<b>FIGURA 1</b> – Esquema dos primitivos estímulos para o uso do solo em Londrina.....	219
--	-----

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACIL	Associação Comercial e Industrial de Londrina
ACL	Associação Comercial de Londrina
BADEP	Banco de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional de Habitação
BTN	Bônus do Tesouro Nacional
CAAPSMML	Caixa de Aposentadoria e Previdência da Prefeitura Municipal de Londrina
CBD	Central Business District
CEF	Caixa Econômica Federal
CMNP	Companhia Melhoramentos Norte do Paraná
CODEPAR	Companhia de Desenvolvimento Econômico do Paraná
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
COHABAN	Cooperativa Habitacional Bandeirantes
COHAB-LD	Companhia de Habitação de Londrina
COHAPAR	Companhia de Habitação do Paraná
COOPHAB	Cooperativas Habitacionais
CTNP	Companhia de Terras Norte do Paraná
CUB	Custo Unitário Básico
FCVS	Fundo de Compensação das Variações Salariais
FDE	Fundo de Desenvolvimento Econômico
FES	Formação Econômica e Social
FESE	Formação Econômica Sócio-Espacial
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FGV	Fundação Getúlio Vargas
FHC	Fernando Henrique Cardoso
GVT	Global Village Telecon
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INOCOOP	Instituto de Orientação às Cooperativas
INOCOOP-PR	Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Paraná
INPC	Índice Nacional de Preços ao Consumidor
IPC	Índice de Preços ao Consumidor
IPE	Instituto de Previdência do Estado
IPPUL	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
JK	Juscelino Kubitschek
MP	Modo de Produção
ORTN	Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional
OTN	Obrigações do Tesouro Nacional
PAEG	Plano de Ação Econômica do Governo
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PDML	Plano Diretor Municipal de Londrina
PES	Plano de Equivalência Salarial
PIS	Programa de Integração Social
PML	Prefeitura Municipal de Londrina
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos
SERCOMTEL	Serviço de Telecomunicações de Londrina

SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil
SIG	Sistema de Informação Geográfica
SS	Sistema Social
TR	Taxa Referencial
UEL	Universidade Estadual de Londrina

## SUMÁRIO

LISTA DE TABELAS.....	ix
LISTA DE QUADROS.....	xi
LISTA DE GRÁFICOS.....	xii
LISTA DE FOTOGRAFIAS.....	xiii
LISTA DE MAPAS.....	xiv
LISTA DE FIGURAS.....	xiv
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS.....	xv
<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>18</b>
<b>2. VERTICALIZAÇÃO URBANA: UMA DISCUSSÃO.....</b>	<b>25</b>
2.1 Os agentes sociais.....	27
2.2 Verticalização brasileira: em busca do entendimento.....	43
2.3 Verticalização das cidades: conceitos, pesquisadores e abordagens.....	57
<b>3. A PRECOCE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA: A BUSCA DA MODERNIDADE: 1950-1969.....</b>	<b>75</b>
3.1 Aspectos da formação sócio-espacial Norte-paranaense e a cidade de Londrina.....	81
3.2 Os anos dourados e o início da Verticalização em Londrina.....	93
3.3 Os anos de 1960 e a expansão da verticalização.....	112
<b>4. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA DE LONDRINA COMO GRANDE NEGÓCIO – 1970-2000: A AFIRMAÇÃO DO PROCESSO.....</b>	<b>134</b>
4.1 O terceiro período do processo de verticalização urbana de Londrina: 1970 – 1980.....	135
4.2 O quarto período do processo de verticalização urbana de Londrina: 1981-1990.....	152
4.3 O quinto período do processo de verticalização urbana de Londrina: 1991-2000.....	175
<b>5. MEIO SÉCULO DE VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA: A DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS EDIFÍCIOS.....</b>	<b>189</b>
5.1 Uma análise de meio século de verticalização em Londrina.....	190
5.2 A espacialização da verticalização urbana de Londrina.....	203
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>242</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>251</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>262</b>

## CAPÍTULO – I

### INTRODUÇÃO

*[...] somente o espaço permite apreender o futuro, através do presente e também do passado, pela incorporação de todas as dimensões do real concreto. [...]*

*Milton Santos, 1993.*

O trabalho que segue visa colaborar para melhor entendimento do processo de verticalização urbana, realizado durante os primeiros cinquenta anos de edificação vertical na cidade média de Londrina-PR.

O objetivo do presente trabalho é analisar a produção vertical do espaço urbano de Londrina, apresentando a distribuição espacial dos edifícios de 4 e mais pavimentos construídos no período 1950-2000, visando o entendimento de um dos aspectos do tão acelerado e intenso processo de produção de edifícios nesta cidade. Em síntese significa, quando, como, onde e por que foram construídos edifícios em Londrina.

A realização deste trabalho se justificou em razão da necessidade de se discutir a produção vertical do espaço urbano de Londrina, de modo a contribuir para o planejamento urbano, vinculados à geografia urbana e à geografia econômica, o que poderá contribuir para o debate científico.

Para tanto, apresentamos o total dos edifícios construídos, a área construída, o número de pavimentos, os usos, bem como a localização dos prédios em cada período analisado, visando um melhor entendimento do mercado imobiliário londrinense.

Em relação ao processo de verticalização londrinense, ocorrem algumas particularidades. De acordo com a Emporis Buildings Database, empresa alemã que possui o maior banco de dados sobre edifícios, Londrina é a 3ª cidade do Brasil com maior número de edifícios acima de 12 pavimentos, com um total de 411 prédios, dados estes levantados até final de 2006. ([www.emporis.com](http://www.emporis.com))

Se realizarmos uma correlação entre número de edifícios por habitantes percebemos o quanto verticalizada é a cidade, pois, nesta comparação Londrina apareceria como a 12ª do mundo e a 3ª do Brasil atrás somente de Balneário Camboriu - SC e Vitória – ES.

	<b>Cidade</b>	<b>Edifícios</b>	<b>População</b>	<b>Edifício/1.000 hab.</b>
<b>01</b>	Benidorm - Espanha	373	67.492	180,94
<b>02</b>	Balneário Camboriu - Brasil	230	94.222	409,66
<b>03</b>	Miami Beach - EUA	197	87.925	446,32
<b>04</b>	North Sidney - Australia	110	56.547	514,06
<b>05</b>	Vancouver - Canadá	898	602.231	670,64
<b>06</b>	Cingapura - Cingapura	5.055	4.351.400	860,81
<b>07</b>	Hong Kong - China	7.921	6.943.600	876,61
<b>08</b>	Honolulu – Havaí - EUA	425	377.379	887,95
<b>09</b>	Arlington – Virgínia - EUA	208	199.761	960,39
<b>10</b>	Bilbao - Espanha	325	353.173	1086,69
<b>11</b>	Vitória – Brasil	279	313.312	1122,98
<b>12</b>	Londrina – Brasil	441	495.696	1206,07
<b>13</b>	Maringá – Brasil	138	298.828	2165,42
<b>14</b>	Curitiba – Brasil	680	1.757.904	2585,15

**Quadro 1** – Colocação das Cidades com os maiores números de arranha-céus (acima de 12 pavimentos) no mundo, através da equação edifícios *versus* habitantes.

Fonte: <http://www.emporis.com>, 2006.

Para realizar esta discussão, dividimos os cinquenta anos do processo nas cinco décadas, onde as duas primeiras são marcadas pelo início do processo, que em relação ao total dos cinco períodos, recebeu o sentido de origem/princípio de pioneirismo para o contexto regional e também por apresentar elevado número de edifícios para as décadas de 1950 e 1960. Os três últimos períodos são mais representativos e mereceram uma discussão à parte, pois consideramos serem eles sublinhados de maior significado e intensidade de construção de edifícios.

Elegemos o período 1950-2000, pois este marca o início do processo de construção de edifícios na cidade e completamos a discussão pelo fim do século XX. Dentro dessa periodização, apresentamos os sub-períodos<sup>1</sup>: o primeiro 1950-1959 e segundo período 1960-1969 definem o início do processo, representado pelos altos arranha-céus que buscavam inserir a modernidade na cidade. O terceiro período representa 1970-1980, referindo-se ao início do processo de construção de edifícios em escala significativa e de mudança da paisagem urbana, principalmente na área central da cidade de Londrina, sendo forte o grau de mudanças econômicas vivenciadas na cidade e região. O quarto período - 1981-1990 - apresentou mudanças significativas na economia brasileira, com forte inflação e com os denominados Planos de Estabilização Econômica voltados para frear a inflação, além de ser o período de intensificação da verticalização urbana londrinense e brasileira. Por último, temos o quinto período 1991-2000, o qual se refere a um período de muitas construções verticais, porém em menor número que o quarto período.

Embora utilizando as décadas para discutir o processo, a dinâmica da verticalização ultrapassou a importância de cada década, o que

---

<sup>1</sup> Para o leitor entender melhor a periodização e os sub-períodos definidos e utilizados neste trabalho se faz necessário, apresentarmos o percurso realizado em busca do entendimento do processo de verticalização urbana da cidade de Londrina, o qual tem sua gênese com a aprovação do projeto PIBIC/CNPQ voltado a estudar os aspectos da verticalização urbana de Londrina: 1970-2000 sob a coordenação da professora Dra. Tania M. Fresca. O desenvolvimento do projeto iniciou-se em conjunto com o aluno do curso de geografia Divaldo Ferreira Júnior contemplado com a bolsa de estudo. Os primeiros levantamentos de dados sobre os edifícios foram realizados junto ao Corpo de Bombeiros de Londrina, a partir dos projetos contra incêndio, que contemplou o período de 1970-1996. Na seqüência a agora mestre em geografia, meio ambiente e desenvolvimento Viviane R. de L. Passos sob orientação da prof<sup>a</sup>. Tania realizou a dissertação intitulada: Passos (2007) **A verticalização de Londrina: 1970/2000 – A ação dos promotores imobiliários**. Em seguida prosseguiu-se o levantamento dos dados faltantes até o ano 2000 no Corpo de Bombeiros de Londrina e na Prefeitura Municipal de Londrina. A fim de contemplar o processo de verticalização de Londrina desde o seu início o autor da presente dissertação no momento da qualificação foi instigado a ampliar o levantamento para 1950-2000, ou seja, discutindo o processo de verticalização urbana de Londrina desde sua gênese. Assim, a periodização deste trabalho possui um ano a mais no terceiro período estudado, pois já havíamos realizado a discussão de 1970-2000, e achamos por bem, deixarmos este ano a mais no terceiro período 1970-1980 do que em qualquer um dos outros.

impôs a necessidade de explicação para além da periodização adotada.

Ao mesmo tempo, essa periodização está articulada a própria dinâmica econômico-social da cidade em estudo. Vale aqui explicar que os edifícios que foram alvos do trabalho referem-se aqueles de quatro e mais pavimentos<sup>2</sup>.

Quanto aos procedimentos operacionais para analisar a verticalização no período de 1950-2000, realizamos um levantamento de dados referentes aos edifícios através de trabalho de campo junto ao Corpo de Bombeiros de Londrina, por intermédio da aprovação dos projetos contra incêndio que proporcionaram informações necessárias (localização, área construída em m<sup>2</sup>, usos, número de pavimentos, construtoras, proprietários) e tiveram grande facilidade em sua obtenção devido às informações ficarem acessíveis em caixas de arquivos ordenadas por ano. Enquanto na Prefeitura Municipal de Londrina a obtenção dos dados foi bem mais difícil, pois para conseguir as informações necessitamos ter em mãos dados referentes à localização do edifício como o número da “data” e da “quadra” para conseguir a planta do prédio. De posse dos dados, o levantamento prosseguiu junto à Prefeitura Municipal de Londrina, mais precisamente na Secretaria de Cadastros Imobiliários, visando complementar algumas informações como nome dos prédios, localização dos edifícios, pavimentos etc. e, para finalizar realizamos uma pesquisa através de Lista Telefônica da Editel e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, e observações empíricas na cidade de Londrina, sendo estas últimas voltadas

---

<sup>2</sup> Os pesquisadores (MENDES, 1992; SOMEKH, 2001) têm considerado edifício a construção com 4 pavimentos ou mais. Este conceito é considerado também pela maioria das legislações municipais.

principalmente a coletar informações referentes a nomes e localização (bairro, rua/avenida e número) dos edifícios.

Todavia, esse levantamento deu origem a uma parte imprescindível de nossa pesquisa, referente aos edifícios com 4 e mais pavimentos edificados em Londrina, cujas datas correspondem à aprovação dos projetos no Corpo de Bombeiros e não necessariamente a data do Alvará ou Habite-se dos mesmos.

Para um melhor entendimento do processo de verticalização de Londrina, realizamos a discussão do processo, utilizando Silva (2002) que analisou a verticalização de Guarapuava-PR, dividindo sua análise a partir das classes de pavimentos: 4 pavimentos, 5 a 8 pavimentos, 9 a 14 pavimentos e 15 e mais pavimentos.

Utilizando a mesma distribuição que Silva (2002) sobre a divisão das classes de pavimentos, confeccionamos uma planilha com dados da verticalização de Londrina do período 1950-2000, produzindo assim, inúmeras tabelas e gráficos visando um melhor entendimento do processo. Além disso, realizamos a construção de vários mapas, apresentando a localização dos edifícios na área urbana em cada década estudada e a localização dos prédios de cada classe de pavimento adotada.

Discutiu-se também a Formação Econômica Sócio-Espacial – FESE Norte-paranaense e a inserção de Londrina como categoria de análise visando encontrarmos elementos para o entendimento da busca e implantação da modernidade em Londrina, fundamentada na construção dos primeiros arranha-céus da cidade. A partir da FESE, analisamos a gênese da verticalização e crescimento da cidade, destacando por décadas a evolução do processo de

verticalização urbana.

Para o alcance dos objetivos, o trabalho foi estruturado da seguinte forma: no primeiro capítulo apresentamos o percurso trilhado para a realização do trabalho. No segundo capítulo discutimos a base teórica, enfocando os caminhos para o entendimento da verticalização urbana.

No terceiro capítulo, apresentamos as características da precoce verticalização Londrinense, onde destacamos aspectos da formação econômica sócio-espacial e realizamos uma análise histórico-temporal da construção de edifícios de 4 e mais pavimentos nos dois primeiros períodos discutidos, além de apresentar um mapa para melhor visualização da distribuição espacial dos edifícios construídos em 1950-1969.

O quarto capítulo buscou discutir a verticalização de Londrina nos três últimos períodos – 1970-2000. Finalizando-o com uma análise do processo verticalização dos cinquenta anos por nós estudados. O quinto e último capítulo tratou especificamente da distribuição espacial dos edifícios construídos em meio século de verticalização de Londrina, procurando entender o sentido da espacialização dos edifícios, para tanto apresentamos o mapa total da verticalização 1950-2000, além de vários mapas demonstrando a evolução da verticalização e evolução do crescimento físico-territorial da cidade, finalizando com a discussão do mapeamento da localização dos edifícios de cada classe de pavimentos adotada.

## **CAPÍTULO – II**

# **VERTICALIZAÇÃO URBANA: UMA DISCUSSÃO**

*O fenômeno humano é dinâmico e uma das formas de revelação desse dinamismo está exatamente na transformação qualitativa e quantitativa do espaço habitado.*

*Milton Santos, 1988.*

Neste capítulo introduz-se a temática da verticalização, visando entender os desdobramentos do desenvolvimento da verticalização brasileira, apresentando seu marco temporal a partir dos anos 1920 correlacionando ao surgimento das indústrias de bens de produção (aço, concreto armado, elevadores) que viabilizaram o processo de verticalização no Brasil. Lembramos ainda que tal processo constitui-se uma especificidade da nossa urbanização, pois em nenhum lugar do mundo tal fenômeno se apresenta com o mesmo ritmo e com a mesma destinação prioritária para a habitação (SOUZA, 1994).

Analizamos ainda os principais trabalhos referentes ao processo de verticalização das mais variadas cidades brasileiras, apresentando suas *abordagens, conceitos, noções e temas*, bem como, apresentamos alguns dos principais pontos de consenso de tais obras.

Esta análise se faz necessária para entendermos um dos elementos importantes na produção da cidade capitalista, especialmente as brasileiras. Tal entendimento é de extrema importância, pois a verticalização enquanto um dos elementos da produção do espaço urbano, vincula-se diretamente às questões como o solo criado; a especificidade da indústria da construção civil; envolve ainda o entendimento dos agentes produtores da verticalização que passam desde grandes incorporadoras até pequenas construtoras; pela dinâmica de obtenção da renda na cidade com processos sociais que dinamizam áreas e permitem auferir elevada renda por parte das construtoras/incorporadoras, dentre outros tantos aspectos como a forte atuação do Estado na escala local que se coloca como o legislador/regulador do uso do solo urbano.

## 2.1 – Os agentes sociais

São entendidos como agentes produtores do espaço urbano aqueles que interferem no processo de produção fundiária e imobiliária. Os agentes produtores do espaço urbano se dividem em pelo menos três tipos: os incorporadores, os construtores e os vendedores, que podem assumir mais de uma função (SOUZA, 1994).

Souza (1994) através da consulta de várias bibliografias sobre o tema apresenta alguns grupos de agentes, onde temos os proprietários fundiários urbanos e os proprietários imobiliários urbanos formando um grupo; na seqüência aparecem os produtores de materiais de construção; os promotores fundiários e os promotores imobiliários ou incorporadores; a seguir, temos os possuidores de capital que o investem na produção imobiliária; ainda formando outro grupo, aparecem os consumidores do solo vazio ou construído e os ocupantes de terrenos (invasão) e por fim, o Estado e demais instituições transnacionais.

Entre os diversos estudiosos e trabalhos realizados existem interpretações comuns e, às vezes, contraditórias em se tratando dos agentes produtores do espaço urbano, pois cada autor define os agentes de acordo com sua análise correlatas as especificidades do trabalho e do lugar pesquisado.

Para a construção de um edifício fazem-se necessárias várias ações, tanto técnicas como burocráticas, que se tornam mais complexas à medida que a escala do empreendimento aumenta.

Tais ações incluem uma gama de combinações de financistas, incorporadores, construtores, arquitetos, economistas, planejadores de vendas, advogados e corretores, cada qual desempenhando funções de financiamento,

de promoção, de estudo técnico, de construção e de comercialização (SOUZA, 1994).

Existe uma complexa combinação de funções que vão desde a escolha do terreno, compra, projeto, financiamento, estudo técnico, construção até a comercialização sendo que para isso existem normalmente, vários especialistas envolvidos.

Souza (1994, p. 191) define incorporação, em se tratando de produção vertical, como “‘Incorporação, edifício que se incorpora’ vem do verbo incorporar. [...] ‘Incorporar’ [...] é ‘realizar’ [...] um ‘contrato para construção’ de (edifício de apartamentos, lojas etc.), ‘em condomínio, começando logo a vender, em prestações, as futuras unidades’”.

Ribeiro (1997, p. 92) resgata a definição jurídica de incorporador na Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

Artigo 29 – considera-se incorporador a pessoa jurídica ou física, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissa e efetiva a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob o regime condominial, ou que meramente aceite proposta para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a curto prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.

Percebemos que a Lei supracitada fixa responsabilidades ao incorporador, fazendo com que o mesmo coordene o processo produtivo e, por sua vez, assuma a comercialização.

Para Corrêa (2003) o incorporador é o agente que corre os maiores riscos de perdas econômicas, pois realiza a “[...] incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do

capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria [...]”, define também “[...] a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído [...] quem vai construí-los, a propaganda e a venda das unidades” (CORRÊA, 2003, p. 19-20).

Portanto, o incorporador é o agente que corre os maiores riscos, como mencionamos, pois é ele o encarregado de comprar o terreno, pagar os tributos para aprovar a planta do edifício na prefeitura e para registrar o empreendimento no cartório de imóveis, sendo que, no entanto, a venda desse produto não é assegurada.

Para Schmidt, Costa e Mendes (2000), os promotores/incorporadores, visando obter resultados satisfatórios em seus empreendimentos imobiliários e, diminuir seus riscos, utilizam de várias estratégias sendo as mais importantes: a) a produção de habitações, voltadas para classes de maior poder aquisitivo; b) a incorporação das áreas urbanas equipadas com as melhores infra-estruturas, promovendo novas áreas nobres; c) a construção de edificações ou loteamentos que visem um maior valor de uso, quando comparados aos antigos lançamentos; d) aumentar as facilidades de financiamento para o mercado consumidor; e) valorizar os imóveis através da mídia.

A grande incorporadora é aquela que realiza todo o processo, desde o planejamento até a comercialização do imóvel. Uma estratégia que as incorporadoras utilizam é a construção de grandes edificações, sendo que, quanto maior for o número de pavimentos dos edifícios, maior será a renda fundiária extraída do mesmo, pois ocorrerá a multiplicação do solo urbano.

Visando entendermos a teoria da renda fundiária, apresentamos

suas bases teóricas que iniciaram-se a partir dos estudos da renda fundiária agrícola, sendo David Ricardo (1772-1823) o primeiro a tecer uma análise visando fundamentar essa teoria.

### Segundo Ricardo (1823)

[...] somente porque a terra não é ilimitada em quantidade nem uniforme na qualidade, e porque, com o crescimento da população, terras de qualidade inferior ou desvantajosamente situadas são postas em cultivo, a renda é paga por seu uso. Quando com o desenvolvimento da sociedade, as terras de fertilidade secundária são utilizadas para o cultivo, surge imediatamente renda sobre as de primeira qualidade: a magnitude de tal renda dependerá da diferença de qualidade daquelas duas faixas de terra (RICARDO, 1823, p.66).

Assim, as bases da teoria da renda fundiária iniciaram com Ricardo (1823) e Karl Marx (1818-1883) prosseguiu a análise desta teoria.

“Para Marx, a renda da terra é analisada historicamente, do ponto de vista da produção, lugar onde interagem as diferentes classes sociais, portanto se opo a visão de Ricardo que estabelece os vínculos do homem com a terra, para estabelecer os vínculos entre os homens através da terra, vista como bem de produção de mercadorias para a satisfação das necessidades. Do ponto de vista histórico, a cada modo de produção corresponde uma forma de renda: no feudalismo a renda é obtida pelo proprietário como pagamento na forma direta de bens produzidos (o dízimo) ou horas de trabalho nas terras do senhor. No capitalismo é parte da mais-valia gerada no processo produtivo. Mas sempre existe como função das relações sociais estabelecidas a cada momento em cada lugar”. (LOW-BEER, 1983, p.33).

Interessante destacar que tanto Ricardo como Marx, desenvolveram seus estudos baseando-se na renda fundiária agrícola<sup>3</sup> (da qual decorre a teoria da renda fundiária urbana). Para Marx (1883) a renda fundiária refere-se ao pagamento realizado pelo capitalista arrendatário ao proprietário da terra, pelo uso de sua propriedade,

---

<sup>3</sup> Outro autor que trabalhou com a renda fundiária agrícola foi Karl Kautsky (1886) em seu famoso trabalho, A Questão Agrária.

[...] o capitalista-arrendatário paga ao proprietário da terra, ao proprietário do solo explorado por ele, em prazos determinados, [...] uma soma em dinheiro fixada contratualmente (assim como o prestatário paga juros determinados pelo capital monetário) pela permissão de aplicar seu capital nesse campo específico de produção. A essa soma de dinheiro se denomina renda fundiária, não importando se é paga por terras cultiváveis, terrenos de construção, minas, pesqueiros, matas etc. Ela é paga por todo o tempo durante o qual o dono da terra emprestou, alugou o solo ao arrendatário. **A renda fundiária é aqui, portanto, a forma em que a propriedade fundiária se realiza economicamente, se valoriza.** (MARX, 1983, p.125 -126). (grifos nossos)

Os investimentos realizados, como as obras de irrigação, melhoramento da fertilidade, terraplanagem, correção do solo, ampliam a produção, transformando a terra de simples matéria em terra-capital. Essas melhorias aplicadas ao solo agrícola possibilitam ao proprietário acrescentar à renda fundiária propriamente dita o juro pelo capital incorporado ao solo (MARX, 1983).

Esses investimentos mostram “[...] a diferença entre a renda fundiária [...] e o juro do capital fixo incorporado ao solo, e que pode constituir um acréscimo à renda fundiária [...] sem qualquer acréscimo de nenhum juro pelo capital incorporado ao solo”. (MARX, 1983, p.128). Esta análise elimina a possível confusão da distinção entre juro e renda.

Em relação a renda fundiária urbana, vários estudiosos desenvolveram suas teorizações, como Topalov, Lojkine, Lipietz, Singer entre outros. Para os autores supracitados que estudaram as rendas fundiárias agrícolas e urbanas, existem três formas de rendas fundiárias, **diferencial**<sup>4</sup>, **absoluta**, e de **monopólio**.

---

<sup>4</sup> Segundo a teoria da renda fundiária de Karl Marx, existem duas formas de Renda Diferencial: renda diferencial I e renda diferencial II, onde os fatores que determinam a renda diferencial I agrícola são a fertilidade e a localização e a renda diferencial II seria o resultado da aplicação de diferentes quantidades de capital, sucessivamente num mesmo terreno, com a finalidade de melhorar a fertilidade da terra. (MARX, 1983).

Segundo Lojkine (1997, p.81), a renda fundiária existiria, concretamente nas seguintes formas, “a) na construção civil de imóveis; b) na relação de aluguel-venda; c) na locação de fábricas e de áreas não industriais para proprietários fundiários urbanos [...]; d) na locação de equipamentos coletivos urbanos para um proprietário fundiário”.

A renda diferencial I é obtida através de condições particulares do solo urbano, como topografia, localização, acessibilidade, etc. já a renda diferencial II depende exclusivamente do capital alocado no entorno do terreno (privado ou público) e no próprio terreno visando sua melhoria. É válido destacar que a construtibilidade e a localização de outras áreas, como as áreas comerciais, industriais, residenciais etc. vão interferir na diferenciação dos preços do solo urbano. (SPOSITO, 1990)

Singer (1979) a partir da constatação de que todo espaço urbano é propriedade privada, com algumas ressalvas cabíveis, até a pior localização necessita “[...] ser comprada ou alugada. O seu aluguel constitui a renda absoluta, sendo sua altura determinada, [...] pela margem existente entre o preço de mercado dos produtos da empresa que utiliza essa localização e o seu preço de produção” (SINGER, 1979, p. 25).

A renda de monopólio tem origem na propriedade, mas decorre da existência de localizações<sup>5</sup> e acessibilidades que proporcionam o monopólio

---

<sup>5</sup> Villaça (2001) apresenta sua teoria, denominada de *terra-localização*, dizendo que “[...] Tal como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la [...]. A terra urbana é matéria natural trabalhada – alta e sofisticadamente – como um avião ou um aparelho eletrônico. Nas últimas décadas generalizaram-se as expressões ‘ambiente construído’ – *built environment, cadre bâti* – e ‘produção social do espaço’ referindo-se especialmente a espaço urbano. O aparecimento dessas expressões visa veicular justamente a idéia de que o espaço urbano é produto produzido, não é dom gratuito da natureza; é fruto de trabalho social. [...] a terra urbana só interessa enquanto ‘terra localização’. [...] A acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana. [...] A acessibilidade de um terreno ao conjunto urbano revela a quantidade de trabalho socialmente necessário dispendido em sua

de oferecer determinadas mercadorias. “[...] É o caso, por exemplo, de bares e restaurantes localizados em escolas, clubes, estádios de esportes, aeroportos [...] shopping centers, dispondo nestes da exclusividade de venda de determinadas mercadorias”. (SINGER, 1979, p. 26).

A diferença entre renda de monopólio e renda diferencial é explicada por Singer (1979, p. 17), onde a renda diferencial “[...] é auferida quando as empresas que a pagam se encontram em mercados competitivos, sem que os produtos por elas vendidos sofram qualquer majoração de seus preços. [...]” Já a renda de monopólio “[...] surge do fato de que a localização privilegiada da empresa lhe permite cobrar preços acima dos que a concorrência normalmente forma no resto do mercado”.

Deve-se lembrar que a terra não é fruto do trabalho humano, mas tornada meio de produção. Assim, o uso do solo seria somente uma cota que o seu instituto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém.

Tais palavras defendem a idéia de que, o capital imobiliário seria “[...] um falso capital. [...] sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável aquela atividade” (SINGER, 1979, p. 22).

Assim, o monopólio da propriedade fundiária seria a barreira para a livre circulação de capitais, isso porque:

- a. cada parcela de terra é única, isto é, não é multiplicável em si. As características ou qualidades de que é dotada e que condicionam a sua produtividade não são passíveis de serem colocadas no mercado em quantidades ilimitadas; e

---

produção. Quanto mais central o terreno, mais trabalho existe dispendido na produção dessa centralidade, desse valor de uso. Os terrenos da periferia têm menos trabalho social incorporado em sua produção do que os centrais. Daí nossa expressão ‘terra-localização’, ao lado de ‘terra-matéria’ e ‘terra-capital’, criadas por Marx”. (VILLAÇA, 2001, p. 72-74).

- b. sendo a terra um bem não produzido, não se constitui em si meio de produção e por isso não é considerado mercadoria, cuja produção valoriza o capital. No entanto, por ser o solo condição necessária à realização de qualquer atividade, é considerado elemento fundamental no processo de produção. (LOW-BEER, 1983, p.33-34).

Portanto, a propriedade privada da terra, ao produzir renda assemelha-se ao capital, apesar de não se compor em capital.

Lojkine (1997)<sup>6</sup> menciona que a renda fundiária funde-se com o capital financeiro, pois os grandes grupos financeiros internacionais dominam o mercado fundiário e imobiliário. A renda fundiária urbana reforça o desenvolvimento urbano, onde sua principal manifestação está no fenômeno da segregação, produzido pelos mecanismos que atribuem os preços do solo, estes, por sua vez determinados, pela nova divisão social e espacial do trabalho.

Visando reforçar a afirmação de Jean Lojkine (1997) a respeito de que o capital financeiro esta controlando o mercado imobiliário, apresentamos as palavras de Santos (2006) a qual afirma que

A cidade aparece, na época do recrudescimento de um vigoroso e último esforço de investimentos pouco rentáveis, como a alternativa para os negócios do grande capital internacionalizado. [...] O movimento que sai de uma crise nos setores manufatureiros, passa pela crise do financeiro acionista e é barrado no universo de um potente mercado, como uma última alternativa de rentabilidade e possibilidade de adiamento da crise, pontua o papel o espaço urbano para os processos de acumulação nesse fim e início de séculos. [...] (SANTOS, 2006, p. 114)

Conforme a autora supracitada o mercado imobiliário foi e é uma

---

<sup>6</sup> Lojkine (1997, p.90) a partir da análise das idéias de Lênin, apontadas na obra Imperialismo, estado supremo do capitalismo, especifica a “[...] função essencial da renda fundiária urbana, que tende, ‘cada vez mais [...] a ser objeto de um investimento de capital financeiro, isto é, dos monopólios que fundem capital bancário e capital industrial’ que se utilizam do espaço urbano como fonte de sobre-lucro. Na atual fase da história do imperialismo capitalista, a apropriação monopolista se caracteriza seja pela recuperação da renda diferencial gerada pelo financiamento público de diversos equipamentos urbanos (renda de situação), seja através da apropriação de diversas rendas geradas pela ‘valorização’ do terreno (centros comerciais, escritórios), em sua simples retenção (renda absoluta recuperada sobre os aluguéis de imóveis residenciais) por locatários capitalistas, depois da compra, a bom preço, de terreno equipado pela coletividade”.

saída para que os investidores do sistema financeiro não tenham perdas de rendimentos, ou seja, o melhor lugar para aplicar capital-dinheiro, nesse início de século, é sem dúvida o mercado imobiliário, isso devido à obtenção das rendas fundiárias.

Além das três diferentes formas de renda fundiária apresentadas, existe segundo Rangel (2004) mais uma renda, ou seja, a Quarta Renda, que para o autor seria “[...] a expectativa de elevação do preço da terra [...]” (RANGEL, 2004, p. 140).

[...] A Quarta Renda, mensurável no processo de reavaliação dos ativos, opera como se de fato fosse uma renda territorial, até porque perde-se a consciência de sua verdadeira etiologia. Assim, mesmo a terra não utilizada – a qual, conseqüentemente, não produz nenhuma verdadeira renda territorial – produz Quarta Renda, a qual se soma às outras, caso existam e, dado que o preço da terra é uma função direta da renda total dito preço pode distanciar-se grandemente do que resulta da capitalização da renda stricto sensu. (RANGEL, 2004, p. 140).

A quarta renda seria o processo de expectativa de valorização, ou seja, a lógica da especulação imobiliária<sup>7</sup>, a qual visa à acumulação de capital no espaço<sup>8</sup>.

Gottdiener (1993) apresenta a maneira pela qual ocorre a acumulação de capital no espaço, afirmando que existem no mínimo, três frações de capital que atuam no ambiente construído, de acordo com as várias formas de realizar mais-valia.

---

<sup>7</sup> “[...] a especulação imobiliária urbana, de um modo geral, é, no quadro do capitalismo, uma forma pela qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos, que são os meios coletivos de produção e consumo ao nível do espaço urbano. [...]” (CAMPOS FILHO, 2001, p. 48).

<sup>8</sup> Em resumo a Quarta Renda é o capital imobilizado, é a apropriação do controle da terra, via valorização imobiliária (RANGEL, 2004).

A primeira fração de capital concentra-se na renda e se apropria dela ou diretamente, como no caso dos senhores de terra, ou indiretamente, como indicam interesses financeiros que atuam através da especulação imobiliária. A segunda fração de capital busca ao mesmo tempo juros e lucro através da construção – contribuindo diretamente para o ambiente construído ou encarregando-se ela mesma da construção ou financiamento da obra de outros. Existe uma terceira fração de capital que atua no interesse da classe como um todo. Harvey denomina-a ‘capital em geral’, pois ela considera o ambiente construído um local para apropriação efetiva da mais-valia, que favorece a acumulação de capital (GOTTDIENER, 1993, p. 96).

Após estas considerações, fica mais fácil compreender que na construção de edificações verticais obtém-se renda fundiária, pois através da verticalização ocorre a multiplicação do solo urbano, tornando possível o estabelecimento de maiores quantidades de moradias e de concentração populacional do que seria presumível em habitações horizontais.

Portanto, quanto maior for o edifício em relação ao número de pavimentos e de apartamentos, maior será a renda fundiária obtida pelo incorporador do empreendimento imobiliário.

Segundo Campos Filho (2001, p. 50) “[...] O preço mais alto da terra urbana fez com que empresários imobiliários, para diluí-los, buscassem cada vez mais a redução da cota-parte dos terrenos, ou seja, fez com que os edifícios subissem em altura [...]”.

A principal reclamação dos empresários<sup>9</sup> imobiliários vai de frente

---

<sup>9</sup> Pedro Abramo (2007) quando discute a incerteza urbana radical e a escolha da localização enquanto decisão crucial apresenta a idéia do *empresário-schumpeteriano*, que aos nossos olhos, engloba grande parte de nossos incorporadores imobiliários. De acordo com o autor “[...] Para Schumpeter falar de capitalismo só tem sentido numa sociedade onde o mecanismo de estímulo às ações é, antes de tudo, a noção de lucro [...] observa que o papel do capitalista-empresário é ir sempre mais longe na busca de lucro maior que o de seus concorrentes. [...] Em outras palavras, com Schumpeter os capitalistas voltam a ser os verdadeiros atores do mercado: propondo **inovações** que, a princípio, o mercado não previa, eles descobrem uma capacidade de intervenção no jogo mercantil que o discurso ortodoxo não percebera. E é justamente esse o papel de desestabilizador, digamos assim, da ordem estabelecida que o empresário schumpeteriano incorpora. [...] A idéia que desejo sugerir aqui é a de que os construtores urbanos que oferecem bens residenciais pelo viés de mercado vão formular suas decisões de localização – desde que tenham o espírito do empresário schumpeteriano – introduzindo sobretudo

à citação anterior, pois todos buscam cada vez mais a redução da cota-parte dos terrenos, ou seja, pressionam o Estado para legalizar a construção de edifícios cada vez mais altos e para tanto necessitam modificar a Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo Urbano, bem como o Código de Obras, os quais constam no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano das municipalidades.

Diante do exposto, Campos (1989) define que

Para que o processo de mudança de uso do solo, operado pelos capitais incorporadores, se concretize é necessária uma operação de edificação (mudança na materialidade do solo) envolvendo a atuação dos capitais construtores. Não obstante os capitais construtores produzirem a intervenção sobre a materialidade do solo urbano, são os capitais incorporadores que assumem o controle econômico do processo de produção de moradia – definindo as características da mercadoria produzida, sua demanda potencial, estratégias de realização (venda), localização, etc. – enquanto os capitais construtores irão deter o ‘controle técnico de produção’. [...] o sistema de produção capitalista de moradias assume a forma e circuito imobiliário urbano, sendo constituído pela articulação de um conjunto de frações de capital com funções específicas no circuito produtivo imobiliário. [...] esta forma de organização de produção de moradias tem no capital incorporador o elemento organizador do circuito imobiliário (CAMPOS, 1989, p.17-19).

A incorporação imobiliária explora e impõe à sociedade de consumo, através da mídia e seu grande poder de convencimento, que melhor que morar em edificações horizontais é morar em edificações verticais, usando um dos maiores problemas urbanos, a violência, para convencer a população e ao mesmo tempo reforçando com sinônimo de status, de poder e de segurança.

Além do incorporador, temos o consumidor, que é o agente indispensável para que haja no mínimo, o mercado. Existe também o agente produtor, propriamente dito, que é o construtor, o qual é identificado mediante concorrência. (SOUZA, 1994).

---

**inovações de produto**, a fim de impor um *mark-up* urbano. [...] o lucro auferido pelos empresários schumpeterianos com a introdução de inovações e diferenciações de produto utiliza mecanismos de redistribuição da riqueza diferentes dos que regem os ganhos de produtividade associados às **inovações de processo**. [...]” (ABRAMO, 2007, p. 64-71). (grifo nosso).

Outro agente responsável pela produção do espaço urbano é o Estado. Este agente precisa receber especial atenção, devido à importância do papel que exerce.

Para iniciarmos a discussão desse agente, cabe a nós explicitarmos o conceito de Estado que será considerado neste trabalho. O Estado na análise marxista, não é o jurídico ou ético que encontramos na filosofia de Kant e Hegel, mas sim uma teoria de cunho fundamentalmente econômica.

O Estado é para Karl Marx, “[...] instrumento de poder, arma temível e poderosa em mãos de determinada classe, utilizada [...] não a favor da sociedade, mas da classe forte e privilegiada, contra as classes fracas e oprimidas” (BONAVIDES, 2007, p.156).

Coutinho (1994) ao discutir a teoria marxista do Estado, lembra que para Marx, Engels e Lenin, há uma natureza de classe do fenômeno estatal:

1 – “[...] o Estado teria sua gênese na divisão da sociedade em classes, existindo somente quando e enquanto existir essa divisão [...]” (COUTINHO, 1994, p.51).

2 – a função do Estado consistiria precisamente em “[...] conservar essa divisão, assegurando que os interesses particulares de uma classe possam se impor como o interesse universal da sociedade [...]” (COUTINHO, 1994, p. 51).

Marx, Engels e Lenin ao definirem a estrutura do Estado “[...] indicaram na repressão – naquilo que Max Weber chamaria de ‘monopólio da coerção física legítima’ – o principal modo pelo qual o Estado desempenharia essas suas funções próprias [...]” (COUTINHO, 1994, p.51).

Para Ernest Mandel (1982) o Estado seria um produto da divisão social do trabalho. O mesmo surge da autonomia em crescimento de algumas atividades superestruturais, sendo que, sua função principal pode ser genericamente considerada como a proteção e a reprodução da estrutura social, ou seja, amparar uma estrutura de classe e relações de produção fundamentais.

Assim, as funções do Estado seriam para Mandel (1982),

- 1 – criar condições gerais de produção que não podem ser asseguradas pelas atividades privadas dos membros da classe dominante;
- 2 – reprimir qualquer ameaça das classes dominadas ou de frações particulares das classes dominantes ao modo de produção corrente através do exército, da polícia, do sistema judiciário e penitenciário;
- 3 – integrar as classes dominadas, garantir que a ideologia da sociedade continue sendo a da classe dominante e, em consequência, que as classes exploradas aceitem sua própria exploração sem o exército direto da repressão contra elas (porque aceitam que isso é inevitável, ou que é dos males o menor, ou a vontade suprema, ou porque nem percebem a exploração) (MANDEL, 1982, p.333-334).

Assim, em uma palavra: o que é o Estado? O Estado seria uma instituição responsável por manter a sociedade coesa - de modo mais complicado, o Estado é o fator de coesão dos níveis de uma formação social. Essa, portanto, seria a função total do Estado. Porém, pela convenção do ponto de vista marxista, esta seria ao mesmo tempo, uma função política, uma vez que, manter uma sociedade coesa significa, também, sustentar as relações de dominação de classe que a caracterizam. Portanto, o Estado é, igualmente, fator de dominação social.

A função global do Estado é conservar unida uma sociedade composta de partes desiguais. As classes sociais são desiguais em vários sentidos, principalmente em um, o econômico. Uma sociedade dividida entre proprietários e não-proprietários ao ver garantida sua coesão, verá garantida igualmente a reprodução das condições de produção dessa desigualdade. Verá

garantida, em outros termos, a dominação dos não-proprietários pelos proprietários.

Foi o que Engels (1982) explicitou na passagem seguinte,

Como o Estado nasceu da necessidade de conter o antagonismo das classes, e como, ao mesmo tempo, nasceu em meio ao conflito delas, é, por regra geral [isto é, sempre], o Estado da classe mais poderosa, da classe economicamente dominante, classe que, por intermédio dele, se converte também em classe politicamente dominante e adquire novos meios para a repressão e exploração da classe oprimida. Assim, o Estado antigo foi, sobretudo, o Estado dos senhores de escravos para manter os escravos subjugados; o Estado feudal foi o órgão de que se valeu a nobreza para manter a sujeição dos servos e camponeses dependentes; e o moderno Estado representativo [Estado capitalista] é o instrumento de que se serve o capital para explorar o trabalho assalariado. (ENGELS, 1982, p.193-194).

Neste sentido o Estado assim analisado, a) é quem estabelece a dominação política de classe; b) é ele quem garante a dominação da classe economicamente mais poderosa sobre a sociedade como um todo, ou sobre as demais classes sociais; c) essa é uma realidade histórica, ou em termos mais simples, essa é uma regra geral. (ENGELS, 1982).

O desempenho do Estado é significativo e abrangente, até quando o mesmo não ocorre de forma direta. Assim sendo, Oliveira (1982, p. 52) destaca que “[...] o Estado não está presente só na produção direta através do setor produtivo estatal, mas, para usar uma metáfora, de uma forma invisível, na articulação geral da economia”.

O Estado assim entendido, precisa ser melhor trabalhado na sua escala local como um dos caminhos para compreender sua ação em direção à produção da cidade, e nesta, a verticalização. Na escala local ou municipal, as

ações do Estado<sup>10</sup> fazem parte de um conjunto de instrumentos destinado a regular e controlar a função social da propriedade urbana, como o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257 de 10/07/2001), que trouxe vários instrumentos, como: o direito de desapropriação e precedência na compra de terras, a regulamentação fundiária, os impostos fundiários e imobiliários, os quais normalmente variam devido ao tamanho, a localização e a finalidade de uso do solo. O Estado também possui o poder de alocar investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação de infraestrutura, organização de mecanismos de crédito à habitação e vários outros instrumentos que permitem a atuação do Estado na produção e no controle do espaço urbano (CORRÊA, 2003).

Na maioria das vezes as grandes construtoras presentes nas cidades brasileiras, possuem fortes laços políticos, o que pode beneficiá-las no momento da aprovação de projetos junto à Secretária de Urbanismo e outras secretárias competente.

Se refletirmos um pouco podemos dizer que um edifício alto de vários apartamentos, gera para o incorporador uma reprodução/ampliação de capital, pois não construirá apenas uma moradia, mas várias no mesmo solo urbano, ou seja, realizar-se-á multiplicação do solo. Já para o Estado um edifício alto de vários apartamentos, trará a ampliação da arrecadação de impostos, pois o conhecido IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano será cobrado de cada apartamento, todavia a multiplicação do solo urbano beneficia tanto a

---

<sup>10</sup> “É preciso considerar que a ação do Estado processa-se em três níveis político-administrativos e espaciais: federal, estadual e municipal. A cada um destes níveis sua atuação muda, assim como o discurso que encobre os interesses dominantes. É no nível municipal, no entanto, que estes interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz. Afinal a legislação garante à municipalidade muitos poderes, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiário e imobiliário, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais.” (CORRÊA, 2003, p.26).

incorporadora como o Estado, impõe ainda a pressão sobre a infra-estrutura urbana.

Ribeiro (1997, p.134), lembra que

A intervenção do Estado é, no entanto, uma condição de possibilidade para a apropriação do sobrelucro. A sua realização efetiva e o seu montante dependem da relação que estabelecem, no mercado fundiário, proprietários dos terrenos e incorporadores. Caso os primeiros tenham condições de antever as futuras modificações das condições de construtibilidade, eles poderão aguardar que elas se concretizem para vender. Nesta hipótese, os proprietários estarão em posição de captar a totalidade dos sobrelucros de localização, na forma de preços fundiários aumentados em relação aos preços concorrentes no momento anterior à intervenção do Estado.

Para falarmos sobre comercialização, temos que falar necessariamente do financiamento. Primeiramente cabe esclarecer que quem tem financiamento é o consumidor. No Brasil o Sistema Financeiro de Habitação, dispõe de programas especiais, chamados de Planos para Empresários, que financiam o incorporador, que na hora da venda do produto final, repassa o financiamento aos consumidores. Esse é um recurso disponível, porém, muitas incorporadoras executam a obra com recursos próprios (SOUZA, 1994).

Quando mencionamos o SFH, sempre nos lembramos do extinto BNH – Banco Nacional da Habitação, cujas ações estão sob responsabilidade da CEF – Caixa Econômica Federal, que foi um dos maiores responsáveis pela verticalização nos grandes centros e continua realizando financiamentos destinados à habitação própria.

Em última análise o Estado, não só libera o solo para a construção de edifícios verticais dos mais variados tamanhos e alturas (Lei de Zoneamento e Uso do Solo) como também promove a sua valorização através da implementação de políticas públicas como, infra-estrutura, saneamento,

comunicação, transporte, energia elétrica, policiamento, etc.

“A cidade é, sem dúvida, um grande ‘valor de uso’ para as sociedades. Um argumento [...] é a questão da valorização fundiária urbana e seu papel na história econômica brasileira. Seu respaldo: o zoneamento” (SOUZA, 1994, p. 236).

Portanto, o Estado é o principal agente responsável pela valorização fundiária urbana, pois a ele cabe o papel (de como já relatamos), zonedar o solo (zoneamento), beneficiar o solo (infra-estrutura) etc.

No resumo das ações do Estado sobre o espaço urbano, Mendes (2000) relata que tal ação incide vislumbrando a promoção da valorização diferenciada do espaço, sendo que, a partir desse momento o papel do Estado acaba encobrindo interesses e impedindo grande parcela da população o direito de viver nas cidades. Destas ações estatais não somente derivam as atuações dos demais agentes (re)produtores da cidade, mas também a própria estrutura urbana se reconfigura por intermediário das decisões do Estado.

## **2.2 - Verticalização brasileira: em busca do entendimento**

A verticalização brasileira só despertou o interesse de estudiosos a partir da década de 1980. Devido a pouca importância dada ao termo até recentemente, os dicionários da língua portuguesa não têm definido, até o presente, o seu significado. No entanto, verifica-se a existência de alguns conceitos etimológicos relativos à verticalidade.

**Arranha-céus:** edifício muito alto, com muitos andares ou pavimentos;  
**Edifício:** obra arquitetônica, de certa importância, destinada a abrigar os diversos tipos de atividades humanas; edificação; casa; prédio;

imóvel. Prédio de vários pavimentos, etc.

**Prédio:** imóvel construído, para qualquer finalidade; casa, edifício, construção. Construção de vários andares, industrial, comercial ou residencial. (HOUAISS, 2001, s.p.)

Entretanto, observamos que nas duas últimas décadas do século XX, a verticalização tem sido tema de estudo de vários profissionais, como geógrafos e arquitetos e os mesmos analisam este processo em várias cidades do país com diferentes abordagens. De um modo geral, tais estudos no Brasil iniciaram nas metrópoles e cidades grandes e, recentemente foram direcionados para as cidades médias e pequenas.

Nas metrópoles e nas cidades grandes, a urbanização acelerada implicou em diferentes alterações espaciais, dentre as quais, uma maior e mais rápida diversificação de investimentos de capitais e a difusão de idéias e valores. As primeiras cidades a realizarem o processo de verticalização no Brasil, foram São Paulo e Rio de Janeiro (as fotos 1 e 2 apresentam a concentração da verticalização de São Paulo e do Rio de Janeiro), sendo a década de 1920 o marco do processo.



**Foto 1** - Vista aérea parcial da cidade de São Paulo.

Fonte: [www.officespace.com.br/SP/aerphoto.jpg](http://www.officespace.com.br/SP/aerphoto.jpg), 2005.



**Foto 2** - Vista aérea parcial da cidade do Rio de Janeiro.

Fonte: <http://www.skycrapercity.com>, 2006.

As cidades médias e pequenas passaram a ter o processo de urbanização e verticalização mais recentemente, sendo atribuída à difusão de valores e interesses econômicos voltados a diversificação dos investimentos, tendo inspiração na busca de suas modernidades, o pioneirismo das metrópoles e cidades grandes brasileiras. As fotos 3 e 4 apresentam a concentração vertical de duas cidades médias norte paranaenses - Maringá e Londrina.



**Foto 3** - Vista aérea parcial do centro de Maringá/PR.

Fonte: [www.maringa.pr.gov.br](http://www.maringa.pr.gov.br), 2007.



**Foto 4** - Vista área parcial de Londrina, tendo em primeiro plano os arranha-céus da Gleba Palhano e em segundo plano a concentração vertical do centro da cidade.

Fonte: <http://www.skycrapercity.com>, 2007.

Destaca-se a década de 1920 como marco temporal da origem da construção de edifícios brasileiros. Conforme Souza (1994), o primeiro edifício construído no Brasil foi no ano de 1912, na cidade de São Paulo, sendo um edifício de escritórios e estabelecimentos comerciais. Já o Palacete Riachuelo foi o primeiro edifício voltado para habitação. Construído posteriormente, sua obra foi iniciada no ano de 1925 e teve seu término no ano de 1928, ambos de concreto armado e não possuíam elevadores de início. O primeiro elevador instalado em nosso país foi realizado pela empresa *Pirie, Villares & Cia. Ltda.*, no ano de 1918 no Hospital Santa Catarina em São Paulo.

Conforme Ficher (1994, p.62), o processo de verticalização urbana foi viabilizado pelo equacionamento de problemáticas técnicas construtivas, “[...] em especial aqueles referentes ao cálculo estrutural, à execução de fundações [...]”, bem como, inovações de “[...] materiais de construção de alta resistência e baixo preço, como o aço no caso dos EUA e o

concreto armado no caso do Brasil”, além da importante introdução do elevador. Contudo, estas inovações para a construção dos arranha-céus têm na razão econômica seu principal interesse, sintetizada “[...] pela otimização do aproveitamento do solo urbano [...]”.

Segundo Vasconcelos (1992, p.13), pouco se conhece do início do uso do concreto armado em nosso país. O concreto armado, ou cimento armado, como era denominado até 1920, é fruto da Segunda Revolução Industrial e, a notícia mais antiga que foi possível encontrar sobre alguma aplicação do concreto no Brasil “[...] data de 1904, documentada no curso do Prof. Antonio de Paula Freitas na ‘Escola Polytechnica do Rio de Janeiro’ [...]”. Em publicação de artigo intitulado “Construções de Cimento Armado” voltado para alunos do curso, aborda as primeiras aplicações do concreto no Brasil, mencionando “[...] a construção de casas para habitação em Copacabana realizada pela ‘Empreza de Construções Civis’ [...]” tendo como executor o engenheiro Carlos Poma que obteve “[...] em 1892 o ‘privilégio da patente’, [...] uma variante do sistema Monier. Poma chegou a executar seis prédios, alguns com sobrados onde fundações, paredes, vigamentos, soalhos, tetos, escadas e muros eram todos de concreto armado” (VASCONCELOS, 1992, p.13).

O que assegurou a utilização do concreto armado no Brasil foram os laboratórios de tecnologia das escolas de engenharias, “[...] responsáveis pelo desenvolvimento de soluções técnicas inéditas e pela formação de especialistas” (FICHER, 1994, p.62). Sendo assim, o início da constituição dos laboratórios de tecnologia civil no Brasil, datam de 1899 sendo que o primeiro foi nomeado de Gabinete de Resistência dos Materiais da Escola Politécnica de São Paulo. Representou o embrião que deu origem ao Instituto de Pesquisas Tecnológicas -

IPT, que festejou em 1999 os 100 anos de existência.

[...] Conclui-se então que o próprio IPT considerava a fundação desse 'Gabinete de Resistência dos Materiais' como sua própria instituição, apenas com o nome diferente. Se assim se admitir, a história do IPT pode ser dividida em três períodos: o primeiro de 1899 até 1926 sob denominação de Gabinete de Resistência dos Materiais; o segundo, de 1926 até 1934 sob a denominação de Laboratório de Ensaios de Materiais; o terceiro, a partir de 1934, ocasião em que surgiu o Instituto de Pesquisas Tecnológicas propriamente dito (VASCONCELOS, 1992, p.47).

Só para ter uma idéia do desenvolvimento infra-estrutural, “[...] em 1907, São Paulo já contava com um laboratório de resistência dos materiais nos moldes de Viena e um laboratório de metalografia nos moldes da Sorbone” (FICHER, 1994, p.62).

Na década de 1920 ocorreu no Brasil certa expansão de indústrias de bens de produção, que produziam aço e, por sua vez, contribuíram para a verticalização, formando monopólios ou oligopólios e assim o processo de verticalização garantiu lucros acima da média do mercado para estas indústrias. A produção do edifício realizou a reprodução de múltiplas formas do capital, emergindo daí o interesse na expansão da verticalização (SOUZA, 1994).

Entre 1920-1930 a produção de edifícios foi voltada para aluguel, ficando caracterizado como um período rentista. “Em 1926 tem início a produção de cimento no País. O mesmo impulso seria dado à produção de materiais de construção em geral com a fase de substituição de importações gerada no período da Segunda Guerra Mundial” (SOUZA, 1994, p.82).

Já em 1930-1940, o período consolidou-se como fase rentista, principiada na década anterior. Os edifícios ainda são produzidos para aluguel, pois continua a ser a melhor opção de investimento (SOUZA, 1994).

Os primeiros edifícios tentavam reproduzir internamente as soluções da planta das residências isoladas, com corredores, salas, copas, amplas cozinhas, varandas, amplas áreas de serviços, além de quarto(s) para empregados etc. buscando oferecer aos moradores uma reprodução de seus ambientes de origem. Com o passar dos anos esta lógica vai mudando para apartamentos cada vez menores, em relação a suas áreas totais.

A partir da Lei do Inquilinato, de 1942 “[...] sobreviria uma profunda alteração na forma de produzir edifícios. O aluguel deixa de ser uma atividade rentável e inicia-se um processo de produção para venda. Surge a incorporação – os condomínios” (SOUZA, 1994, p. 98).

O Brasil, após a Segunda Guerra Mundial viu a aplicação do aço se restringir, em geral à construção vertical industrial, em relação a arranha-céus, o aço nunca se difundiu de maneira expressiva, como o concreto armado (FICHER, 1994).

No final da década de 1940 e início da década de 1950, ocorreu uma revolução na questão da habitação para parcela da população de menor poder aquisitivo no Brasil, com a criação do apartamento mínimo, ou seja, o programa mínimo da sala, banheiro e cozinha (SOUZA, 1994).

[...] Por mais incrível que isto possa parecer, apesar da grande demanda, era um fato que passava despercebido. Tanto isso é verdade que tudo o que se colocasse no mercado em matéria de pequenas unidades habitacionais verticalizadas (kitchenettes, por exemplo), era totalmente vendido. Tratava-se, portanto, de um fantástico e desconhecido mercado. [...] Esse processo foi desenvolvido até esgotar o mercado, quando então se começam a construir apartamentos de dois e três dormitórios (sobretudo a partir da década de 70). Recentemente, volta-se à fase inicial do pequeno apartamento, porém com um outro nome, o *flat*, que vai também caracterizar a fase atual da verticalização (SOUZA, 1994, p. 112).

Contudo, vale ressaltar que até a década de 1930, a industrialização brasileira se concentrava nas indústrias de bens de consumo, indústrias leves, enquanto indústrias pesadas de bens de produção e capital tinham um ‘caráter pré-industrial ou artesanal’ (RANGEL, 1986, p.54).

Essa industrialização que era realizada “[...] por substituição de importações, foi sendo continuamente ampliada [...] e se constituindo desde então no centro do sistema produtivo nacional [...] duas décadas depois, foi iniciada outra etapa da expansão da industrialização e do capitalismo no Brasil” (FRESCA, 2004, p. 178).

A nova etapa da industrialização brasileira que iniciará a partir da segunda metade dos anos de 1950, foi direcionada para a industrialização pesada – supridora de bens de produção, também denominadas de Departamento I. Na introdução do Departamento I na forma de produção industrial, gerido sob ação de capitais, não exclusivamente do Estado, dentro da conjuntura do Plano de Metas de Juscelino Kubitschek, foram instalados e expandidos os segmentos da indústria automobilística, celulose, cimento, material elétrico, material de transporte, metalurgia, papel, siderurgia, química, naval, aérea, dentre outras.

Momento esse, em que o setor industrial converteu-se em peça chave do modo de produção e reprodução do capital. “[...] Para tanto, um maciço bloco de investimento [...] estatal criou condições para que o Estado, [...] interviesse na esfera produtiva, implantando parte dos setores de base da indústria nacional”. Além, da ação estatal, nessa etapa houve igualmente a ação do “[...] capital internacional, implantado no Brasil, através das multinacionais nos ramos automobilísticos, construção naval, material elétrico pesado, dentre outros”

(FRESCA, 2004, p.179).

Outro ponto importante é o fato de que a entrada brasileira nos ramos industriais mais dinâmicos ocorreu em um contexto de expansiva conjuntura internacional, porém com relativa dificuldade em relação às mudanças na divisão internacional do trabalho, na qual o Brasil ultrapassaria a condição de exportador de produtos primários para industrializados (FRESCA, 2004).

Entre 1958 e 1963, as taxas da produção industrial brasileira e da inflação vinham deflagrando uma grande crise. Enquanto a economia entrava em período recessivo, fato observado através do declínio da produção industrial, a taxa de inflação se elevava firmemente, conforme demonstra Rangel (1986, p.41).

Nesse período de crise e com um grande crescimento populacional urbano,

[...] como vender, por exemplo, um apartamento residencial a prazos de dez anos e mais, usando os artifícios dos consórcios ou dos descontos das letras de câmbio? [...] Com uma inflação de 42,2 % (1962), o valor do débito, expresso em moeda do valor do ano-base, teria caído a 17,2%, ao cabo de apenas cinco anos, ao passo que o valor de mercado do mesmo imóvel deixado em garantia, abstraída a pequena depreciação, permaneceria constante. Quebrava-se irremediavelmente a equação econômico-financeira do mútuo. Em tais condições, as vendas de imóveis pouco menos eram do que doações (RANGEL, 1986, p.44).

Nossa economia estava em crise e com uma grande inflação, o que por sua vez, prejudicava toda a população brasileira, principalmente em relação à urbanização, pois neste período ampliava-se rapidamente a taxa de urbanização. Dadas as circunstâncias do período despontava uma série de medidas administrativas, bem como políticas urbanas que visavam especificamente dinamizar a construção de moradias para essa população

urbana onde o déficit habitacional era enorme. Entretanto, não havia nenhum incentivo às empreiteiras, pois como vimos, a inflação era exorbitante e, na venda de um apartamento a prazo, não existia lucro nenhum, o que existia era prejuízo, pois a cada mês a inflação era maior e o valor moeda tinha seu valor real rapidamente tendendo a zero.

O remédio necessário para o financiamento de edificações foi à instituição da correção monetária que significava que a equação econômico-financeira do mútuo ficaria preservada durante toda a vida deste, onde ambos os membros eram multiplicados pelo mesmo fator, o que trouxe como consequência a queda da taxa real de juros. Em um pequeno prazo o Brasil viu surgir um sistema nacional de poupança, que se comparava aos mais potentes do mundo. Os fundos privados elevaram-se grandiosamente na construção de edificações. Nesse momento estava criada a escola maternal do capitalismo financeiro brasileiro (RANGEL, 1986).

A construção residencial, tão importante num país que expandia sua população urbana a ritmos galopantes, foi criada através da supervisão do Estado<sup>11</sup>. A partir do governo militar instaurado em 1964, criou-se o Banco Nacional da Habitação (BNH) integrado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ocasionando mudanças no padrão desta produção, o que aconteceu em escala nunca vista em nosso país com forte direcionamento de recursos financeiros para o mercado habitacional, gerando mudança no perfil das grandes

---

<sup>11</sup> Sensibilizado pelos problemas urbanos brasileiros, particularmente no tocante a habitação, o Congresso Nacional, através da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, criou o Banco Nacional da Habitação – BNH, instituindo um Sistema Financeiro que veio com o objetivo expresso de promover a construção e a aquisição de casa própria, especialmente para as famílias brasileiras de baixa renda. Ao mesmo tempo, introduziu nos planos habitacionais o mecanismo da correção monetária, sustentáculo do Sistema (ELIAS, 1980, p.07).

idades, a exemplo da verticalização.

Conforme Maricato (2001, p.20) “[...] a introdução do apartamento como principal forma de moradia da classe média teve início na década de 1940, em Copacabana [...]”. Porém, “[...] foi com a implementação do SFH em 1964, que o mercado de produção imobiliária privada, baseado no edifício de apartamentos, se consolidou por meio de uma explosão imobiliária”.

Todavia, cabem algumas considerações sobre a correção monetária. O BNH não objetivava lucro com a sua aplicação. A mesma correção que incidia sobre os financiamentos destinados à aquisição da casa própria incidia sobre as letras imobiliárias, sobre os depósitos em caderneta de poupança e, o que é mais importante, sobre as contas dos trabalhadores optantes do FGTS. Desse modo, podemos dizer que as pessoas que pagavam financiamento com correção monetária, estavam por outro, se beneficiando da correção, seja em aplicações próprias, seja em suas contas individuais do FGTS.

Conforme Veloso; Villela; Giambiagi (2007, p.09)

Durante o período 1968-1973, o PIB brasileiro cresceu a uma taxa de cerca de 11,1% a.a., enquanto no período 1964-1967 o crescimento havia sido de 4,2% a.a. [...] uma característica notável do ‘milagre’ é que, simultaneamente à taxas muito elevadas de crescimento econômico, o período 1968-1973 caracterizou-se por taxas de inflação declinantes e relativamente baixas para os padrões brasileiros e por superávits no balanço de pagamentos.

A tabela 1 demonstra vários indicadores econômicos em relação aos períodos 1964-1967 e 1968-1973, confirmando que os anos de 1968 a 1973 foram formidáveis, não exclusivamente, no que diz respeito às taxas de crescimento econômico, mas igualmente ao comportamento da inflação e das contas externas. Enquanto a taxa média de crescimento do PIB aumentou de

4,2% a.a no período 1964-1967 para 11,1% a.a em 1968-1973, a taxa de inflação diminuiu de 45,4% para 19,1%. Verificou-se também um grande aumento na taxa das exportações e importações em 1968-1973, elevando-se de 4,1% e 2,7% a.a. para 24,6% e 27,5% a.a., respectivamente, entre os dois períodos.

**Tabela 1** – Brasil: comparação de indicadores macroeconômicos – 1964-1967 e 1968-1973

<b>Indicadores selecionados</b>	<b>Média 1964-1967</b>	<b>Média 1968-1973</b>
Taxa de crescimento do PIB (% a.a.)	4,2	11,1
Inflação (IGP, dez./dez., %a.a.)	45,5	19,1
Investimento (% do PIB a preços correntes)	15,5	19,5
Taxa de crescimento das exportações em US\$ (% a.a.)	4,1	24,6
Taxa de crescimento importações em US\$ (% a.a.)	2,7	27,5
Balança comercial (em US\$ milhões)	412	0
Saldo em conta corrente (em US\$ milhões)	15	-1.198
Dívida externa líquida/exportação de bens	2,0	1,8
Saldo do balanço de pagamentos (em US\$ milhões)	-13,8	1.102,8

**Fonte:** Veloso; Villela; Giambiagi (2007, p.10)

Segundo os autores supracitados, há três grandes linhas de interpretação para o milagre brasileiro.

A primeira linha de interpretação enfatiza a importância da política econômica do período, com destaque para as políticas monetária e creditícia expansionistas e os incentivos às exportações. Uma segunda vertente de interpretação atribui grande parte do 'milagre' ao ambiente externo favorável, devido à forte expansão da economia internacional, à melhoria dos termos de troca e ao crédito externo farto e barato. Já uma terceira tendência de explicação credita grande parte do 'milagre' às reformas institucionais do Plano de Ação Econômica do Governo (Paeg), entre 1964 e 1966, em particular às reformas fiscais/tributárias e financeira, que teriam criado as condições para a aceleração subsequente do crescimento (VELOSO; VILLELA; GIAMBIAGI, 2007, p.07).

Contudo, estas interpretações não levaram em conta a complexa análise da economia brasileira realizada por Rangel (1986), que deixa claro o conjunto dos processos econômicos, sociais, políticos, jurídicos, etc. que permitiram a realização do denominado milagre brasileiro. Nesse contexto, como explica Rangel (1986) a implantação da correção monetária permitiu à construção

civil entre os anos de 1975 a 1979 contribuir significativamente para o crescimento do PIB. Assim, a aceleração crescente da economia, criou uma nova classe média urbana, que teve economicamente acesso à moradia, especialmente os apartamentos.

A década de 1980, adjetivada de década perdida mediante o esgotamento de recursos para investimentos, incluso os públicos contribuíram para a recessão, diminuição do crescimento do PIB, aumento da inflação e a implantação de inúmeros planos econômicos para o controle da inflação, dentre outros.

Contudo, a década de 1980 representou uma etapa de forte expansão da verticalização nas principais cidades brasileiras. Inicialmente em São Paulo e Rio de Janeiro, como mencionamos em passagem anterior, mas agora tal processo foi estendido para cidades, como Belém (PA), Curitiba (PR), Florianópolis (SC), Londrina (PR), Maringá (PR), Natal (RN), Porto Alegre (RS), Presidente Prudente (SP), Santa Maria (RS), Uberlândia (MG), dentre outras. Um dos fatores responsáveis por essa fase foi o contexto econômico, social e político do Brasil. A década de 1980 foi marcada pela instauração de vários Planos de Estabilização Econômica, sendo o Plano Cruzado o mais importante em relação à questão habitacional. O Plano Cruzado foi decretado em março de 1986, sendo responsável pela “[...] suspensão temporária do imposto inflacionário e um conseqüente aumento da massa salarial, proporcionando ampliação imediata da poupança interna de estratos sociais baixos e médios” (SILVA, 2002, p. 107). A queda da inflação verificada nos índices, por intermédio do congelamento dos preços, reajustes salariais e criação de nova moeda, além da manutenção de baixo rendimento da poupança, provocaram intenso aumento de consumo de

bens duráveis como geladeiras, televisores, apartamentos, automóveis, dentre outros.

A partir de então ocorreu uma aceleradíssima construção de edifícios nas mais distintas cidades brasileiras e de tamanhos diferentes como caminho eficaz da população proteger seus rendimentos, e garantindo às construtoras e incorporadoras gigantescos lucros.

Na literatura brasileira sobre as cidades neste período, o processo de verticalização recebeu papel relevante, principalmente na geografia. Damiani (1999) apresenta momentos dessa literatura, enfocando aspectos mais representativos dessa discussão sobre a verticalização:

- a consideração da renda fundiária urbana, as formas de negócios que ela sugere o espectro das classes sociais que dela deriva, as formas de segregação urbana que produz;
- a partir da consideração anterior, o estudo do processo de verticalização na definição das grandes cidades, os agentes e indústrias envolvidos, as leis e normas que desencadeia;
- a produção dos equipamentos urbanos e dos meios de consumo coletivos, o significado desta produção para a acumulação do capital e a consideração dos investimentos e estratégias do Estado para sua realização;
- o planejamento urbano e as políticas urbanas, com todo arsenal de códigos, leis e normas que reúnem movidos, principalmente, a partir das grandes cidades. Entre as políticas se destacam a política habitacional e as referentes à descentralização urbana;
- a crítica ao urbanismo moderno e às formas de reurbanização das cidades (DAMIANI, 1999, p. 124).

A implantação e a disseminação da verticalização urbana, como forma de habitação na sociedade brasileira foi aceita inicialmente com relutância, mediante costumes e hábitos.

Souza (1994, p.129) destaca que a verticalização constitui-se “[...] numa especificidade da urbanização brasileira [...]”, pois “[...] em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a

mesma destinação prioritária para a habitação”.

A autora enfatiza a importância que esse processo tem recebido na academia e, reforça que a verticalização apresenta-se em nosso país com tendência eminentemente residencial, ao contrário do que ocorre em outros países. Destaca ainda que, os estudos sobre verticalização no mundo são raros, sendo uma produção mais voltada para a construção do edifício e de sua forma na paisagem urbana, realizados por arquitetos e engenheiros.

A autora supracitada entende que o estudo da verticalização é extremamente complexo, apresentando várias tendências e enfoques de análise. Afirma ainda que o entendimento do assunto, que é pouco estudado, poderá fornecer elementos para um melhor conhecimento da urbanização brasileira.

### **2.3 - Verticalização das cidades: conceitos, pesquisadores e abordagens**

As análises sobre a verticalização foram iniciadas em nosso país a partir dos anos 1980<sup>12</sup>, com as primeiras teses e dissertações defendidas, como a de Homem (1982). Este estudo sobre o processo de verticalização de São Paulo apresentou o significado do *Prédio Martinelli*, tendo como principal abordagem os aspectos históricos e as questões culturais. O autor trabalha com termos simbólicos, mostrando que o prédio Martinelli cristalizou o sentido de progresso e renovação da cidade que, até 1930, era marcada pela horizontalidade de suas construções. O prédio projetou a figura do imigrante italiano, que na pessoa do empresário *Giuseppe Martinelli* marcou a importância dos imigrantes italianos na estrutura sócio-espacial paulista (HOMEM, 1982).

---

<sup>12</sup> Esta parte do trabalho visa explicar a verticalização a partir de diferentes abordagens do processo realizadas em *cidades de tamanhos distintos* e em sua maioria desenvolvidas por geógrafos.

Outro trabalho refere-se à dissertação de Nádia Somekh Martins Ferreira (1987), e de seu livro publicado em 1997 (SOMEKH, 1997). Estes estudos tiveram como principal abordagem o planejamento urbano. A autora realizou uma periodização da verticalização urbana de São Paulo, apresentando as leis que em cada período definia o Coeficiente de Aproveitamento e as Leis de Zoneamento.

O objetivo dos trabalhos consistiu em conhecer o crescimento vertical da cidade de São Paulo, tendo duas questões preliminares: quando surgiu a verticalização e onde se localizou ao longo do tempo. As questões foram respondidas através da análise do registro de elevadores da Prefeitura Municipal de São Paulo. Lembrando que a autora definiu verticalização como uma possibilidade de multiplicação do solo urbano permitida pelo elevador (FERREIRA, 1987; SOMEKH, 1997).

Outro trabalho da década de 1980 é o de Souza (1989), mas que só foi publicado como livro em 1994. (SOUZA, 1994). Este estudo teve como principal abordagem a questão sócio-econômica e o planejamento urbano, sendo a verticalização para Souza (1994) uma especificidade urbana, bem como “[...] a resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas do capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano” (SOUZA, 1994, p.135). O objetivo do trabalho foi “[...] estudar a verticalização como uma identidade do processo de urbanização brasileiro procurando, através desse estudo, identificar algumas categorias explicativas e agentes responsáveis pela produção e apropriação desses espaços” (SOUZA, 1994, p.25).

Souza (1994, p.87) entende o edifício, como: “[...] a concreção material da arquitetura e da engenharia [...]” assim, o edifício é considerado o “[...]”

produto de um processo produtivo, e a arquitetura, em conseqüência, como a construção da 'natureza histórica' [...]”.

Interessante que Souza (1989) denomina verticalização como sendo, a Geografia da produção de edifícios ou até mesmo, a Geografia dos espaços metropolitanos.

A autora inicia seu trabalho buscando o entendimento da história da produção do espaço metropolitano de São Paulo “[...] onde a construção/destruição, público/privado, trabalho/capital configuram e especificam espaços e formas muito bem caracterizadas nos períodos históricos [...]” (SOUZA, 1989, p. 21). Num segundo momento, analisa o surgimento do arranha-céu, que é possibilitado pela introdução do concreto armado e do elevador, tornando possível a construção vertical no centro da cidade; realiza também uma análise evidenciando a especificidade histórica sobre o desenvolvimento da construção civil. Mais adiante, analisa os edifícios de São Paulo, através dos tempos, sendo que a complexidade é realizada, através “[...] do cotidiano na vida da metrópole e pelos edifícios que vão surgindo, caracterizando estilos, funções e lugares. Neles, o confronto destruição/modernidade é revelado na configuração de uma geografia dos espaços metropolitanos” (SOUZA, 1989, p. 21).

Souza (1989) conceitua o objeto de estudo em uma perspectiva geográfica, ou seja, relacionando a verticalização com uma aproximação tempo/espaço, ou melhor, com a produção da paisagem. Após esta conceituação, a autora busca explicar o processo (verticalização) por meio de uma abordagem que possibilite entender os valores fundiários e imobiliários

especialmente, através das diversas compreensões sobre o preço e a renda da terra.

A autora ainda busca em seu trabalho entender os agentes que produzem o espaço urbano, além de analisar relações Estado-Urbano-Poder.

Em se tratando dos estudos sobre verticalização realizados na década de 1990, temos o trabalho de Sposito (1991). A autora estudou a verticalização de três cidades paulistas – Presidente Prudente, São José do Rio Preto e Ribeirão Preto – dando ênfase à primeira. Tal estudo teve como principal abordagem a questão sócio-econômica e o planejamento urbano. O processo de verticalização para a autora exprime a dialética da reprodução da cidade, expressa pelo seu caráter contraditório/complementar entre os interesses dos agentes que produzem e os que consomem o espaço urbano. Em seu estudo, Sposito (1991), buscou primeiramente identificar os agentes produtores do espaço, verificando o nível de subordinação da propriedade fundiária ao capital imobiliário. Em segundo lugar, identificou as relações de produção e consumo da verticalização. Por último, a autora indicou que o tipo de reprodução do solo urbano através da verticalização, gera um processo crescente de segregação residencial e aumenta os contrastes e desigualdades de acesso aos bens e serviços urbanos pelos diversos segmentos sociais, uma vez que a terra-mercadoria é objeto de interesse da promoção imobiliária.

Mendes (1992) ao estudar Maringá-PR, teve como principal abordagem a questão econômica e o planejamento urbano. O autor estudou a verticalização de Maringá, cidade situada no norte paranaense. Em seu trabalho definiu verticalização como o processo de reprodução intensivo do solo urbano, procedente da “[...] produção e apropriação de diferentes formas de capital,

principalmente consubstanciado na forma de habitação [...]. Além da associação junto às inovações tecnológicas que interferem no processo, alterando a paisagem urbana” (MENDES, 1992, p.32).

O referido autor enfatizou em seu estudo os anos entre 1960 e 1989, estabelecendo três períodos para o entendimento do processo de verticalização.

O primeiro período (1960/1969) foi representado pela acumulação cafeeira e comercial, sendo que todos os investimentos realizados no setor imobiliário vertical foram oriundos do acúmulo de capital, por fazendeiros e comerciantes. O segundo período (1970/1979) representou a modernização da agricultura. O capital aplicado na verticalização era proveniente de uma classe burguesa emergente na cidade e o terceiro período (1980/1989) representou a agroindústria, considerada a mais importante da verticalização maringaense, sendo responsável pela descentralização do processo, entre outros fatores responsáveis pelo *boom* vertical em que Mendes (1992) denominou de maturidade do setor imobiliário, necessidades do mercado/especulação etc.

Mendes (1992) também realizou uma análise da dinâmica vertical a partir da periodização apresentada, em duas categorias: o Capital e o Estado, além de sintetizar as estratégias utilizadas pelos agentes incorporadores.

Oliveira (1992) também discute a verticalização tendo como principal abordagem o planejamento urbano. A autora discute a verticalização e seu processo histórico, realizando também uma breve análise sobre a história da construção civil brasileira, bem como apresenta as imagens da verticalização, o sítio urbano, os agentes produtores do espaço vertical e a ação do Estado. Define a verticalização como a “[...] amplitude da escala de surgimento dos edifícios e

por suas implicações na propriedade e uso do solo” (OLIVEIRA, 1992, p. 69) e o edifício como “[...] um produto da concretude material da Arquitetura e da Engenharia, portanto, condicionado historicamente” (OLIVEIRA, 1992, p. 69).

A autora supracitada destaca que a verticalização de Belém teve origem na década de 1940 e que a mesma estava diretamente ligada ao grande capital proveniente da borracha. Um dos enfoques desta tese diz respeito às análises relacionadas ao Plano Diretor ou Plano de Desenvolvimento da Grande Belém – PDGB, referentes aos gabaritos de aproveitamento de uso do solo urbano, como síntese sobre o zoneamento da cidade no que se refere ao número mínimo e máximo de pavimentos e seus respectivos usos (comerciais, mistos e residenciais).

Vaz (1994) analisou aspectos da habitação coletiva no Rio de Janeiro tendo como principal abordagem aspectos históricos e o urbanismo. Apesar de não ser um estudo específico sobre a verticalização urbana, analisou detalhadamente o significado da habitação e destacou os aspectos simbólicos do arranha-céu no contexto de modernidade da cidade do Rio de Janeiro.

Para Vaz (1994) o edifício alto traz em si a fascinação de observar a cidade do alto e de encarnar a idéia de dominação sobre a cidade em relação a sua altura, tais aspectos estão presentes em várias formas geográficas construídas em séculos passados, a exemplo, da Torre de Babel.

O arranha-céu permite concretizar estes anseios ancestrais e ainda exibir, através da arquitetura e da propaganda, a identidade de cada um, associada à dos responsáveis por sua materialização. A importância atribuída a esse aspecto pode explicar por que muitos dos primeiros arranha-céus não atendiam a programas funcionais definidos, apresentando espaços para as mais diferentes atividades, como se a única função fosse a de ser alto (VAZ, 1994, p. 179).

Conforme a autora, o arranha-céu é um novo elemento da morfologia urbana que produz a ruptura com o passado trazendo a idéia de modernidade, difundindo os preceitos de higiene, ordem, conforto e moralidade, contrapondo-se às formas coletivas de habitação anterior a década de 1940. Interessante destacar que, segundo Vaz (1994) os termos casa de apartamentos e arranha-céus eram na década de 1930, utilizados sem distinção para hotéis, casas de pensões e prédios de apartamentos, sendo edifício a denominação utilizada e restrita aos prédios de escritórios.

Outro trabalho referente à verticalização brasileira foi o da Ficher (1994) que teve como principal abordagem os aspectos históricos e o planejamento urbano. A autora trabalha com a história dos edifícios altos no Brasil, analisando-os a partir das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Lembrando que tal análise é realizada a partir de fins do século XIX até início da década de 1990. A autora faz uma análise da história do concreto armado no Brasil, que é uma técnica para construção de edificações com preço bem mais em conta do que o aço. Ficher (1994) lembra que o processo de verticalização foi viabilizado através do equacionamento de problemas técnicos da atividade construtiva, bem como da descoberta de novos materiais e da importante invenção do elevador.

Em relação à cidade do Rio de Janeiro, no que tange a verticalização, a autora relata que para tal processo os planos/programas de renovação/remodelação/extensão e embelezamento urbano, foram imprescindíveis. Cita como exemplo o Programa de Renovação Urbana executado pelo Prefeito Pereira Passos em 1903 que realizou o alargamento de várias ruas e abertura de novas avenidas, mas, principalmente, modificou o

parcelamento dos lotes estreitos e profundos por aqueles lotes de maior largura e menor profundidade, que é um requisito essencial para a verticalização. Além desse programa merece destaque o Plano de remodelação, extensão e embelezamento de autoria do urbanista Alfred Agache, editado em 1928 que reforçou a tendência à verticalização das construções comerciais do centro da cidade.

Na cidade de São Paulo a expansão urbana foi bem menos controlada que a do Rio de Janeiro, sendo que a primeira legislação de zoneamento de São Paulo data de 1957, tendo como principal precursor o Senhor Anhaia Mello. Com esta lei ficaram limitadas as taxas de ocupação do solo a índices mais baixos em relação à altura dos edifícios, além de reforçar a verticalização para fins residenciais (FICHER, 1994).

Ramires (1998) analisou a verticalização de Uberlândia-MG, tendo como principal abordagem aspectos históricos e a economia. Neste trabalho, Ramires (1998) analisou a verticalização objetivando verificar as estratégias e tendências de consumo da mercadoria “habitação vertical”. Em seu estudo, realizou uma análise histórico-temporal da produção de edifícios em Uberlândia, buscando identificar a diferença das práticas espaciais desenvolvidas pelos agentes sociais responsáveis pela produção do espaço vertical, além de destacar os aspectos culturais e simbólicos desse processo (verticalização) e os autores mais expressivos que realizaram discussões a respeito do significado do consumo na sociedade contemporânea.

Ramires (1998) analisou também os diversos trabalhos acadêmicos, principalmente dissertações e teses que tiveram como temática principal o estudo da verticalização urbana nas mais variadas cidades brasileiras

e, constatou algumas características comuns nesses estudos. O autor destacou que as principais abordagens teóricas utilizadas em tais estudos foram: verticalização e construção civil, bem como técnicas construtivas do espaço urbano; verticalização e periodização; verticalização e incorporação imobiliária; e, o papel da legislação urbanística, ampliando ou limitando o coeficiente de aproveitamento.

Para Ramires (1997, p.05) o processo de verticalização “[...] significa criar solos, sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo [...] de maiores contingentes populacionais [...] e, por conseguinte valorizar e revalorizar estas áreas urbanas [...]”.

Costa (2000) analisou a verticalização de Natal-RN, tendo como principal abordagem o planejamento urbano e o meio ambiente. O autor propõe um conceito de verticalização tendo como referência teórica Somekh (1987) e Ramires (1998), considerando o processo de verticalização como o “[...] responsável pelas modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana, uma vez que ela produz solos adicionais superpostos, possibilitando, [...] a sua multiplicação e provocando, [...] uma revalorização do espaço” (COSTA, 2000, p. 33).

Apresenta também em seu trabalho algumas abordagens teóricas para procurar entender o processo de verticalização, a saber: agentes sociais produtores da verticalização, papel da verticalização na transformação do solo urbano, verticalização e planejamento urbano, verticalização e segregação sócio-espacial e verticalização e meio ambiente urbano. Essa última abordagem é muito escassa na produção bibliográfica referente aos estudos do processo de verticalização e os impactos ambientais no meio ambiente urbano (COSTA,

2000).

Costa (2000) relata que a formação de ilhas de calor nas grandes cidades é decorrente do intenso crescimento e adensamento do ambiente construído, principalmente dos elevados edifícios arranha-céus.

Löwen Sahr (2000) discutiu as dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa-PR, em que apresenta seis dimensões de análise para se entender o processo de verticalização: histórica, espacial, social, simbólica, econômica e planejamento.

Para a autora, a verticalização “[...] exprime um processo que se distingue fisionomicamente pela construção de edificações com diversos pavimentos e que implica em várias dimensões de interpretação ligadas a elementos da modernidade no espaço urbano [...]” (LÖWEN SAHR, 2000, p. 09).

Cescon & Calixto (2001) abordaram a verticalização em Dourados-MS, discutindo o papel da Encol com enfoque ao planejamento urbano e a questão econômica. Os autores discutem o processo de produção do espaço urbano na cidade de Dourados – MS, destacando, “[...] o papel da Encol S/A Engenharia Comércio e Indústria, que não apenas introduziu novas tecnologias e estratégias de produção, mas também procurou inovar o próprio conceito de morar, interferindo na (re)estruturação do espaço urbano” (CESCON & CALIXTO, 2001, p. 23). Enfocaram ainda a legislação urbana, principalmente a lei de zoneamento, adensamento urbano e a lei de uso do solo.

Cescon & Calixto (2001) entenderam a verticalização da cidade de Dourados como sendo um processo que visava garantir as necessidades das construtoras de reprodução do capital mal remunerado no mercado financeiro,

principalmente em virtude das repercussões da política econômica então adotada pelo Governo Federal – o Plano Cruzado – 1986. Tal entendimento é produzido pelos autores tendo como principal referência o conceito de verticalização de Souza (1989) “[...] a verticalização é resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas de capital: o fundiário, o produtivo, o imobiliário e o financeiro, criando o espaço urbano [...]” (SOUZA, 1989, p. 125).

Neste artigo, os autores realizaram uma análise da história da Encol no Brasil e especificamente sua atuação na cidade de Dourados. O trabalho, também apresenta as formas de negociação da Encol, detalha a crise da empresa citando o total da dívida da mesma com o Banco do Brasil, à Receita Federal, ao INSS, ao FGTS, os Créditos Trabalhistas, os fornecedores etc., além de detalhar as operações consideradas fraudulentas concedidas pelo Banco do Brasil. “Além das dívidas, a construtora deixou de entregar imóveis a 42.000 clientes em 680 obras inacabadas em todo o Brasil” (CESCON & CALIXTO, 2001, p. 27).

Silva (2002) ao analisar Guarapuava-PR, teve sua abordagem baseada na geografia cultural, na perspectiva da realidade sócio-espacial, onde procurou construir uma análise a partir da complexidade das relações que envolvem o objetivo e o subjetivo, o material e o simbólico, o indivíduo e a sociedade do espaço urbano da cidade de Guarapuava.

Para Silva (2002, p. 01) a verticalização representa material e simbolicamente o modelo urbano segregado, que iniciou-se “[...] no pensamento e nas ações da vida cotidiana dos sujeitos sociais que pensam a justiça social nas cidades apenas como um elemento componente do discurso vazio da política urbana brasileira [...]”.

A autora supracitada visando analisar seu objeto de pesquisa procurou refletir sobre três questionamentos: Dê que maneira ocorre a articulação dos elementos produtores da verticalização na cidade de Guarapuava? Como os agentes sociais produtores do espaço urbano viabilizam a produção da forma urbana vertical? Como ocorre o consenso simbólico que ratifica a forma urbana verticalizada?

Todavia, para responder tais questões, Silva (2002) apresentou os caminhos percorridos para elaborar a pesquisa; construiu um quadro de referência teórica visando compreender a “[...] articulação de elementos objetivos e subjetivos que viabilizaram a verticalização de Guarapuava [...]”; analisou a “[...] criação e transformação da forma urbana vertical como produto e condição das redes de interdependência [...]”. Realizou ainda uma análise de elementos objetivos e subjetivos do espaço vertical, com base no conceito de representações sociais e no entendimento da forma urbana como sistema de significados. Todavia, “[...] a constituição desse universo simbólico compartilhado evidencia uma série de disputas cotidianas [...] das relações de poder, caracterizada por inúmeros aspectos que produzem e legitimam o espaço verticalizado” (SILVA, 2002, p. 01-02).

Finalmente realizou algumas reflexões a respeito das evidências empíricas e fez um balanço das contribuições que a pesquisa trouxe à análise do processo de verticalização, que permitiram à autora elaborar cinco proposições com o objetivo de contribuir com o corpo teórico que se sustentam as análises da produção do espaço urbano vertical.

Assim, a primeira proposição seria a recuperação da vinculação entre sujeito e sociedade, arquitetados de forma relacional. A segunda

proposição refere-se ao fato de superar a dicotomia vivida entre os elementos objetivos e subjetivos que formam o corpo do objeto de pesquisa, onde o espaço é a dimensão da sociedade que é considerada uma totalidade que configura relacionalmente os indivíduos. A terceira proposição diz respeito às distinções do espaço, ou seja, entre o sujeito produtor dos símbolos e o objeto. A quarta proposição refere-se às relações de poder. Sendo, necessário o aumento da noção de poder, com a justaposição de elementos e valores culturais. A quinta e última proposição seria a superação da visão de reprodução espaço. O espaço, além de ser produto e condição da visão reprodutivista das relações sociais, necessita ser considerado também o espaço da transformação (SILVA, 2002).

Costa (2002) discutiu os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama tendo como principal abordagem a questão econômica e o planejamento urbano.

Costa (2002, p. 108) afirma que o início do processo de verticalização em Umuarama e Cianorte foi, “[...] uma questão de modernidade e status, pois seguiu as tendências das cidades maiores do Norte do Paraná, como Maringá e Londrina, [...]” e não uma questão necessária, pois “[...] na época, a zona urbana da cidade apresentava terrenos disponíveis, espaços vazios nas áreas centrais e próximos a elas, não se justificando a ocupação através da construção de edifícios”.

Outra questão mencionada pelo autor, diz respeito ao Plano Cruzado que reduziu a inflação e contribuiu para que as pessoas recolocassem seus recursos financeiros na aquisição de bens de consumo duráveis, como apartamentos. Menciona também, que as construtoras são todas de capitais locais e tiveram responsabilidades fundamentais no processo de verticalização

nas cidades analisadas.

Bolfe (2003) ao analisar as transformações do espaço urbano de Santa Maria–RS – e sua região: tendências e condicionantes acabou discutindo aspectos da verticalização visando “[...] compreender as transformações do espaço urbano de Santa Maria [...] suas tendências e seus condicionantes à ocupação, como produto de relações históricas, socioeconômicas e ambientais” (BOLFE, 2003, p. 92).

Este trabalho teve como principal abordagem o planejamento urbano e questões econômicas. Para Bolfe (2003, p. 92) “[...] o processo de verticalização é o resultado do solo criado e multiplicado. [...] os edifícios são a expressão material desse processo na paisagem urbana e implicam a propriedade e uso do solo”.

Em seu trabalho Bolfe (2003) os edifícios totalizaram 172, isso para o período de 1920 ao mês de março de 2000. A autora cita o primeiro edifício da cidade que possuía três andares e devido ao uso do elevador, considerou-se como o marco de tal processo. A partir de então analisa década por década (1920-2000) os edifícios da cidade, onde os de maior importância foram registrados por fotografias, bem como detalha seus equipamentos, suas técnicas, seus estilos, além de realizar o mapeamento da localização dos edifícios de Santa Maria.

O trabalho de Sousa & Oliveira (2004) teve como principal abordagem o planejamento urbano. No início mencionam algumas considerações sobre a área central de Manaus, observando a malha viária, o zoneamento, o gabarito de altura das edificações e outras especificações do atual Plano Diretor da cidade que foi editado no ano de 2002, já prescrevendo os termos do Estatuto

da Cidade, apresentando também, teoricamente os agentes responsáveis pela verticalização – os incorporadores – os construtores – os vendedores e compradores.

A verticalização de Manaus iniciou-se na área central (como nas demais cidades brasileiras) até a década de 1980, quando espalhou-se em direção aos bairros de classe média. Além disso, Sousa & Oliveira (2004) relatam com base em Medeiros (1996) que a verticalização tem sido produzida próxima aos igarapés e que na realidade os edifícios nem sempre obedeceram à legislação vigente. Através dos dados obtidos na pesquisa, concluíram que a área central é de baixa verticalização em consequência das restrições impostas pela legislação, e que a deterioração dos prédios do centro de Manaus é resultado do processo de descentralização e da desvalorização imobiliária desencadeada a partir da década de 1970, mencionando ainda que esse resultado também foi obtido na pesquisa de Medeiros (1996).

Campos Jr. (2005) estudou a verticalização periférica em Vitória-ES. Este trabalho teve como principal abordagem o planejamento urbano e a questão econômica. Campos Jr. (2005) realizou sua análise através da produção imobiliária por autofinanciamento criada pelo INOCOOP-ES, que de 1968 a 1986 atuou orientando cooperativas na realização de projetos habitacionais financiados com recursos do BNH/SFH.

Os locais escolhidos para a verticalização pelas cooperativas autofinanciadas foram as periferias (afastadas das áreas de preferência atual da construção civil) procurando evitar que o preço do solo impacte no custo final dos prédios. Além disso, os projetos foram padronizados eliminando uma etapa do empreendimento, que é a elaboração de um novo projeto a cada novo prédio

(CAMPOS JR., 2005).

Campos Jr. (2005, p. 2793) conclui que “O sistema de produção de moradias por cooperativas autofinanciadas cumpre o papel de atender a uma parcela do mercado imobiliário que normalmente não é contemplada pelos programas habitacionais populares [...]”. Sendo a verticalização a alternativa possível, pois faz o uso intensivo do terreno, permitindo reduzir o custo da construção e junto ao local escolhido (a periferia), criar outra forma espacial na cidade.

A apresentação dos estudos sobre a verticalização das distintas cidades foi de extrema importância para o entendimento do processo, pois com eles apreenderam-se, principalmente conceitos, abordagens, metodologias e teorias, as quais foram utilizadas para denominar de verticalização urbana.

Neste trabalho, optamos em dar um destaque maior para as teses, dissertações, livros e alguns artigos face o grande destaque que tais trabalhos permitiram ao entendimento da verticalização brasileira.

O processo de verticalização é extremamente complexo e sugere diferentes caminhos de abordagens. Algumas reflexões no sentido de entender tais abordagens, podem ser desenvolvidas a partir dos estudos sobre verticalização apresentados anteriormente, principalmente em teses e em dissertações, já que nessas obras o grau de preocupação com os aspectos teóricos e metodológicos é de grande relevância, permitindo uma análise crítica.

A questão econômica, uma das abordagens utilizadas nas pesquisas sobre o processo de verticalização, visam analisar quem são os agentes construtores e incorporadores que produzem a verticalização. Pesquisas

que analisam o processo de acumulação/reprodução do capital – fundiário, imobiliário e financeiro, permitem a prática da Quarta Renda Fundiária discutida por Ignácio Rangel (2004); outros trabalhos analisam o processo tendo como base a multiplicação do solo urbano que leva a focar a produção e reprodução do capital e a renda fundiária.

Outra abordagem muito utilizada é o planejamento urbano, pois com o desenvolvimento da verticalização brasileira, nas Metrôpoles, cidades grandes, médias e de porte médio<sup>13</sup> surgem uma nova questão a ser enfrentada pelo Poder Público (principalmente o municipal), no sentido de criar uma legislação para tal processo como: Leis de Zoneamento, índices de aproveitamento/taxas de ocupação dos terrenos/lotes, gabaritos de altura dos edifícios, bem como, realizar a introdução de uma infra-estrutura toda especial para áreas de adensamento vertical (viário, sanitário, elétrico). Alguns trabalhos sobre a verticalização visam analisar a ação do Estado na legislação urbana (a qual normalmente esta a favor das construtoras); outras pesquisas buscam analisar se os agentes sociais produtores do espaço urbano vertical (incorporadores/construtoras) estão cumprindo a legislação vigente, principalmente em se tratando de gabaritos de altura das edificações dos mais diferentes zoneamentos estabelecidos na cidade. Ainda nessa abordagem, ganham destaque os impactos intra-urbanos, pois são vários os processos

---

<sup>13</sup> Interessante, destacar que o que ocorre em relação a verticalização nas metrôpoles e cidades grandes brasileiras têm intensidades e difusões totalmente diferentes do que ocorre nas cidades médias e de porte médio no Brasil. Segundo Sposito (2006, p.175) “Embora não haja consenso sobre a utilização dessas duas [...] últimas [...] noções e seus parâmetros, no Brasil, o que se denomina como ‘cidades de porte médio’ são aquelas que têm entre 50 mil e 500 mil habitantes. Entretanto, nem todas as ‘cidades de porte médio’ são, de fato, cidades médias, pois para serem assim conceituadas há que se verificar mais elementos que os indicadores demográficos e se analisar a magnitude e diversidade dos papéis desempenhados por uma cidade no conjunto da rede urbana. Assim, atribui-se a denominação ‘cidades médias’ àquelas que desempenham papéis regionais ou de intermediação no âmbito de uma rede urbana, considerando-se, no período atual, as relações internacionais e nacionais que têm na conformação de um sistema urbano”.

causadores de impactos nas cidades provocados pela verticalização, a exemplo das dificuldades de acesso viário, sanitário, segregação sócio-espacial, visual, entre tantos outros.

A questão ambiental é outra abordagem que ainda é pouco estudada, mas já começa a ser utilizada com destaque para os impactos ambientais (ilhas de calor).

Outra abordagem é o urbanismo que nas pesquisas dão destaque aos estilos arquitetônicos dos edifícios. Lembrando ainda, que existem, as abordagens que destacam principalmente a geografia cultural, os aspectos históricos da cidade, o subjetivo e o objetivo das relações intra-urbanas produzidas pela verticalização. Além de estudar os aspectos que tratam da modernidade, da pós-modernidade e das inovações tecnológicas, a verticalização representou uma inovação na forma de construir e de morar, onde as tecnologias construtivas foram de total importância para a viabilização do processo.

## CAPÍTULO – III

### A PRECOCE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA:

A BUSCA DA MODERNIDADE: 1950-1969.

*[...] A presença desta dualidade em Londrina, de ser moderna e pioneira. Também a eleva ao patamar de especialização e sofisticação das atividades que abriga. O avanço da ciência e da técnica permitiram, também, que ela se destacasse como centro produtivo altamente especializado. [...] A consequência de ambos os acontecimentos, crescimento econômico acelerado e falta de um passado a que se ater, facilitaram o seu projeto de ser moderna, ou ainda, 'A mais moderna entre todas as outras cidades da região', título conquistado mediante inovações sucessivas, claramente perceptíveis no nível do ambiente urbano.*

LINARDI, 1995

Visando o entendimento do início do processo de verticalização urbana de Londrina, discutimos alguns aspectos da evolução econômica e sobre algumas especificidades que tornaram viável a aplicação de capitais na verticalização. Assim, discuti-se inicialmente a formação sócio-espacial do Norte do Estado do Paraná e a inserção de Londrina, para seguidamente tratarmos da verticalização entre 1950-1959 e 1960-1969 em Londrina.

Este percurso como uma possibilidade de entender como e porque uma cidade com pouco mais de duas décadas de existência, já apresentava elevado número de prédios altos em relação a década de 1950.

Entendemos que é na formação sócio-espacial regional que encontramos elementos para o entendimento da busca e implantação da modernidade em Londrina<sup>14</sup>.

A categoria formação econômica e social teve sua conceituação inicial elaborada por Marx e Engels e sistematizada por Lênin, buscando compreender a totalidade da história e o desenvolvimento de uma sociedade.

Segundo Santos (1982), Karl Marx conseguiu fundamentar o método científico da Formação Econômica e Social, justamente porque soube retirar desde o início os entendimentos histórico-filosóficos da sociedade em geral apresentando somente uma análise científica de uma sociedade e de um progresso.

O entendimento de FES – Formação Econômica e Social como parte de um processo histórico é dada por Marx (1983, p. 13) no prefácio da primeira edição de O Capital, quando entende “[...] o desenvolvimento da

---

<sup>14</sup> Modernidade aqui entendida como característica marcante da incorporação de inovações, decorrentes do avanço conquistado no período técnico-científico. Fundamentada principalmente nos arranha-céus.

formação econômica da sociedade como um processo histórico-natural [...]”. A partir desse entendimento, o desenvolvimento histórico e suas etapas se tornam o lugar central na interpretação das sociedades. Com isso, Karl Marx buscava evitar o materialismo abstrato das ciências naturais, na qual o desenvolvimento histórico não é considerado.

A noção de Formação Econômica e Social é indissociável do concreto representado por uma sociedade historicamente determinada. Defini-la é produzir uma definição sintética da natureza exata da diversidade e da natureza específica das relações econômicas e sociais que caracterizam uma sociedade numa época determinada (GODELIER, 1972, p.81).

Portanto, o conceito de FES se refere a uma sociedade determinada, como Lênin fez a respeito do capitalismo da Rússia. Conforme Espíndola (2002, p.07), Lênin analisou uma sociedade concreta através da noção de FES visando “[...] atacar o objetivismo (caráter apolítico das ciências), o subjetivismo (que colocava os problemas das ciências em função da consciência), isto é, o marxismo legal e o economicismo [...]”.

Milton Santos resgata a categoria marxista de Formação Econômica e Social, afirmando ser “[...] a mais adequada para auxiliar a formação de uma teoria válida do espaço. [...]” (SANTOS, 1982, p. 10).

Para entender a afirmação supracitada, primeiramente, temos que entender o espaço como uma instância da sociedade, tal qual a política, ideológica, econômica, cultural, pois a dimensão da sociedade contém e é contida pelas demais, e cada instância contém e é contida pelo espaço, tendo o social como sua essência. Ou seja, compõem uma totalidade concreta que se constitui num espaço-temporal, onde o movimento de concretude dessa

totalidade expressa continuidades e descontinuidades como uma unidade (SANTOS, 1985).

[...] Por isso a categoria de FES cumpre um duplo papel: por um lado, dá conta das particularidades concretas, das frações (análise); por outro, exige-nos a reconstituição do todo, pois as frações só são compreendidas em sua totalidade (síntese). (SANTANA, 2002, p.02).

Santos (1982) afirma que modo de produção (MP) e sistema social (SS) são conceitos puros, que analisam a sociedade em geral, ou seja, são aplicados a qualquer sociedade, mas vazios de conteúdo histórico concreto. Todavia, são abstrações, cuja concreticidade só é realizada através das Formações Econômicas e Sociais. Assim “[...] modo de produção seria o ‘gênero’ cujas formações sociais seriam as ‘espécies’; o modo de produção seria apenas uma possibilidade realizada [...]” (SANTOS, 1982, p.13).

A categoria de formação econômica e social expressa, pois, “La unidad (y nosotros añadiremos por nuestra parte la totalidad) de las diversas esferas económica, social, política, cultural de la vida de una sociedad, y la expresa, [...] al mismo tiempo en la descontinuidad de su desarrollo histórico” (SERENI, 1971, p.24).

Como a produção é o elemento fundante da FES, Santos (1982, p.10) argumenta que devido as transformações ocorridas no espaço acontecerem via trabalho, é impossível “[...] falar de Formação Econômica e Social sem incluir a categoria do espaço. [...]” Daí a gênese do conceito de Formação Econômica Sócio-Espacial – FESE.

A FESE é uma realidade concreta, compreendendo a especificidade de cada sociedade (sua evolução, sua situação atual, sua

mudança histórica, suas relações endógenas e exógenas) sendo esta uma realidade histórico-concreta, geograficamente localizada (SANTOS, 1982).

A FESE refere-se a uma análise da concreticidade de uma sociedade, onde cada sociedade possui diferenças em sua evolução. A base mesma da explicação é a produção, ou seja, o trabalho, onde o homem transforma o espaço (SANTOS, 1982).

O estudo da FESE possibilita “[...] a apreensão do particular como uma cisão do todo, um momento do todo, assim como o todo reproduzido numa de suas frações. [...] mas sempre um conhecimento específico, apreendido num dado momento de sua evolução” (SANTOS, 1982, p.12).

Portanto, o primeiro passo para entender a FESE Norteparanaense e a inserção da cidade de Londrina seria atingir a realidade, a concreticidade.

Para Karel Kosik (1976, p.12) “[...] A realidade é a unidade do fenômeno e da essência. [...]”. Portanto, para atingir a realidade, tem-se que compreender os fenômenos e suas manifestações, onde a partir do entendimento do fenômeno atinge-se a essência e, através do fenômeno e da essência entra-se em contato com a realidade, ou melhor, com o mundo da concreticidade, rompendo ao mesmo tempo com o mundo da pseudoconcreticidade (aparência).

O mundo da pseudoconcreticidade é um claro-escuro de verdade e engano. O seu elemento próprio é o duplo sentido. O fenômeno indica a essência e, ao mesmo tempo, a esconde. A essência se manifesta no fenômeno, mas só de modo inadequado, parcial, ou apenas sob certos ângulos e aspectos. O fenômeno indica algo que não é ele mesmo e vive apenas graças a seu contrário. [...] A essência se manifesta no fenômeno. [...] A manifestação da essência é precisamente a atividade do fenômeno. (KOSIK, 1976, p.11).

Destruir a pseudoconcreticidade visando atingir a concreticidade “[...] é ao mesmo tempo um processo no curso do qual sob o mundo das aparências se desvenda o mundo do real [...]” (KOSIK, 1976, p.16). E para romper a aparência e desvendar o mundo real, ou seja, a totalidade é necessário entender a “[...] realidade como um todo estruturado, dialético, no qual ou do qual um fato qualquer (classe de fatos, conjunto de fatos) pode vir a ser racionalmente compreendido” (KOSIK, 1976, p.35). O autor supracitado adverte que a totalidade não é o conhecimento resultante da soma das partes. “Os fatos são conhecimentos da realidade se são compreendidos como fatos de um todo dialético [...] se são entendidos como partes estruturais do todo” (KOSIK, 1976, p.36).

Portanto, a partir de uma proposta de trabalho que se utilize dessa categoria de análise, “[...] a totalidade concreta – para apreender a realidade, é um momento dado que se apreende, pois o todo está sempre se desfazendo e se refazendo para se tornar outro todo no contínuo processo de desenvolvimento [...]” (FRESCA, 2000, p.12). Assim, só conseguimos apreender a totalidade em um dado momento, pois quando aquele momento foi apreendido já não será mais aquela totalidade, pois a mesma já se tornou outra.

Para conhecermos o contexto da realidade devemos separar

[...] os fatos do contexto, isolando-os e tornando-os relativamente independentes. Eis aqui o fundamento de todo conhecimento: a cisão do todo. Todo conhecimento é uma oscilação dialética [...] oscilação entre fatos e o contexto (totalidade), cujo centro ativamente mediador é o método de investigação (KOSIK, 1976, p. 48).

Assim, temos o materialismo dialético de conhecimento da realidade, o qual permite a passagem do abstrato ao concreto e o movimento de

passagem da parte para o todo e do todo para a parte, ou seja, permite “[...] compreender a parte enquanto manifestação do todo. O todo pelo todo não existe, a não ser como mera abstração, porque é na parte que o todo se manifesta, se realiza.” (FRESCA, 2000, p. 12-13).

Neste percurso vamos discutir aspectos da FESE Norte-paranaense e a inserção da cidade de Londrina como a parte do todo, lembrando, que uma formação econômica sócio-espacial é um objeto real que existe independentemente de seu conhecimento, mas que pode ser definido somente por seu conhecimento.

### **3.1 – Aspectos da Formação Sócio-espacial Norte-paranaense e a Cidade de Londrina**

Nesta análise é fundamental mencionar algumas características da atuação da Companhia de Terras Norte do Paraná – CTNP, subsidiária no Brasil de uma empresa inglesa, que foi responsável pela colonização de grande parte da região norte-paranaense, onde localiza-se a cidade de Londrina. Todavia, nossa discussão não tende a apresentar uma reconstituição histórica da ocupação espacial, mas, destacar elementos que permitam o entendimento da gênese da cidade de Londrina, inserida no contexto regional norte-paranaense, para depois entendermos de onde, como e por que foi principiada tão precocemente a verticalização na cidade.

Entre 1925 e 1927, a CTNP adquiriu 515.017 alqueires na região norte do Estado do Paraná, área localizada entre os rios Tibagi, Ivaí e Paranapanema, tendo como finalidade lotear e revender em pequenas propriedades as terras adquiridas, bem como planejar e criar uma rede de

idades para atendimento de condições necessárias ao negócio fundiário. (ARIAS NETO, 1998).

Nesse empreendimento tudo foi planejado. As disposições dos lotes obedeceram a uma determinação, encontravam-se traçados no sentido dos espigões com as estradas e nos fundos de vales pelos rios. A estrutura fundiária foi estabelecida em pequenas propriedades rurais<sup>15</sup>. Quanto rede de cidades, foram criados núcleos urbanos regionais distantes aproximadamente 100 km uns dos outros; centros abastecedores fundados com distância média oscilando entre 10 e 20 km, visando à formação de uma rede de cidades integradas ao sistema de comunicação em geral, dada por estradas e ferrovias. (ZORTÉA, 1975; JOFFILY, 1985; ARIAS NETO, 1998, FRESCA, 2000).

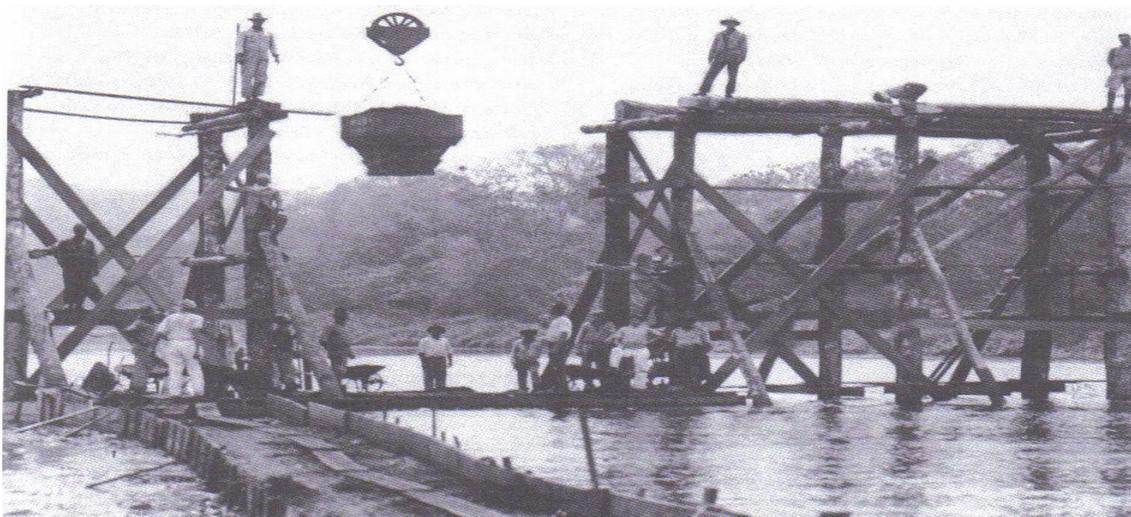
O município de Ourinhos, localizado na divisa dos Estados de São Paulo e Paraná, tornou-se uma das portas de entrada ao norte-paranaense, a partir de 1908 com a chegada da Estrada de Ferro Sorocabana. A partir desta ferrovia foi construído um ramal ligando Ourinhos a Cambará, a partir do final a CTNP após a aquisição passou a estender sucessivamente os trilhos, atingindo Londrina em 1935.

A partir da chegada da ferrovia em Londrina, rapidamente a ocupação avançou, impulsionando a região do Norte Novo “[...] para onde o

---

<sup>15</sup> Importante destacar que os sitiantes que adquiriam lotes da CTNP necessitavam em sua maioria combinar trabalho em sua própria propriedade e em outras atividades, seja para fazendeiros e empreiteiros da empresa inglesa, seja para a própria CTNP. Assim, conforme Lopes (1982, p.128) alguns pequenos proprietários de terras que haviam adquirido suas propriedades com a forma de pagamento parcelada, passaram por dificuldades e muitas vezes desistiram da empreitada antes mesmo de honrar seus débitos, “[...] seja porque as geadas acabaram com as colheitas, seja porque comerciantes urbanos enriquecidos ou médios e grandes fazendeiros vizinhos ofereciam preços irresistíveis para eles, que viviam de crédito. Com aqueles lojistas, cerealistas, beneficiadores de café, agentes de transporte, **foram se formando médias propriedades de 50 a 100 alqueires** no máximo. A própria Companhia de Terras nunca limitou o número de lotes, contínuos ou não, para cada comprador, desde que este se comprometesse a pagar o preço estipulado”. (grifo nosso).

acesso de novos contingentes da população só era possível através de balsas e cabo aéreo sobre o Tibagi [...]” (GRASSIOTTO, 2000, p. 186). (Foto 5)



**Foto 5** – Cabo aéreo na construção da ponte ferroviária sobre o rio Tibagi, 1934.  
**Fonte:** Autor – José Juliani, Acervo – Museu Histórico de Londrina Pe. Carlos Weiss.

As condições necessárias para o avanço da ocupação do norte do Paraná, liderada pela CTNP, foram realizadas através de um amplo projeto de loteamento, iniciado em 1929 com a fundação do primeiro acampamento, o patrimônio Três Bocas, futuramente a cidade de Londrina. Os 515.000 alqueires de terras da CTNP foram subdivididos “[...] em glebas e em cada uma delas elaborava-se a divisão dos lotes, o traçado das estradas de rodagens, o traçado ferroviário e a fundação de cidades [...]” (FRESCA, 2000, p. 52).

O principal mercado consumidor do loteamento<sup>16</sup> foram as “[...] famílias de colonos do estado de São Paulo que se dirigiam para o Norte do Paraná a fim de adquirir seu primeiro lote de terra, de modo a consubstanciar sua ascensão social como pequeno proprietário”. (FRESCA, 2000, p. 52-53).

<sup>16</sup> O “[...] loteamento é uma transação comercial e, como tal, ela é feita em função dos interesses do vendedor, ou seja, vender o quanto mais possível e ao melhor preço e oferecer ao comprador o que convém a suas necessidades e possibilidades” (MONBEIG, 1984, p. 222).

Assim, conforme a CMNP (1975) os interessados em adquirir terras, se dirigiram à região Norte do Paraná e,

[...] visitavam as glebas e escolhiam o lote, regressando logo para fechar negócio e pagar os dez por cento exigidos para assegurar a posse da propriedade. Dentro de sessenta dias deveriam completar a entrada com mais vinte por cento do preço total e assinar o respectivo contrato de compromisso. O restante era pago em quatro anos, a saber: dez por cento ao fim do primeiro ano, quantia esta módica por ser o ano de abertura da propriedade, e vinte por cento no final de cada um dos três anos seguintes. Os juros não ultrapassavam a oito por cento ao ano. (CMNP, 1975, p. 124).

Porém, existe uma controvérsia em relação a citação acima, pois conforme Cancian (1977), mais de 90% das terras foram vendidas à vista (quadro 2).

<b>Períodos</b>	<b>Número de propriedades vendidas</b>	<b>Compras à vista</b>	<b>%</b>	<b>Compras à prazo</b>	<b>%</b>
1930/31	221	216	97,74	05	2,26
1932/33/34	1.434	1.401	97,49	36	2,51
1935/36/37	2.203	2.106	95,60	97	4,40
1938/39/40	1.386	1.265	91,70	121	8,30
1940/41/43	4.814	4.134	85,87	680	14,13
<b>TOTAL</b>	<b>10.061</b>	<b>9.122</b>	<b>90,67</b>	<b>939</b>	<b>9,33</b>

**Quadro 2** – Formas de Compra de propriedades junto à CTNP: 1930-1943.

**Fonte:** Cancian, 1977.

Os dados do quadro supracitado confirmam que a CTNP vendeu à vista a sua maioria de lotes rurais, ficando claro que nesta fase (inglesa) os seus compradores eram indivíduos que possuíam algum recurso acumulado e que estavam deslocando-se à procura de terras a fim de adquiri-las.

Com a aquisição do lote, o pequeno proprietário, com sua força de trabalho familiar, iniciava sua empreitada, de início eram derrubadas as matas e realizado os plantios de café, arroz, feijão, milho, hortaliças, criação de

pequenos animais. Assim, o pequeno produtor sobrevivia com a venda dos gêneros alimentícios, antes de ocorrer a primeira colheita de café, e nos casos em que a compra da terra fora realizada em prestações, alguns conseguiam saldar as dívidas do imóvel junto à CTNP, outros foram desistindo de suas propriedades, o que ajudou na formação de médias propriedades.

Antes da chegada dos trilhos, as ligações foram garantidas pelas estradas e a CTNP as construiu como requisito do empreendimento, de modo a garantir ao proprietário o acesso aos patrimônios. **Estes eram parte integrante do empreendimento, sem o qual difícil seria o sucesso do loteamento.** (FRESCA, 2000, p.54) (grifo nosso)

Além, das vias de acesso, a instalação de núcleos urbanos a cada 10 ou 15 km foram importantes para o êxito do loteamento. Lembrando, que as cidades nasciam, a partir de planejamentos que levavam em conta aspectos técnicos, onde “[...] no geral a localização era condicionada à presença da ferrovia e a topografia, de preferência nas cotas mais altas. E os núcleos [...] tiveram as plantas urbanas precedendo a fundação das cidades”. (FRESCA, 2000, p. 54).

O que foi de extrema importância para o planejamento e administração das cidades. Essas cidades eram as grandes responsáveis pelo atendimento da grande demanda rural,

[...] através de seus comerciantes, industriais, agentes financeiros, etc. [...] A dinâmica agrícola com base na contínua diversificação da produção, na pequena escala de cada um dos produtores implicava no desenvolvimento, nas cidades, de serviços e oferta de bens destinados àquela atividade. Uma outra etapa superior das relações campo e cidade estava em marcha. (FRESCA, 2000, p. 54).

Todas as prerrogativas adotadas para o contexto da região foram de grande relevância para o sucesso da ocupação do Norte novo do Paraná.

Sendo, Londrina a cidade pioneira desse processo, que através de sua rápida evolução urbana, imprimiu marcos de modernidade, sendo o precoce processo de verticalização de suas edificações um dos responsáveis dessa postura de vanguarda, garantida e viabilizada pelo excedente oriundo da pequena produção mercantil agrária e urbana.

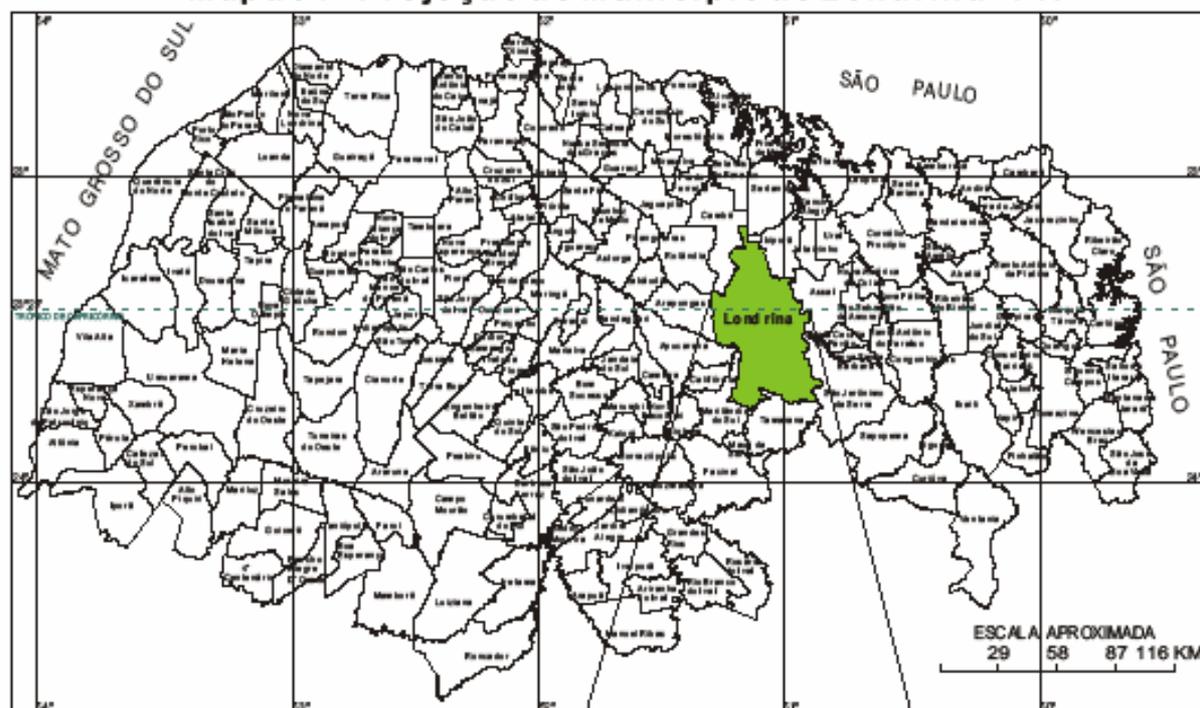
Londrina foi a primeira cidade criada em 1929 na imensa área da CTNP, e em 1934 elevada à condição de sede municipal. (MAPA 01).

A planta urbana de Londrina foi previamente desenhada pelo engenheiro Alexandre Rasgulaeff e sua proposta baseava-se numa malha ortogonal em forma de tabuleiro de xadrez, sendo constituída por cerca de 250 quadras de aproximadamente 10.000 m<sup>2</sup> cada, com ruas dispostas nos sentidos norte-sul e leste-oeste, tendo por objetivo abrigar um número estimado de 20.000 a 30.000 habitantes (MAPA 02). Além de servir de sede para a CTNP, devido à necessidade de uma base urbana de apoio ao empreendimento, deu suporte ao desempenho técnico e administrativo, havendo ainda a presença de comércio e serviços para atender a população rural e urbana como transporte, hospedagem, corretagem, topografia e outros. (PRANDINI, 1954; ARIAS, 1992; LINARDI, 1995; FRESCA, 2002; JANUZZI, 2005).<sup>17</sup>

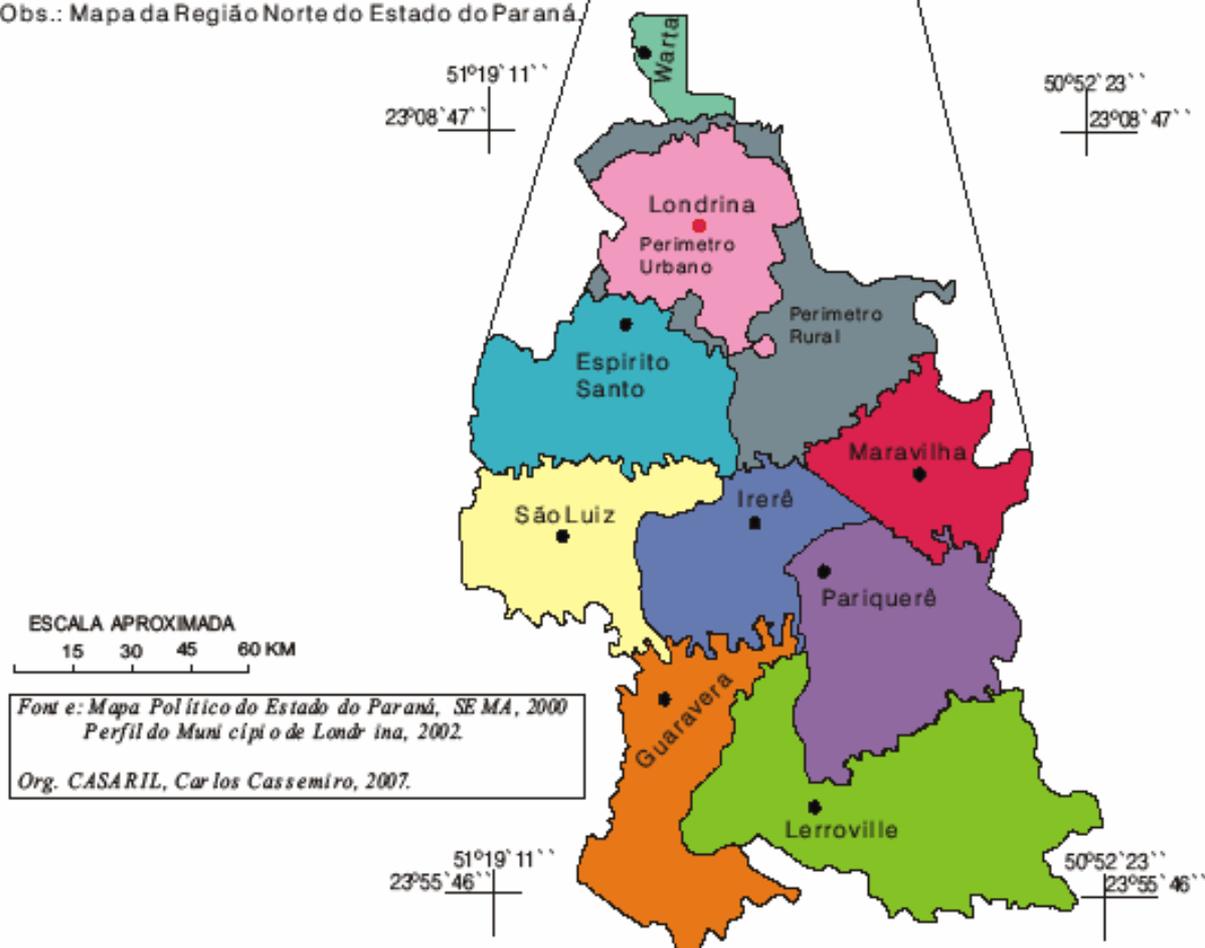
---

<sup>17</sup> Existem inúmeros pesquisadores que analisaram o Norte Paranaense e, como já havíamos mencionado no início do capítulo, não iremos analisar a fundo a região Norte do Paraná. Portanto, para maiores detalhes sobre a região, ver: (ARIAS NETO, 1998; BERNARDES, 1952; BERNARDES, 1953; BRAGUETO, 1996; BRAGUETO, 2007; BROIETTI, 1999; CAMBIAGHI, 1951/1952; CANCIAN, 1981; CARVALHO, 1991; CMNP, 1975; FRANÇA, 1960; FRESCA, 2000; JOFFILY, 1985; LINARDI, 1995; MORO, 1991; MÜLLER, 1956; NAKAGAWARA, 1972; PADIS, 1981; PAULINO, 2006; SOUZA, 1971; TOMAZI, 2000; ZORTÉA, 1975) entre outros.

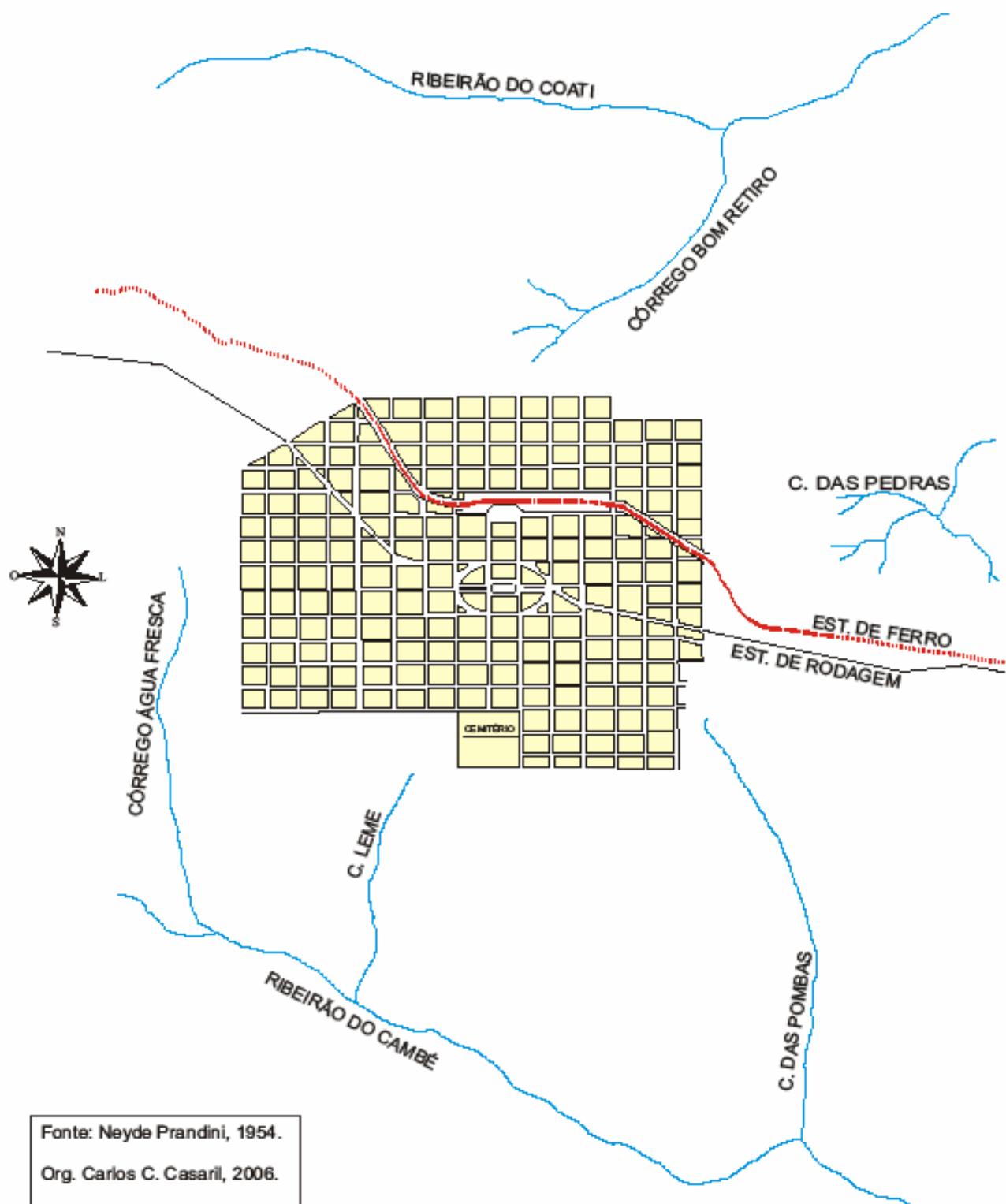
**Mapa01 - Projeção do Município de Londrina - PR**



Obs.: Mapa da Região Norte do Estado do Paraná.



Obs.: Oscículos pretos representam os distritos de Londrina - PR.

**Mapa 02 - Projeto Básico do Sítio Urbano de Londrina**

“[...] em 1932, Londrina possuía mais de 150 casas, em 1933, 396 casas e em 1934 já havia 568 casas [...]” (CAVALLARI, 1996, P.24). Em 1935 eram 700 casas, em 1936, 1.120 e em 1940 a cidade já contava com 2.224 casas (PRANDINI, 1954).

Inicialmente Londrina cresceu no sentido das “[...] vias de comunicação, no começo a ferroviária e depois a rodoviária”. (GRASSIOTTO, 2000, p. 188). (Mapa 03)

Em 1936 foi criada a primeira vila – Agari, na saída de Cambé. “[...] Em 1937 e 1938 surgiram outras, as vilas Conceição, Monteiro, Boa Vista, Casoni, Nova Agari, Matos, Vitória, Zanetti, etc. Todas elas ao norte e a leste da cidade, num traçado desordenado, em regiões baratas da área urbana” (GRASSIOTTO, 2000, p. 188).

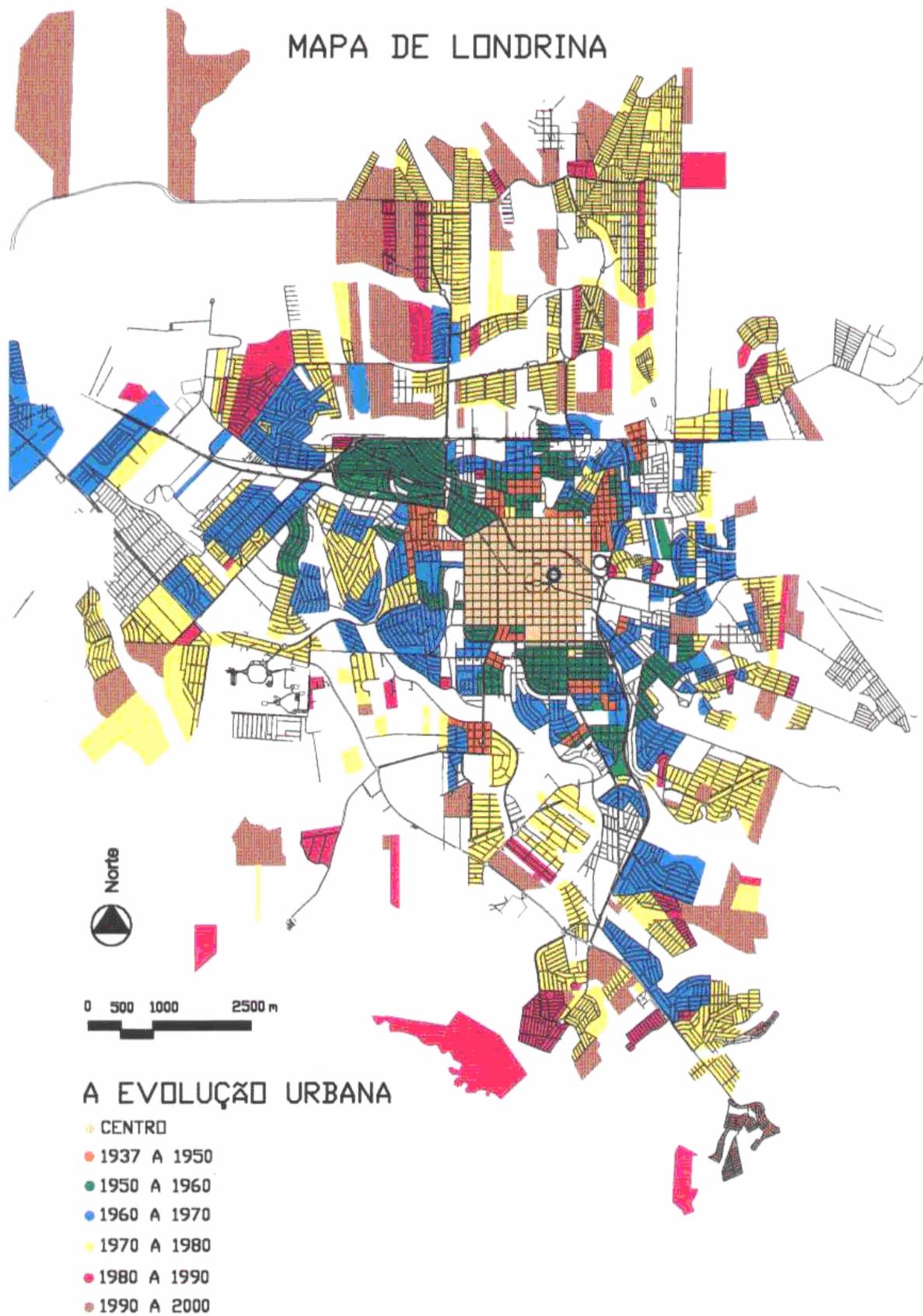
Na estrutura urbana estabelecida pela CTNP, difundiu-se a localização das principais atividades como ferrovia, hotel, hospital, igreja, prefeitura, etc., ocorreu também diferenciação no preço dos lotes, sendo que estes eram relativamente mais baratos ao norte da ferrovia, que havia se tornado local de moradia da população de menor poder aquisitivo.

A cidade logo se tornou o principal centro para abastecimento das demais municipalidades, também era local de comercialização dos produtos agrários e das terras, transações financeiras, empréstimos, investimentos, etc.<sup>18</sup> (LINARDI, 1995).

---

<sup>18</sup> Conforme Linardi (1995, p. 144) ao longo da década de 30 pode expressar uma inicial capacidade de produção agrária, principalmente exportando para a praça de São Paulo; algodão, arroz, feijão, milho, café, além de madeira e suínos, havendo considerado volume de capital decorrente da atividade agrária não só do município mas de outras cidades.

Mapa 03 - A evolução urbana de Londrina: 1937-2000



Fonte: GRASSIOTTO, M. L., 2000.

Os serviços especializados foram rapidamente implantados, sendo “[...] criada em 1936 a Caixa Econômica Federal, e dois anos depois, o primeiro banco privado foi o Banco Noroeste do Estado de São Paulo [...]” (LINARDI, 1995, p. 143).

Ao longo das décadas de 1930-1940, grandes firmas estabeleceram filiais em Londrina, como “[...] Anderson Clayton & Cia. Ltda., Casas Pernambucanas, Concessionária da Ford Motor Company Export, Agência Chevrolet, Postos Shell e Texaco, Lojas Philco, Distribuidora Chrysler [...]” (LINARDI, 1995, P. 143). Grassiotto (2000, p. 191) complementa com outros estabelecimentos do mesmo período como “[...] a Farmácia Nossa Senhora Aparecida; a Farmácia São João; [...] o Hotel Paulista; a Casa Preferida; a Casa Azul de Secos e Molhados; a Casa São Miguel de armarinhos; e a empresa rodoviária Garcia & Garcia, atual viação Garcia [...]”.

Para confirmar a importância comercial de Londrina, em 05/06/1937 foi fundada a Associação Comercial de Londrina – ACL, posteriormente denominada de Associação Comercial e Industrial de Londrina – ACIL (SCHWARTZ, 1997).

Na década de 1940, ocorreu grande crescimento da cidade, conforme pode ser verificado na tabela 2. Entre 1940-1950, a população urbana teve crescimento de 72,58%, passando a representar 50% da população total. Este é um fato importante, pois foi a primeira cidade do norte do Estado a ter maior taxa de urbanização.

**TABELA 2 – Evolução da População de Londrina – 1935 a 2000**

<b>ANO</b>	<b>POP. URBANA</b>	<b>%</b>	<b>POP. RURAL</b>	<b>%</b>	<b>TOTAL</b>
1935	4.000	27	11.000	73	15.000
1940	19.531	14	64.765	86	75.296
1950	33.707	50	33.144	50	66.851
1960	77.382	57	57.439	43	132.821
1970	163.871	78	64.661	22	288.532
1980	267.102	89	34.647	11	301.749
1991	376.676	94	23.424	6	390.100
1996	396.530	96	16.364	4	412.894
2000	433.369	97	13.696	3	447.065

**Fonte:** Censos Demográficos do IBGE, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000; IBGE. Contagem da População, 1996.

“[...] Todo tipo de negócio prosperava em Londrina: hotéis, pensões, bares, casas comerciais. A cidade tinha 878 estabelecimentos comerciais, 45 hotéis e pensões, quatro cinemas, 154 consultórios e escritórios de profissionais liberais [...]” (JANUZZI, 2005, p. 90).<sup>19</sup>

Em 1950, Prandini (1952) mencionou um processo de expansão desordenada, onde os novos loteamentos, em sua maioria, não observavam regras urbanísticas, pois não davam continuidade à malha urbana, gerando os denominados “vazios” urbanos.

Nesta década, em parte ocorreu um significativo aumento da população urbana em Londrina, provocado por ações trabalhistas fortemente ligadas ao “fechamento das terras”<sup>20</sup> e por mudanças nas relações de trabalho da cafeicultura (CARVALHO, 1991). Grande parcela de trabalhadores rurais que

<sup>19</sup> Conforme Linardi (1995, p. 147) “[...] Foi surpreendente a proliferação dos profissionais liberais, chegando ao final da década de 30, a reunir 13 médicos, 13 advogados, 5 engenheiros, 8 dentistas. Já no final da década seguinte, foi expressivo o aumento destes profissionais especializados; 43 médicos, 27 dentistas, 24 farmacêuticos, 35 advogados, 17 engenheiros. Dez anos depois, Londrina contava com 86 médicos, 64 dentistas, 35 farmacêuticos, 73 advogados, 28 engenheiros, 9 agrônomos, 4 veterinários”.

<sup>20</sup> Fechamento das terras no final dos anos de 1950 significa que as frentes pioneiras haviam atingido os limites do Norte do Paraná, não havendo mais terras disponíveis para novas ocupações.

perderam suas funções no campo, migrou para as cidades, sendo Londrina grande receptora dessa população.

### **3.2 – Os Anos dourados e o início da Verticalização em Londrina.**

Na década de 1950, um dos aspectos representativos de fortes investimentos em Londrina em relação a colocá-la na “modernidade”, foi o precoce processo de verticalização urbana, oriundo do acentuado desenvolvimento econômico da cidade e município, vinculado a forte retomada da produção e exportação do café no pós Segunda Guerra Mundial, de expansão das atividades do setor secundário e terciário, sem esquecer-se da grande implantação de infra-estrutura urbana com pavimentação de ruas, fornecimento de energia elétrica e rede de água, que geraram condições para o estabelecimento de uma etapa, aqui denominada de “anos dourados” (FRESCA, 2005).

Para Ramires (1997, p. 05) o processo de verticalização denota a criação de solos adicionais, “[...] sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo [...], de maiores contingentes populacionais [...], por conseguinte valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento”.

Em relação à precoce verticalização, Prandini (1952, p.67) nos relatava que “[...] Os edifícios de vários andares já começaram a surgir, não como índice de falta de espaço, mas atestando a riqueza da cidade e a sua chegada a uma base de princípios de maturidade”. Londrina apresentava no início dos anos 1950 três prédios de 8 andares ainda em construção (PRANDINI, 1952, p. 68).

Esse processo de construção de edifícios é “[...] sobremaneira relevante do ponto de vista da fisionomia e da fisiologia da cidade e, conseqüentemente, do funcionamento do capital, que, ao reproduzir-se, produz e reproduz espaço [...]” (SOUZA, 1994, p.24).

As transformações ocorridas na evolução de Londrina ao longo dos “anos dourados” foram estendidas a todos os setores da economia. Em 1950, o total de unidades comerciais era maior do que a população comportaria. “[...] Este fato pode ser explicado, pelo enorme fluxo de pessoas, advindas de cidades vizinhas, e isso sinaliza a função de pólo de uma região maior, com grande contingente populacional” (GRASSIOTTO, 2003, p. 110).

Da mesma maneira Linardi (1995) informava que o movimento diário no aeroporto de Londrina era em torno de 100 aviões em 1954, e na rodoviária o movimento era de 300 ônibus diários.

Em pesquisa realizada junto à Secretaria de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina em 2006/2007 e na lista telefônica da Editel, em 2006, obtivemos como resultado a existência de 62 edifícios com 04 pavimentos ou mais entre os anos de 1950 e 1969, sendo que, 17 edifícios foram construídos na década de 1950. Na década de 1960 foram construídos 45 edifícios, mais que o dobro edificado na década anterior, o que demonstra a continuidade do forte desenvolvimento econômico, o qual prosseguia desde a década de 1950 em um ciclo virtuoso, associada à fase “a” do 4º Ciclo de Kondratiev<sup>21</sup>. (RANGEL, 1986).

---

<sup>21</sup> Conforme Rangel (1986) o mundo em que vivemos atravessa ciclos econômicos, onde o chamado centro dinâmico da economia mundial engendra as flutuações econômicas estudadas como ciclos longos ou ciclos de Kondratiev, o qual dura aproximadamente meio século, possuindo duas fases: a fase A que denominamos de períodos ascendentes ou prósperos e, a fase B que

O quadro 3 apresenta os edifícios construídos em Londrina na década de 1950.

<b>Ano</b>	<b>Edifícios</b>	<b>Número de Pavimentos</b>
1950	Santo Antônio	11
1951	Autolon	07
1952	Sahão Palace Hotel	08
1952	Sul Brasileiro	14
1953	Drogasil	05
1953	Monções	09
1954	Souza Coelho	08
1955	Bosque ou Folha de Londrina	18
1955	Centro Comercial - a	22
1955	Centro Comercial - b	22
1955	Centro Comercial - c	22
1955	Solar de Madagascar	07
1956	Manella	10
1956	Tóquio	14
1958	América	14
1958	Alvorada	15
1958	Denes	08

**Quadro 3** - Edifícios construídos na década de 1950 em Londrina – PR.

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da PML, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e região, 2006-2007  
**Org.** CASARIL, C.C.

A seguir, apresentamos a tabela 03 e o gráfico 01, referentes ao total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e número de pavimentos entre 1950 – 1959.

---

refere-se a períodos recessivos (popularmente chamada de crise), essas duas fases tem duração de aproximadamente um quartel de século cada.

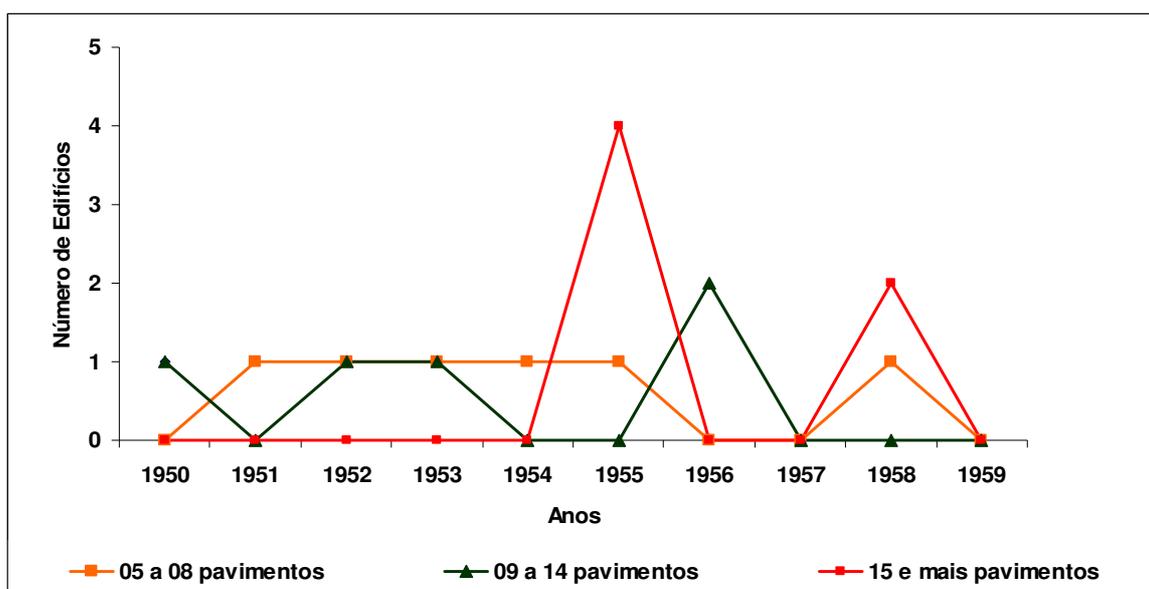
**Tabela 3** – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1950 – 1959

Anos	05 a 08 pavimentos	09 a 14 pavimentos	15 e mais pavimentos	Total	Porcentagem
1950	0	1	0	1	5,88
1951	1	0	0	1	5,88
1952	1	1	0	2	11,77
1953	1	1	0	2	11,77
1954	1	0	0	1	5,88
1955	1	0	4	5	29,40
1956	0	2	0	2	11,77
1957	0	0	0	0	0,00
1958	1	0	2	3	17,65
1959	0	0	0	0	0,00
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>
<b>%</b>	<b>35,30</b>	<b>29,40</b>	<b>35,30</b>	<b>100%</b>	

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

**Obs.** Neste período não houve nenhum edifício de 4 pavimentos construído.



**Gráfico 1** - Evolução do número de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1950 – 1959.

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da PML, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Analisando a tabela 03 e o gráfico 01, verifica-se que tivemos um total de 17 edifícios construídos nesse primeiro período de verticalização em Londrina, e que não tivemos a construção de prédios de 4 pavimentos em nenhum ano do período estudado.

Assim, o ano de 1955 teve o maior número de edifícios construídos, totalizando 05, sendo 01 na classe de 05 a 08 pavimentos e 04 com 15 e mais pavimentos, ou seja, prevaleceram os edifícios mais altos. Este ano representou 29,40% das construções de todo o período. Neste primeiro período de verticalização de Londrina, os edifícios altos foram os de maiores destaques, sendo 06 os edifícios construídos na classe de 15 e mais pavimentos.

Quanto ao gráfico 01, verifica-se que tivemos picos de construção em 1952, 1955, 1956 e 1958, representando, contudo um número muito pequeno de edifícios construídos, mas significativo para esse primeiro período do processo, principalmente em relação aos edifícios mais altos que chegaram a 22 pavimentos, conforme quadro 02.

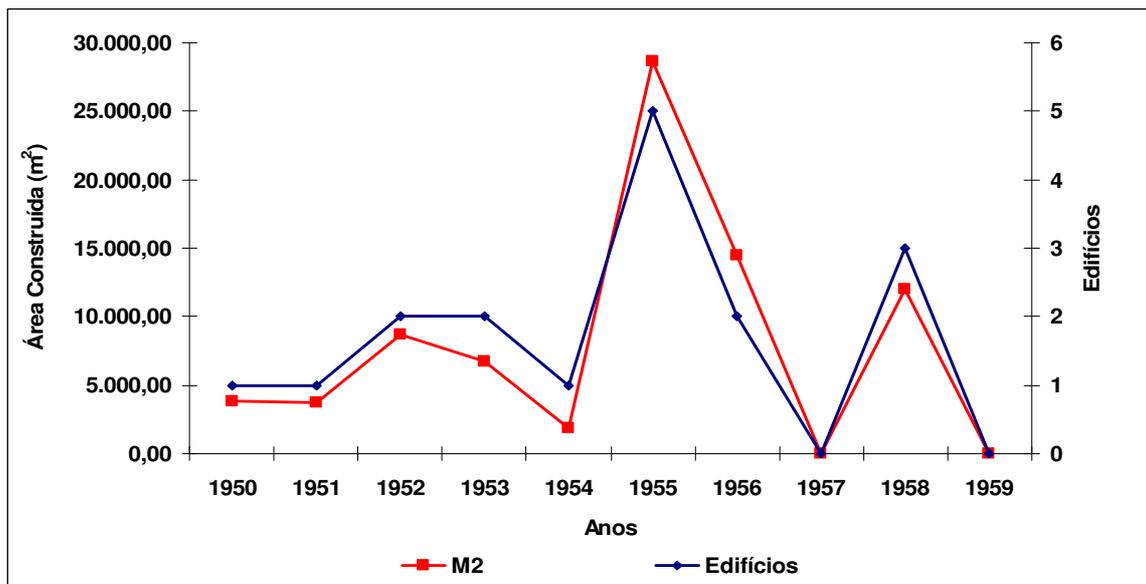
Para analisar a evolução da área construída em m<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos no primeiro período de verticalização em Londrina, apresentamos a seguir a tabela 04 e o gráfico 02.

**Tabela 4** – Evolução da área construída em M<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina entre 1950 – 1959

Anos	Edifícios	M <sup>2</sup>
1950	1	3.819,30
1951	1	3.696,00
1952	2	8.658,36
1953	2	6.676,79
1954	1	1.829,77
1955	5	28.627,20
1956	2	14.490,05
1957	0	0,00
1958	3	11.980,52
1959	0	0,00
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>79.778,02</b>

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 2** - Evolução da área em m<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1950 – 1959.

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da PML, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

O total da área construída no primeiro período correspondeu a 79.778,02 m<sup>2</sup>, de um total de 17 edifícios. O ano de 1955 representou-se no ano de maior número de edifícios construídos e a maior área construída, sendo 05 edifícios e 28.627,20 m<sup>2</sup>. Ao visualizarmos o gráfico 02, verificamos os picos de área construída e de edifícios, formando três pirâmides, sendo duas menores no início e no final da década e uma maior em meados da década.

Conforme Grassioto (2000, p. 195), nas décadas de 1950 e 1960 a cidade de Londrina sofreu “[...] um intenso processo de verticalização, com o surgimento em profusão de edifícios modernistas, inspirados nos princípios de Le Corbusier [...] principalmente através de dois projetos de Vilanova Artigas, a renomada rodoviária, e o edifício Autolon<sup>22</sup> [...]”. Este, junto com outros edifícios,

<sup>22</sup> “[...] edifício da Sociedade Auto Comercial de Londrina (AUTOLON) ocupa o terreno em que se situava o escritório da antiga Companhia de Terras Norte do Paraná (empresa colonizadora da região). Foi construído para uma agência de veículos Chevrolet, a primeira da cidade, de propriedade de Celso Garcia Cid, Ângelo Pesarini e Jordão Santoro, todos membros da

como o Centro Comercial com três blocos de 22 pavimentos cada, o edifício Bosque, com 18 pavimentos, sendo os dois últimos de 1955, mostram o processo de colocar Londrina no que se considerava modernidade. Esses edifícios “[...] passaram a abrigar em suas galerias, sob pilotis, as novas lojas e boutiques do momento. Era o início do comércio coberto, [...] acompanhando as tendências internacionais, que viriam a deflagrar o novo edifício comercial: o Shopping center” (GRASSIOTTO, 2000, p. 195).

Ao visualizarmos a tabela 05 e o gráfico 03, que referem-se ao total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e uso, verificamos um grande número de prédios para uso comercial denotando que nessa etapa o uso residencial era menor. Vale a pena ressaltar que inicialmente os prédios em sua maioria (quase 50%) tinham como uso as atividades comerciais. Tratavam-se de prédios como hotéis, bancos, escritórios, etc. Isso ratifica por um lado que a verticalização em Londrina não foi iniciada predominantemente pelo uso residencial. Porque era preciso acostumar o mercado consumidor. Prepará-lo, pois o comércio/serviços era sinônimo do luxo, riqueza, proximidade com o que ocorria em São Paulo, ligado nacionalmente com o que havia de “melhor”.

---

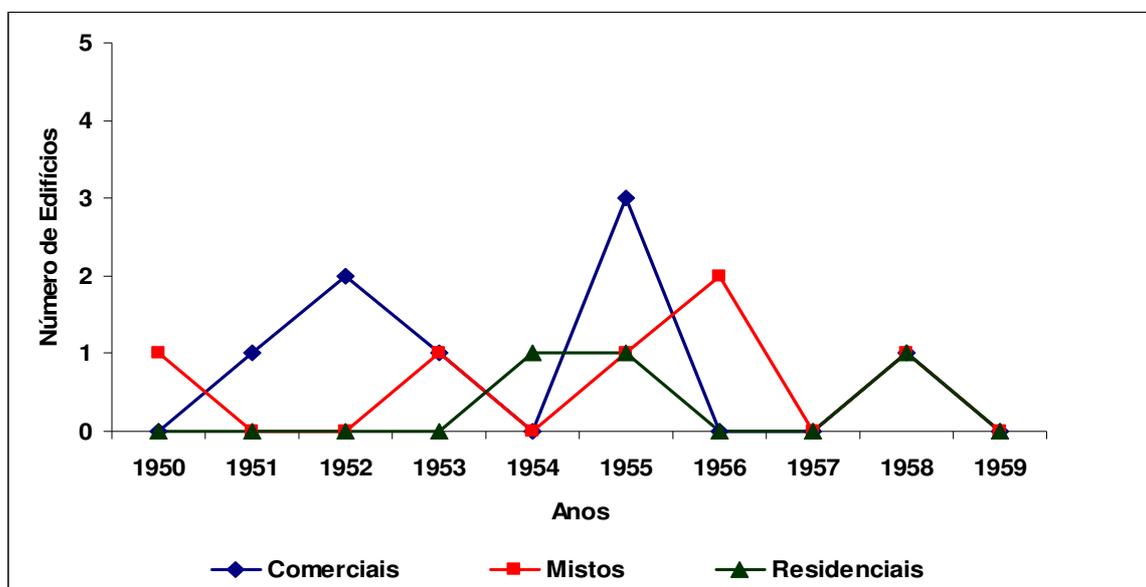
Sociedade de Amigos de Londrina. O andar terreno, com pé-direito duplo, era completamente ocupado pela agência de veículos. Os seis pavimentos restantes se destinavam a salas comerciais, nos quais se instalaram as principais empresas e profissionais liberais da época, como a sede do jornal Folha de Londrina e o escritório de engenharia de Rubens Cascaldi”. (SUZUKI, 2003, p.60). Atualmente o andar térreo do edifício Autolon é ocupado pela “Pura Mania” uma loja de vestuário com fábrica em Londrina.

**Tabela 5** – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e Uso:1950 -1959

Anos	Comerciais	Mistos	Residenciais
1950	0	1	0
1951	1	0	0
1952	2	0	0
1953	1	1	0
1954	0	0	1
1955	3	1	1
1956	0	2	0
1957	0	0	0
1958	1	1	1
1959	0	0	0
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 3** - Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Uso: 1950 – 1959.

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da PML, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

A tabela supracitada apresenta como resultado, 8 edifícios comerciais, 6 mistos e 3 residenciais, correspondendo respectivamente em 47,06%, 35,30% e 17,64%. Portanto, na década de 1950 em Londrina, os edifícios voltados para usos comerciais ganharam enorme destaque, eles foram construídos na área central da cidade, cada vez mais altos e imperavam como

significados da modernidade, do progresso<sup>23</sup>, do poder e de status da jovem Londrina.

Em relação ao gráfico 3, verificamos que os edifícios comerciais foram construídos nos anos de 1951, 1952, 1953, 1955 e 1958, já os edifícios mistos tiveram suas construções nos mesmos anos dos edifícios comerciais, mais os anos de 1950 e 1956, os prédios residenciais foram edificadas em 1954, 1955 e 1958.

Mesmo sendo os edifícios comerciais os mais construídos no primeiro período da verticalização com 08 edifícios no total, temos a construção de 06 edifícios mistos e 03 residenciais. O que demonstra que foram 09 os edifícios voltados à habitação.

Essa precoce verticalização londrinense, fundamentada principalmente nos arranha-céus, são como já afirmamos uma marca da modernidade. E para Linardi (1995, p.28-29) a característica marcante da modernidade seria “[...] a incorporação de inovações, decorrentes do avanço conquistado no período técnico-científico, que tendem a ser propagadas em raios de abrangência cada vez mais amplos. [...]” Assim, a generalização e difusão dessas inovações, representam “[...] o grande destaque do momento atual; [...] Se, por um lado estas inovações trazem em seu interior uma força revolucionária, por outro, é importante admitir que essas mesmas inovações não chegam a substituir por completo a base preexistente. [...]”.

---

<sup>23</sup> Lemos (1993, p.181) em sua apresentação sobre o significado do progresso das sociedades urbanas modernas, expõe a necessidade talhada pela elite em relação à construção das cidades, assim “A idéia de modernidade surge junto com a de progresso e estão profundamente entrelaçadas. Identifica-se com o novo e pressupõe um princípio revolucionário de ruptura, de renovação e de mudança. [...] A fé no progresso surge quando a sociedade, a cultura, a história são compreendidas como obra humana. A noção de progresso nasce como criação artística, embora com o tempo se identifique com a economia, finanças, ciência tecnologia que asseguram o processo histórico de acumulação, enfim, de progresso”.

Desse modo, “O novo não chega em todos os lugares e quando chega não é ao mesmo momento; por isso, o novo nem sempre chega quando é absolutamente novo” (SANTOS, 1988, p.98).

[...] A presença desta dualidade em Londrina, de ser moderna e pioneira. Também a eleva ao patamar de especialização e sofisticação das atividades que abriga. O avanço da ciência e da técnica permitiram, também, que ela se destacasse como centro produtivo altamente especializado. [...] A consequência de ambos os acontecimentos, crescimento econômico acelerado e falta de um passado a que se ater, facilitaram o seu projeto de ser moderna, ou ainda, ‘A mais moderna entre todas as outras cidades da região’, título conquistado mediante inovações sucessivas, claramente perceptíveis no nível do ambiente urbano. (LINARDI, 1995, p.230).

Portanto, os edifícios altos representam muito bem o sentido dessa modernidade, pois trouxe a partir da construção dos mesmos, sucessivas inovações científicas e tecnológicas ao ambiente urbano londrinense logo em suas primeiras décadas.

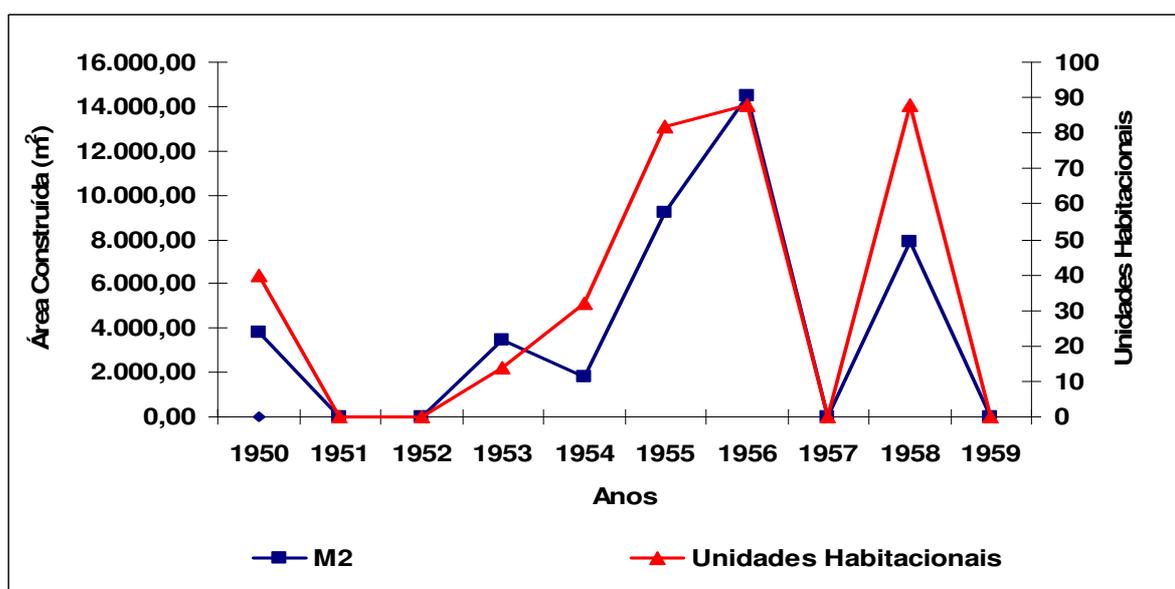
Essa verticalização trouxe uma inovação na arte de habitar, assim, buscamos apresentar a partir da tabela 06 e do gráfico 04, a área construída em m<sup>2</sup> dos apartamentos, nos edifícios mistos e residenciais na década de 1950.

**Tabela 6** - Evolução da área construída em m<sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1950 – 1959.

Anos	Edifícios Residenciais e Mistos com 4 e mais pavimentos	Unidades Habitacionais	M <sup>2</sup>
1950	1	40	3.819,30
1951	0	0	0,00
1952	0	0	0,00
1953	1	14	3.492,29
1954	1	32	1.829,77
1955	2	82	9.210,00
1956	2	88	14.490,05
1957	0	0	0,00
1958	2	88	7.897,50
1959	0	0	0,00
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>344</b>	<b>40.738,91</b>

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 4** - Evolução da área construída em m<sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1950 – 1959.

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da PML, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Verificamos na tabela e no gráfico supracitados que os edifícios residenciais e mistos somaram 09 prédios e as unidades representaram 344 apartamentos. Juntos, tais apartamentos somaram 40.738,91 m<sup>2</sup>. Os anos com os maiores números de edifícios foram os de 1955, 1956 e 1958, totalizando 2

prédios cada, sendo que o ano de 1955 obteve 82 apartamentos e uma área construída de 9.210,00 m<sup>2</sup>, o ano de 1956 somou 88 apartamentos e uma área de 14.490,05 m<sup>2</sup>, sendo o ano de maior área construída do primeiro período, em relação aos edifícios mistos e residenciais, já o ano de 1958, somou 88 unidades e uma área total de 7.897,50 m<sup>2</sup>.

No gráfico 04, observamos que o número máximo de edifícios construídos em um ano, chegou a 2 prédios e que nos anos de 1951, 1952, 1957 e 1959 não foram construídos nenhum prédio. Mas, por ser o primeiro período do processo de verticalização londrinense, o número de 344 unidades habitacionais foi significativo e deixou clara a existência de um elevado índice de construtibilidade vertical, voltado ao uso residencial, construídos inicialmente na área central da cidade (verificar mapa 04) tais apartamentos foram destinados para uma classe de maior poder aquisitivo, devido ser a área central na época a melhor localização para tal classe residir (melhor infra-estrutura, próximo de mercados, cinema, banco, casas comerciais, diversões, etc.).

Torna-se importante mencionarmos a primeira construtora da cidade, que segundo Albuquerque (2005) foi a Construtora Veronesi, fundada pela família Veronesi, representada pelo Sr. Arturo e pelos filhos Remo e Rômulo. Uma família Italiana que migrou para Londrina em 1950, trazendo heranças de seus desempenhos no ramo da construção civil naquele país. “[...], porém o salto aos negócios deu-se nas parcerias com o Sr. Anselmo Maselli e com o Sr. Milanez (fundador da Folha de Londrina). Com este último, realizou-se parceria para a construção do edifício Folha de Londrina [...]” conhecido também como edifício Bosque “[...] um dos primeiros da cidade, fortalecendo-se assim as atuações da família na construção de arranha-céus. [...]” (ALBUQUERQUE, 2005,

p.48). Outro edifício alto construído pelos Veronesi na década de 1950 foi o edifício Centro Comercial, o mais alto da década com 22 pavimentos e o primeiro empreendimento em Londrina a idealizar o conceito de shopping na base, em um conjunto de três torres gêmeas, atualmente um dos cartões postais da cidade.

Além da construtora Veronesi, outras construtoras atuaram no primeiro período da verticalização de Londrina as quais apresentamos no quadro 4<sup>24</sup>, a seguir.

<b>Construtora/Incorporador</b>	<b>Número de edifícios</b>
Empresa Construtora Brasil S. A.	01
Predial Construtora de Londrina Ltda.	01
Construtora Comercial e Industrial – COMASA S. A. (de Curitiba)	01
Construtora Brasília	01
Construtora e Incorporadora Veronesi	04
Construtora Bresslau e Bastian Ltda.	01
Incorporadora Alvorada Ltda.	01

**Quadro 4** – As Construtoras atuantes no primeiro período do processo de verticalização de Londrina: 1950 – 1959.

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

**Obs.** Além das construtoras mencionadas, foram construídos 07 edifícios constando apenas os Engenheiros Responsáveis.

Conforme o quadro acima, a construtora Veronesi foi a de maior destaque no primeiro período do processo de verticalização, pois construiu 04 edifícios na cidade, lembrando que todos os edifícios construídos pelos Veronesi, nesse período, foram altos - Edifício Bosque com 18 pavimentos e Centro Comercial composto por 3 torres gêmeas de 22 pavimentos cada. As demais construtoras mencionadas no quadro 03 foram responsáveis pela construção de apenas um prédio cada. Aqui é interessante destacar os edifícios construídos sob

<sup>24</sup> No quadro 4 podemos verificar que algumas construtoras já na década de 1950 se intitulavam como incorporadoras, porém a Lei da Incorporação só foi regulamentada pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

a responsabilidade de engenheiros contratados, para tanto, cabe a nós mencionarmos o nome dos edifícios construídos nesse sistema, bem como, o nome de seus respectivos proprietários, isso segundo os projetos arquivados no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina. Assim, segue quadro 5.

<b>Ano</b>	<b>Edifício</b>	<b>Proprietário</b>
1953	Drogasil	Drogasil Ltda.
1953	Monções (Hotel e Banco)	Immo Vientini
1954	Souza Coelho	Lourdes Coelho Romero
1955	Solar de Madagascar	-----
1956	Manella	CICAL – Companhia Ind., Comer. e Administradora Londrinense
1956	Tóquio	Ishichi Okazaki
1958	América	Banco da América S.A.

**Quadro 5** – Edifícios construídos sob a responsabilidade de engenheiros e seus respectivos proprietários.

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

**Obs.** O nome do proprietário do edifício Solar de Madagascar não consta no projeto arquivado na Prefeitura, devido a extravios, e no edifício não constou nenhum morador que soubesse informar tal questionamento.

Além das construtoras, incorporadoras e proprietários fundiários, comerciantes, etc., mencionados, outro agente produtor do espaço urbano londrinense, foi o estado local. Tal agente, entre os anos de 1951 e 1955, foi responsável pela implantação de um conjunto legislativo que passou a regular a vida municipal<sup>25</sup>.

A Lei 133 de 1951 é considerada o primeiro Plano Diretor Urbano de Londrina, elaborado pelo engenheiro Prestes Maia, ex-prefeito de São Paulo,

<sup>25</sup> Lei 133 de 07/12/1951 (zoneamento, loteamento, arruamento), Lei 218 de 31/12/1953 (Regime Tributário), Lei 219 de 31/12/1953 (Código Municipal) e Lei 181 de 26/10/1955 (Código de Obras). Arias Neto (1998, p.152) denomina esse “[...] conjunto legislativo criado na década de cinquenta em Londrina de Estatuto da Cidade Moderna, pois ele revela o esforço de criação do espaço urbano ao regular a vivência humana em cidade, demarcando os limites da mesma e procurando dela expurgar as marcas do rural”.

onde o principal objetivo era o de planejar e ordenar a ocupação, bem como a expansão urbana da cidade (BORTOLOTTI, 2007).

A Lei n. 133/51 incorporou experiências do planejamento de São Paulo e, foi na época muito criticada, principalmente pelos loteadores e incorporadores, pois segundo esta lei o ônus do beneficiamento dos novos loteamentos, recairia sobre o agente imobiliário.

ART 20º - São da responsabilidade dos proprietários arruadores, além das obras de terraplanagem, escoamento pluvial, drenagem, regularização de cursos d'água, as despesas para obras e instalações locais complementares do arruamento, consideradas essenciais à habitabilidade dos mesmos, a saber: abastecimento de água, esgoto sanitário, pavimentação e guias, arborização e iluminação. (LEI n. 133/51, p. 09).

Desse modo, realizado o arruamento, loteamento, e demais benefícios constantes no artigo 20, o agente imobiliário, praticava a doação à Prefeitura das vias e de terrenos para serviços municipais como escolas, postos de saúde, postos policiais, correios, bibliotecas, etc. Assim, quando concretizada a doação, caberia à Prefeitura a responsabilidade pela conservação das vias e pela implantação daqueles serviços na nova área. E só após executado a oficialização do loteamento pelo poder público é que poder-se-ia comercializar o solo urbano (ARIAS NETO, 1998).

Esta Lei logo após ser sancionada, sofreu uma forte resistência a sua implantação, o que gerou uma discussão que se arrastou por vários anos. Tal discussão sobre a lei só terminou no ano de 1955, quando foi elaborado o Decreto 35, que regulamentou o artigo 20 e seus parágrafos. Com base em algumas leituras, podemos afirmar que essa discussão tomou grande dimensão nos debates para as eleições municipais de 1955, o que por sua vez, levou a

agremiação udenista à derrota do executivo para a coligação PSD-PR-PSP, que conduziu Antonio Fernandes Sobrinho ao cargo de prefeito municipal, o qual calçou sua campanha prometendo revogar a Lei n. 133. (ARIAS NETO, 1998; LINARDI, 1995; BORTOLOTTI, 2007).

Por fim, a Lei n.133, foi o início da busca por um planejamento urbano moderno, sendo com o passar dos anos “[...] extremamente importante para manter uma estrutura coerente e de qualidade na expansão de Londrina. As alterações feitas na lei não comprometeram os princípios urbanísticos racionalistas da época moderna, muito usados na Europa”. (BORTOLOTTI, 2007, p.98)

Aqui é importante mencionarmos que essa lei que estamos discutindo, não privou a construção de edifícios altos na cidade, mas ela elegeu as melhores regiões para a elite londrinense residir<sup>26</sup>, evidenciando a “[...] vontade e intencionalidade segregacionistas, resguardando às classes dominantes os melhores espaços da cidade, bem como prescrevendo para estas o maior número de benfeitorias urbanísticas”. (ARIAS NETO, 1998, p. 153).

Essa lei apenas ratificou o que a CTNP já havia estabelecido quando da elaboração da planta urbana da cidade.

Inicialmente, embora inteiramente demarcada, Londrina cresceu ao longo da Avenida Paraná, que vem a ser o prolongamento da rodovia, e desta avenida para o Norte, em direção à estrada de ferro. Essa primeira ocupação seguiu certo zoneamento: enquanto o comércio se adensava na praça central e ruas vizinhas, as residências se espalhavam pela Avenida Paraná e proximidades e os estabelecimentos de comércio atacadista e pequenas indústrias procuravam a estrada de ferro. Posteriormente, com o crescimento da cidade, toda a área ao Sul da

---

<sup>26</sup> “A lei estabelece ainda o loteamento e zoneamento de acordo com necessidade e usos, sendo a cidade dividida em zonas: residencial, comercial, industrial, diversas (escolar, hospitalar, cívico-administrativo, etc.) e rural. É nesse zoneamento que a intervenção do poder para separar as diferentes classes sociais se manifesta de modo objetivo. A zona residencial é dividida em nove sub-zonas, de acordo com o tipo de moradia e de benefícios que o proprietário loteador deveria executar”. (ARIAS NETO, 1998, p. 152-153).

Avenida Paraná tornou-se residencial, sendo que **a SW se desenvolve o bairro 'chic' de Londrina (Avenida Higienópolis e adjacências)**. Esse zoneamento, embora relativamente espontâneo, foi, no entanto, **indiretamente orientado pela Companhia devido à diferença de preço dos terrenos**. (MÜLLER, 2007, p. 53-54). (grifo nosso).

Londrina esteve à frente do ponto de vista da legislação, pois já em 1951 propunha responsabilidades que só foram regulamentadas na Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, sobre o Parcelamento do Solo Urbano.

Na seqüência, observa-se o Edifício Autolon, localizado na rua Minas Gerais, nº 194 (Foto 6), o Sahão Palace Hotel, localizado na avenida São Paulo, nº 266 (Foto 7), o Edifício Sul Brasileiro, localizado na avenida Paraná, nº 453 (Foto 8), o Edifício Bosque, localizado junto a rua Piauí, nº 235 (Foto 9), o Edifício América, localizado na avenida Rio de Janeiro, nº 221 (Foto 10) e o Edifício Centro Comercial, localizado junto a rua Piauí, nº 191 (Foto 11) que representam os primeiros edifícios da cidade de Londrina na década de 1950.

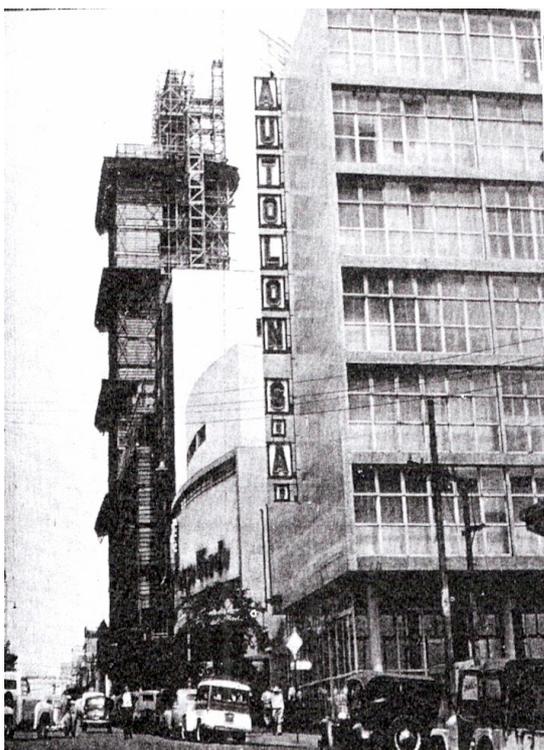


Foto 6 - Edifício Autolon - 1955

Fonte: Museu Histórico de Londrina Pe. Carlos Weiss



Foto 7 - Sahão Palace Hotel

Fonte: CASARIL, C. C. 2006



**Foto 8 - Edifício Sul Brasileiro**

Fonte: CASARIL, C. C. 2006



**Foto 9 - Edifício Bosque**

Fonte: CASARIL, C. C. 2006



**Foto 10 - Edifício América**

Fonte: CASARIL, C. C. 2006



**Foto 11 - Edifício Centro Comercial, 1955**

Fonte: Museu Histórico de Londrina Pe. Carlos Weiss

Na seqüência, pode-se visualizar com o auxílio da foto 12, vista parcial do centro da cidade de Londrina no final da década de 1950.



**Foto 12** - Vista parcial de Londrina no final da década de 1950, ao fundo os edifícios da área central.

**Fonte:** Museu Histórico de Londrina Pe. Carlos Weiss.

**Legenda:** Esta foto dá a dimensão visual da verticalização no final da década de 1950 e nela podemos observar a concentração de edifícios altos na área central da cidade.

Outro aspecto a ser destacado, refere-se à localização dos edifícios da respectiva década, pois todos se situam na área central da cidade, ou seja, a verticalização urbana em Londrina teve sua gênese no centro da cidade, localização esta que possuía as melhores infra-estruturas urbanas alocadas. Com isso, não se foge à regra da verticalização urbana das demais cidades brasileiras estudadas até o momento, como São Paulo, Rio de Janeiro, Presidente Prudente, Uberlândia, Natal, Belém, Maringá, Guarapuava, Ponta Grossa, dentre outras.

Essa gênese da verticalização na área central das cidades, é uma espécie de padrão repetitivo em todas as cidades brasileiras, como bem informamos, pois além dessa área alocar as melhores infra-estruturas urbanas era a localização privilegiada da cidade e local em que a classe de maior poder aquisitivo tinha como melhor opção de moradias para grande parte das cidades brasileiras, inclusive Londrina.

“Ao findar a década de 1950, Londrina seria marcada por uma outra etapa: a das grandes transformações – agrárias, sociais, econômicas, populacionais etc. – que impuseram à cidade outras formas de expansão urbana” (FRESCA, 2002, p. 245).

### **3.3 – Os anos de 1960: a expansão da verticalização**

Na década de 1960, ainda predominou a lavoura cafeeira em relação a estrutura econômica de Londrina. O Estado do Paraná durante a década mencionada, especificamente a região norte “[...], era área de expansão da frente pioneira, significando incorporação de novas terras [...], forte crescimento

demográfico [...], forte produção cafeeira, [...] pequenos estabelecimentos rurais, e predomínio da força de trabalho familiar, [...]" (FRESCA, 2002, p.245).

No final da década de 1960, a situação começou a ser alterada, a lavoura cafeeira foi substituída pelo plantio da soja e trigo, expressando mais do que simplesmente a troca de sementes no solo, tal substituição denotou uma mudança, em relação à estrutura fundiária da região, que apresentar-se-ia um aumento significativo das médias e grandes propriedades. Essa mudança nas relações de produção, por um lado, contribuiu para aumentar o fluxo migratório campo-cidade, fazendo os trabalhadores do campo dedicarem-se a outras atividades de empregos urbanos, por outro lado, esses centros urbanos que receberam tais migrações, necessitam, aumentar a "[...] mão-de-obra qualificada, de nível superior, não só para atender ao aperfeiçoamento tecnológico das atividades agrícolas que predominam na região, como também, para corresponder às necessidades da industrialização [...]" (LINARDI, 1995, p. 107).

Portanto, ocorreram várias mudanças nas relações sócio-espaciais, marcando um novo momento do desenvolvimento regional e municipal. É na década de 1960 que ocorreu a inversão na estrutura demográfica de Londrina, passando a ser predominantemente urbana, conforme apresentado anteriormente na tabela 2.

A partir de então, passou Londrina por espantosa expansão da periferia, superando o momento anterior. Esta expansão exacerbada, não correspondia às necessidades reais da cidade, refletia evidentemente a lógica dos interesses da especulação imobiliária, que tinham na venda dos lotes grande fonte de rendimentos. [...] Em função da extensão da malha urbana, houve uma proliferação dos vazios urbanos que além de elevar o custo dos serviços e equipamentos urbanos tornou-se um agravante da segregação urbana, estabelecendo nítidas 'ilhas' dentro da cidade. (LINARDI, 1995, p. 213).

Visando ordenar a expansão urbana na ótica da racionalidade, a Prefeitura Municipal de Londrina estabeleceu em 1963, uma Lei de Zoneamento que realizava a divisão da cidade em zonas diversas como a zona do comércio principal, zona do comércio regional, zona do comércio local, zona residencial individual, zona residencial coletiva e zona industrial (LONDRINA, 1968). Este zoneamento era uma das materializações do primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano que buscava ser uma proposta de planejamento harmônico, estabelecendo normas e critérios para expansão urbana, uso do solo, circulação, equipamentos básicos etc. (LONDRINA, 1968).

Em relação ao zoneamento industrial, na década de 1960 ocorreu o maior número de implantações de indústrias na cidade<sup>27</sup> (Anderson Clayton, Braswey, Ultrafertil, Londrifarma-Ostan, Reifor, Cacique etc.) (CESÁRIO, 1981)

Sem dúvida alguma, esta década marcou um crescimento industrial, acompanhado da transformação qualitativa no processo ainda novo. [...] o crescimento foi tanto quantitativo, com aumento das pequenas indústrias, geralmente voltadas para o mercado regional, como qualitativo, com o aparecimento de unidades de maior porte, com linhas de produção mais sofisticadas, voltadas para outros mercados (CESÁRIO, 1981, p.40)

Mesmo ocorrendo a implantação de algumas indústrias em Londrina, foi apenas em 1970, que a prefeitura teve a preocupação de organizar um parque industrial, “[...] relocando as indústrias sediadas na zona urbana, que não tinham condições físicas de se expandir, e que até então haviam se instalado e crescido naturalmente” (GRASSIOTTO, 2000, p. 195).<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Pelo menos até 1980 o maior número de indústrias foi implantado na década de 1960.

<sup>28</sup> “Foram dados incentivos para instalação de novas indústrias e criadas três áreas principais para sua implantação: 1) Parque das Indústrias Leves - CILO I, com 477.200 m<sup>2</sup>; 2) CILO II – área do sítio Marília localizado na BR-369 entre a rodovia e o ribeirão Cambé com 245.056 m<sup>2</sup>; 3) CILO III – distrito industrial situado a NO da cidade, atrás do parque industrial espontâneo implantado às margens da rodovia Londrina – Cambé, com 12.200.000 m<sup>2</sup>, limitados pela atual ferrovia, pela PR-

Outro elemento dos novos direcionamentos da expansão urbana vinculava-se à política habitacional comandada pelo poder público local, através da criação em 1965, da COHAB-LD, companhia que estava ligada diretamente ao Banco Nacional de Habitação – BNH e ao Sistema Financeiro de Habitação – SFH que foi criado em 1964 e representou “[...] o mais ambicioso programa governamental para o setor habitacional jamais feito no Brasil, o qual financiou mais de seis milhões de novas habitações em seus mais de trinta anos de existência” (SANTOS, 1999, p.07).

O SFH tinha basicamente duas fontes de recursos: 1) a arrecadação do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos – SBPE, ou seja, o conjunto de arrecadação das letras imobiliárias e das cadernetas de poupança; 2) o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), isso a partir de 1967, que é gerado através de contribuições compulsórias dos trabalhadores empregados no setor formal da economia. Assim, a principal idéia desse sistema era a de que os imóveis eram ótimos ativos para lastrear os passivos assumidos com os depositantes livres (das cadernetas ou das letras imobiliárias), ou compulsórios (do FGTS).

O BNH era o órgão central do SFH e responsável pelo gerenciamento do FGTS, pela normatização das condições de financiamento das habitações para os consumidores. Ao mesmo tempo, o BNH tinha a responsabilidade de garantir a liquidez do sistema perante dificuldades conjunturais, como problemas de captação de poupanças voluntárias em pequeno

---

445 e pelo ribeirão Lindóia [...] O pátio ferroviário, retirado do centro da cidade em 1982, funciona nesta região, que abriga o maior complexo industrial de Londrina, com indústrias dos mais variados portes e categorias”. (GRASSIOTTO, 2000, p. 195-196).

prazo ou de acréscimo temporários dos índices de inadimplência dos mutuários. (SANTOS, 1999).

Todavia, conforme Abdalla (1996, p. 12) o BNH operava “[...] como agente garantidor, seja das cadernetas, seja das letras imobiliárias às quais aplicava a sua chancela. Além disso, supria linhas de crédito [...] e era órgão regulador, em uma mistura de papéis semelhante à do Banco Central”.

O BNH em seu início destinava a arrecadação do FGTS para construção de moradias de interesse social, como as cooperativas e os conjuntos habitacionais populares. Posteriormente foram canalizados parte dos recursos para os setores de saneamento e desenvolvimento urbano. A principal companhia responsável pela construção das unidades habitacionais foram as Companhias de Habitação (COHAB's), ou seja, empresas de capital misto gerenciadas pelos governos municipais, que unificavam a implantação dos projetos setoriais de construção das moradias às atividades financeiras relativas ao mercado consumidor<sup>29</sup>. Didaticamente falando, as COHAB's recebiam financiamento do BNH “[...] mediante apresentação de projetos tecnicamente compatíveis [...], e supervisionavam a construção de moradias destinadas às camadas mais pobres da população, de acordo com as prioridades estabelecidas pelos governos locais [...]”. (SANTOS, 1999, p.11).

Resumindo o BNH, “[...] não somente era o principal definidor da política urbana no Brasil<sup>30</sup>, como também, [...] exercia papel determinante na

---

<sup>29</sup> Além das COHAB, havia também as COOPHAB (isto é, cooperativas habitacionais), além de institutos e caixas de pensões, que, junto com as COHAB's, eram denominados agentes operadores do SFH (SANTOS, 1999, p. 11).

<sup>30</sup> Ainda que o BNH não fosse formalmente o responsável pela formulação da política urbana no Brasil (uma atribuição que durante muitos anos foi do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo – SERFHAU), que, entretanto, não tinha meios para obrigar o BNH a atuar de acordo com as suas diretrizes e acabou sendo extinto (SANTOS, 1999, p. 12).

promoção da indústria da construção civil e, portanto, do nível de atividade e emprego do país” (SANTOS, 1999, p.11-12).

Como já mencionamos a COHAB-LD foi criada em 1965, mas sua atuação efetiva ocorreu a partir de 1970. Neste intervalo, a construção de moradias populares em Londrina ficou a cargo da Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR - que entregou 295 unidades, distribuídas em três conjuntos habitacionais (Novo Aeroporto com 47 unidades entregue em 1967, Londrina-Três Marcos com 20 unidades e o Café com 228 unidades sendo os dois últimos entregues em 1968) (LONDRINA, 2002).

O poder público entre 1965/1970 foi responsável pela construção de poucos conjuntos habitacionais populares em Londrina, por outro lado foram aprovados 125 loteamentos entre 1961-1970, indicando que as construções das moradias estavam sendo realizadas pelas próprias famílias. Todavia, a aprovação desses loteamentos mencionados foi responsável pela ocorrência de grande expansão urbana na década de 1960, a mesma teve um acréscimo de 1.835 ha, totalizando 3.179 ha de superfície urbana (LONDRINA, 1996) cujo direcionamento desta expansão foi em sentido oeste. (FRESCA, 2002).

A COHAB-LD teve forte atuação a partir de 1970, onde construiu além de conjuntos habitacionais horizontais, alguns conjuntos habitacionais verticais (sempre com alguns blocos de edifícios de 4 pavimentos e com área por unidade nunca superior a 60 m<sup>2</sup>), principalmente na década de 1980, sendo que todos se localizam na periferia urbana de Londrina. Em relação aos conjuntos

habitacionais horizontais financiados pelo BNH, Martins (2007) deixa claro que as áreas das moradias foram sendo reduzidas<sup>31</sup>.

Além disso, a implantação de indústrias em Londrina já na década de 1960 ajudou a aumentar o número de trabalhadores com renda mensal, podendo comprar sua moradia (casa, apartamento) através de financiamentos e poupança. Lembrando que não só as indústrias provocaram um aumento de população urbana em Londrina, ocorreu grande migração campo-cidade, provocada por questões principalmente trabalhistas e por mudanças de culturas, agora mecanizadas. Além do processo de concentração fundiária, que ampliava as rendas dos agricultores que nesse momento não residiam mais em suas propriedades rurais, e sim na área urbana, o agricultor tornava-se um grande investidor na cidade, adquirindo terrenos vazios, casas, apartamentos, comércio etc. Sem se esquecer dos comerciantes que na década de 1960 já eram numerosos e tinham grande participação na economia municipal, pois Londrina nessa época ainda era um grande entreposto comercial “importador e exportador” de produtos agrícolas e industrializados.

Na década de 1960 os edifícios altos continuaram sendo construídos (conforme quadro 6). Tivemos a construção de 45 edifícios com 4 e mais pavimentos na década de 1960, com destaque para os edifícios altos,

---

<sup>31</sup> “[...] Assim, entre 1970-1977, a área predominante era de cerca de 41 m<sup>2</sup>; entre 1978-1979, oscilava em torno de 36 m<sup>2</sup>; no período de 1980-1985, a área já oscilava entre 31 e 33 m<sup>2</sup>, à exceção de dois conjuntos financiados pelo BNH com área de cerca de 43 m<sup>2</sup>; entre 1986 – 1989, temos dois processos: no primeiro, a área foi ampliada para 49 m<sup>2</sup>, mas se tratavam de conjuntos de poucas unidades habitacionais, em realidade era a complementação numérica das unidades habitacionais entregues anteriormente. [...] Durante a década de 1990 as áreas construídas foram reduzidas drasticamente, em um primeiro momento manteve-se a média dos 30 m<sup>2</sup>, no entanto, as últimas unidades produzidas neste período perfaziam 22,41 m<sup>2</sup>, sendo via de regra, unidades habitacionais sem a presença das paredes internas, alicerces ou vigas baldrame”. (MARTINS, 2007, p.104-105).

também chamados de arranha-céus, chegando a 24 pavimentos o mais alto edifício construído na década.

<b>Ano</b>	<b>Edifício</b>	<b>Número de Pavimentos</b>
1960	Rosseto	11
1960	Piauí	04
1961	Caminhoto	13
1961	Hotel Bourbon	09
1961	Miguel Bepalhok	08
1961	Santa Helena	12
1961	São José	04
1962	Júlio Fuganti	12
1962	Hotel Varsóvia	05
1962	Hospital Santa Casa	04
1963	Glória	13
1963	Hotel Coroados	04
1963	Mônaco	13
1963	Marcília	04
1964	Cinzia	24
1964	União	11
1965	Arthur Thomas	17
1965	Banco BNCO	04
1965	Campinas	04
1965	Central	04
1965	Hotel Cristal	06
1965	Ohara	12
1965	Prost de Souza - a	04
1965	Prost de Souza - b	04
1965	Prost de Souza - c	04
1965	Prost de Souza - d	04
1965	Radio Londrina	09
1965	Ribeiro Pena	12
1966	Santa Mônica	17
1967	Canadá	04
1967	Elizabeth	04
1967	Willie Davids	15
1968	Adma Caram	22
1968	Ângela	04
1968	Erica	04
1968	Guanabara	04
1968	leda - A	04
1968	leda - B	04
1968	Itaipu	10
1968	Jamile Caram	15
1968	Panorama	13
1968	Regina	16
1969	Dona Adelaide	04
1969	Dona Ana	04
1969	Tuparandi	17

**Quadro 6** - Edifícios construídos na década de 1960 em Londrina – PR.

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da PML, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Para Linardi (1995) os arranha-céus são fruto principalmente, da aceitação ao novo e pela busca da modernidade, a qual nunca foi “recusada” por Londrina e, com um crescimento econômico acelerado favoreceu este projeto de ser moderna.

Em relação aos edifícios altos não podemos deixar de mencionar o edifício Cinzia com 24 pavimentos, o mais alto do segundo período e também do terceiro período a ser discutido a seguir. Além deste, temos o edifício Adma Caram com 22 pavimentos, representando o segundo mais alto dos três primeiros períodos.

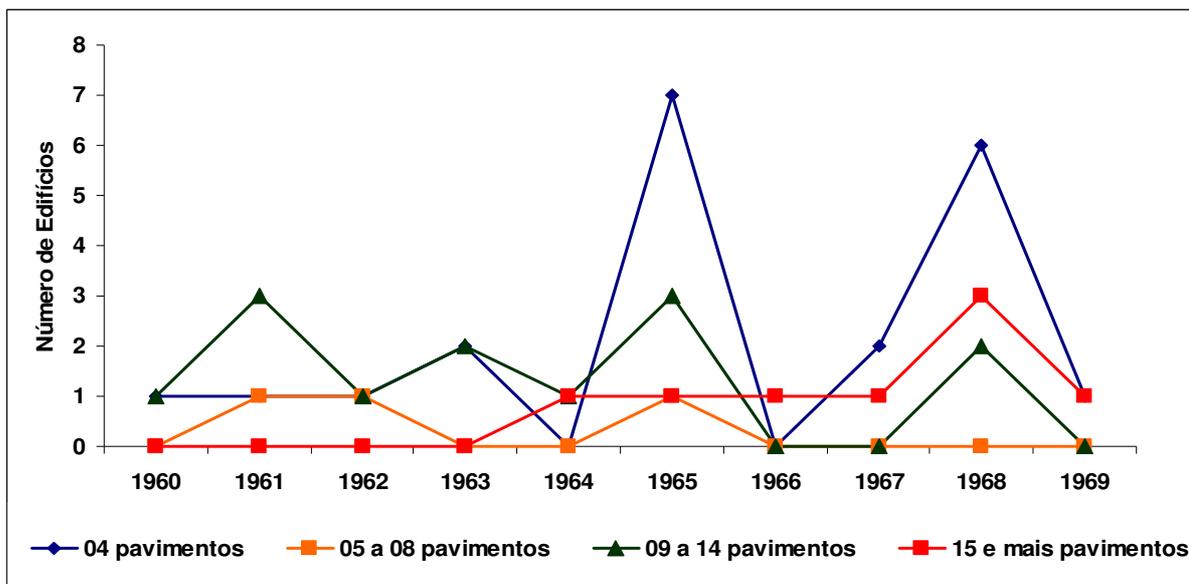
Visando uma maior compreensão das características dos edifícios construídos no segundo período do processo de verticalização em Londrina, apresentamos a tabela 7 e o gráfico 5 que demonstram o total de edifícios com 4 e mais pavimentos, por ano e número de pavimentos.

**Tabela 7 – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1960 – 1969**

<b>Anos</b>	<b>04 pavimentos</b>	<b>05 a 08 pavimentos</b>	<b>09 a 14 pavimentos</b>	<b>15 e mais pavimentos</b>	<b>Total</b>	<b>Porcentagem</b>
1960	1	0	1	0	2	4,44
1961	1	1	3	0	5	11,11
1962	1	1	1	0	3	6,67
1963	2	0	2	0	4	8,89
1964	0	0	1	1	2	4,44
1965	7	1	3	1	12	26,67
1966	0	0	0	1	1	2,22
1967	2	0	0	1	3	6,67
1968	6	0	2	3	11	24,45
1969	1	0	0	1	2	4,44
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>45</b>	<b>100%</b>
<b>%</b>	<b>46,67%</b>	<b>6,67%</b>	<b>28,89%</b>	<b>17,77%</b>	<b>100%</b>	

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 5:** Evolução do número de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Número de pavimentos no segundo período de verticalização.

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da PML, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Verifica-se que o ano de 1965 obteve o maior número de edifícios construídos, totalizando 12, representando 26,67% do total do período, onde prevaleceram os edifícios de 4 pavimentos, com 7 prédios. Na seqüência o ano que obteve o maior número de edifícios construídos, foi o ano de 1968, com 11 prédios, representando 24,45% do período. Já o ano que obteve o menor número de prédios, foi o ano de 1966, com apenas 01 edifício, o qual representou 2,22% do período.

Contudo, dos 45 edifícios construídos no segundo período, 46,67% dos mesmos são de quatro pavimentos; 6,67% são de 5 a 8 pavimentos, 28,89% são de 9 a 14 pavimentos e por fim 17,77% são de 15 e mais pavimentos. Aqui é interessante lembrar que no primeiro período não tivemos a construção de prédios de 4 pavimentos, para se tornar a classe de pavimentos mais construída nesse segundo período. Uma possível explicação está na relação do custo da obra que

por ser uma edificação vertical pequena, não necessita de elevador, que é uma tecnologia que encarece relativamente a obra, tirando a possibilidade do construtor auferir um lucro maior. Havia também o estímulo a construir apartamentos pequenos como barateamento dos custos.

Em relação ao número de edifícios a quantidade ficou basicamente dividida, pois os edifícios menores representados pelos prédios de 4 pavimentos e pelos de 5 a 8 pavimentos somaram juntos 24 edifícios e os edifícios altos representados pelos edifícios de 9 a 14 pavimentos e de 15 e mais pavimentos representaram 21 prédios. Todavia, o número de prédios altos para a década de 1960, é significativo, o que demonstra que os agentes imobiliários estavam realizando a (re)produção de seus capitais através da multiplicação do solo urbano, densificação e ampliação da taxa de ocupação urbana.

Ao visualizarmos o gráfico 05, verificamos que os prédios de 4 pavimentos, destacaram-se nos anos de 1965 e 1968; para os edifícios de 9 a 14 pavimentos os anos de 1961 e 1965 destacaram-se; os edifícios de 15 e mais pavimentos são notados, mais especificamente no ano de 1968; por fim, para a classe de 5 a 8 pavimentos não houve nenhum ano de destaque na sua construção, em relação a este segundo período.

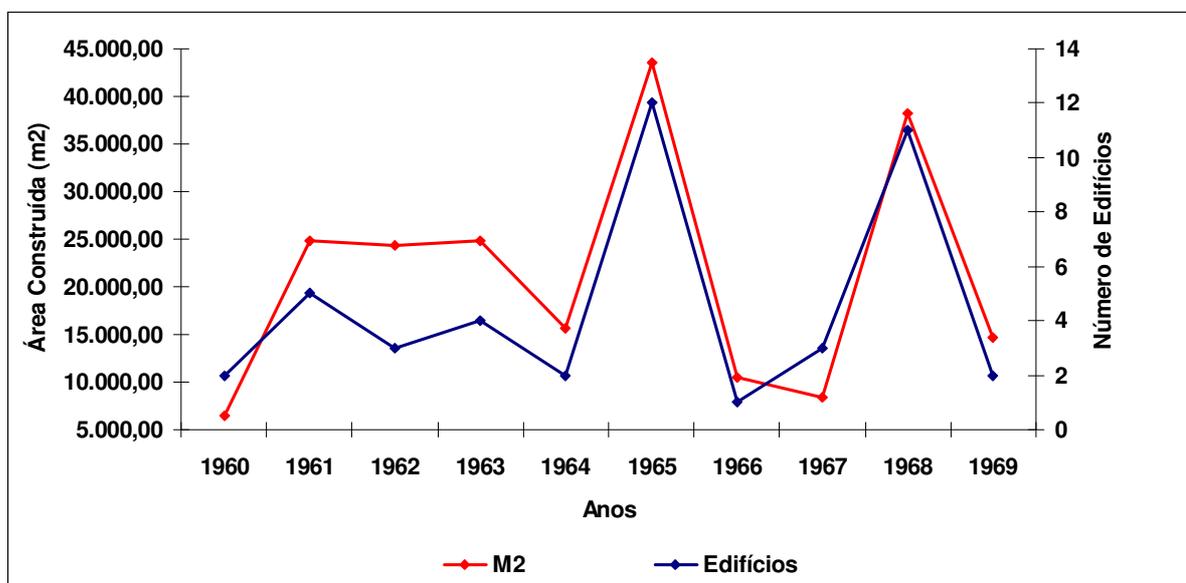
A seguir, apresentamos a tabela 08 e o gráfico 06, que demonstra a evolução da área construída em m<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos no segundo período de verticalização de Londrina.

**Tabela 8** – Evolução da área construída em M<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina entre 1960 – 1969

Anos	Edifícios	M <sup>2</sup>
1960	2	6.512,41
1961	5	24.763,60
1962	3	24.315,26
1963	4	24.763,47
1964	2	15.671,50
1965	12	43.620,49
1966	1	10.510,98
1967	3	8.450,36
1968	11	38.214,87
1969	2	14.731,55
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>211.554,49</b>

Fonte: Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

Org. CASARIL, C.C.



**Gráfico 6:** Evolução da área em m<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1960 – 1969.

Fonte: Secretária de Cadastro Imobiliário da PML, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

Org. CASARIL, C.C.

Verifica-se que a área construída do período totalizou 211.554, 49 m<sup>2</sup>, isso em relação a 45 edifícios. Sendo que, o ano de 1965 apresentou o maior número, tanto de área construída como de edifícios, somando 43.620,49 m<sup>2</sup> e 12 prédios. O ano de 1960 obteve o menor número de área construída 6.512,41 m<sup>2</sup> de 02 edifícios. A partir do gráfico 06, visualizamos melhor a dimensão da evolução da

área construída e dos edifícios que o ano de 1965 obteve em relação ao ano de 1960. Outro destaque é dado ao ano de 1968, que formou o segundo aumento na taxa de área construída e de edifícios da década analisada.

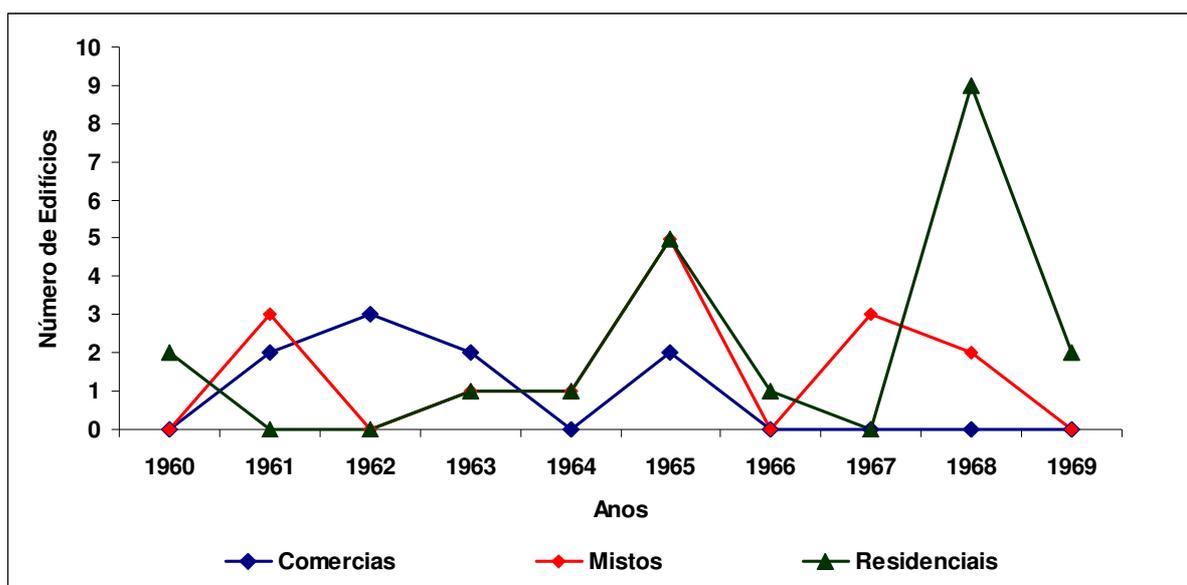
Expõem-se a seguir a tabela 9 e o gráfico 7, referentes ao total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e uso.

**Tabela 9** – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e Uso:1960 -1969

Anos	Comercias	Mistos	Residenciais
1960	0	0	2
1961	2	3	0
1962	3	0	0
1963	2	1	1
1964	0	1	1
1965	2	5	5
1966	0	0	1
1967	0	3	0
1968	0	2	9
1969	0	0	2
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>21</b>

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 7:** Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Uso: 1960 – 1969.

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da PML, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Esse segundo período de verticalização de Londrina totalizou 21 edifícios residenciais, 15 mistos e 09 comerciais, correspondendo respectivamente em 46,67%, 33,33% e 20,00%. Os edifícios comerciais tiveram sua maior construção no ano de 1962, somando 03 prédios, os outros seis edifícios comerciais restantes, foram construídos nos anos de 1961, 1963 e 1965, sendo 02 prédios em cada ano. Os edifícios mistos obtiveram seu maior número em 1965 com 05 prédios e, os edifícios residenciais prevaleceram no ano de 1968, perfazendo 09 prédios.

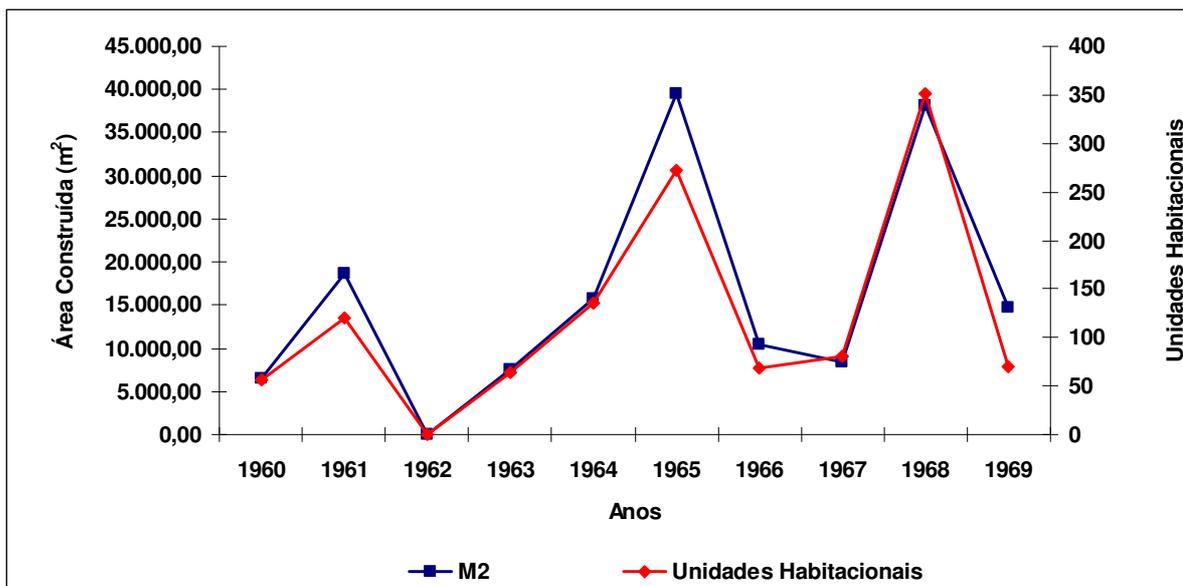
Como no primeiro período, a verticalização residencial continuou sendo a de maior destaque na cidade, conforme a tabela 10 e o gráfico 08, os quais apresentam a evolução dos edifícios residenciais e mistos, em relação a suas áreas construídas em m<sup>2</sup> e a evolução do número de unidades habitacionais dos prédios com 4 e mais pavimentos nesse segundo período de verticalização.

**Tabela 10** - Evolução da área construída em m<sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina:1960 – 1969.

<b>Anos</b>	<b>Edifícios Residenciais e Mistos com 4 e mais pavimentos</b>	<b>Unidades Habitacionais</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
1960	2	56	6.512,41
1961	3	120	18.573,49
1962	0	0	0,00
1963	2	64	7.562,95
1964	2	136	15.671,50
1965	10	272	39.477,10
1966	1	68	10.510,98
1967	3	80	8.450,36
1968	11	352	38.214,87
1969	2	70	14.731,55
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>1.218</b>	<b>159.705,21</b>

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 8:** Evolução da área construída em m<sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina no segundo período de verticalização.

Fonte: Secretária de Cadastro Imobiliário da PML, 2006/2007 e Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007.  
Org. CASARIL, C.C.

Verifica-se na tabela e o gráfico supracitados, que os edifícios residenciais e mistos somam 36 e, representam 1.218 apartamentos. Esses apartamentos somam juntos 159.705,21 m<sup>2</sup>. Sendo que o ano de 1968 totalizou 11 prédios e somou o maior número de apartamentos do período, totalizando 352 unidades, mas ficou em segundo lugar, em relação a maior área construída, somando 38.214,87 m<sup>2</sup>. O ano de 1965 somou a maior área construída do período, totalizando 39.477,10 m<sup>2</sup>, mas ficando em segundo lugar em relação a edifícios e apartamentos, somando 10 e 272 respectivamente. Já para os edifícios com as menores áreas construídas, tirando o ano de 1962 que não obteve nenhum edifício construído, o ano de 1960 obteve 02 edifícios, o que representou 56 apartamentos e uma área total de 6.512,41 m<sup>2</sup>. Porém, o ano que obteve o menor número de edifícios, foi o ano de 1966 com apenas um prédio, que representou 68 apartamentos e uma área total de 10.510,98 m<sup>2</sup>, ou seja, esse edifício representou uma área maior que a dos 02 edifícios do ano de 1960.

A seguir, apresentamos no quadro 7, os agentes construtores e proprietários fundiários dos edifícios construídos no período 1960-1969 em Londrina.

Ano	Edifício	Proprietário	Construtora
1960	Rossetto	Ruy Rossetto	Rossetto S. A.
1960	Piauí	Condomínio do Edifício	Const. Brasília
1961	Caminhoto	Empresa Caminhoto Ltda.	Eng. Resp.
1961	Hotel Bourbon	Caetano Vezozzo e outros	Eng. Resp.
1961	Miguel Bepalhok	Miguel Bepalhok & Cia. Ltda.	Eng. Resp.
1961	Santa Helena	Ernesto Brito Cavalcante de Albuquerque	Eng. Resp.
1961	São José	Condomínio do Edifício	Eng. Resp.
1962	Comendador Júlio Fuganti	Imobiliária e Construtora Fuganti Ltda.	Const. Veronesi
1962	Hotel Varsóvia	Ian Niedziezko	Eng. Resp.
1962	Hosp. Santa Casa	Irmandade Santa Casa de Londrina	Eng. Resp.
1963	Mônaco	Imobiliária Veronesi	Const. Veronesi
1963	Glória	Waldemar Palazzo	Eng. Resp.
1963	Hotel Coroados	Dorival Vientini	Const. Kes Ltda.
1963	Marcília	Roberto Neubauer	Eng. Resp.
1964	Cinzia	Imobiliária Veronesi	Const. Veronesi
1964	União	Ricardo Priscinotti	Proj. e Const. Abraão Nora
1965	Arthur Thomas	Imobiliária Veronesi	Const. Veronesi
1965	Banco BNCO	Banco Mercantil e Indus. Do Paraná S. A.	Proj. e Const. Empree. Labor S.A.
1965	Campinas	Olavo Godoy	Const. Vezozzo
1965	Central	Osmar Olívio Kleber	Eng. Resp.
1965	Hotel Cristal	Imobiliária Veronesi	Const. Veronesi
1965	Rádio Londrina	Rádio Londrina S. A.	Eng. Resp.
1965	Ohara	Haruo Ohara	Eng. Resp.
1965	Prost de Souza	Delio T. Prost de Souza	Eng. Resp.
1965	Ribeiro Pena	Raul Lessa	Eng. Resp.
1966	Santa Mônica	Imobiliária Veronesi	Const. Veronesi
1967	Canadá	Condomínio do Edifício	Eng. Resp.
1967	Elizabeth	Imobiliária Caminhoto Ltda.	Eng. Resp.
1967	Willie Davids	SILA – Comércio e Representação Ltda.	Const. Brasília
1968	Adma Caram	Bolsa de Imóveis de Londrina Ltda.	Eng. Resp.
1968	Ângela	Construtora Brasília	Const. Brasília
1968	Érica	Tomokatsu Nampo	Eng. Resp.
1968	Guanabara	Ismael de Oliveira Anízio Gonzi	A. Sato Eng. Civil
1968	Ieda	Construtora Brasília	Const. Brasília
1968	Itaipu	Condomínio do Edifício	Const. Brasília
1968	Jamile Caram	Bolsa de Imóveis de Londrina Ltda.	Const. Vera Cruz Ltda.
1968	Panorama	Imobiliária Veronesi	Const. Veronesi
1968	Regina	Imobiliária Veronesi	Const. Veronesi
1968	Dona Adelaide	Vergínio Tasca	Eng. Resp.
1969	Dona Ana/ Janete	-----	Eng. Resp.
1969	Tuparandi	Alvorada S.A. Imóveis e Construção	Alvorada S.A. Im. e Const.

**Quadro 7** - Os agentes construtores e proprietários fundiários do segundo período de verticalização em Londrina.

**Fonte:** Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

**Obs.** O edifício Ieda é composto por 02 blocos e o edifício Prost de Souza por 04 blocos.

Como no primeiro período do processo de verticalização urbana de Londrina, a Construtora Veronesi obteve também no segundo período, o maior destaque em relação ao número de edifícios construídos, sendo 08 edifícios conforme quadro acima. A construtora Brasília ficou em segundo lugar, tendo construído 06 edifícios no período. Já os edifícios que foram construídos sob a responsabilidade de engenheiros contratados por proprietários diversos, somaram 23 prédios, entre eles observamos que alguns edifícios receberam o nome da família, como é o caso do Rossetto, do Caminhoto, do Miguel Bernal, do Ohara e do Prost de Souza.

Nesse segundo período de verticalização de Londrina, tem-se o aparecimento dos Condomínios Fechados, cuja denominação é dada aos edifícios construídos no sistema de condomínio, também identificada como preço de custo<sup>32</sup>.

Conforme o quadro 06, tivemos a construção de 04 edifícios no sistema de condomínio em Londrina nesse segundo período de verticalização, sendo importante destacar que o primeiro condomínio fechado oficialmente registrado em relação aos cinquenta anos de verticalização londrinense foi construído no ano de 1960, denominado de Edifício Piauí com 04 pavimentos situado na Rua Piauí, nº 847 e construído pela construtora Brasília. (PASSOS, 2007).

---

<sup>32</sup> “[...] tal sistema consiste na formação de um grupo de pessoas para construir um edifício ‘a preço de custo’, adotando um projeto elaborado pelo promotor imobiliário, no qual cada condômino contribui mensalmente com uma parcela de dinheiro que será investido na construção. O valor da parcela é acordado em assembléia, e o andamento da obra depende da capacidade de investimento do grupo que compõe o condomínio, ficando para a empresa a função de execução e administração da obra, retirando daí seu lucro, cerca de 15% do total das despesas” (SILVA, 2002, p.132).

Na seqüência observa-se o edifício Comendador Júlio Fuganti, localizado junto a avenida Senador Souza Naves, nº 9 (Foto 13), o edifício Mônaco, localizado na rua Piauí, nº 211 (Foto 14), o edifício Cinzia, localizado na avenida Professor João Candido, nº 333 (Foto 15), o edifício Adma Caram, localizado na avenida Senador Souza Naves, nº 119 (Foto 16) o edifício Jamile Caram, localizado junto a rua Piauí, nº 95 (Foto 17) e o edifício Tuparandi, localizado na rua Professor João Candido, no 344 (Foto 18) que representam os primeiros edifícios altos de Londrina na década de 1960.



**Foto 13** - Edifício Júlio Fuganti

Fonte: CASARIL, C. C. 2006



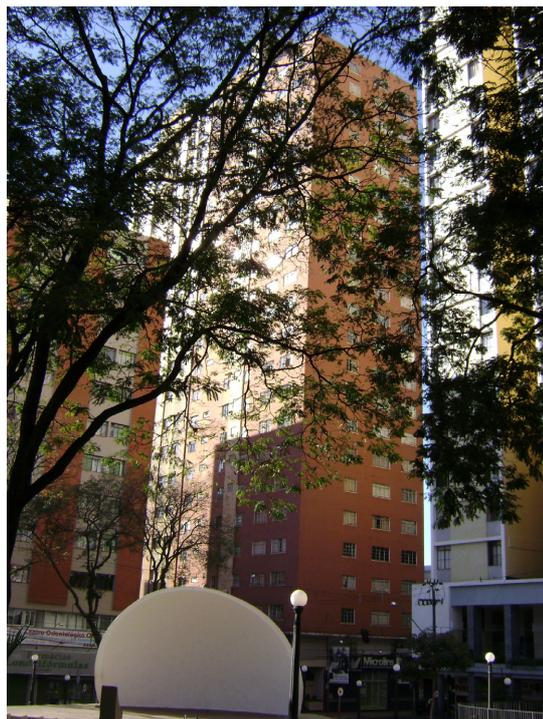
**Foto 14** - Edifício Mônaco

Fonte: CASARIL, C. C. 2006



**Foto 15 - Edifício Cinzia**

Fonte: CASARIL, C. C. 2006



**Foto 16 - Edifício Adma Caram**

Fonte: CASARIL, C. C. 2006

Edifício Jamile Caram

Edifício Adma Caram



**Foto 17 - Edifício Jamile Caram**

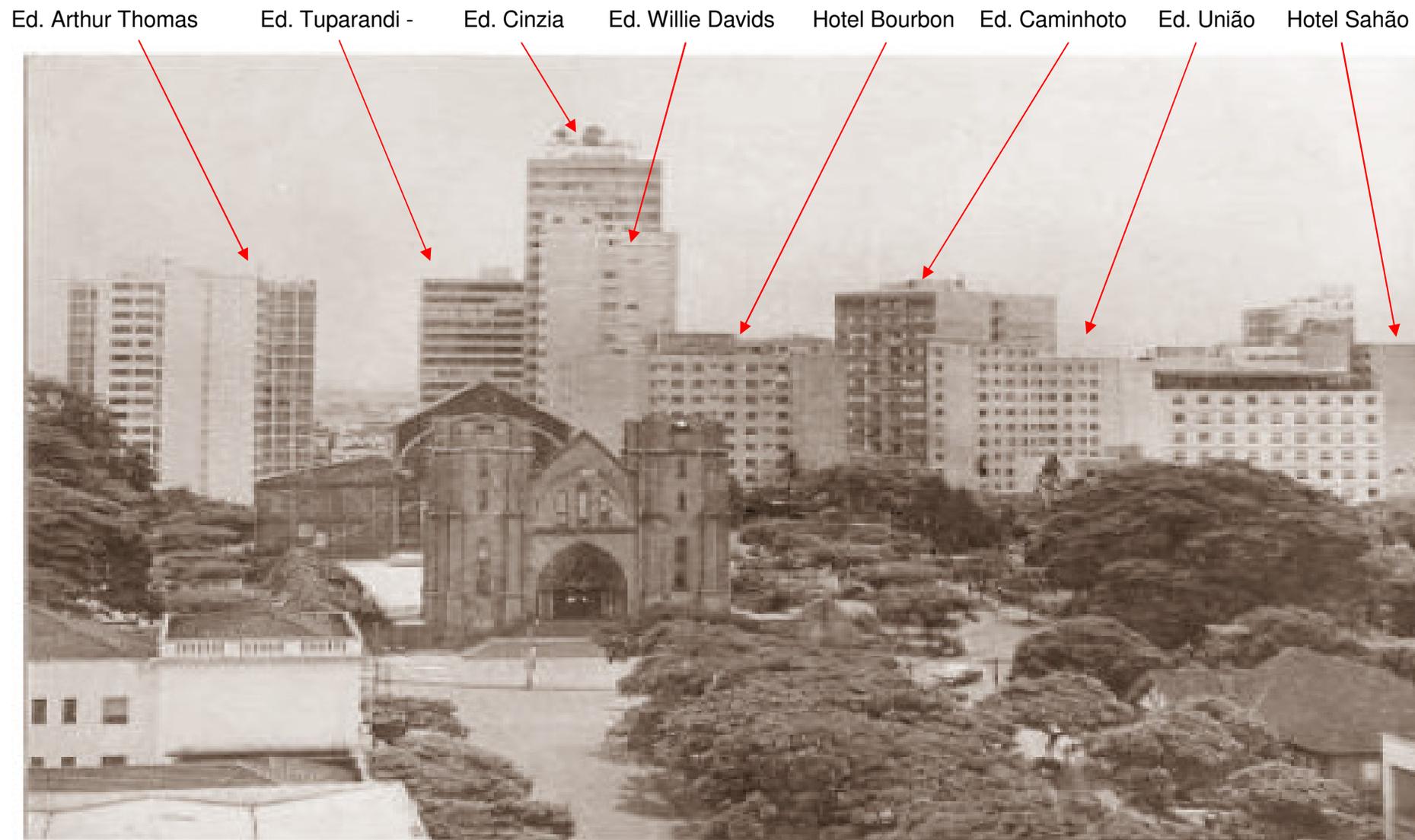
Fonte: CASARIL, C. C. 2006



**Foto 18 - Edifício Tuparandi**

Fonte: CASARIL, C. C. 2006

Na seqüência, pode-se visualizar com o auxílio da foto 19, vistas parciais do centro da cidade de Londrina no final da década de 1960.



**Foto 19** - Vista parcial de Londrina no final da década de 1960, ao fundo os edifícios da área central.

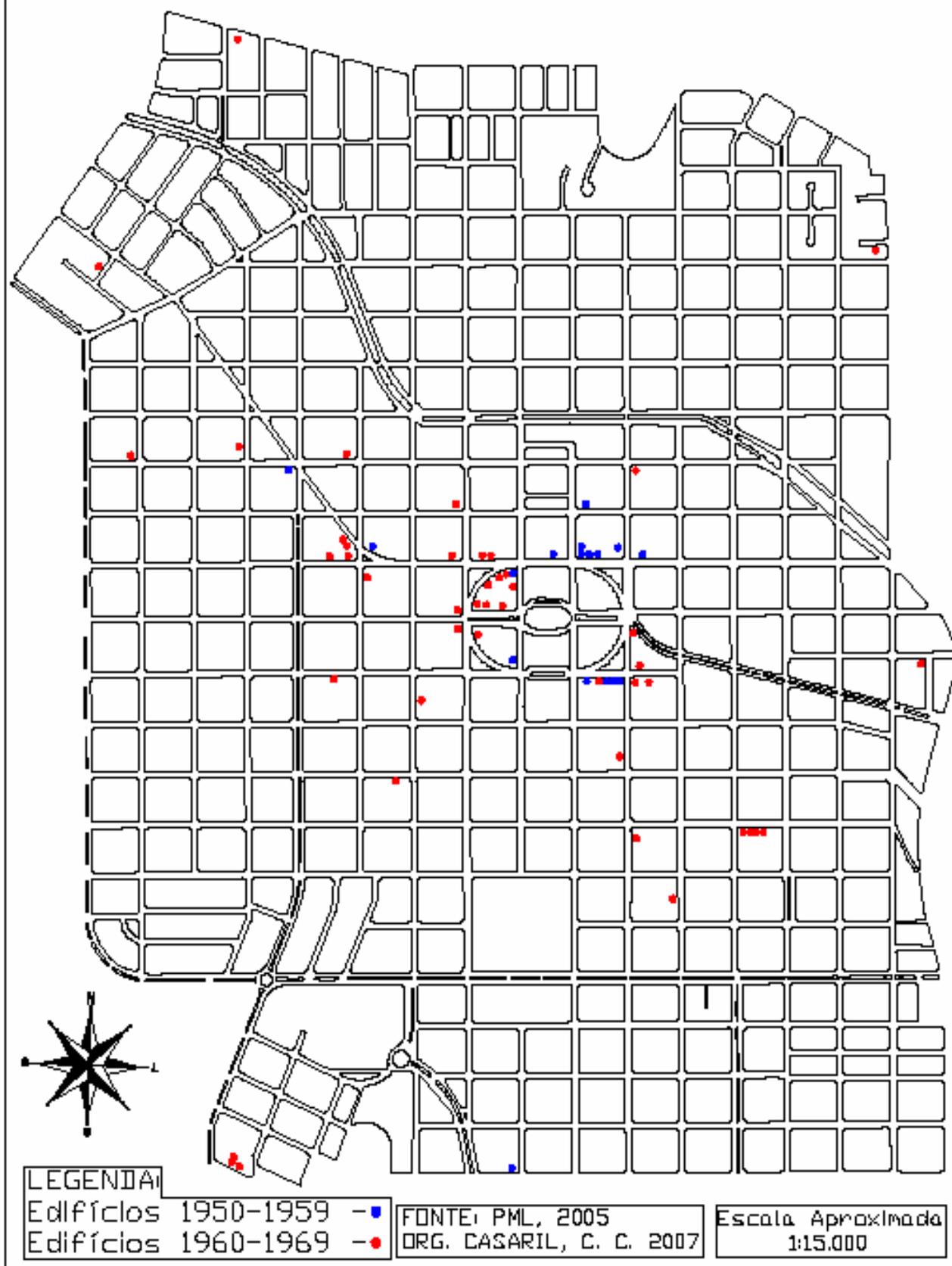
**Fonte:** Museu Histórico de Londrina Pe. Carlos Weiss, 1968. **Legenda:** Esta foto da década de 1960 quando comparada com a foto da década de 1950, apresenta a evolução da concentração de edifícios altos na área central de Londrina, principalmente no entorno da Igreja Matriz.

Os edifícios supracitados nos quadros 3 e 6 são apresentados no mapa 04 a seguir, que demonstra a localização dos edifícios nos dois primeiros períodos de verticalização em Londrina. Nele notamos que os edifícios da década de 1950 se concentraram no quadrante central, onde apenas um prédio teve sua localização fora dessa área ficando a uma quadra da Avenida Bandeirantes. Na década de 1960, os edifícios ainda têm grande concentração na área central, mas já inicia-se uma distribuição espacial dos edifícios para outras áreas da cidade, mas ainda inseridos no quadrante central da cidade.

Nesse terceiro capítulo discutimos os dois primeiros períodos do processo de verticalização de Londrina, os quais consideramos representar a gênese do processo, que foi marcada principalmente pela construção de edifícios altos. Assim, a gênese da verticalização londrinense ganha enorme destaque antes de tudo por um processo de produção e reprodução do capital e pela busca da modernidade por diversos agentes sociais que se espelhavam na metrópole paulista e viram na construção dos arranha-céus a concretização da simbologia do moderno, do poder, do progresso e de status, os quais ajudavam para que a cidade de Londrina fosse conhecida nacionalmente, lembrando que na década de 1950, Londrina era a Capital Mundial do Café.

No próximo capítulo continuaremos analisando o processo de verticalização urbana londrinense, onde serão discutidos os três últimos períodos do processo: 1970 – 1980; 1981 – 1990; 1991 – 2000.

MAPA (04) VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA 1950-1969



## **CAPÍTULO – IV**

# **O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA COMO GRANDE NEGÓCIO - 1970-2000: A AFIRMAÇÃO DO PROCESSO**

*A verticalização é [...] resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas de capital: o fundiário, o produtivo, o imobiliário e o financeiro, criando o espaço urbano [...]*

SOUZA, 1989

Lembramos mais uma vez que os edifícios analisados são de 4 e mais pavimentos e que o levantamento dos dados referentes aos edifícios foram realizados através de trabalho de campo junto ao Corpo de Bombeiros, por intermédio da aprovação dos projetos contra incêndio que proporcionaram informações necessárias e tiveram grande facilidade em sua obtenção. De posse dos dados, o levantamento prosseguiu junto a Prefeitura Municipal de Londrina, mais precisamente na Secretária de Cadastros Imobiliários, visando atualizar algumas informações e, para finalizar realizamos uma pesquisa através da Lista Telefônica Editel e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, e observações empíricas na cidade de Londrina, sendo estas últimas voltadas principalmente a coletar informações referentes a nomes e localização (bairro, rua/avenida e número) dos edifícios.

Contudo, tal levantamento deu origem a uma parte imprescindível de nossa pesquisa, referente aos edifícios com 4 e mais pavimentos edificados em Londrina no período 1970 - 2000, cujas datas correspondem à aprovação dos projetos no Corpo de Bombeiros e não necessariamente a data do Alvará ou Habite-se dos mesmos.

#### **4.1 – O Terceiro período do processo de verticalização urbana de Londrina: 1970-1980**

No período de 1970-1980 foram construídos 137 edifícios (mapa 05) o que representou uma área total construída de 540.578,85m<sup>2</sup>.

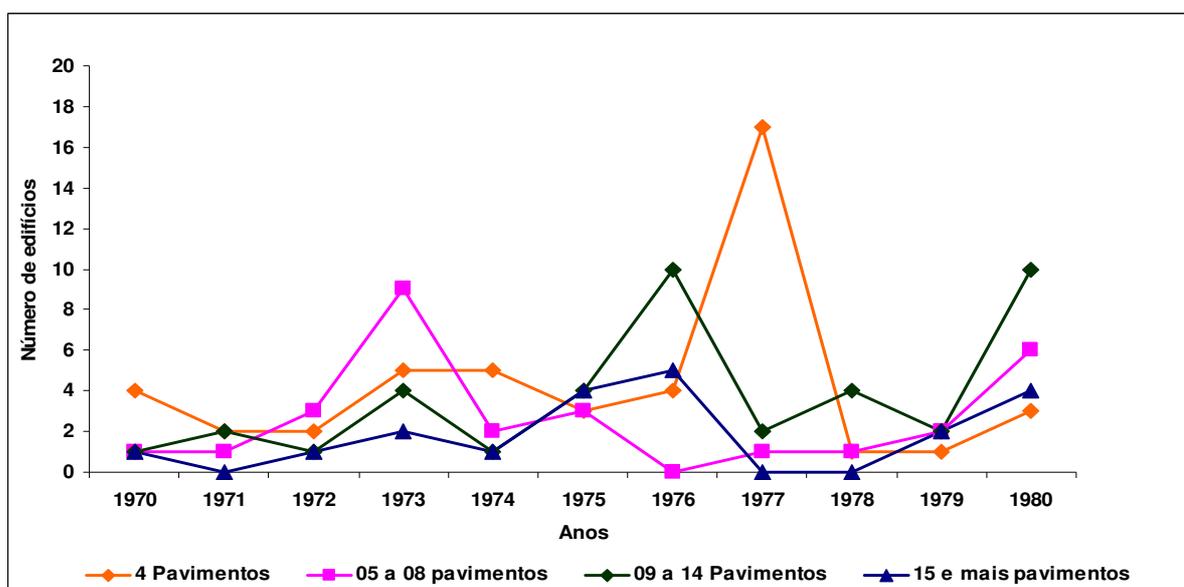
A seguir, apresentamos a tabela 11 e o gráfico 9, referentes ao total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e número de pavimentos entre 1970 – 1980.

**Tabela 11** – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos construídos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1970 – 1980

Anos	04 pavimentos	05 a 08 pavimentos	09 a 14 pavimentos	15 e mais pavimentos	Total	Porcentagem
1970	4	1	1	1	7	5,11%
1971	2	1	2	0	5	3,65%
1972	2	3	1	1	7	5,10%
1973	5	9	4	2	20	14,60%
1974	5	2	1	1	9	6,57%
1975	3	3	4	4	14	10,22%
1976	4	0	10	5	19	13,87%
1977	17	1	2	0	20	14,60%
1978	1	1	4	0	6	4,38%
1979	1	2	2	2	7	5,11%
1980	3	6	10	4	23	16,79%
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>29</b>	<b>41</b>	<b>20</b>	<b>137</b>	<b>100,00%</b>
	<b>34,30%</b>	<b>21,17%</b>	<b>29,93%</b>	<b>14,60%</b>	<b>100,00%</b>	

**Fonte:** Pesquisa “In loco” – Corpo de Bombeiros do Posto Tóquio, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 9:** Evolução do número de edifícios construídos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1970 – 1980.

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da PML, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

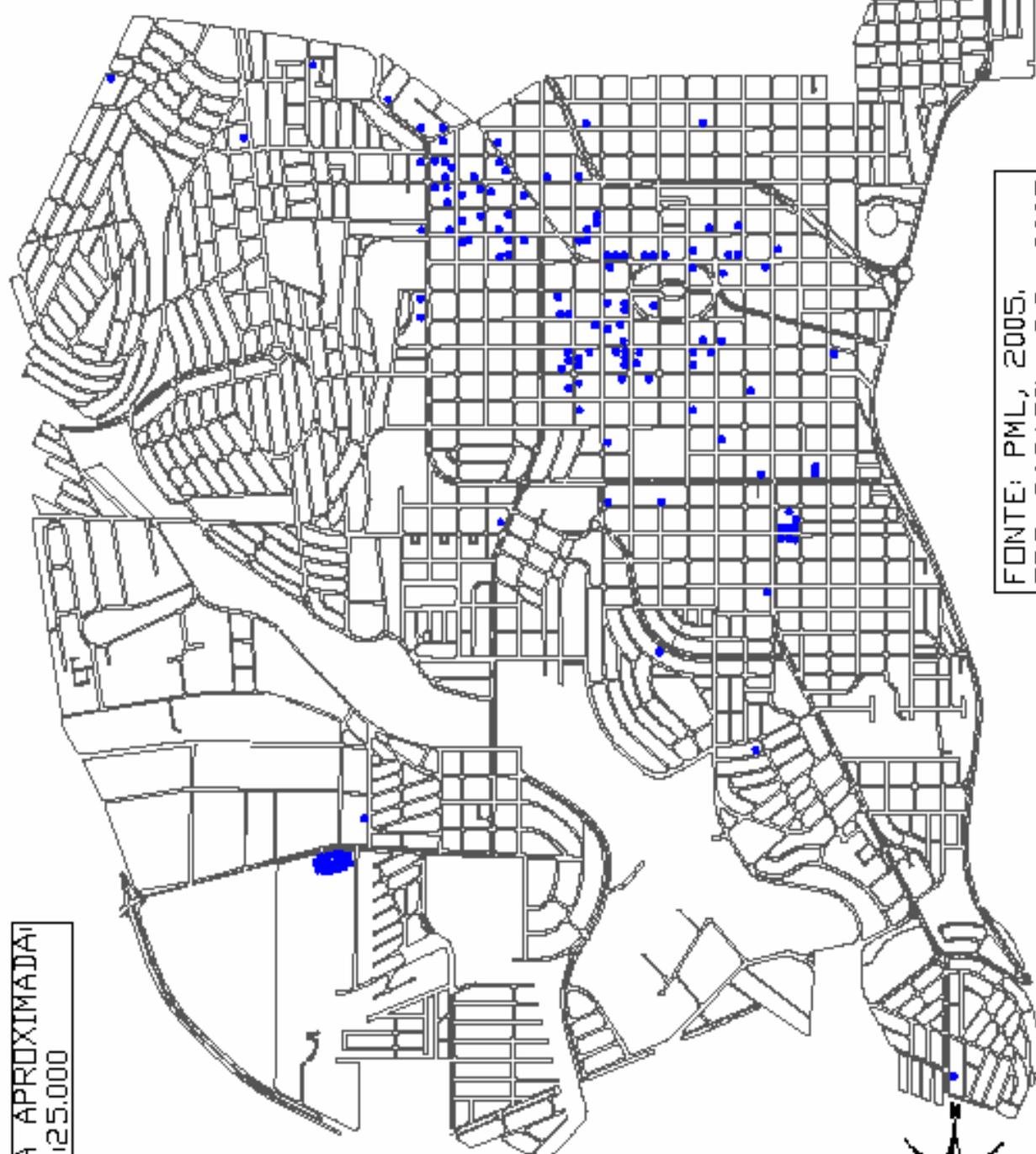
Analisando a tabela 11 e o gráfico 9, verifica-se que o ano de 1980 teve o maior número de edifícios construídos, totalizando 23, sendo que tivemos 10 edifícios de 9 a 14 pavimentos e 4 com 15 e mais pavimentos, ou

seja, prevaleceram os edifícios mais altos. Este ano representou 16,79% das construções de todo o período. Já em relação ao período em análise, destacaram-se os edifícios com 4 pavimentos, que totalizaram 47 ou 34,30% do total. Desta classe de pavimentos 17 foram edificadas no ano de 1977; em segundo lugar os edifícios entre 9 a 14 pavimentos, totalizando 41 (29,93%); em terceiro os de 5 a 8 pavimentos, com 29 (21,17%) e, por fim, os edifícios com 15 e mais pavimentos, com 20 (14,60%).

Em relação ao gráfico 9, verifica-se que o ano de 1973 foi o primeiro ano a apresentar uma elevação no número de edifícios construídos, isso em relação a todas as classes de pavimentos. Voltando a notoriedade de 1976, agora com destaque para os edifícios de 4 pavimentos, de 9 a 14 pavimentos e para os de 15 e mais pavimentos, onde apenas os edifícios de 5 a 8 pavimentos não apresentaram construções. O ano de 1977 apresenta um grande destaque somente para os edifícios de 4 pavimentos. Por fim, o ano de 1980 apresentou crescimento das edificações verticais em todas as classes de pavimentos. Já os anos de 1970, 1971, 1972, 1974, 1978 e 1979, foram os anos que apresentaram os menores índices de construção dos prédios da década de 1970-1980.

O mapa 05 a seguir, apresenta a distribuição espacial dos edifícios com 4 e mais pavimentos construídos na cidade de Londrina no período 1970-1980. Nele, observamos que a concentração dos edifícios ficou basicamente restrita à área central da cidade de Londrina, mas quando comparamos com o mapa 04, podemos visualizar que tem-se o início, ainda que modesto, da construção de edificações verticais em outras áreas do perímetro urbano da cidade.

MAPA 05 - LOCALIZAÇÃO DOS  
EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM  
LONDRINA NO PERÍODO - 1970-1980



ESCALA APROXIMADA:  
1:25.000

LEGENDA: EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS  
ENTRE: 1970 - 1980 - ●

OBS. Recorte da Planta do Perímetro  
Urbano de Londrina

FONTE: PML, 2005,  
ORG. CASARIL, C.C., 2007.



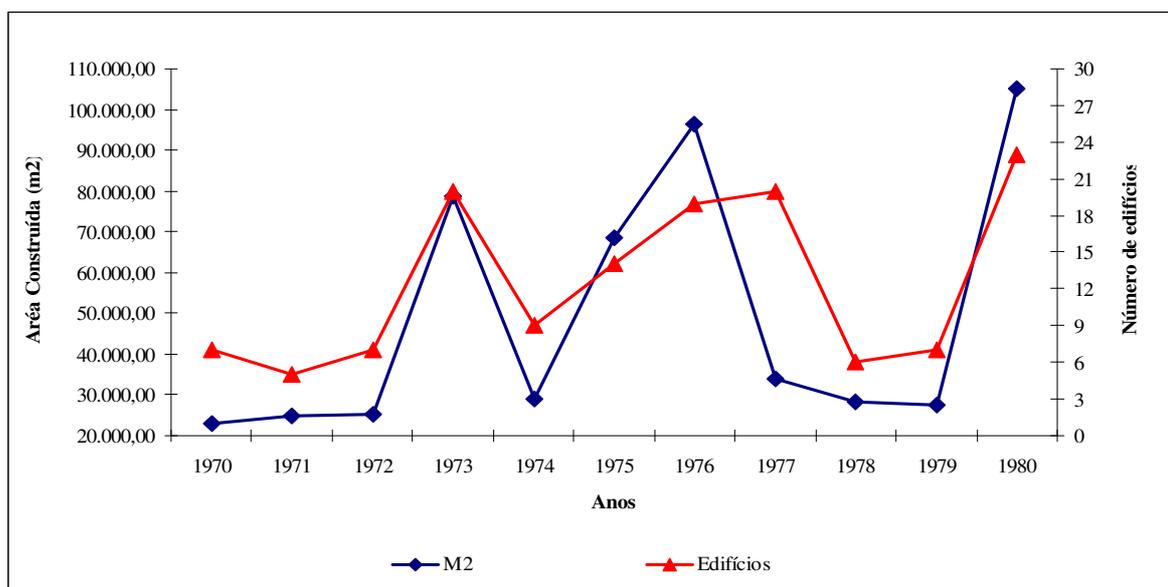
Visando analisar a evolução da área construída em m<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos entre 1970-1980, a tabela 12 e o gráfico 10 nos dão a visualização desta expressiva construção de edifícios.

**Tabela 12** – Evolução da área construída em M<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina entre 1970 – 1980

Anos	Edifícios	M <sup>2</sup>
1970	7	22.935,40
1971	5	24.724,48
1972	7	25.171,40
1973	20	78.651,24
1974	9	29.224,17
1975	14	68.679,80
1976	19	96.477,95
1977	20	33.807,89
1978	6	28.365,30
1979	7	27.577,74
1980	23	104.963,48
<b>Total</b>	<b>137</b>	<b>540.578,85</b>

**Fonte:** Pesquisa “In loco” – Corpo de Bombeiros do Posto Tóquio, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 10:** Evolução da área construída em m<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1970-1980.

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

O total da área construída em m<sup>2</sup> dos edifícios no período correspondeu a 540.578,85m<sup>2</sup>, de um total de 137 edifícios. O ano de 1980 totalizou 104.963,48 m<sup>2</sup> em relação a 23 prédios, tornando-se o ano com o maior percentual, tanto em relação ao número de edifícios como em área construída. O ano de 1976 ficou em segundo lugar com 96.477,95 m<sup>2</sup>, totalizando 19 prédios. Em terceiro lugar fica o ano de 1973 com 20 edifícios e um total de 78.651,24 m<sup>2</sup>. Portanto ao analisar a tabela supracitada, verificamos que nem sempre o ano que possui o maior número de edifícios, é o que representa a maior área construída em m<sup>2</sup>.

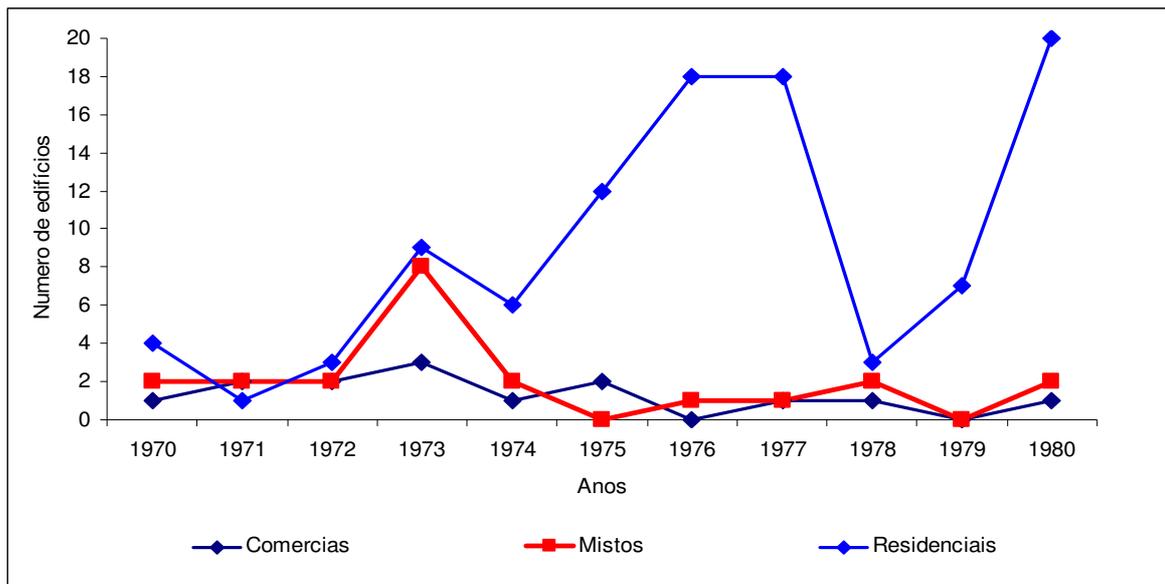
A tabela 13 e o gráfico 11, referem-se ao total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e uso no período 1970-1980.

**Tabela 13 – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Uso:1970 -1980**

<b>Anos</b>	<b>Comercias</b>	<b>Mistos</b>	<b>Residenciais</b>
1970	1	2	4
1971	2	2	1
1972	2	2	3
1973	3	8	9
1974	1	2	6
1975	2	0	12
1976	0	1	18
1977	1	1	18
1978	1	2	3
1979	0	0	7
1980	1	2	20
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>22</b>	<b>101</b>

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 11:** Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Uso: 1970-1980.

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Aqui temos como resultado, 101 edifícios residenciais, 22 mistos e 14 comerciais, correspondendo respectivamente em 73,72%, 16,06% e 10,22%. Em relação aos edifícios comerciais e mistos, destaca-se o ano de 1973 com 03 e 08 prédios respectivamente, já os residenciais tem seu maior número no ano de 1980 com 20 edifícios.

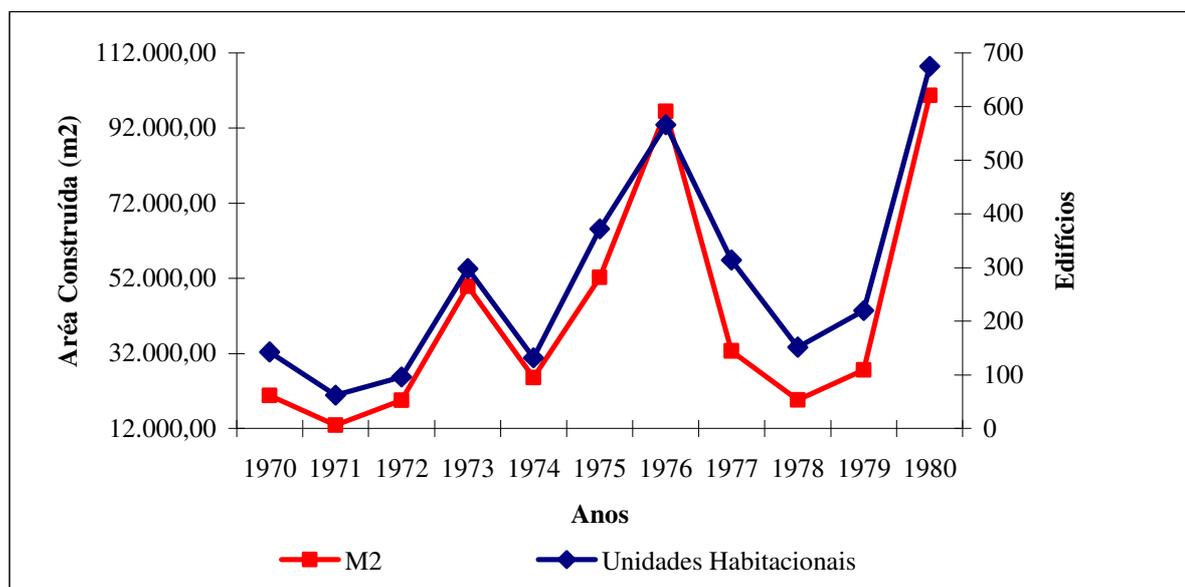
A partir da tabela 13 e do gráfico 11, verificamos que as unidades residenciais são as de maior expressão no cenário vertical londrinense, assim, buscamos analisar a área construída em m<sup>2</sup> das unidades habitacionais (apartamentos) mistos e residenciais, para tanto apresentamos, a tabela 14 e o gráfico 12.

**Tabela 14** - Evolução da área construída em m<sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina:1970 – 1980.

Anos	Edifícios Residenciais e Mistos com 4 e mais pavimentos	Unidades Habitacionais	M <sup>2</sup>
1970	6	143	20.805,20
1971	3	62	12.820,92
1972	5	96	19.489,84
1973	17	298	49.892,24
1974	8	132	25.546,54
1975	12	372	52.297,90
1976	19	566	96.477,95
1977	19	314	32.670,23
1978	5	152	19.628,61
1979	7	220	27.577,74
1980	22	675	100.749,88
<b>Total</b>	<b>123</b>	<b>3.030</b>	<b>457.957,05</b>

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 12:** Evolução da área construída em m<sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1970-1980.

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Observamos na tabela e no gráfico supracitados, que os edifícios residenciais e mistos somam 123 e as unidades representam 3.030 apartamentos. Esses apartamentos somam juntos 459.371,45 m<sup>2</sup>. O ano de 1980 totalizou 100.749,88 m<sup>2</sup>, em relação aos 22 edifícios com 675 apartamentos. Em segundo lugar com maior área ficou o ano de 1976, com um total de 96.477,95 m<sup>2</sup>, somando 566 unidades em relação aos 19 prédios construídos.

Conjuntamente, o início do terceiro período do processo de verticalização, 1970-1980 é marcado pela fase final do “milagre brasileiro” e pelo início do período de recessão econômica que se fortalece na década de 1980 a qual fica conhecida como “década perdida”<sup>33</sup>.

Em relação ao número total de edifícios, analisamos que ocorreu significativa redução da construção dos mesmos, nos anos de 1978 com 6 prédios e 1979 com 7. Essa queda na construção dos prédios correlaciona-se à desaceleração da economia.

[...] Em 1979, a indústria da Construção Civil foi considerada inflacionária pelo Governo Federal que reinstituiu o imposto sobre o lucro imobiliário e impediu o acesso dos incorporadores ao capital de giro. A partir daí os construtores deveriam possuir recursos próprios para a aquisição dos terrenos, pois os bancos foram proibidos, através da Resolução Federal, de conceder financiamento a ele. Além disso, para evitar que tomassem empréstimos como pessoas físicas, os incorporadores passam a ser, para efeito legal, pessoas jurídicas (MENDES, 1992, p.206).

---

<sup>33</sup> Aqui é importante explicar ao leitor que o “milagre brasileiro” correspondeu ao período de 1968-1973, nesse período o PIB brasileiro cresceu a uma taxa de cerca de 11,1% a.a., enquanto no período de 1964-1967 o crescimento havia sido de 4,2% a.a., além do crescimento econômico verificado o “milagre” comportou taxas de inflação declinantes o que veio a corroborar ainda mais para com o período.

Já a década de 1980 ficou conhecida como a “década perdida”, amplamente divulgada nos meios de informação como solução a esclarecer, que as taxas de crescimento no país estavam muito abaixo das verificadas na década anterior e a incompetência governamental de gerar novas áreas de investimentos nos setores com capacidade ociosa naquilo que Rangel (1980) denominava de *dialética da capacidade ociosa*. Durante a denominada “década perdida” enquanto o Brasil estava em crise o Estado do Paraná sofreu menor impacto desta fase, principalmente por continuar tendo na agropecuária e na agroindústria a predominância produtiva e geração de rendas.

Essa medida do Governo Federal pode ser sentida então, nos anos de 1978 e 1979, como já exposto. No bojo desse contexto, observa-se que a taxa inflacionária do Brasil no período de 1970-1980, apresentou grande crescimento, sendo que até 1973, período final do denominado “milagre brasileiro” seus índices foram relativamente baixos.

<b>Ano</b>	<b>Inflação</b>
1970	17,95
1971	24,07
1972	17,84
1973	13,37
1974	24,48
1975	28,95
1976	41,89
1977	43,62
1978	38,76
1979	52,74
1980	82,80

**Quadro 8** - Evolução da taxa de inflação brasileira no período: 1970-1980

**Fonte:** EARP, Fábio Sá, 1996.

Quanto a verticalização, verifica-se que até 1972 a construção dos prédios foi pequena, sendo ampliada no ano de 1973 com a construção de 20 prédios, caindo para 9 edifícios em 1974. Voltando a crescer em 1975, 1976 e 1977, totalizando 14, 19 e 20 edifícios respectivamente. Teve forte queda nos anos de 1978 e 1979, com 6 e 7 edifícios respectivamente, sendo a hipótese para tal queda de construção, as medidas adotadas pelo Governo Federal e mencionada na citação anterior de Mendes (1992). Em 1980 o número de edifícios construídos em Londrina volta a crescer, totalizando 23 prédios.

Com a inflação alta, ocorre a depreciação da moeda, onde a poupança apresenta baixíssimos rendimentos, levando poupadores e investidores a dirigir suas economias para a construção civil, visando garantir

suas rendas, ainda mais que no Brasil existia a correção monetária, que visava garantir as correções dos preços e dos saldos devedores não permitindo que a inflação corroesse os valores (RANGEL, 1986).

A partir desta análise observa-se que o terceiro período em estudo do processo de verticalização de Londrina (1970-1980) obteve mais que o dobro de edifícios construídos referente ao primeiro e ao segundo período os quais denominamos de gênese do processo de verticalização (1950-1969), que somou 62 edifícios e o terceiro período totalizou 137 prédios.

A cidade de Londrina na década de 1970 teve grande desenvolvimento urbano. Nesta década a COHAB-LD construiu vários conjuntos habitacionais horizontais, voltados principalmente para atender a uma grande demanda por habitações, pois nesta década a população urbana mais que dobrou de tamanho.

Não só a cidade de Londrina nos anos 1970 experimentava um grande desenvolvimento econômico, como também o Estado do Paraná, que

[...] aproveitando a situação extremamente favorável ao nível nacional – principalmente a partir de 1970, quando se eleva a taxa de investimento – ampliada por algumas vantagens endógenas, como infra-estrutura econômica adequada (ferrovias, rodovias, energia elétrica, porto marítimo, rede de armazenagem pública, etc.): a disponibilidade de mecanismos institucionais de apoio à atividade produtiva através do Banco de Desenvolvimento – BADEP – ou, mais especificamente, do Fundo de Desenvolvimento Econômico – FDE: e a existência de uma agricultura dinâmica, com grande capacidade de responder, rápida e positivamente, à política de estímulo à associação indústria/agricultura, especialmente com a reforma do crédito após 1966 (LOURENÇO, 1990, p.02).

Tal desenvolvimento econômico foi grande em relação ao aumento do consumo de bens duráveis, o qual foi facilitado pelos créditos alocados para seu financiamento. Em relação às moradias já mencionamos a

implantação do BNH e SFH, que foram muito importantes para “a construção residencial, [...] num país que expandia sua população urbana a ritmos galopantes [...]” (RANGEL, 1986, p.46).

Grande contribuição foi garantida ainda a esse período, pela correção monetária<sup>34</sup> que, desde a sua edição em 1964, visou garantir as correções dos preços e saldos devedores sem permitir que a inflação corroesse os valores. Assim, criou-se uma significativa poupança na construção civil, o que, por sua vez, viabilizou a execução de habitações aos mais variados estratos sociais (RANGEL, 1986).

Nas palavras de Rangel (1986, p.45)

a correção monetária – hoje identificada com o problema da indexação da economia – não era, pois resultado de uma legislação caprichosa e de um homem de Estado genial, mas fruto de movimentos profundos do sistema. Antes mesmo que como amadurecesse na cabeça de um teórico, inclusive este que vos fala, como Minerva na cabeça de Júpiter. A medida veio como se fosse uma coisa irrelevante, que amanhã poderia ser abandonada, se assim conviesse. Muitos poucos viram que era uma inovação institucional que interessava ao próprio epicentro da crise, e não uma mudança cosmética. [...] Havíamos dado um passo decisivo no sentido de conviver com a inflação e de até tirar proveito dela. Uma reforma financeira inconcebível sem este instituto viria incontinente. O ‘milagre’ que se seguiu está no interior nessa mudança, como o Programa de Metas de J.K. – o anterior ‘milagre’ – estava implícito à Instrução 70, visto como suas metas eram um reflexo das categorias.

A principal vulnerabilidade do SFH foi com relação às flutuações macroeconômicas que implicavam na diminuição dos salários reais e diminuía a capacidade de pagamento das prestações por parte dos mutuários, gerando aumento da inadimplência e comprometendo o equilíbrio do sistema.

---

<sup>34</sup> “Na Lei 4380/64, que oficializou o Sistema Financeiro de Habitação, também instituiu a correção monetária nos contratos habitacionais, com o preceito de utilização do índice geral de preços que reflete variações na perda do poder aquisitivo da moeda, o que conhecemos por inflação. A Correção Monetária é um índice que se destina a preservar o poder aquisitivo da moeda diante da oscilação dos preços no mercado”. (Banco Central do Brasil, 2006).

Com efeito, isto aconteceu justamente nos primeiros anos de funcionamento do SFH, os quais foram marcados por uma política anti-inflacionária que implicou baixo crescimento e queda nos salários reais. A resposta do governo ao clamor da opinião pública, descontente com o aumento da parcela das prestações no total da renda familiar (a correção monetária foi consistentemente maior do que os reajustes salariais nominais no período em questão) e com o fato de os reajustes das prestações ser trimestral, enquanto os salários eram reajustados anualmente, foi a introdução do Plano de Equivalência Salarial (PES) e do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS). (SANTOS, 1999, p. 13).

O PES estabelecia que o reajuste das prestações deveria ser anual e ter como base a média do aumento salarial. Todavia, tal plano apresentava conseqüências danosas frente ao equilíbrio do sistema, pois os saldos devedores dos mutuários eram reajustados trimestralmente. Visando amenizar tal problema, iniciou-se a cobrança de uma nova prestação mensal em novos financiamentos (SANTOS, 1999). “[...] (que seria destinada a) financiar o Fundo de Compensação das Variações Salariais, o FCVS, que no final do contrato quitaria o saldo devedor remanescente de cada mutuário” (SIMONSEN, 1991, p.26).

Entretanto, percebe-se que em relação a um contexto de baixa inflação, o problema dos “[...] reajustes das prestações e dos saldos devedores não é particularmente grave [...]”. Sendo assim, a taxa anual de inflação que até 1979 não ultrapassou os 45%, não trouxe maiores problemas ao SFH. “[...] A aceleração da inflação para os patamares de 100% em 1980, e de 200% a partir de 1983, em virtude dos sucessivos choques externos adversos que abalaram a economia brasileira, entretanto, mudou radicalmente o quadro” (SANTOS, 1999, p. 14).<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Na tabela 13 Fábio S. Earp utiliza como fonte o IBGE e Santos (1999) utiliza como fonte os dados da FGV.

O primeiro grande erro ocorreu no final de 1979, quando a periodicidade dos reajustes salariais foi reduzida de um ano para seis meses. Naquele momento, os reajustes das prestações deveriam tornar-se semestrais, não nos antigos contratos, o que era impossível juridicamente, mas nos novos. Para os mutuários, isso nada teria de punitivo, até porque em 1979 e 1980 a correção monetária ficou muito abaixo da inflação e das percentagens de reajustes salariais. (SIMONSEN, 1991, p.27).

A seguir, apresentamos o quadro 9 que demonstra em percentagem os reajustes do Salário-mínimo, da correção monetária e das prestações dos mutuários.

<b>Ano</b>	<b>Reajuste do Salário-Mínimo (%)</b>	<b>Correção Monetária (%)</b>	<b>Reajuste das Prestações (%)</b>
1965	57,14	63,00	57,14
1966	27,27	39,20	27,27
1967	25,00	23,23	25,40
1968	23,43	25,00	23,43
1969	20,37	18,51	20,37
1970	20,00	19,60	20,00
1971	20,56	22,67	20,51
1972	19,15	15,30	19,15
1973	16,07	12,84	14,70
1974	20,77	33,31	14,40
1975	41,40	24,21	34,00
1976	44,14	37,23	26,72
1977	44,06	30,09	36,97
1978	41,00	36,24	30,51
1979	45,38	47,19	39,76
1980	82,96	50,77	55,06
1981	103,99	95,57	72,84
1982	96,20	97,76	89,03
1983	100,39	156,58	130,42
1984	179,43	215,27	191,05

**Quadro 9** - Reajustes das Prestações dos Mutuários do SFH: 1965/1984

**Fonte:** Silveira & Malpezzi, 1991, p.95.

No quadro supracitado percebemos que em relação ao período de 1970-1980, não ocorreram problemas em relação aos reajustes das prestações, os quais normalmente ficaram abaixo ou iguais ao reajuste do salário-mínimo, demonstrando o quanto importante foi a introdução da correção monetária. O grande problema iniciou-se a partir do ano 1983, ano este que

agravou-se a crise recessiva da década de 1980, levando o BNH a extinção a partir de 1985.

Uma das explicações para o número significativo de edifícios em Londrina no terceiro período de verticalização seria a questão da inflação, pois como já mencionamos a inflação realizava a depreciação da moeda o que levava poupadores e investidores a aplicarem seus rendimentos na construção civil, visando obterem maiores rendas. Conseguiram com a verticalização urbana, mediante a construção de um edifício a multiplicação do solo urbano e ao mesmo tempo a (re)produção de seus capitais.

Neste terceiro período do processo de verticalização, construiu-se 137 edifícios na cidade de Londrina, sendo cada vez mais modernizadas suas formas arquitetônicas, as quais tentaremos abordar na seqüência em forma de figuras.

A seguir, observa-se o Edifício Comercial Banco do Brasil, na Avenida Paraná, n. 347 (Foto 20), o Edifício Comercial Manuel Gonçalves, na Avenida São Paulo com a Paraná, n. 217 (Foto 21), o Edifício Residencial Leblon, na Rua Senador Souza Naves, n. 260 (Foto 22) e o Edifício Casa Blanca, na rua Pio XII, n. 335 (Foto 23), que representam o terceiro período do processo de verticalização urbana de Londrina.

Apresenta-se, também a partir, da foto 24, vista parcial da área central da cidade, onde se observa a concentração de edifícios no final da década de 1970.



Foto 20 - Edifício Banco do Brasil

Fonte: CASARIL, C. C. 2006



Foto 21 - Edifício Manuel Gonçalves

Fonte: CASARIL, C. C. 2006



Foto 22 - Edifício Leblon

Fonte: CASARIL, C. C. 2006



Foto 23 - Edifício Casa Blanca

Fonte: CASARIL, C. C. 2006



**Foto 24** - Em primeiro plano temos o edifício da Catedral Metropolitana de Londrina, apresentado ao fundo a grande concentração de edifícios altos da área central, 1972. **Obs.** Esta foto (24) representa a mesma vista observada na foto (19) da pg. 131 só que em momento diferente. **Fonte:** Torres, 2004.

## **4.2 – O Quarto período do processo de verticalização urbana de Londrina: 1981-1990**

Este período representou-se o mais importante ao longo do processo em questão. Podemos caracterizá-lo como sendo o período da intensificação da verticalização urbana na cidade de Londrina, em decorrência de vários aspectos, a saber: período de maior construção de edifícios dos períodos analisados, grande construção de edifícios no sistema de condomínio, forte atuação dos órgãos públicos na construção de conjuntos habitacionais verticais como a COHAB-LD (Companhia de Habitação de Londrina), INOCOOP-PR (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Paraná), IPE (Instituto de Previdência do Estado), CAAPSML (Caixa de Aposentadoria e Previdência da Prefeitura Municipal de Londrina) e COHABAN (Cooperativa Habitacional Bandeirantes), além de uma grande

[...] amplitude, complexidade, dinâmica, formas arquitetônicas variadas e da maturidade do mercado imobiliários, agora estruturado para atender uma sociedade de consumo cada vez mais exigente conforme os ditames da ideologia da classe burguesa (MENDES, 1992, p. 210)

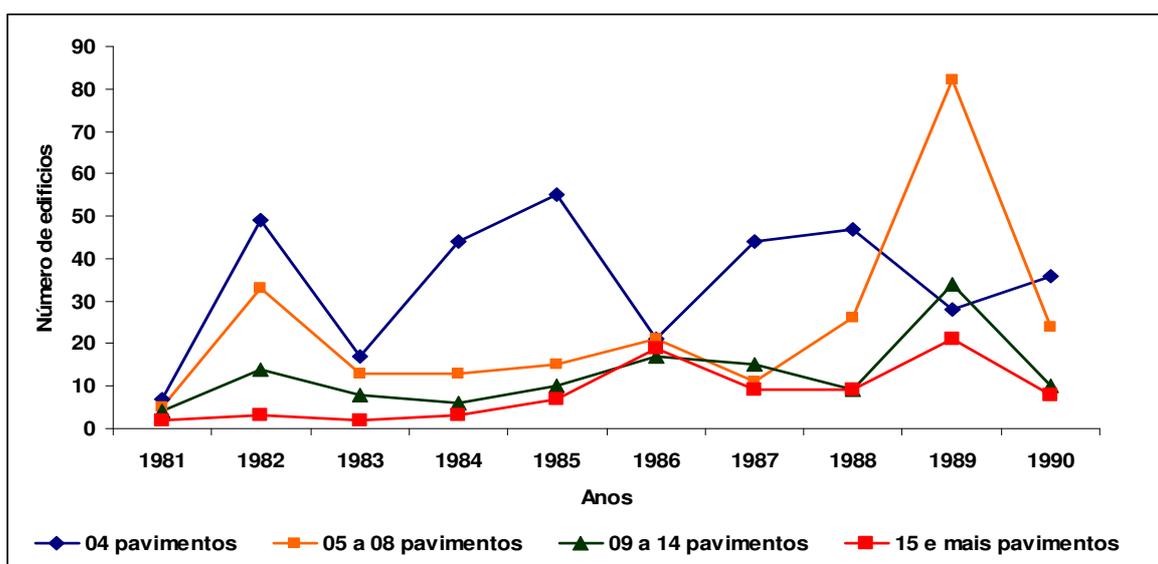
No período foram construídos 801 edifícios, localizados no mapa 06 com 4 e mais pavimentos em Londrina, o que totalizou uma área construída de 2.046.247,76 m<sup>2</sup>. A tabela 15 e o gráfico 13 a seguir, apresentam o total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina, por ano e número de pavimentos entre 1981-1990.

**Tabela 15** – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos construídos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1981 - 1990<sup>36</sup>

Anos	04 pavimentos	05 a 08 pavimentos	09 a 14 pavimentos	15 e mais pavimentos	Total	Porcentagem
1981	7	5	4	2	18	2,25%
1982	49	33	14	3	99	12,36%
1983	17	13	8	2	40	4,99%
1984	44	13	6	3	66	8,24%
1985	55	15	10	7	87	10,86%
1986	21	21	17	19	78	9,74%
1987	44	11	15	9	79	9,86%
1988	47	26	9	9	91	11,36%
1989	28	82	34	21	165	20,60%
1990	36	24	10	8	78	9,74%
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>243</b>	<b>127</b>	<b>83</b>	<b>801</b>	<b>100,00%</b>
<b>%</b>	<b>43,45%</b>	<b>30,34%</b>	<b>15,86%</b>	<b>10,36%</b>	<b>100,00%</b>	

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



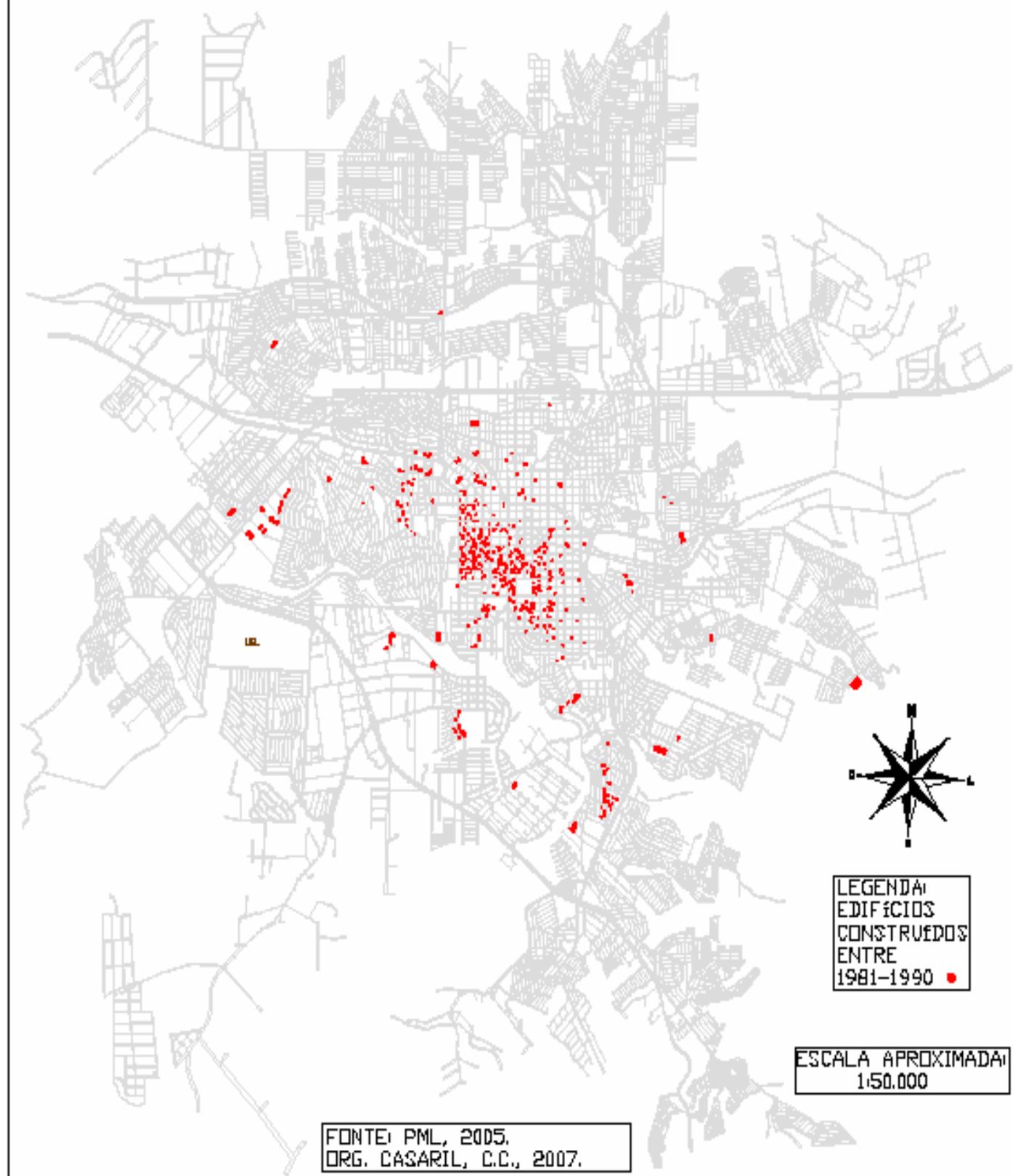
**Gráfico 13:** Evolução do número de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1981 – 1990.

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

<sup>36</sup> Nesse momento é importante ressaltar que os dados desta dissertação estão diferentes da dissertação de Passos (2007). Onde a principal explicação para tal fato se deve a produção do mapeamento dos edifícios, pois durante este mapeamento, foram vários os trabalhos de campo na cidade de Londrina visando analisar se realmente existiam alguns edifícios que tinham dados incompletos e repetidos só que com datas diferentes, isso se deve basicamente: 1) edifícios que tiveram suas plantas aprovadas para construção junto a PML, porém não iniciaram suas construções; 2) edifícios construídos em uma data, mas que solicitaram ampliação de sua construção e contavam com mais de uma data na Prefeitura. Assim, verificamos que existiam vários projetos de edifícios com datas diversas. Aqui é importante mencionar ao leitor que devido ao elevado número de edifícios em nosso banco de dados, poderão existir novos números em relação ao total da verticalização urbana de Londrina em estudos vindouros, tanto desse autor que vós fala como de outros pesquisadores.

MAPA (06) LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM LONDRINA NO PERÍODO 1981-1990



Verifica-se na tabela 15 e no gráfico 13 que o ano de 1989 teve o maior número de edifícios construídos com um total de 165 representando 20,60% do total da década, onde prevaleceram os prédios com 5 a 8 pavimentos que juntos somaram 82. Já em relação aos edifícios com 4 pavimentos, o ano de 1985 teve o destaque com um total de 55. Os edifícios com 9 e 14 pavimentos ganharam destaque no ano de 1989 com 34 e os prédios de 15 e mais pavimentos tiveram o ano de 1989 como o de sua maior construção, perfazendo 21. No ano de 1981, foram construídos somente 18 edifícios (2,25%) representando o ano de menor construção do período. Já os anos de 1982, 1985, 1987, 1988 e 1989 foram os que obtiveram maior construção de prédios totalizando 99 (12,36%), 87 (10,86%), 79 (9,86%), 91 (11,36%) e 165 (20,60%) respectivamente do total de 801 prédios.

Em relação ao gráfico 13, verifica-se que as maiores oscilações em número de edifícios foram para os prédios de 4 e de 5 a 8 pavimentos, os quais tiveram um grande aumento em 1982, 1984, 1985, 1987, 1988 e 1989.

Uma das explicações para o fato desses anos terem obtidos um grande número de edifícios construídos está relacionado às questões econômicas, pois tivemos neste período, vários planos de estabilização econômica. Um deles foi o Plano Cruzado que por um curto período de tempo acabou com a inflação, mais deixou os juros da poupança baixíssimos, o que provocou uma corrida pela aquisição de bens duráveis (como apartamentos, carros, televisões, geladeiras entre outros).

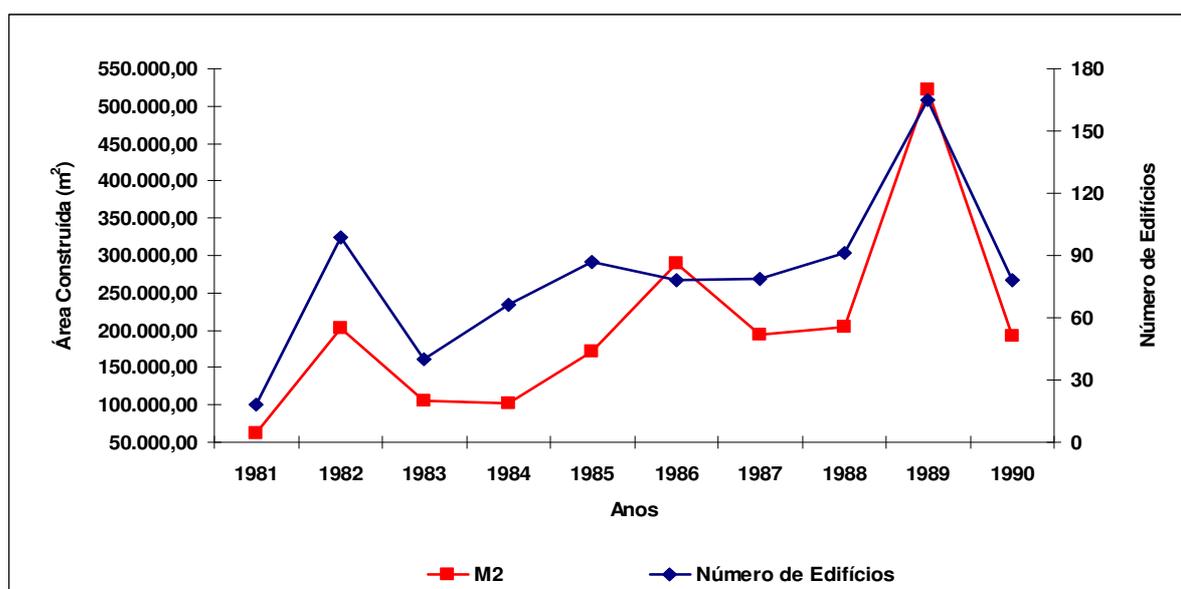
Visando analisar a evolução da área construída em m<sup>2</sup> dos edifícios apresentamos a seguir a tabela 16 e o gráfico 14.

**Tabela 16** – Evolução da área construída em M<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina entre 1981 - 1990

Anos	Edifícios	M <sup>2</sup>
1981	18	62.250,32
1982	99	203.181,07
1983	40	105.524,47
1984	66	102.617,40
1985	87	171.891,30
1986	78	289.281,90
1987	79	193.560,98
1988	91	204.094,62
1989	165	521.960,81
1990	78	191.884,89
<b>Total</b>	<b>801</b>	<b>2.046.247,76</b>

**Fonte:** Pesquisa “In loco” – Corpo de Bombeiros do Posto Tóquio, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 14:** Evolução da área em m<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1981-1990.

**Fonte:** Pesquisa “in loco” – Corpo de Bombeiros do Posto Tóquio, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Verifica-se que a área construída do período totalizou 2.046.247,76m<sup>2</sup> e que o ano de 1989 obteve o maior número, tanto de área construída como de edifícios, somando 521.960,81m<sup>2</sup> e 165 prédios. O ano de 1981 obteve o menor número de área construída 62.250,32m<sup>2</sup> e de 18 edifícios.

Observamos que a área total dos edifícios desse período diminuiu ligada a redução do tamanho dos apartamentos.

Nesse período 1981-1990, os apartamentos começam a diminuir de tamanho (área útil). A isso, podemos atribuir ao início de um novo mercado consumidor, ou seja, existem vários conjuntos verticais construídos para as classes de menor poder aquisitivo. Também aumenta o número de aquisições por parte de certos mercados consumidores voltados a obterem renda, os chamados rentistas, que devido à alta inflação investem na verticalização, visando a não depreciação de seus capitais.

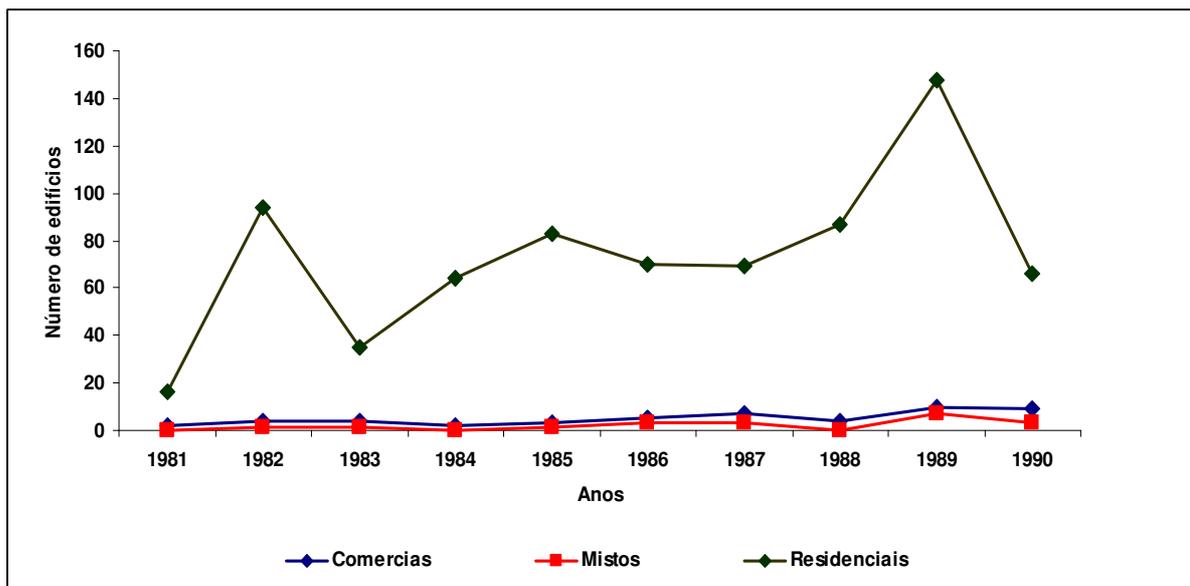
Na tabela 17 e no gráfico 15 apresentamos os edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina, por ano e uso no quarto período do processo de verticalização.

**Tabela 17** – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e Uso:1981 -1990

<b>Anos</b>	<b>Comercias</b>	<b>Mistos</b>	<b>Residenciais</b>
1981	2	0	16
1982	4	1	94
1983	4	1	35
1984	2	0	64
1985	3	1	83
1986	5	3	70
1987	7	3	69
1988	4	0	87
1989	10	7	148
1990	9	3	66
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>19</b>	<b>732</b>

**Fonte:** Pesquisa “in loco” – Corpo de Bombeiros do Posto Tóquio, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 15:** Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Uso: 1981 – 1990.

**Fonte:** Pesquisa “in loco” – Corpo de Bombeiros do Posto Tóquio, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Aqui temos como resultado 732 edifícios residenciais, 19 mistos e 50 comerciais, correspondendo a 91,39%, 2,37% e 6,24%, respectivamente. Em relação aos edifícios comerciais destaca-se os anos de 1989 e 1990 com 10 e 9 edifícios respectivamente. Os edifícios mistos destacam-se no ano de 1989 com 7 prédios, o mesmo ocorre para os edifícios residenciais que em 1989 intensifica-se com a construção de 148 prédios.

Todavia, os edifícios residenciais continuam sendo os mais construídos no período 1981-1990, igualmente aos períodos anteriores. Ou seja, a verticalização londrinense é voltada principalmente para o uso residencial.

O quarto período do processo de verticalização urbana de Londrina apresentou grande intensificação em relação ao terceiro período. Contudo tal intensificação pode ser mais bem analisada, através da evolução dos edifícios residenciais (Gráfico 16), que foram muito maiores que os de outros usos na cidade

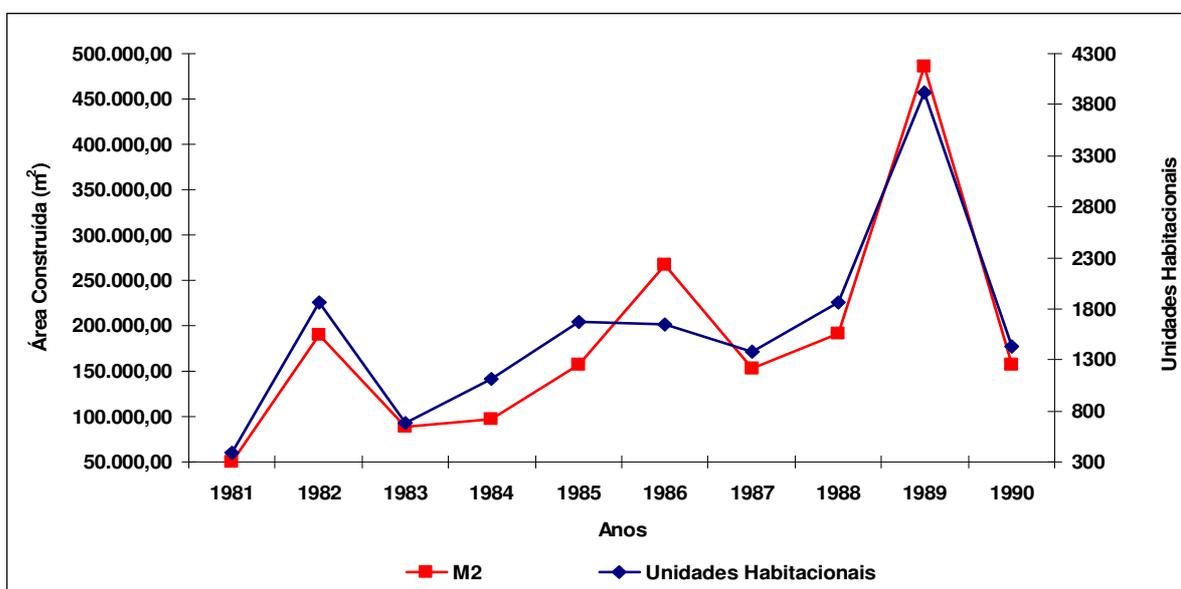
de Londrina. Visando ampliar tal análise, expõem-se a tabela 18 e o gráfico 16 referentes à evolução dos edifícios com 4 e mais pavimentos residenciais e mistos, número de apartamentos e área construída em m<sup>2</sup>.

**Tabela 18** - Evolução da área construída em m<sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina:1981 – 1990.

Anos	Edifícios Residenciais e Mistos com 4 e mais pavimentos	Unidades Habitacionais	M <sup>2</sup>
1981	16	387	50.011,30
1982	95	1.863	189.767,26
1983	36	679	88.288,93
1984	64	1.108	96.839,29
1985	84	1.669	157.516,79
1986	73	1.640	267.416,72
1987	72	1.385	153.158,12
1988	87	1.856	190.957,40
1989	155	3.919	486.225,39
1990	69	1.432	156.593,82
<b>Total</b>	<b>751</b>	<b>15.938</b>	<b>1.836.775,02</b>

**Fonte:** Pesquisa “in loco” – Corpo de Bombeiros do Posto Tóquio, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 16:** Evolução da área construída em m<sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1981-1990.

**Fonte:** Pesquisa “in loco” – Corpo de Bombeiros do Posto Tóquio, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Observamos, na tabela e no gráfico supracitados que, os edifícios residenciais e mistos somam 751 prédios e as unidades habitacionais representam 15.938 apartamentos. Esses apartamentos somam juntos 1.836.775,02 m<sup>2</sup>, sendo que o ano de 1989 totalizou 486.225,39 m<sup>2</sup>, em relação a 155 edifícios com 3.919 apartamentos. Em segundo lugar com maior área ficou o ano de 1986, com um total de 267.416,72 m<sup>2</sup>, somando 1.640 unidades e 73 prédios.

O quarto período do processo de verticalização é muito acentuado em relação a números totais de edifícios, quando comparados com o terceiro período, pois de 1970 a 1980, obtivemos um total de 137 edifícios, enquanto em 1981 a 1990 o total foi de 801. Quanto à área construída total, a diferença também foi grande, enquanto no terceiro período obteve-se um total de 540.578,85 m<sup>2</sup>, no quarto período a soma foi de 2.046.247,76 m<sup>2</sup>.

Sabe-se, com isso que o crescimento do número de edifícios do terceiro período para o quarto foi de 584,67% e a evolução da área construída foi de 378,53%.

É nesse período que se iniciam as construções dos edifícios voltados à classe de menor poder aquisitivo, esses passaram a ser edificados por órgãos como a COHAB-LD (49 prédios com 4 pavimentos) a INOCOOP – PR com (57), o COHABAN com (5) e o IPE com (47 prédios de 4 pavimentos) perfazendo 158 ou 45,40% do total de edifícios com 4 pavimentos. Lembrando que as unidades habitacionais desses edifícios dificilmente ultrapassam os 60m<sup>2</sup>.

No quarto período de verticalização de Londrina, surge ainda outro diferencial: o dimensionamento da construção dos Condomínios Fechados, cuja denominação é dada aos edifícios construídos no sistema de condomínio, também identificada como preço de custo.

[...] tal sistema consiste na formação de um grupo de pessoas para construir um edifício 'a preço de custo', adotando um projeto elaborado pelo promotor imobiliário, no qual cada condômino contribui mensalmente com uma parcela de dinheiro que será investido na construção. O valor da parcela é acordado em assembléia, e o andamento da obra depende da capacidade de investimento do grupo que compõe o condomínio, ficando para a empresa a função de execução e administração da obra, retirando daí seu lucro, cerca de 15% do total das despesas (SILVA, 2002, p.132 ).

Interessante ressaltar que nem sempre é contratada uma construtora ou incorporadora, muitas vezes, somente contrata-se um Engenheiro responsável. Além dos valores das parcelas serem acordados em assembléias, outra vantagem é a diminuição de impostos na execução da obra sendo que todo recurso aplicado na construção pertence aos condôminos, não se constituindo numa empresa, o que acarreta na baixa taxaço, a exemplo, do PIS, do COFINS, entre outros impostos que deixam de ser onerosos. Originando uma economia da ordem de 8% a 9% somente em impostos. (PASSOS, 2007).

[...] Não confundir impostos com encargos, como os trabalhistas, por exemplo, cujo recolhimento é rigorosamente observado, inclusive daquelas etapas da obra que são terceirizadas. Considera-se uma outra vantagem o ajuste das parcelas em que as mesmas são reajustadas anualmente de acordo com o índice do CUB – Custo Unitário Básico, que reflete a variação de preços da construção civil. Este índice é regional e é divulgado pelo Sinduscon (Sindicato da Indústria da Construção Civil). Caso os condôminos assim o desejarem, as parcelas poderão ter seus valores mantidos ou alterados, conforme definido pela maioria. [...] Aliado a essas características, apresentam outra vantagem fundamental: a segurança, pois o imóvel fica desde o início em nome do condômino. Caso a empresa construtora venha a sofrer descontinuidade, seja qual for o motivo, uma outra é contratada pelo grupo de condôminos e a obra é concluída sem interrupções. (PASSOS, 2007, p.70).

Como principal desvantagem ocasionada na construção de um edifício pelo sistema de condomínio está a questão do prazo de entrega. Pois, o valor das parcelas definido pelos condôminos, nem sempre são recursos suficientes para manter o cronograma da obra, em virtude de oscilações dos preços de insumos. (PASSOS, 2007).

O primeiro condomínio fechado oficialmente registrado com 4 e mais pavimentos segundo os arquivos da secretária de cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina foi o Edifício Piauí com 4 pavimentos, situado na rua Piauí, nº 847, construído no ano de 1960, pela construtora Brasília. Assim, a construção de condomínios fechados em Londrina iniciou-se no segundo período do processo de verticalização por nós estudado. E além do edifício Piauí, o segundo período obteve a construção de mais 3 condomínios fechados, assim denominados, São José, Canadá e Itaipu.

O terceiro período de verticalização apresentou cinco edifícios construídos no sistema de condomínio em Londrina. O primeiro condomínio fechado construído nesse período foi o edifício Monalisa edificado em 1975, com 15 pavimentos e 60 apartamentos de 183,34 m<sup>2</sup> cada com uma área total de 11.000,10 m<sup>2</sup>. O segundo condomínio fechado foi o edifício Dom Henrique construído em 1978, com 8 pavimentos e 12 apartamentos de 148,35 m<sup>2</sup> cada com uma área total de 2.594,92 m<sup>2</sup>. O terceiro condomínio fechado foi o edifício Casa Blanca edificado pela construtora Brasília<sup>37</sup> no ano de 1980, com 20 pavimentos e 76 apartamentos de 115,64 m<sup>2</sup> cada com uma área total de 11.236,51 m<sup>2</sup>. O quarto foi o edifício Délcio Cruciol construído em 1980, com 4 pavimentos e 3 apartamentos de 158,9 m<sup>2</sup> cada com uma área total de 940,94 m<sup>2</sup>. Por fim, o edifício Minas Gerais edificado em 1980, com 14 pavimentos e 56 apartamentos de 104,53 m<sup>2</sup> cada com uma área total de 5.854,05 m<sup>2</sup>.

No quarto período do processo de verticalização de Londrina, foram construídos 139 condomínios fechados. É nesse período que o sistema de

---

<sup>37</sup> A Construtora Brasília foi a única a construir no sistema de condomínio até esse terceiro período de verticalização londrinense, os outros Condomínios Fechados edificados no segundo e terceiro período, tiveram somente um Engenheiro como responsável pela obra.

condomínio se consolida como forma de aquisição de moradia, principalmente por ter um custo reduzido, como já exposto. O primeiro dos 139 condomínios fechados construído nesse período data de 1981, o João Nicolau, edificado pela Mavillar Construtora e Incorporadora Ltda., com 13 pavimentos, sendo um apartamento por andar com área de 238,69 m<sup>2</sup> cada.

A década de 1980 representa momento de grave crise recessiva em nosso país vinculada à fase “b” do 4º Kondratieff (RANGEL, 1986).

[...] a década de 80 é marcada por um quadro de estagnação da economia brasileira ou, em outros termos, de ausência de um crescimento auto-sustentado, em decorrência da não-superação de uma série de obstáculos estruturais, dentre os quais podem ser destacados o desequilíbrio das contas externas, a cessação dos fluxos financeiros internacionais, a indefinição de esquemas viáveis de financiamento dos investimentos de longo prazo, o baixo nível de inversões na ampliação da capacidade produtiva da economia, especialmente por parte do setor público nos setores de insumos básicos e infra-estrutura, a brusca queda do poder aquisitivo dos salários associada às elevadas taxas de inflação, o crescente atraso científico e tecnológico, etc. (LOURENÇO, 1990, p.03).

Em relação à aceleração inflacionária, o período 1981-1990, chegou a apresentar taxas inflacionárias de até 2.917,05%, o que agravou ainda mais a questão da estagnação econômica brasileira. No quadro 10, apresentamos a evolução da taxa de inflação brasileira no período 1981-1990.

<b>Ano</b>	<b>Inflação</b>
1981	105,57
1982	98,00
1983	141,98
1984	196,74
1985	226,97
1986	143,74
1987	229,80
1988	682,80
1989	1.286,91
1990	2.917,05

**Quadro 10** - Evolução da taxa de inflação brasileira no período: 1981-1990.

**Fonte:** EARP, Fábio Sá, 1996.<sup>38</sup>

<sup>38</sup> No quadro 10, Earp (1996) utiliza como fonte o IBGE até o ano de 1986 e a partir de 1987 utiliza como fonte o FMI.

Ao analisar o quadro supracitado, verificamos que foi um período de alta inflação e que nos anos de 1983, 1984 e 1985, iniciou-se uma desordenada evolução da taxa inflacionária chegando a 226,97% em 1985, o que levou o Governo Federal a iniciar uma política de implantação de planos de estabilização econômica, sendo o Plano Cruzado o primeiro de uma série.

Ano	Presidente	Ministro da Economia	Principal Política econômica	Principal evento político
1985	José Sarney	F. Dornelles	Ortodoxia	Eleição de Governadores e Assembléia Constituinte - (nov.86)
1986		D. Funaro	Plano Cruzado	
1987		Bresser Pereira	Plano Bresser	Assembléia Constituinte
1988		Maílson da Nóbrega	Arroz e feijão	
1989			Plano Verão	
1990	F. Collor	Zélia Cardoso	Plano Collor I	Eleições Presidenciais (nov. 89)
1991			Plano Collor II	
1992		Marcílio M. Moreira	Ortodoxia	Processo de <i>impeachment</i>
1993	Itamar Franco	G. Krause	Indeterminada	
		P. Haddad		
		E. Rezende		
		F. H. Cardoso		

**Quadro 11** - Brasil – Os formuladores de política econômica e suas estratégias de estabilização: 1985-1993.

**Fonte:** BAER, Werner, 1996, p. 192.

Entre 1981-1983, ocorreu uma profunda recessão, que foi conseqüência da adoção de uma política econômica que,

[...] reconhecendo no balanço de pagamentos e não no processo inflacionário o principal obstáculo ao crescimento, provocou uma redução significativa no nível de atividade e um arrocho salarial sem precedentes, afetando, de forma mais intensa, os setores produtores de bens de consumo duráveis e bens de capital. (LOURENÇO, 1990, p. 03).

No ano de 1984 ocorreu o início de uma recuperação, verificada principalmente nos setores articulados as exportações “[...] no primeiro semestre e pelo desempenho das indústrias de bens de consumo duráveis e bens de capital no

segundo semestre, reflexo do comportamento positivo das exportações sobre o resto da economia. [...]” Tal recuperação continua em 1985, com destaque para o mercado interno e para o aumento de empregos e salários. (LOURENÇO, 1990, p. 03).

Na seqüência, temos o crescimento verificado em 1986 que, em conseqüência do Plano de Estabilização Econômica, apresentou um superaquecimento da economia, o que em outras palavras, apresentou uma “[...] insuficiência de produção para o atendimento da demanda crescente, na medida em que se esgotava a capacidade de oferta do setor industrial, especialmente das atividades básicas dependentes da capacidade de investimento do setor público. (LOURENÇO, 1990, p.03).

O Plano Cruzado<sup>39</sup> foi a política econômica que favoreceu decisivamente a intensificação da verticalização urbana em Londrina

[...] decretado em março de 1986, fator de crescimento também verificado na maioria dos estudos sobre a verticalização no Brasil. A implantação desse pacote econômico gerou uma suspensão temporária do imposto inflacionário e um conseqüente aumento da massa salarial, proporcionando ampliação imediata da poupança interna de estratos sociais baixos e médios. A queda brusca dos índices inflacionários<sup>40</sup> – obtida através do congelamento de preços, anualização dos reajustes salariais e a alteração do padrão da moeda – e a manutenção de taxas de juros relativamente baixas desestimularam a permanência de recursos aplicados, ou mesmo a geração de novas aplicações financeiras, e provocou intenso aumento de consumo de bens e serviços durante os nove meses que vigorou o plano [...] (SILVA, 2002, p. 134).

Através das medidas impostas pelo Plano Cruzado, podemos notar o aquecimento da economia brasileira, pois ocorreu o congelamento geral dos

---

<sup>39</sup> Plano Cruzado (Decreto-Lei 2.283), programa de estabilização anunciado num pronunciamento na televisão, pelo presidente Sarney em 28 de fevereiro de 1986, cuja meta visava derrubar a inflação com um golpe violento. (BAER, 1996, p. 166).

<sup>40</sup> Os índices de inflação – INPC/IBGE – registrados nos vinte e quatro meses precedentes ao plano giraram em torno de 10,04% ao mês, havendo uma drástica redução nos primeiros nove meses de execução do plano, passando para uma média mensal de 1,4% (SILVA, 2002, p.134).

preços finais dos produtos; “[...] um congelamento seguindo-se a um reajuste que fixou os novos salários reais com base na média dos seis meses anteriores mais 8%, e 15% para o salário mínimo; [...]” (BAER, 1996, p.166). A mesma fórmula também foi aplicada a aluguéis e hipotecas, sem o aumento de 8%; as cadernetas de poupança passaram a ter rendimento trimestral, em vez de mensal; e as ORTN (Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional), que eram corrigidas mensalmente pela taxa de inflação oficial, foram substituídas pela OTN (Obrigação do Tesouro Nacional), tendo seu valor nominal congelado por doze meses; além disso, instituiu-se

[...] um sistema de reajustamento salarial, que assegurava um aumento automático a cada vez que o índice de preços ao consumidor tivesse aumentado 20% em relação ao ajuste anterior ou a partir da data base anual de cada categoria trabalhista; [...] proibição de cláusulas de indexação em contratos com menos de um ano; e [...] criação de uma nova moeda, o cruzado, que substituiu o antigo cruzeiro (Cz\$ 1 sendo igual a Cr\$ 1.000,00). (BAER, 1996, p. 167).

Do ponto de vista econômico, bem como do político, os resultados imediatos do plano foram favoráveis ao crescimento econômico. Verificou-se que a taxa mensal de inflação, medida pelo Índice Geral de Preços, caiu 22% em fevereiro de 1986 para -01% em março, sofrendo pequena elevação para -06% em abril, indo à +0,3% em maio e a 0,5% em junho. Ao mesmo tempo a atividade econômica elevou-se 8,3% em 1985, aumentando ainda em janeiro e fevereiro de 1986. A produção industrial foi 8,6% maior no primeiro trimestre do que no período de 1985 e 10,6% e 11,7% maior no segundo e terceiros trimestres, respectivamente. Obteve-se uma taxa de crescimento da produção de bens de consumo duráveis surpreendentes: ultrapassando 30% entre maio e agosto (BAER, 1996).

A partir desse plano econômico iniciou-se uma corrida pela aquisição de bens de consumo duráveis como, televisores, geladeiras, automóveis, casas, apartamentos, etc., pois o tempo era claramente de incertezas onde, principalmente a classe média deteve um grande poder de compra, a qual vendo os juros da poupança baixíssimos, e não sabendo se a inflação voltaria, resolveu desviar recursos das aplicações financeiras para aquisição de bens duráveis. “Este é o principal serviço prestado pela inflação: deprimir a preferência pela liquidez do sistema, suscitando assim uma **corrida aos bens materiais.**” (RANGEL, 1963, p. 63).

Para o entendimento desse mecanismo, nos utilizamos da compreensão de Rangel (1963, p. 18-19) que descreve, sumariamente:

- a) a inflação **regular e institucionalizada**, por assim dizer, leva a todo o corpo social a certeza ou a razoável expectativa de que a moeda se desvalorizará a uma determinada taxa anual;
- b) **informadas disso**, tanto as empresas, como as famílias ou as simples pessoas – e até mesmo os órgãos do Estado – determinarão isso que os economistas Keynesianos batizaram de ‘preferência pela liquidez’, isto é, fixarão as proporções que desejam dar à parte **monetária** e à parte **material** dos seus respectivos ativos;
- c) segue-se que a expectativa de uma inflação maior determinará uma corrida, mais ou menos violenta, aos **bens materiais** e, ao contrário, uma expectativa de menor inflação induzirá uma maior ‘preferência pela liquidez’;
- d) deprimindo-se a preferência pela liquidez, notaremos os seguintes efeitos sobre o comportamento geral da economia: 1) as camadas de renda média ou elevada mostrarão certa propensão por **antecipar** o consumo corrente; 2) as pessoas e as famílias mostrarão certa propensão a adquirir bens duráveis ou susceptíveis de conservação, isto é **imobilizarão mais**, embora essa imobilização não tenha o caráter de **investimento**, à vista do critério simplificador da contabilidade social, que considera como **de consumo** todas as compras das famílias; c) as empresas e os próprios órgãos do poder público **investirão mais**, isto é realizarão imobilizações não necessárias, a rigor, à operação das indústrias e serviços, mas que se justificam à vista do esperado comportamento futuro dos preços, para fins de revenda ou de antecipação do dispêndio, nos casos em que o investimento seja necessário, se bem que somente para data futura.

Na cidade de Londrina e outras cidades que conhecemos através dos estudos da verticalização urbana, verificamos que o Plano Cruzado foi realmente a

política econômica que mais favoreceu a construção de edifícios. Ao analisarmos o gráfico 14 que apresenta a evolução da área construída em m<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina (1981-1990), verifica-se que no ano de 1986 ocorreu significativa ampliação da área construída em relação ao ano de 1985, sendo um dos motivos a vigência do plano de estabilização econômica. Mesmo assim, notamos que, no quarto período do processo de verticalização urbana de Londrina, ocorreu grande intensificação da verticalização a partir de 1985 e perdurando até o final do período em estudo.

No ano de 1987 ocorreu um desaquecimento da economia nacional, aonde chegou a se transformar em profunda recessão no segundo semestre, principalmente no setor industrial. Tal recessão perdurou até o primeiro semestre de 1989. (LOURENÇO, 1990).

Conforme Rezende (2002), visando enfrentar tal recessão foi colocado em execução no mês de junho de 1987 o Plano Bresser, o qual teve como principal objetivo a promoção de um choque deflacionário, através da abdicação da escala móvel salarial e da redução do déficit público. Todavia, decretou-se o congelamento dos salários, preços finais e aluguéis por três meses; nos contratos financeiros com juros prefixados estabeleceu-se uma tabela deflacionária, com ajustes diários; para enfraquecer o aumento dos bens de consumo duráveis e dificultar a especulação foram mantidas as taxas de juros altas. Este plano de estabilização econômica igualmente ao plano anterior, não conseguiu atingir seus objetivos propostos, uma vez que

[...] o desequilíbrio dos preços relativos, devido tanto aos aumentos defensivos antes da decretação do congelamento como às majorações dos preços administrados pelo governo; as taxas de juros reais positivas inibiam os investimentos produtivos, privilegiando os especulativos, embora reduzissem a explosão de consumo; e os novos superávits alcançados na

balança comercial (1,4 bilhão de dólares só em junho de 1987), que obrigaram o governo a acelerar a emissão primária de moeda, realimentando a espiral inflacionária (REZENDE, 2002, p.179).

No início de janeiro de 1989 a administração Sarney tentou, novamente, combater a inflação através de um programa especial chamado 'Plano Verão'. Para tanto, tomaram-se algumas medidas como, 1 – um novo congelamento de salários e preços finais (os salários foram convertidos segundo o poder de compra médio dos últimos 12 meses e tiveram reajustes de 26,01%); 2 – cancelamento da indexação, menos para depósitos de poupança; 3 – introdução de nova moeda, o 'Cruzado Novo' (NCz\$), equivalente a 1.000 cruzados; 4 – restrição da expansão monetária e de crédito (através do aumento das exigências de reservas no patamar de 80%; redução do prazo de empréstimos ao consumidor de 36 para 12 meses; paralisação de operações de conversão da dívida em capital de giro); e 5 – desvalorização cambial de 17,73%. (BAER, 1996).

A recuperação iniciada no segundo trimestre de 1989 – vinculada ao mercado interno, devido ao abrandamento do arrocho salarial e ao efeito riqueza proporcionado pelos ganhos adicionais no overnight – a qual deve ser interpretada em três etapas. A primeira se refere à expansão sustentada pelos setores produtores de bens de consumo não-duráveis e bens intermediários até junho, na esteira do crescimento das vendas do comércio (supermercado, farmácias e materiais de construção). Essa expansão esteve associada, primeiro ao congelamento de preços; em seguida, às perspectivas de descongelamento; e, mais tarde, à reaceleração inflacionária, que induziu o efeito psicológico de antecipação de consumo. A segunda corresponde ao prosseguimento generalizado da trajetória ascendente até agosto, liderado pela produção de bens de capital e de consumo duráveis, ligado, respectivamente, a busca de proteção em ativos reais e à flexibilização de preços. E a terceira etapa diz respeito à desaceleração sazonal do último trimestre. (LOURENÇO, 1990, p.03).

O ano de 1990, como já exposto (tabela 15 e gráfico 13), foi um ano em que houve um decréscimo em relação ao número de edifícios construídos, uma explicação importante para tal ruptura do processo de intensificação da verticalização urbana de Londrina foi a ascensão de Fernando Affonso Collor de

Mello à Presidência do Brasil em março de 1990, pois a inflação havia atingido uma taxa mensal de 81%, ou seja, estávamos vivendo um momento de hiperinflação ascendente. A partir desse contexto, Collor introduziu imediatamente um surpreendente e novo programa antiinflacionário (Plano Collor I<sup>41</sup>).

Esse, por sua vez, introduziu uma nova moeda, o Cruzeiro substituiu o Cruzado Novo (Cr\$ 1,00 = NCz\$ 1,00), alterando novamente o padrão monetário; e

[...] determinou o percentual mínimo de reajuste para os salários, desconsiderando a reposição da inflação do mês de março (82,1%) e meses anteriores ao plano provocando arrocho salarial. Este controle dos preços das mercadorias sem uma política setorial definida provocou um descontrole e desorganização da produção. Associado a estas medidas, determinou o bloqueio de ativos financeiros e ao mesmo tempo elevou e ampliou as alíquotas de impostos. [...] (SILVA, 2002, p.148).

Uma das medidas mais radicais foi que,

[...] 80% de todos os depósitos do *overnight*, contas correntes ou de poupança que excedessem a NCz\$ 50 mil (equivalente a US\$ 1,300 pelo câmbio da época) foram congelados por 18 meses, recebendo durante esse período um retorno equivalente à taxa corrente de inflação mais 6% ao ano; [...] Foi cobrado um imposto extraordinário e único sobre operações financeiras (IOF), sobre o estoque de ativos financeiros, transações com ouro e ações, e sobre as retiradas das contas de poupança; [...] Eliminação de vários tipos de incentivos fiscais – para importações, exportações, agricultura, regiões Norte e Nordeste e a indústria de computadores; aplicação de imposto de renda sobre os lucros provenientes das operações no mercado de ações, atividades agrícolas e exportações; e a criação de um imposto sobre grandes fortunas; [...] Aumento do preço dos serviços públicos (por exemplo, 57,8% no preço do gás; 83,5% nos serviços postais; 32% em eletricidade e telefone e 72,28% nos salários); [...] A extinção de vários institutos governamentais e o anúncio da intenção do governo de demitir cerca de 360 mil funcionários públicos; e [...] Medidas preliminares para instituir um processo de privatização. (BAER, 1996, p. 198).

Com a retenção dos recursos da poupança e do descrédito da população, o ano de 1990, apresenta-se para o processo de verticalização em Londrina como um momento de ruptura no ritmo da construção de edifícios. Assim,

---

<sup>41</sup> O Plano Collor I (ou Plano Brasil Novo) foi lançado pelo então Presidente da República Fernando Affonso Collor de Mello, através da Medida Provisória N° 168 em 15/03/1990 e convertida em Lei N° 8.024 em 12/04/1990 (Banco Central do Brasil, 2006).

observamos na tabela 15 e no gráfico 13 um número importante de edifícios construídos em Londrina no ano de 1990, perfazendo 78, porém, muito menor que o ano de 1989, o qual somou 165 edifícios.

Em relação à intensificação de edifícios produzidos pelos agentes produtores do espaço, os quais se dividem, no mínimo, em três tipos: os incorporadores, os construtores e os vendedores, foram em Londrina analisados em parte por Passos (2007), pois tal análise se baseou na ação dos promotores imobiliários.

Verifica-se, no quarto período grandes obras arquitetônicas no espaço londrinense. Assim, apresentamos alguns edifícios, visando representar o período (fotos 25 a 28): Edifício João Nicolau, na rua Pref. Hugo Cabral, n. 804, Edifício Barão do Catuaí, na rua João Cândido, n. 790, Edifício Firenze, na rua Alagoas, n. 992 e o Edifício Araucária, na rua Senador Souza Naves, n. 170.

A concentração de riquezas e o potencial do mercado imobiliário são constatados nesse período através das mais variadas formas arquitetônicas.



Fonte: MAVILLAR – Construtora e Incorporadora

**Foto 25 - Edifício João Nicolau**



Fonte: CASARIL, C. C. 2006

**Foto 26 - Edifício Barão do Catuaí**



Fonte: CASARIL, C. C. 2006

**Foto 27 - Edifício Firenze**



Fonte: CASARIL, C. C. 2006

**Foto 28 - Edifício Araucária**

Na seqüência observa-se, a partir, das fotos 29 e 30, a intensificação vertical no final do período estudado.



**Foto 29** - Vista aérea parcial do centro de Londrina, apresentando a concentração de arranha-céus nessa área, 1990.  
**Fonte:** Museu Histórico de Londrina Pe. Carlos Weiss.



**Foto 30** - Vista parcial dos edifícios da área central, década de 1980.  
**Fonte:** Arquivo Folha de Londrina.

### **4.3 – O Quinto período do processo de verticalização urbana de Londrina: 1991 – 2000**

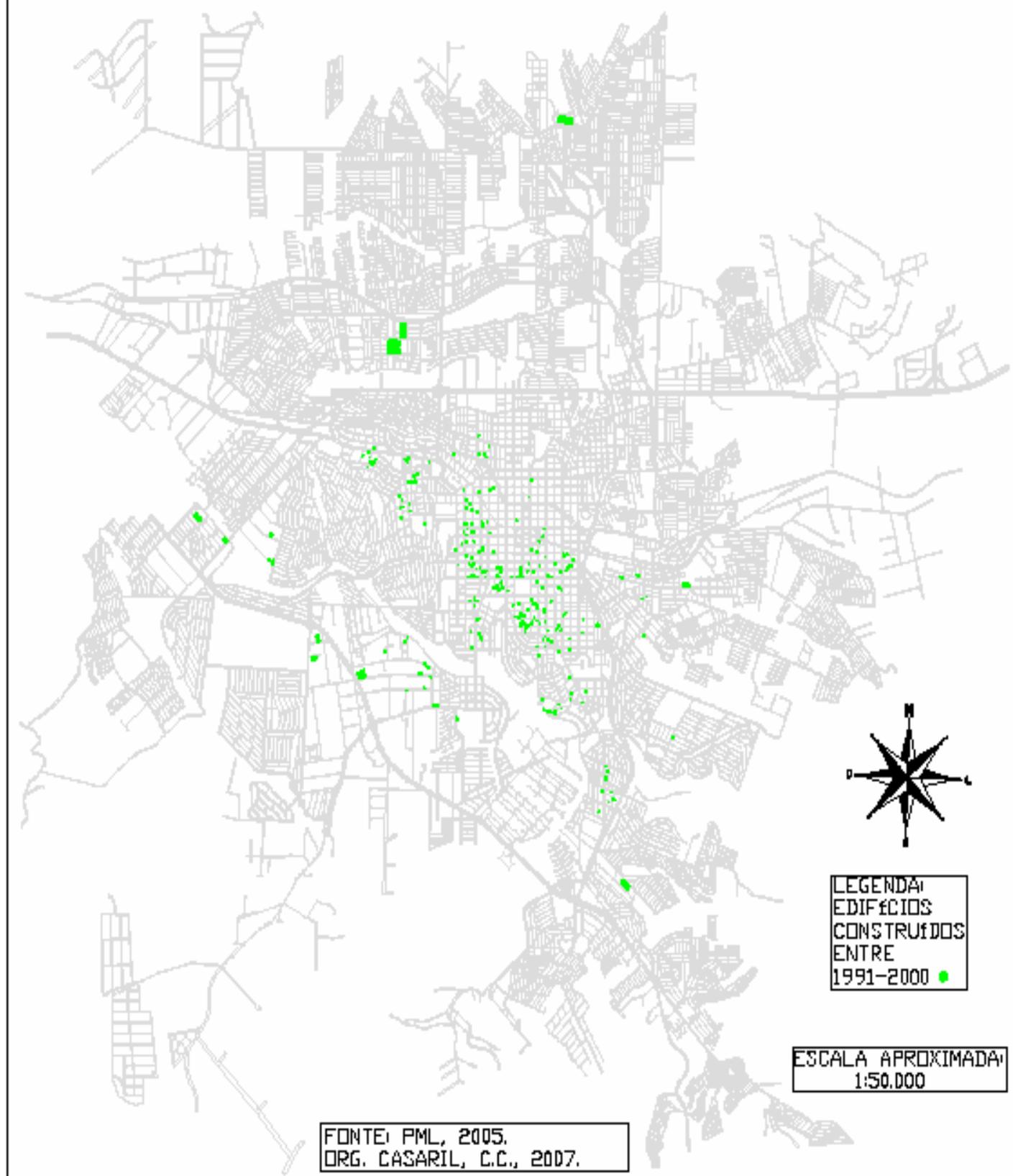
Este período em relação à política econômica-social do Brasil foi de grandes transformações, especialmente em relação aos planos econômicos, os quais marcaram o quarto período do processo de verticalização e, continuaram a serem editados no quinto período.

O Plano Collor I, editado em 1990, teve grandes repercussões no início desse período, esse plano como já comentado, realizou o confisco da poupança, decretou abertura do mercado interno, dentre outras medidas. E foi a partir de 1991, mais precisamente em 16/09/1991, que os valores confiscados em poupança foram liberados em doze parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas pela BTN – fiscal (Bônus do Tesouro Nacional) acrescida de juros de 6% ao ano (BANCO CENTRAL DO BRASIL, 2006).

Portanto, o período foi considerado de recessão, em relação a muitos setores econômicos, entre eles o da construção civil.

Contudo, a partir da tabela 19 e do gráfico 17, referentes ao total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e número de pavimentos entre 1991 – 2000, observa-se grande número de edificações, localizadas no mapa 07.

MAPA (07) LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM LONDRINA NO PERÍODO 1991-2000

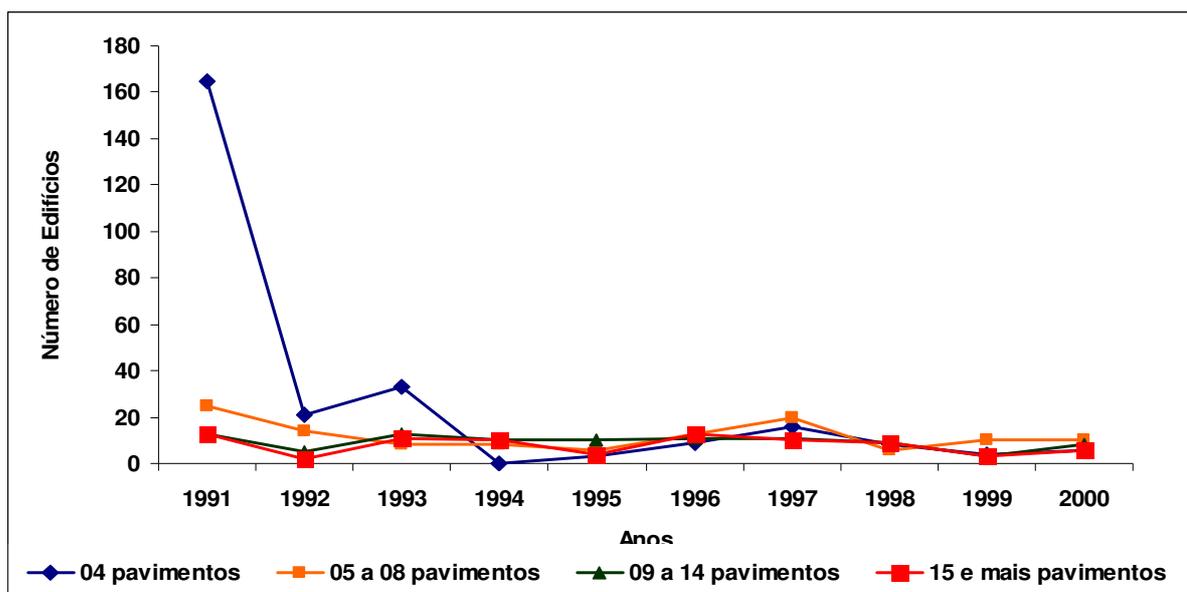


**Tabela 19** – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1991 - 2000

Anos	04 pavimentos	05 a 08 pavimentos	09 a 14 pavimentos	15 e mais pavimentos	Total	Porcentagem
1991	165	25	13	13	216	38,64%
1992	21	14	5	2	42	7,51%
1993	33	8	13	11	65	11,63%
1994	0	8	10	10	28	5,01%
1995	3	6	10	4	23	4,11%
1996	9	13	11	13	46	8,23%
1997	16	20	11	10	57	10,20%
1998	8	6	9	9	32	5,72%
1999	4	10	3	3	20	3,58%
2000	6	10	8	6	30	5,37%
<b>Total</b>	<b>265</b>	<b>120</b>	<b>93</b>	<b>81</b>	<b>559</b>	<b>100,00%</b>
<b>%</b>	<b>47,41%</b>	<b>21,47%</b>	<b>16,63%</b>	<b>14,49%</b>	<b>100,00%</b>	

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 17:** Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Números de pavimentos entre 1991 – 2000.

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Verifica-se através da tabela e do gráfico supracitados, que o ano de 1991, teve o maior número de edifícios construídos, com um total de 216, (38,64%) sendo 165 de 4 pavimentos, 25 de 5 a 8 pavimentos, 13 de 9 a 14

pavimentos e 13 de 15 e mais pavimentos. O ano que teve a menor construção de edifícios do período foi o ano de 1999, com um total de 20 prédios (3,58%) sendo 4 de 4 pavimentos, 10 de 5 a 8 pavimentos e 3 prédios de 9 a 14 e de 15 e mais pavimentos. Lembrando que, no período foram construídos 559 prédios.

Os edifícios com 4 pavimentos ganharam destaque no ano de 1991<sup>42</sup>, como exposto acima. O mesmo aconteceu em relação aos edifícios com 5 a 8 pavimentos, com um total de 25. Os edifícios com 9 a 14 pavimentos apresentaram-se no ano de 1993 como o de sua maior construção, perfazendo 13 e por último, os prédios de 15 e mais pavimentos tiveram destaque no ano de 1996, totalizando 13 arranha-céus.

Com relação à evolução da área construída em m<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos para o quinto período do processo de verticalização, apresenta-se, a seguir, a tabela 20 e o gráfico 18.

---

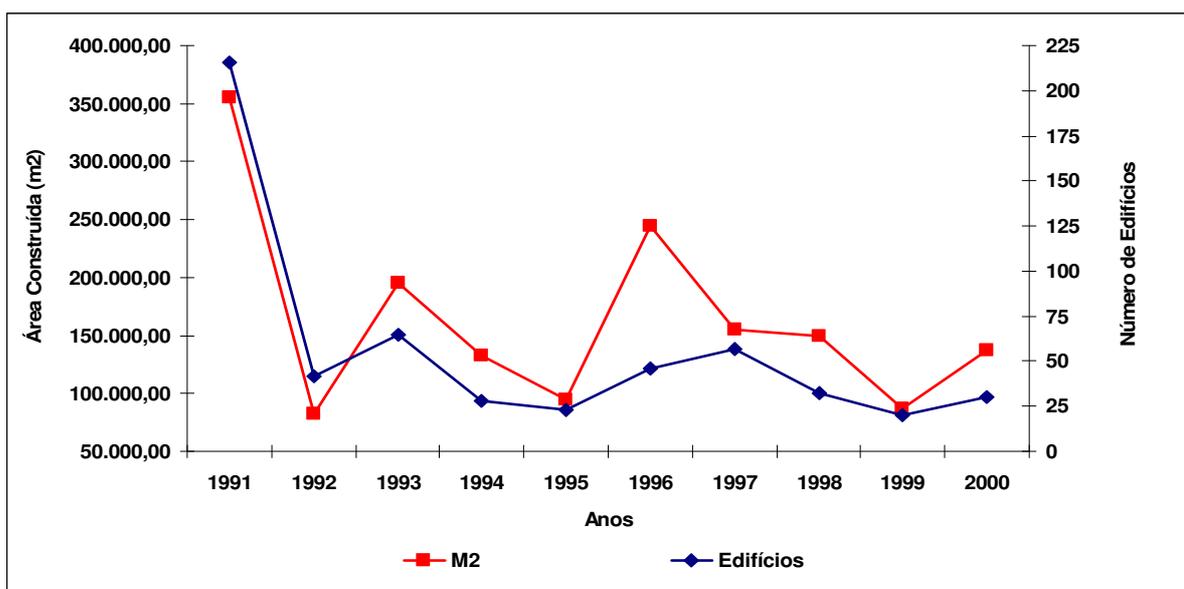
<sup>42</sup> Segundo Passos (2007) A Santa Cruz Engenharia foi fundada por 4 sócios, sendo 2 londrinenses que se formaram em engenharia civil pela UEL, responsáveis tecnicamente pelas obras, os outros 2 eram responsáveis pelo capital da empresa e atuavam em outras atividades no Estado do Mato Grosso. A partir de 1982 começaram a atuar na verticalização de Cuiabá, e expandiram suas atividades, abrindo filiais em Londrina, Sorocaba (SP) e Brasília (DF). Em 1989 investiram na verticalização de Londrina, após avaliações do mercado imobiliário que comprovaram grande potencial. Em 1991 foram responsáveis pela construção de 134 dos 165 edifícios de 4 pavimentos construídos na cidade. Todos os 134 prédios foram edificadas na região Norte de Londrina, isso devido a grande demanda e linhas de crédito para a classe média, cujos rendimentos chegavam aos 7 salários mínimos. Os apartamentos construídos eram todos de uso residencial e apresentam áreas úteis de 48 m<sup>2</sup> a 62 m<sup>2</sup>, ou seja, moradias populares. Lembrando que essa construtora, não construiu mais nada em Londrina, após o ano 1991. (Para maiores detalhes consultar PASSOS, 2007).

**Tabela 20** – Evolução da área construída em M<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina entre 1991 – 2000

Anos	Edifícios	M <sup>2</sup>
1991	216	355.562,24
1992	42	82.038,37
1993	65	195.730,90
1994	28	132.396,19
1995	23	94.920,86
1996	46	244.065,64
1997	57	212.826,24
1998	32	149.593,63
1999	20	86.814,96
2000	30	137.409,32
<b>Total</b>	<b>559</b>	<b>1.691.358,35</b>

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 18:** Evolução da área construída em m<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1991 – 2000.

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Ao analisarmos a tabela e o gráfico acima, observa-se que o total da área construída foi de 1.691.358,35 m<sup>2</sup>, isso em relação a 559 edifícios. Sendo que, o ano de 1991 apresentou o maior número de área construída, perfazendo 355.562,20 m<sup>2</sup>.

Ao visualizarmos o gráfico 18, verificamos que no ano 1991 tivemos a maior evolução tanto em número de edifícios como em área construída, a explicação para isso, seria a construção dos 165 edifícios de 4 pavimentos realizados no ano. Depois temos os anos de 1993 e de 1996 que chamam atenção para outra evolução de edifícios e de área construída, mais modesta que 1991, porém significativa, a explicação para estes dois crescimentos, esta nas tabelas 19, pois foram os anos que apresentaram tanto os maiores números de edifícios de 9 a 14 e de 15 e mais pavimentos quanto de áreas construídas, em relação ao período analisado.

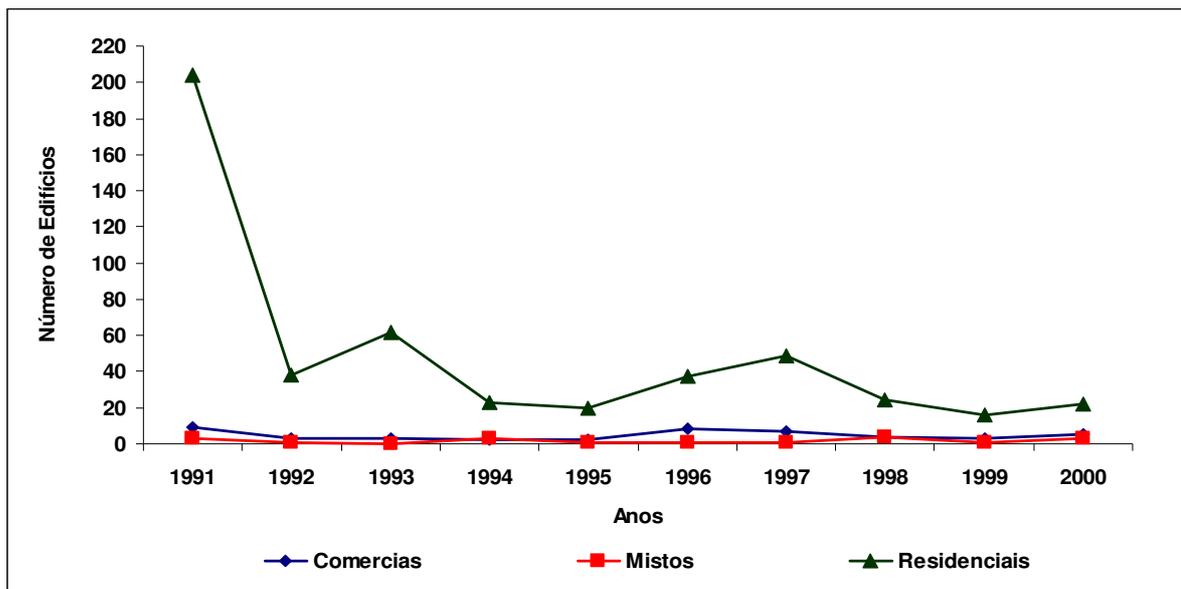
Expõem-se a seguir a tabela 21 e o gráfico 19, referentes ao total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e uso.

**Tabela 21** – Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por ano e Uso:1991 -2000

<b>Anos</b>	<b>Comercias</b>	<b>Mistos</b>	<b>Residenciais</b>
1991	9	3	204
1992	3	1	38
1993	3	0	62
1994	2	3	23
1995	2	1	20
1996	8	1	37
1997	7	1	49
1998	4	4	24
1999	3	1	16
2000	5	3	22
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>18</b>	<b>495</b>

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 19:** Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Uso: 1991 – 2000.

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Aqui temos como resultado, 495 edifícios residenciais, 18 mistos e 46 comerciais, correspondendo respectivamente em 88,55%, 3,22% e 8,23%. Em relação aos edifícios comerciais destacam-se os anos de 1991 e 1996, com 9 e 8 prédios respectivamente. Os mistos obtiveram seu maior número em 1998 com 4 prédios, os edifícios residenciais prevaleceram no ano de 1991 perfazendo 204 prédios.

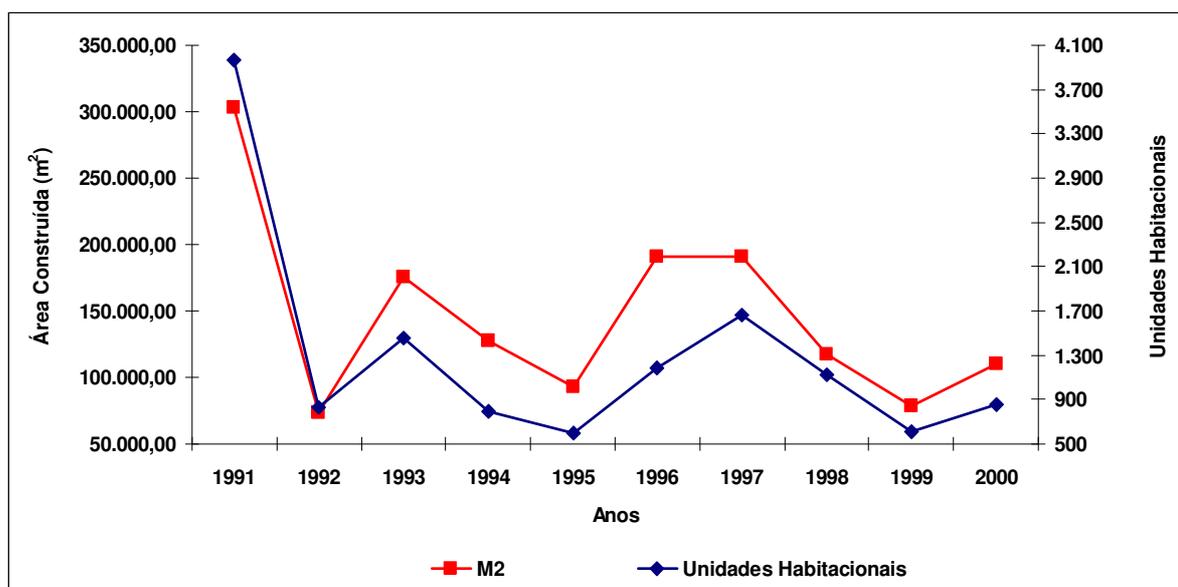
Como realizado nos períodos anteriores, segue-se a tabela 22 e o gráfico 20, os quais apresentam a evolução dos edifícios residenciais e mistos, em relação a suas áreas construídas em m<sup>2</sup> e a evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos.

**Tabela 22** - Evolução da área construída em m<sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina:1991 - 2000.

Anos	Edifícios Residenciais e Mistos com 4 e mais pavimentos	Unidades Habitacionais	M <sup>2</sup>
1991	207	3.965	303.457,10
1992	39	830	73.242,20
1993	62	1.452	175.435,19
1994	26	800	127.668,59
1995	21	599	92.614,56
1996	38	1.183	191.096,59
1997	50	1.662	191.176,40
1998	28	1.125	117.699,05
1999	17	607	78.323,06
2000	25	858	109.780,49
<b>Total</b>	<b>513</b>	<b>13.081</b>	<b>1.460.493,23</b>

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.



**Gráfico 20:** Evolução da área construída em m<sup>2</sup> das unidades residenciais e mistas e evolução do número de unidades habitacionais dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina: 1991 – 2000.

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Observa-se na tabela e no gráfico supracitados que, os edifícios residenciais e mistos somam 513 e, as unidades representam 13.081 apartamentos. Esses apartamentos somam juntos 1.460.493,23 m<sup>2</sup>. Sendo que, o

ano de 1991 totalizou 303.457,10 m<sup>2</sup>, em relação a 207 edifícios com 3.965 apartamentos. Em segundo lugar com maior área ficou o ano de 1997, com um total de 191.176,40 m<sup>2</sup>, somando 1.662 unidades em relação a 50 prédios.

Mesmo, sendo considerado um período de recessão econômica por vários estudiosos, o ano de 1991, teve o maior número de edifícios construídos, isso em relação aos cinco períodos do processo de verticalização urbana de Londrina, com 216 (38,64% do período analisado). Sendo, importante comentar, que 25 edifícios dos mais variados pavimentos foram construídos no sistema de condomínio, já em relação aos conjuntos residenciais de 4 pavimentos, tem-se a seguinte distribuição: 134 foram edificados pela Santa Cruz Engenharia Ltda., com o Residencial Bourbon (10 prédios), o Residencial Ouro Verde (19), o Residencial Catuaí (16) e o Residencial das Américas (89); o INOOCOP, com o Residencial Daniela (05) e a Khouri com o Residencial Alto do Sabará (09).

Os grandes empreendimentos de 4 pavimentos, como os citados acima, continuaram sendo realizados no período estudado, onde no ano de 1992 a Khouri entregou o Residencial Nova Inglaterra (20 prédios), já o ano de 1993 totalizou 32 edifícios, a Mavillar, com o Franklin Residence (07 prédios); a Cohaban com o Residencial São João (02) e a Plano's com o Residencial San Pablo III (23). Os anos de 1994-95 não apresentaram nenhum projeto deste porte, para em 1996 ser construído pela Lacerda Athayde Construções e Empreendimentos Ltda., o Residencial Ilhas do Caribe (04 prédios), já o ano de 1997 totalizou 18 edifícios, a Monte Belo Empreendimentos Imobiliários Ltda., com o Residencial Cidade Universitária (09 prédios com 4 pavimentos cada); a Artenge S.A. Construções Civis com o Residencial do Lago II (03 prédios com 8

pavimentos cada); a Vectra Construtora Ltda. com o Residencial Valle Dumond (03 prédios com 8 pavimentos cada) e no ano de 1998 a Dinardi entregou o Residencial Parque Universitário (08 prédios com 4 pavimentos cada); não sendo apresentados nenhum grande empreendimento nos anos de 1999 e 2000.

Os anos de 1994-95 apresentaram os efeitos imediatos do Plano Real, que com sua estabilização monetária e com forte controle redutor da atividade econômica, reduziram o número de edifícios construídos.

[...] No período antecedente ao Plano Real, os poupadores ou especuladores financeiros obtinham elevados índices de reajustes nominal pelos recursos aplicados no mercado financeiro. Os índices inflacionários dos vinte e quatro meses antecedentes foram no mínimo 22,08% em julho de 1992 e máximo de 48,24% em junho de 1992, perfazendo uma média de 33,24% de reajuste nominal. [...] Com a estabilização monetária do Plano Real houve uma drástica redução dos índices inflacionários. Nos vinte e quatro meses seguintes ao Plano Real, os índices inflacionários giraram em torno de 1,85%, obtendo um mínimo de 0,29% em março de 1996 e um máximo de 7,75% em junho de 1994 (SILVA, 2002, p.149-150).

Essa realidade, aliada às altas taxas de juros reais proclamadas pelo governo de Fernando Henrique Cardoso, que visavam reter os recursos nas aplicações financeiras, resultaram na recessão dos recursos no mercado, na diminuição do consumo e do crescimento econômico, as quais inviabilizaram a continuidade da intensificação do processo de verticalização urbana em Londrina. Ainda no governo FHC foram vendidas a maioria das estatais possíveis, onde o capital internacional adquiriu ampla parte das mesmas; devido a paridade monetária do real com o dólar e da abertura do mercado brasileiro, ocorreu grande aumento de importações, o que prejudicou as indústrias nacionais, pois criou dificuldades para competir no mercado, levando inúmeras indústrias a falência, a perda de controle acionário, a processos de fusões e aquisições.

Ao verificar a tabela 19 e o gráfico 17, torna-se claro que os anos de 1994-95, bem como os demais até o ano de 2000, foram afetados diretamente pela política econômica brasileira, sendo que, os edifícios de 4 pavimentos, que “normalmente” são construídos para classes inferiores, pois, não necessitam de elevadores, não tiveram nenhuma construção no ano de 1994 e em 1995 apenas 3 lançamentos.

Expõem-se, a seguir, alguns edifícios, visando representar o quinto período de verticalização londrinense. Edifício Condomínio Empresarial Oscar Fuganti, na rua Santa Catarina, n. 50 (Foto 31); Edifício Castelo Forte, na rua Alagoas, n. 878 (Foto 32); Edifício Torres Brasil, na rua Brasil, n. 649 (Foto 33) e Edifício Terraço Londrina, na rua São Paulo, n. 910 (Foto 34).

Esses edifícios demonstram que o mercado imobiliário de Londrina, vem apostando nos altos arranha-céus de arquiteturas arrojadas, neste último período de análise (1991 – 2000), os quais são voltados, principalmente para a população de maior poder aquisitivo na cidade. Apresentamos também as Fotos 35 e 36 que visualizam a bela cidade de Londrina no início do século XXI.



Fonte: CASARIL, C. C. 2006

Foto 31 - Edifício Emp. Oscar Fuganti



Fonte: CASARIL, C. C. 2006

Foto 32 - Edifício Castelo Forte



Fonte: TAKEDA, M. 2000

Foto 33 - Edifício Torres Brasil



Fonte: CASARIL, C. C. 2006

Foto 34 - Edifício Terraço Londrina



**Foto 35** - Vista parcial de Londrina, 2005: apresentando em primeiro plano o Lago Igapó e a Av. Higienópolis, tendo ao fundo a concentração vertical do centro londrinense. **Fonte:** <http://www.skycrapercity.com>, 2007.



**Foto 36** - Vista parcial noturna de Londrina, 2006: apresentando em primeiro plano o Lago Igapó e a rotatória da Av. Maringá, tendo ao fundo a concentração vertical do centro londrinense. **Fonte:** <http://www.skycrapercity.com>. **Autor:** Lunardelli, 2007.

## CAPÍTULO – V

# MEIO SÉCULO DE VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA: A DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS EDIFÍCIOS

*A difusão do edifício como elemento transformador do espaço, possibilita a multiplicação do solo que aliado ao capital investido, acarreta a valorização da terra. O solo urbano não é colocado apenas como um local inerte ao trabalho humano, ele tem valor como qualquer outra mercadoria, pois as forças produtivas e as relações sociais criam a localização, aspecto inseparável da questão fundiária. Na verdade, o que se compra é a localização e o que pesa realmente no preço é a localização*

VILLAÇA, 1986

O objetivo deste capítulo é apresentar uma análise dos cinquenta anos de verticalização, bem como discutir o processo de espacialização vertical da cidade de Londrina.

### **5.1 – Uma análise de meio século de verticalização em Londrina.**

No processo de verticalização urbana de Londrina, período de 1950 – 2000 verificam-se algumas questões de suma importância quando comparamos os períodos no que se refere aos totais de edifícios, áreas construídas e usos.

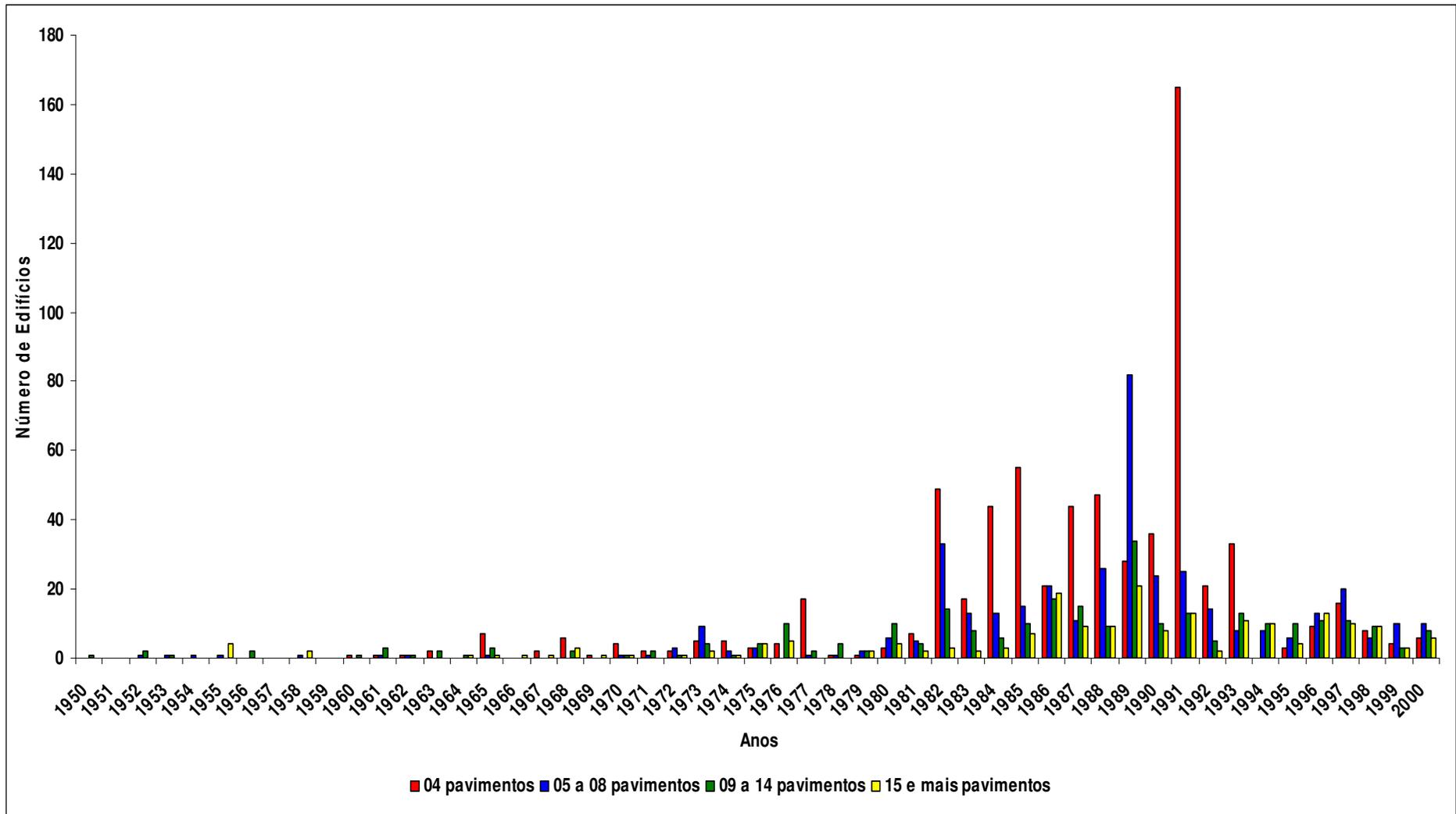
O crescimento do primeiro para o segundo período do processo foi de 264,71% em relação a número de edifícios; quanto à área construída o aumento foi de 265,18%. Entre o segundo e terceiro período o aumento foi de 304,44% no total de edificações verticais e de 255,53% ao total da área construída. Entre o terceiro e quarto período, verifica-se um aumento de 584,67% do número de edifícios e 378,53% da área construída. Por fim, entre o quarto e quinto período, verifica-se uma diminuição de 30,21% do número de edifícios e 17,34% da área construída.

Analisando os cinco períodos da verticalização urbana, no que se refere ao total de edifícios e a área construída, verifica-se que no primeiro período foram construídos 17 edifícios (representando 1,09% do total) e somou 79.778,02 m<sup>2</sup> (1,75% do total de área construída); o segundo período totalizou 45 prédios (2,89%) totalizando 211.554,49 m<sup>2</sup> (4,63%); o terceiro período do processo somou 137 edifícios (8,79%) o que totalizou 540.578,85 m<sup>2</sup> (11,83%); o quarto período somou 801 prédios (51,38%) perfazendo 2.046.247,76 m<sup>2</sup> (44,78%) e por último, o quinto período teve 559 edifícios (35,85%) representando 1.691.358,35 m<sup>2</sup> (37,01%).

Em relação aos usos dos edifícios entre 1950-2000, tivemos 08 edifícios destinados ao uso comercial, 06 mistos e 03 residenciais referentes aos 17 prédios construídos entre 1950-1959. Entre 1960-1969 foram construídos 45 edifícios sendo que, 09 prédios foram destinados ao uso comercial, 15 mistos e 21 residenciais. No terceiro período, dos 137 edifícios construídos, 14 destinaram-se ao uso comercial, 22 mistos e 101 residenciais. Já o quarto período apresentou 801 edifícios, sendo 50 destinados ao uso comercial, 19 ao uso misto e 732 ao uso residencial. Por fim, o quinto período apresentou 559 prédios construídos e 46 edifícios destinados ao uso comercial, 18 ao uso misto e 495 ao uso residencial.

Assim, verificamos destaque nas construções voltadas ao uso residencial, com 86,72% do total referente aos cinquenta anos do processo; já as edificações mistas foram responsáveis por 5,13% do total das construções e, por último tivemos 8,15% de prédios comerciais nesse meio século de verticalização em Londrina.

A seguir, o gráfico 21 apresenta o total de edifícios com 4 e mais pavimentos, por ano e número de pavimentos ao longo dos cinco períodos do processo de verticalização urbana de Londrina.



**Gráfico 21:** Total de edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina por Ano e Número de Pavimentos no período de 1950 – 2000.

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária. de Cadastro Imobiliário da PML, 2005/2006/2007; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007. **Org.** CASARIL, C.C.

Observamos que na década de 1950 e 1960 não ocorreu grande número de construções verticais comparativa às décadas futuras, porém, quando visualizamos o gráfico, verificamos que os anos de 1955 e 1958 representaram importante construção de edifícios com 15 e mais pavimentos. Quanto aos edifícios da classe de 4 pavimentos, verificamos que a década de 1950 não contou com nenhum e, que tal classe de pavimento, só aparece no ano de 1963; mas o destaque dessa classe, em relação a década de 1960, fica para o ano de 1965 e 1968. Aqui é interessante destacar que o primeiro e o segundo período de verticalização, são por nós considerados como sendo a gênese do processo, a qual ficou marcada pelas construções de grandes arranha-céus, que ajudaram a simbolizar a fase de modernização da cidade.

A partir da década de 1970, a construção dos prédios começou a tornar-se maior em relação aos dois primeiros períodos do processo. Destaque para o ano de 1973 com os edifícios de 05 a 08 pavimentos, e o ano de 1976 com edifícios de 09 a 14 pavimentos; em se tratando dos prédios de 4 pavimentos, o ano de 1977 representa elevado número em sua construção.

Analisando ainda o gráfico 21, verificamos que foi no ano de 1982 que os edifícios começam a se intensificar com destaque para os prédios de 4 pavimentos e os de 5 a 8 pavimentos, ou seja, temos o início da construção dos conjuntos de prédios pequenos em altura e em área útil. Esse crescimento observado no ano de 1982 para as classes de 4 e de 5 a 8 pavimentos foi retomado em 1984 e 1985.

O ano de 1986 apresenta um crescimento no número de edifícios em todas as classes de pavimentos, o mesmo acontece em 1987, só que com o destaque maior para os prédios de 4 pavimentos. Em 1988 o crescimento das

construções verticais continua só que agora o destaque foi para os prédios de 4 e de 5 a 8 pavimentos; em 1989 continuou com muitas construções, mas o destaque foi dado para os edifícios de 5 a 8 e de 9 a 14 pavimentos.

O ano de 1990 apresenta grande queda em números totais de prédios comparativo aos anos de 1980, principalmente para os edifícios de 9 a 14 e de 15 e mais pavimentos, tendo em 1991 o maior número de edifícios construídos em relação aos cinco períodos analisados, onde os edifícios de 4 pavimentos representaram o maior número. A isso, devemos considerar as mais variadas construções dos grandes empreendimentos de conjuntos residenciais com vários prédios de 4 pavimentos, e pequena área útil<sup>43</sup>. Após o ano de 1991 verifica-se queda em relação aos totais de edificações verticais, vinculando-se esta redução as macro políticas monetárias nacionais.

Com base no gráfico 21, pode-se afirmar que a década de 1980, representou a fase da grande intensificação da verticalização urbana de Londrina. A década de 1990, a não ser o ano de 1991, correspondeu a uma fase que manteve certa estabilidade na construção de edifícios, não tendo grandes variações em relação aos números totais de prédios construídos por ano.

Todavia, foi a partir de 1982 que ocorreu a intensificação das construções verticais na cidade, como bem informamos, onde uma das explicações está na questão econômica, pois a década de 1980 foi marcada como um momento de grave crise recessiva, tendo a hiperinflação, como uma das principais causas desta crise.

---

<sup>43</sup> Dos 165 edifícios construídos com 4 pavimentos no ano de 1991, 134 foram construídos pela Santa Cruz Engenharia Ltda., que edificou somente em 1989 e 1991, não construindo mais nada no período em Londrina. (para maiores informações consultar PASSOS, 2007).

Assim, em 1982 tivemos 99 novos edifícios, desses, grande parcela foi de edifícios com 4 pavimentos e pequena área útil. Além dos residenciais de vários blocos e em sua maioria de 4 pavimentos com suas áreas não superiores a 60,00 m<sup>2</sup>, os edifícios construídos através do sistema de condomínio, mesmo com apenas 06 construções, representou outro fator dessa intensificação, agora destinado a prédios a partir da classe de 5 a 8 pavimentos, isso sem esquecer das construtoras/incorporadoras, sendo que, as de maiores destaques estavam presentes na cidade desde a década de 1960.

As construtoras foram:

Construtora Brasília com 04 prédios; Cebel com 11 prédios; Plano's com 12 edifícios; Dinardi com 05 prédios; Khoury com 29 edifícios; Teto Engenharia Civil com 06 edifícios; Plaenge com 10 prédios, entre outras construtoras com poucos edifícios construídos.

No ano de 1983, o número de construções verticais apresentou uma forte queda, tendo somente 40 edifícios construídos. Desses, 09 foram edifícios construídos no sistema de condomínio. No ano de 1984, voltou a crescer o número de construções de edifícios, agora com 66 o número de prédios construídos. Sendo 05 os edifícios construídos no sistema de condomínio e 40 prédios foram construídos pelo poder público na forma de conjuntos habitacionais de 4 pavimentos.

No ano de 1985 as construções verticais continuaram em fase de crescimento de suas edificações, sendo construídos 87 prédios nesse ano. Desses, 10 prédios foram edificados no sistema de condomínio e 36 edifícios construídos pelo estado local.

O ano de 1986 houve uma pequena queda no número de construções verticais, somando 78 prédios construídos. Desses, 22 foram construídos através do sistema de condomínio. Nesse ano o destaque é dado aos edifícios altos, que na sua maioria teve construções realizadas pelo sistema de condomínio, mas apenas 10 prédios foram construídos neste sistema.

No ano de 1987 ocorreu uma estabilidade em relação ao número de edifícios construídos, totalizando 79 prédios. Desses, 18 foram condomínios fechados e 09 prédios foram construídos pelo governo local.

Em 1988 o número de edifícios apresentou ligeira alta, somando 91 prédios. Desses, 15 são condomínios fechados e 30 foram os prédios construídos pelo estado local.

O ano de 1989 foi o que apresentou o maior número de construções verticais em Londrina, ao longo desta década, totalizando 165 prédios. Destes 40 foram construídos através do sistema de condomínio e 11 foram edificadas pelo poder público. Aqui é importante ressaltar que os edifícios levam em média 3 anos para serem concluídos, assim, se levarmos em conta que estamos analisando o ano de 1989, concluiremos que a maior parte desses 165 edifícios, tiveram o início de suas construções no ano de 1986, ano esse que ficou marcado pela implementação do primeiro plano de estabilização econômica do país, o Plano Cruzado. E, através desse plano, como bem explicamos no decorrer do quarto período do processo de verticalização de Londrina, ficou mais conveniente adquirir bens de consumos duráveis do que investir em poupança, pois os juros eram baixíssimos e a inflação que por hora havia declinado, corria sérios riscos de elevar-se novamente. Assim, não apenas esse ano, mas a década de 1980 como um todo, favoreceu a aquisição de bens de consumo duráveis.

Em 1990, o número de edifícios construídos tornou a declinar para o total de 78 prédios, igualando-se aos anos de 1987 e 1988, apresentando ainda 12 condomínios fechados. Esta redução também pode ser creditada ao início do governo Collor. Posto de outra forma, dada as incertezas de um governo que se iniciava em 1990, os lançamentos de novos edifícios foram reduzido.

Em relação, ao quinto período do processo (1991 – 2000), o maior destaque ficou por conta do ano de 1991, pois esse ano representou o de maior número de edifícios construídos de todos os anos por nós estudados, totalizando 216 prédios. Desses, 134 foram edificadas pela Engenharia Santa Cruz, como bem informamos.

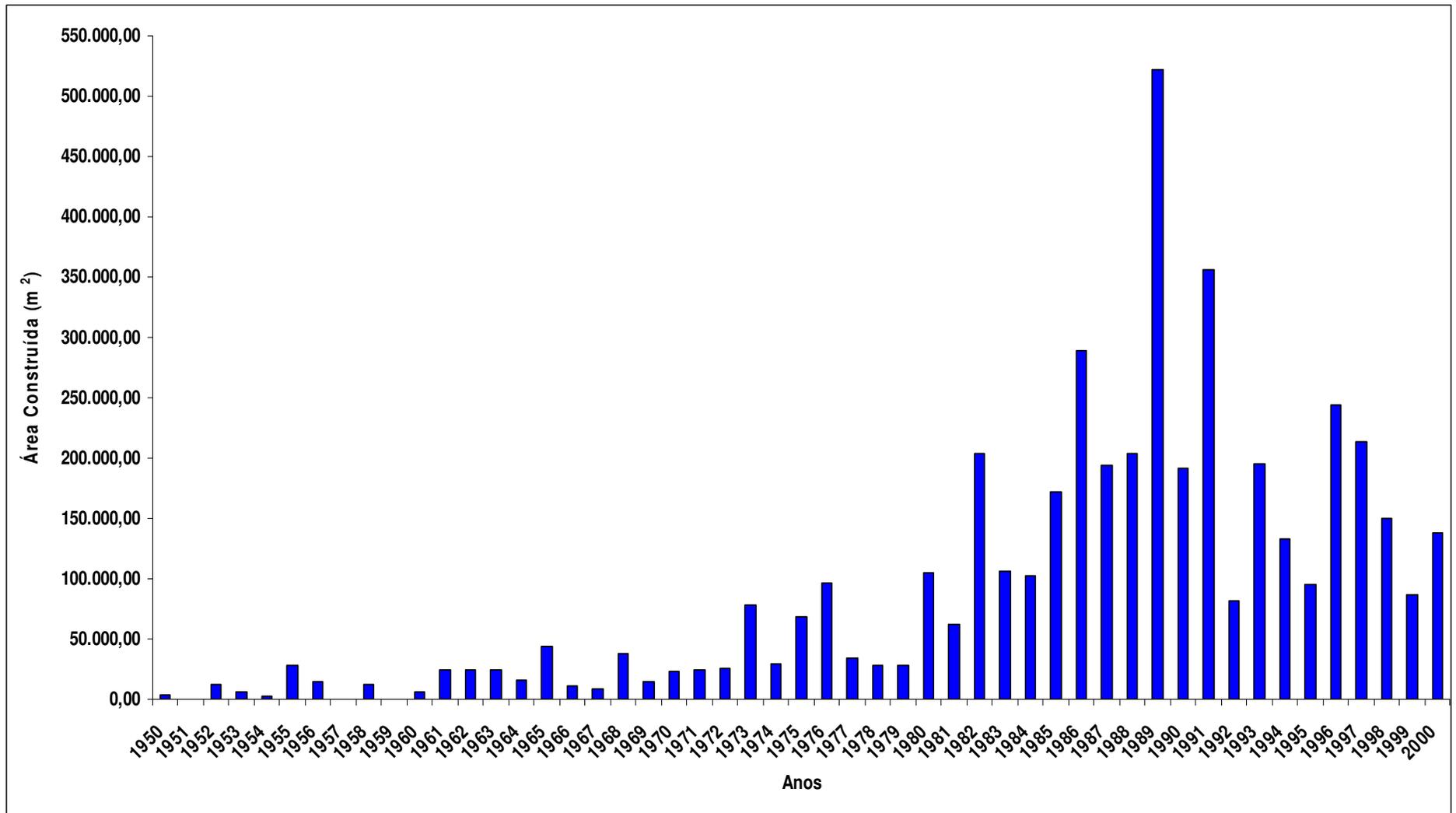
No decorrer do quinto e último período por nós estudado, suscitaram outros planos econômicos, os quais foram implementados, sempre em busca de uma estabilização monetária, a qual foi em parte encontrada com a implementação do Plano Real em 1994, que por sua vez, provocou uma queda no número de edifícios construídos até o final do período estudado. Já que controlando forçosamente a inflação, obrigou as construtoras e incorporadoras a reorganizarem suas atividades e capitais, haja vista o rompimento da chamada ciranda financeira. De outra forma, até então muitas construtoras não possuíam o capital necessário à realização das obras, mas aplicação daquele capital disponível no mundo financeiro criava a possibilidade de continuarem suas atividades mediante reposição da taxa de inflação.

A partir do momento que passou a vigorar o plano real a inflação foi controlada; o real entrou em paridade com o dólar; as compras efetuadas pelas construtoras tiveram seus prazos reduzidos e os preços das matérias-primas tenderam a estabilização etc., contribuindo para que muitas construtoras entrassem

em falência. Da mesma forma, a estabilidade criada pelo real arrefeceu a busca frenética do mercado consumidor pela aquisição de imóveis como forma de garantir suas poupanças.

De um modo geral o gráfico deixou claro que a evolução das construções verticais em Londrina pode ser explicada pela crise do Estado.

Apresentamos a seguir o gráfico 22 que demonstra a evolução da área construída em m<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos por ano, ao longo dos cinco períodos do processo de verticalização urbana de Londrina.



**Gráfico 22:** Evolução da área construída em m<sup>2</sup> dos edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina, no período de 1950 - 2000.

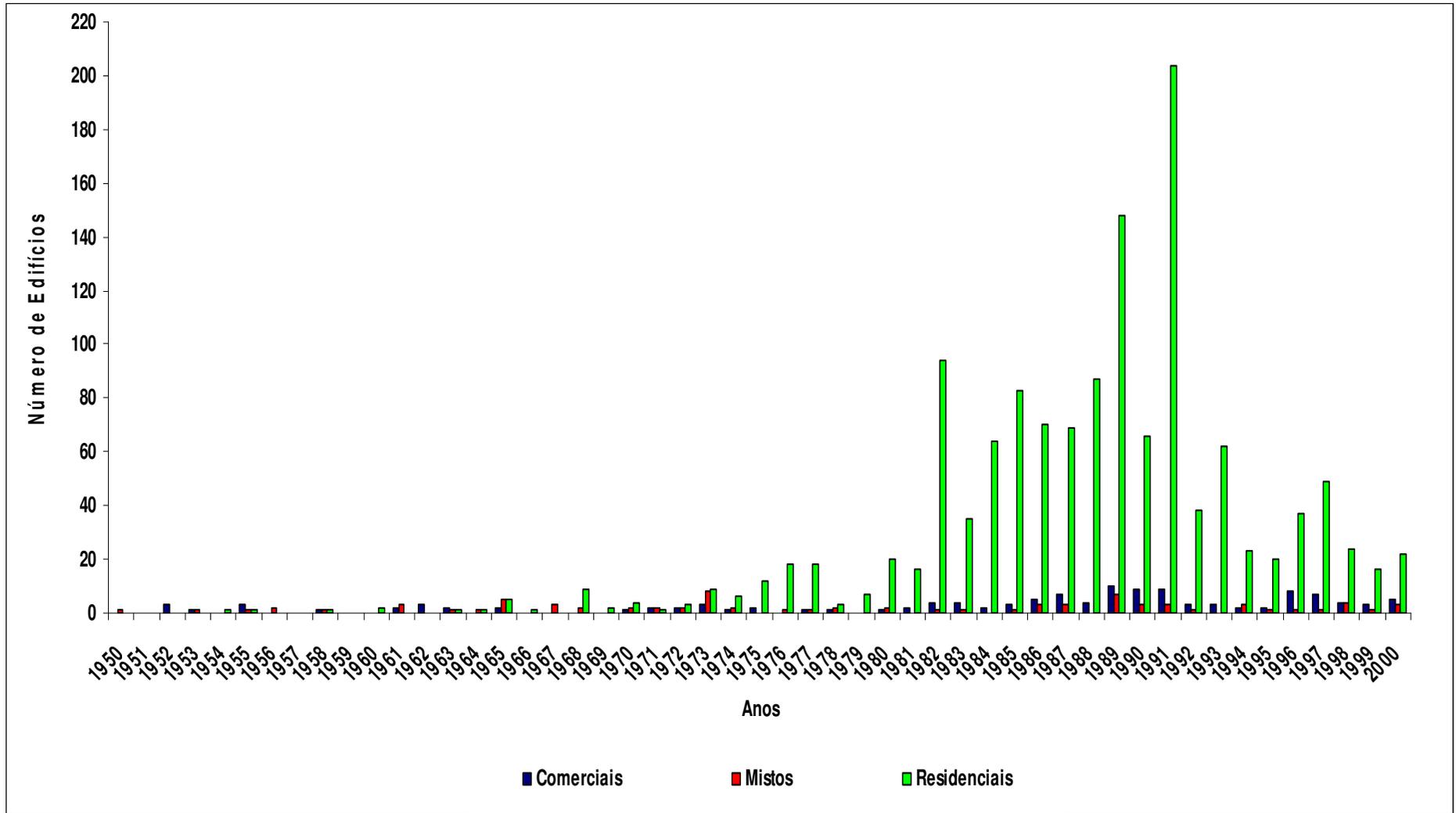
**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

Analisando o gráfico 22, verifica-se que o ano de 1989 teve a maior área construída em m<sup>2</sup> de todo o período analisado, pois esse ano apresentou o maior número de edifícios com 5 a 8 pavimentos dos cinquenta anos analisados. Interessante também é destacar que em relação ao gráfico 21 que apresentou uma queda brusca na edificação vertical após o ano de 1991, o gráfico 22 demonstra que a área construída oscilou muito pouco, quando comparada a construção de edifícios. Uma explicação é que após 1990/1991, os edifícios altos prevaleceram, apresentando elevada área construída (m<sup>2</sup>), isso devido a uma política macro econômica que diminuiu o ritmo da construção dos grandes residenciais de 4 pavimentos distribuídos em vários blocos e fez com que a maioria das construções verticais do período fossem de edifícios altos, principalmente, para contemplar uma população de maior poder aquisitivo que queria residir em prédios e de preferência prédios altos e junto a área central de Londrina ou em algumas poucas áreas destinadas pelos promotores imobiliários a construção de arranha-céus na cidade.

Interessante ressaltar que a partir da visualização do gráfico 22, verificamos pouca diferença na área construída do período de 1950-1981, isso porque durante este período o número de edifícios construídos foi menor, pois verificamos que a fase de intensificação da verticalização urbana de Londrina quando observamos os dois últimos gráficos supracitados iniciou-se no ano de 1982.

Apresentamos a seguir o gráfico 23 que demonstra a evolução dos edifícios de 4 e mais pavimentos por Ano e Uso no período de 1950 – 2000.



**Gráfico 23:** Evolução dos edifícios com 4 e mais pavimentos por Ano e Uso em Londrina, no período de 1950 - 2000.

**Fonte:** Pesquisa de campo – Corpo de Bombeiros, 2005; Secretária de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007.

**Org.** CASARIL, C.C.

A partir do gráfico 23 fica claro que a verticalização londrinense foi realmente voltada ao uso residencial, enquanto os edifícios para uso misto aproximavam-se dos prédios comerciais.

Nesse momento é interessante informar ao leitor que achamos por bem realizar a análise da verticalização de Londrina através da periodização por décadas, porém quando terminamos de agrupar os dados e construirmos os últimos gráficos apresentados com o total da verticalização de 1950 – 2000 ficou claro que poderíamos utilizar outras periodizações<sup>44</sup>, principalmente aquelas baseadas nas flutuações da economia brasileira, mas achamos por bem terminarmos nosso trabalho com a periodização escolhida desde o início.

Em linhas gerais, a evolução da área construída associada ao número de edifícios entre 1950-2000 suscitaria a construção de uma nova periodização, como referido no parágrafo anterior, a qual demonstraria:

a) crescimento gradual da área construída até 1972, com predominância daqueles com maior número de pavimentos a exceção do ano de 1965 e 1968 onde tiveram forte presença daqueles com 4 pavimentos mesmo no período do milagre brasileiro 1968-1973, quando a economia brasileira crescia, a elevadas taxas, a execução da verticalização seguia gradualmente comparativa aos anos anteriores.

b) de 1973-1981 certo crescimento da área construída, nos anos de 1973, 1975, 1976 e 1980 destacando-se os edifícios altos, fase esta marcada pelo início da crise econômica que se intensifica na década de 1980 com destaque à hiperinflação e dos planos de estabilização monetária.

---

<sup>44</sup> A sugestão para possível mudança na periodização utilizada foi feita pelo professor Cláudio Roberto Bragueto no momento da qualificação e fica como uma proposição de novo trabalho sobre o tema para a cidade de Londrina.

c) os anos de 1982–1991 foram representados pela forte crise do Estado, onde com a inflação alta, ocorria a depreciação da moeda e a poupança apresentava baixíssimos rendimentos, levando poupadores e investidores a dirigir suas economias para a construção civil, visando garantir suas rendas, ainda mais que no Brasil existia a correção monetária.

d) nos anos de 1992–2000 foi implementado o Plano Real, este realizou a estabilização monetária, reduziu a atividade econômica, que aliada às altas taxas de juros proclamadas pelo governo FHC, que visavam reter os recursos nas aplicações financeiras, resultou na recessão de recursos no mercado, na diminuição do consumo e do crescimento econômico, diminuindo o ritmo da verticalização urbana em Londrina.

## **5.2 – A espacialização da verticalização urbana de Londrina.**

O objetivo aqui é discutir a distribuição espacial<sup>45</sup> dos edifícios construídos no período de 1950 a 2000. Para tanto, é imprescindível uma breve abordagem da expansão físico-territorial da cidade de Londrina.

De início gostaríamos de enfatizar a importância do espaço para o entendimento deste capítulo, pois o “[...] espaço não pode ser reduzido apenas a uma localização ou às relações sociais da posse da propriedade”, o espaço é “uma localização física, uma peça de bem imóvel e ao mesmo tempo o local existencial e uma expressão mental. O espaço é [...] o local geográfico da ação e a possibilidade social de engajar-se na ação”. (GOTTDIENER, 1993, p.26).

---

<sup>45</sup> Utilizaremos neste trabalho as denominações distribuição espacial e espacialização para indicar as diferentes localizações dos edifícios na área urbana de Londrina.

Portanto, “[...] em cada momento do processo produtivo, teremos um espaço determinado e específico, uma vez que ele será produzido em função das exigências e necessidades da sociedade” (CARLOS, 1994, p.26). Assim, a cada período da expansão físico-territorial da cidade, produz-se espaço e uma nova localização.

Santos (1987) revela toda a riqueza da localização e a importância da acessibilidade, ao enfatizar que:

Cada homem vale pelo lugar onde está; o seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende de sua localização no território. Seu valor vai mudando incessantemente, para melhor ou para pior, em função das diferenças de acessibilidade (tempo, frequência, preço) independentes de sua própria condição. Pessoas com as mesmas virtualidades, a mesma formação, até mesmo salário, têm valor diferente segundo o lugar em que vivem: as oportunidades não são as mesmas. Por isso, a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está. (SANTOS, 1987, p.81).

A distribuição populacional e das atividades econômicas no solo urbano, no sistema capitalista de produção, segue uma regra fundamental na qual quem possui um maior poder aquisitivo, melhor se localiza na cidade, tanto no que diz respeito ao emprego, quanto em relação à oferta de equipamentos e serviços urbanos. Assim, “[...] quem pode mais é detentor das melhores áreas da cidade – servidas de melhor infra-estrutura e de melhores serviços em geral. [...]” O processo de verticalização urbana na maioria das vezes ocorre nessas áreas, beneficiando uma parcela de maior poder aquisitivo da população, pois podem arcar com o ônus desse tipo de habitação (COSTA, 2001, p.56).

O solo urbano assume grande relevância neste processo, passando a ter um valor especulativo que se expressa com base principalmente na localização. Nesse sentido, “[...] o preço da terra é definido diferencialmente pela

localização. Terrenos com as mesmas dimensões, as mesmas características topográficas terão preços diferentes, dependendo da localização na cidade” (RODRIGUES, 1989, p.19)

A natureza dos atributos locacionais é determinada pela inter-relação dos elementos: acessibilidade e infra-estrutura.

[...] A acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana, embora toda e qualquer terra o tenha em maior ou menor grau. Os diferentes pontos do espaço urbano têm diferentes acessibilidades a todo o conjunto da cidade. A acessibilidade de um terreno ao conjunto urbano revela a quantidade de trabalho socialmente necessário dispendido em sua produção. Quanto mais central o terreno mais trabalho existe dispendido na produção dessa centralidade, desse valor de uso. Os terrenos da periferia têm menos trabalho social incorporado em sua produção do que os centrais. Daí nossa expressão ‘terra-localização’, ao lado de ‘terra-matéria’ e ‘terra-capital’, criadas por Marx. (VILLAÇA, 2001, p.74).

Assim colocado alguns elementos para a compreensão da distribuição espacial dos edifícios em Londrina, vejamos o percurso para a efetivação da mesma.

O projeto inicial da planta da cidade de Londrina (Mapa 02), realizado pelo engenheiro Alexandre Rasgulaeff foi planejado para abrigar uma população de até 20.000 habitantes, com uma área aproximadamente de quatro quilômetros quadrados.

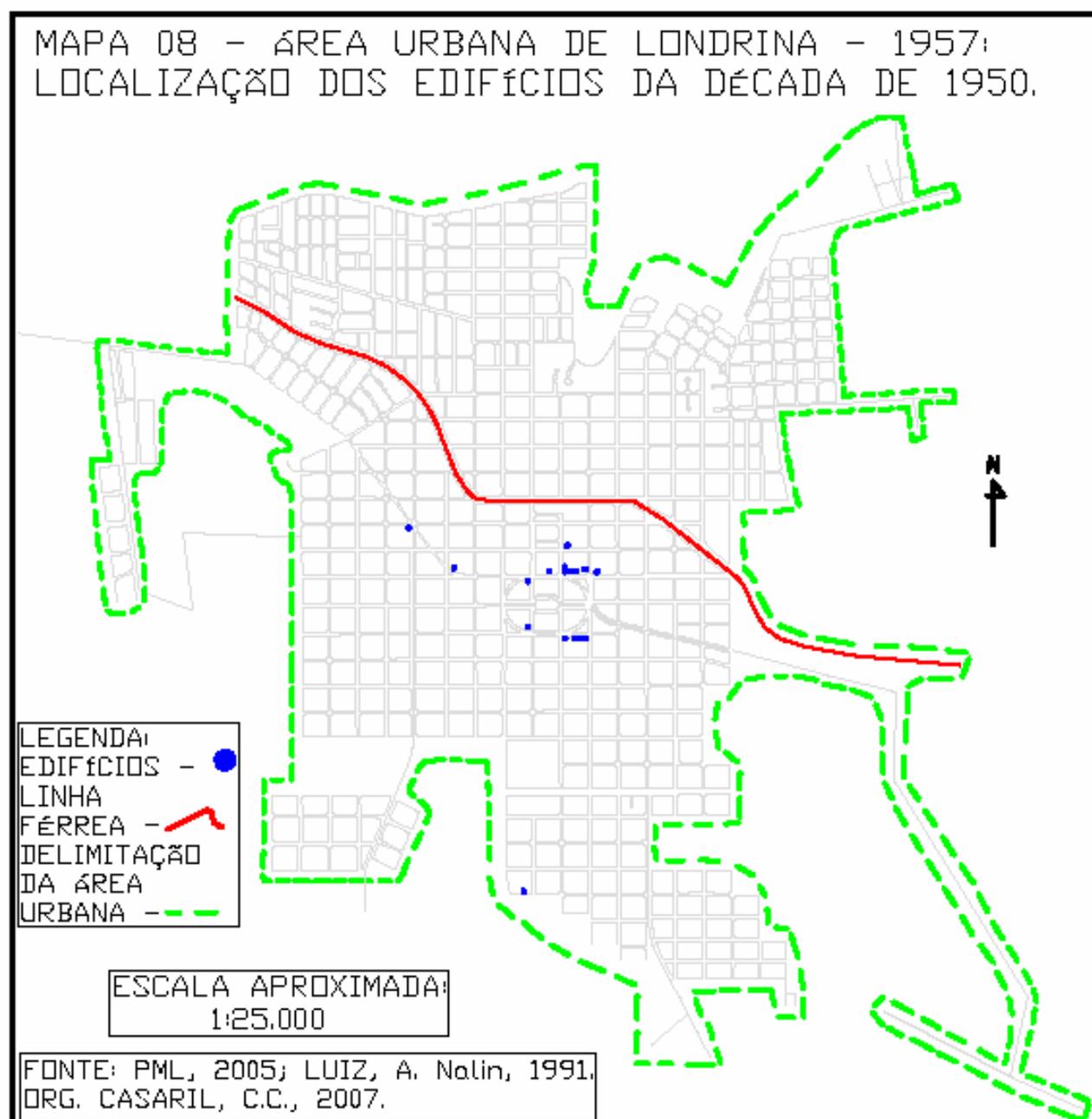
Até o ano de 1950, Londrina passou por um crescimento físico-territorial, por intermédio da criação das vilas como a vila Agari, a primeira da cidade, depois vieram as vilas Casoni, Nova, Conceição etc., todas criadas até 1939. Em 1947 as vilas já totalizavam 53. Em 1950 tal crescimento ultrapassou os limites do perímetro urbano da planta urbana original, momento este que somavam 88 vilas na cidade. (PRANDINI, 1952; LINARDI, 1995).

Na então porção Sul da cidade, atual área central, principalmente ao longo das avenidas Higienópolis e Paraná foram edificadas as mansões dos principais expoentes da cafeicultura regional, o que dava às mesmas uma aparência próxima à da avenida Paulista em São Paulo até meados dos anos trinta; nestas duas avenidas o aspecto urbano refletiu as relações econômico-sociais ligadas à mesma cultura, embora em momentos históricos diferentes. (MENDONÇA, 1994, p.80)

Na década de 1950 teve início a construção dos primeiros edifícios na cidade, edificados na vizinhança das mansões citadas acima. No mapa 08 a seguir, apresentamos a área urbana de Londrina em 1957 e a localização dos 17 prédios construídos no período.

A área urbana em 1957 era de 8,3 km<sup>2</sup>, ano utilizado em razão de mapeamento realizado com base em levantamento aerofotogramétrico para a cidade (LUIZ, 1991). Assim, a cidade de Londrina que teve seu planejamento inicial para abrigar uma população de no máximo 20.000 habitantes em uma área de 4km<sup>2</sup>, teve uma expansão física de 2,07 vezes comparativa à inicial.

Ao visualizarmos o mapa 08, verificamos que a verticalização na década de 1950 teve como localização essencial, a área central da cidade, pois dos 17 edifícios construídos no período, 14 estavam localizados na área que chamamos de CBD – Central Business District, destacando-se de início os arranha-céus voltados para o uso comercial, como caminho de apresentar à população londrinense um signo de poder, status, modernidade etc., e ao mesmo tempo criar expectativa de oferecer apartamentos residenciais em edifícios suntuosos, como uma nova forma de habitação.



Quando comparamos o mapa 02 com o mapa 08, ou seja, o plano urbano inicial e a área urbana em 1957, notamos que a expansão físico-territorial aconteceu de forma desigual, seja no tamanho dos loteamentos ou nos seus sentidos, pois a cidade pouco expandiu-se no sentido oeste. Mesmo com algumas variações no aspecto de tabuleiro de xadrez, o traçado se manteve fiel ao original. (LUIZ, 1991).

Neste período 1950-1959, os bairros voltados a atender a população de maior poder aquisitivo da cidade localizaram-se no sentido da Avenida Higienópolis (porção Sudoeste da cidade) e em direção aos primeiros loteamentos de alto padrão que começaram a surgir, como por exemplo, os Jardins Shangri-lá A, Londrilar, Santos Dumond, Bancários e Canadá (CASTELNOU, 1996; CANDOTTI, 1997).

Interessante destacar que em 1951 foi criado através da Lei n. 133, o que se considera o primeiro Plano Diretor da cidade de Londrina, que buscava regulamentar e ordenar o crescimento da cidade e teve a função de proporcionar a modernização e o embelezamento, ao determinar em seus artigos, normas para o arruamento, estética das construções e as fachadas comerciais e industriais (CANDOTTI, 1997).

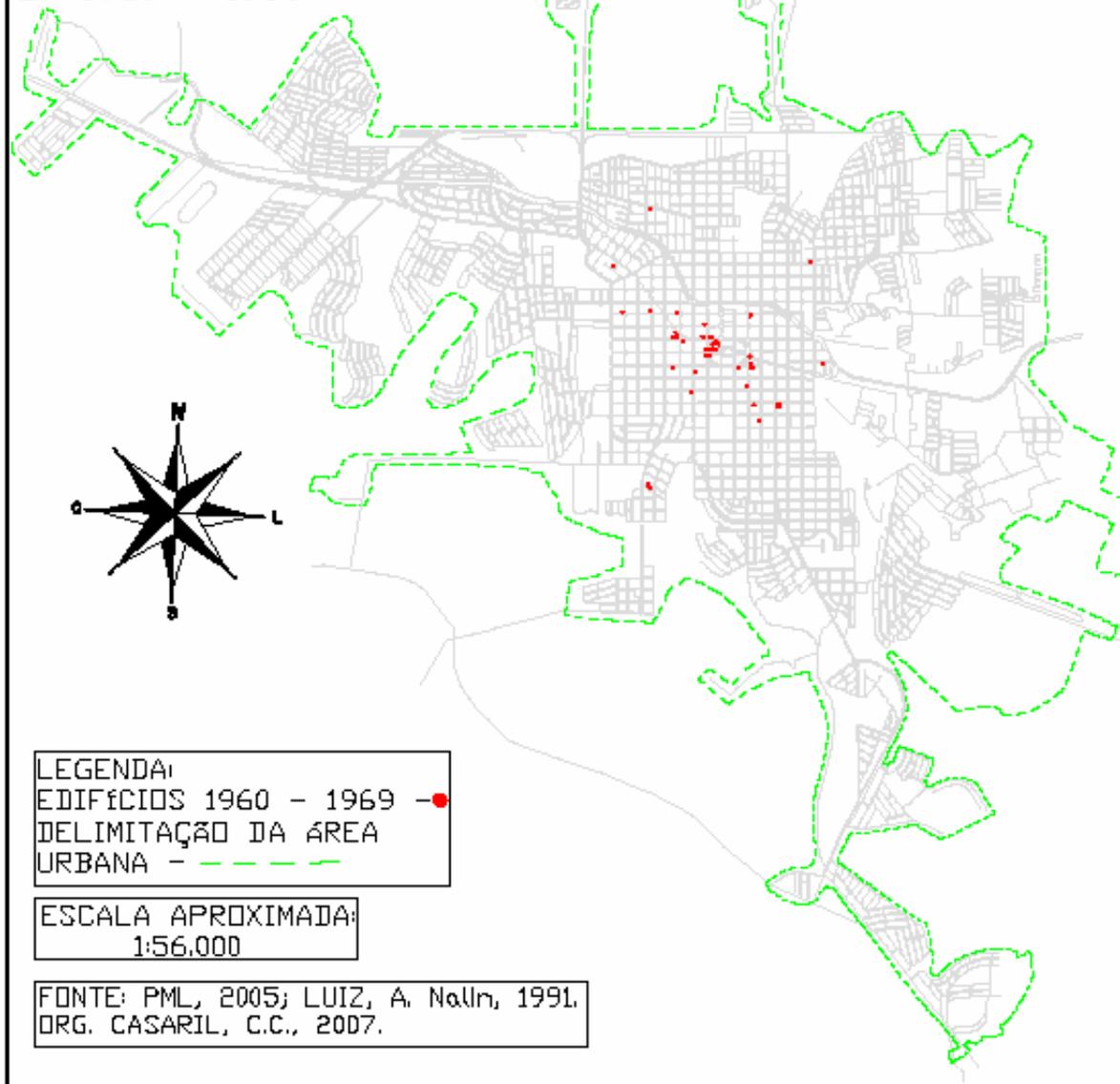
Londrina sob o signo da modernidade foi efetivada na década de 1950, que corresponde também o auge da cafeicultura e dos processos de reestruturação urbana. Desta forma, a emergência de uma elite local e o fortalecimento da economia londrinense, baseado na agricultura, desencadearam medidas que procuraram tornar a cidade digna de importância mediante a riqueza econômica adquirida pela nascente elite, ou seja, aquela cidade de madeira criada na década de 1930 não condizia mais com o status que a cidade adquiriu a partir de meados da década de 1940. Ao final desta e início da de 1950, Londrina foi transformada em uma cidade de alvenaria, o que era mais condizente com seu status de cidade moderna. (TAKEDA, 2005, p.86).

O precoce processo de verticalização em Londrina, sobretudo em sua área central, refletiu a busca de elementos que justificassem a cidade como moderna. Tal procedimento, além de servir como um elemento que a caracterizaria como a cidade moderna e promissora, também foi uma forma de atrair e reter, não só os ganhos provenientes da produção e comercialização do café, como de atividades ligadas ao comércio, construção civil, prestação de serviços etc. Lembrando que a partir de 1955 ocorreu um processo de inversão de investimentos que passaram a ser ampliados em outras cidades, sobretudo em São Paulo. (CANDOTTI, 1997).

Para o período de 1960-1969, apresentamos o mapa 09, com a área urbana de Londrina no ano de 1970 e a distribuição espacial dos edifícios. Este mapa foi elaborado com base em levantamento aerofotogramétrico, correspondendo à área urbana loteada. Em 1970 Londrina contava com uma área urbana de 34,6 Km<sup>2</sup>, representando elevada expansão físico-territorial, pois quando comparamos a área urbana de 1957, verificamos uma porcentagem de 4,16 vezes maior. “[...] A cidade perdeu totalmente a forma quadrangular para assumir uma forma desordenada, com muitas vias em curvas sinuosas”. (LUIZ, 1991, p.113).

A maior extensão encontrada no sentido leste-oeste foi de 8.375 m aproximadamente, e também 8.375 m no sentido norte-sul. Apesar destas medidas apresentarem uma falsa idéia no formato da cidade, como a de um quadrado, Londrina passou a uma forma geométrica triangular, expandindo desta vez em direção ao Sul-Sudeste, leste, nordeste, norte, noroeste e oeste. Cabendo ao sul a menor expansão e nenhuma a sudoeste. (LUIZ, 1991, p.113).

MAPA 09 - ÁREA URBANA DE  
LONDRINA - 1970:  
LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS  
CONSTRUÍDOS  
EM 1960 - 1969



Neste período a cidade teve grande crescimento demográfico, atribuído à desaceleração da cafeicultura como carro chefe da produção agrícola no norte-paranaense, bem como pelo início do processo de modernização da agricultura, que acentuou o papel de grande receptora de migrantes oriundos do campo, onde uma das características imediatas foi a:

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

A expansão da área urbana mencionada na citação anterior fica mais clara quando observamos o quadro 12, a seguir.

<b>ANO</b>	<b>NOVOS LOTEAMENTOS</b>	<b>TOTAL ACUMULADO</b>
1937	01	01
1940	04	05
1950	25	30
1960	67	97
1970	127	222
1980	150	372

**Quadro 12** – Evolução do número de loteamentos urbanos implantados em Londrina no período 1937 – 1980.

Fonte: Londrina, 1998.

Através do quadro 12 verificamos que durante a década de 1960, foram aprovados (contando o ano de 1970), 127 novos loteamentos urbanos, esses por sua vez, ajudam a entender melhor a grande expansão físico-territorial constituída durante a década de 1960 na cidade de Londrina. Dentre os novos bairros surgidos, os principais foram a vila Ipiranga e jardins Country Club e Higienópolis.

Conforme Razente (1983, p.267) essa expansão físico-territorial verificada em Londrina, foi influenciada a partir de três elementos fundamentais, 1) a rodovia BR-369; 2) o aeroporto e 3) o Lago Igapó. Expansão esta gerida pelo capital imobiliário, deliberando duas direções principais; sentido norte-sul, limitados pela BR-369 e o Lago Igapó e leste-oeste ao longo da rodovia federal. O espaço urbano configurava três formas diferenciadas, ou seja: um centro urbano – administrativo/ comercial; uma área central – assentamento das classes dominantes (quadrilátero da CTNP) e a periferia que tem sua formação provocada pela carência de serviços e equipamentos urbanos.

Quanto à verticalização realizada no período 1960-1969, foram construídos 45 prédios, sendo que, a distribuição espacial dos mesmos manteve-se basicamente inalterada, pois na sua maioria os edifícios foram construídos na área central da cidade, sendo poucos os casos que fugiram à regra, conforme mapa 09.

O processo de verticalização concentrado na área central provocou a constituição de uma fisionomia peculiar, aproximando-o da exterioridade moderna das áreas centrais de grandes cidades. Lembrando que a verticalização foi estabelecida desde o princípio no centro de Londrina e demais cidades estudadas, devido esta localização apresentar em relação ao conjunto urbano, os melhores equipamentos que as urbes possuíam, principalmente no instante da primeira edificação vertical da cidade. A verticalização em seu princípio foi uma forma de buscar a modernidade para a cidade, assim sendo, ela teve a melhor localização no espaço urbano para compor o signo da modernidade, poder, status etc.

No final da década de 1960 tivemos a apresentação de um grande Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU (1968) para a cidade de Londrina. A elaboração desse plano teve início no ano de 1965, pela iniciativa do governo Estadual e local, através do Departamento de Assistência Técnica aos Municípios – DATM e da Comissão de Desenvolvimento Municipal – CODEM.

O PDDU de Londrina necessitou de três etapas para ser complementado,

1. Levantamento das condições sócio-econômica e urbanística de Londrina, a cargo de uma equipe formada pela própria CODEM.
2. Seleção de um plano preliminar com a entrega dos resultados da 1ª fase apresentada por empresas e arquitetos e o julgamento da melhor proposta urbanística.
3. Elaboração e continuidade do Plano Diretor por uma estrutura local (equipe Técnica da Prefeitura) orientada pela empresa vencedora. (BORTOLOTTI, 2007, p.111).

A CODEM contratou duas equipes de profissionais, uma equipe fora destinada a elaborar a análise sócio-econômica e a outra a elaborar a análise urbanística e síntese do trabalho. “[...] A coordenação geral ficou com o arquiteto Jaime Lerner. Foi criada também uma Comissão Técnica de Acompanhamento e um Conselho de Representantes de órgão e associações de classe. [...]” (BORTOLOTTI, 2007, p.111).

A primeira fase da elaboração do PDDU de Londrina foi apresentada em setembro de 1966, ficando conhecida como **Londrina a Situação 66**. Este documento enfatizou os problemas relacionados ao crescimento urbano da cidade, isso a partir da indicação feita pelos habitantes quando da análise e diagnóstico dos setores mais problemáticos da cidade. (LONDRINA, 1966).

Em 1967 ocorreu a seleção da empresa que elaboraria o PDDU através de um concurso em nível nacional. A empresa vencedora foi a ASPLAN –

Assessoria de Planejamento, com sede em São Paulo, tendo em seu quadro de funcionário e colaboradores, profissionais de diversas áreas que eram referência no planejamento urbano das metrópoles paulista e carioca.

### O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Londrina,

[...] foi elaborado pela ASPLAN S/A, financiado pela CODEPAR [Companhia de Desenvolvimento Econômico do Paraná], e vem sendo implantado em estreita elaboração com a Prefeitura Municipal de Londrina e com o Departamento de Assistência Técnica aos Municípios, dentro do programa estabelecido pela Administração Paulo Pimentel. (LONDRINA, 1968, p.06, grifo nosso).

O PDDU foi concluído em abril de 1968<sup>46</sup>, apresentando as seguintes proposições básicas:

1. Estrutura Urbana – O plano prevê a utilização de três vias, como pequeno anel rodoviário; uma rodovia existente, com traçado corrigido, a Rodovia Federal Mello Peixoto; uma via projetada, a Rodovia Estadual Bela Vista-Mauá; e de mais uma via municipal proposta pelo plano, interligando as duas anteriores.

As áreas industriais localizar-se-ão ao longo de duas dessas vias, principalmente da Mello Peixoto, criando-se assim um eixo industrial ao Norte.

Ao longo da Avenida Paraná e seus prolongamentos localiza-se um eixo comercial compreendendo o setor central e áreas de comércio regional. Entre os eixos industriais e comercial está compreendida a zona residencial que apresenta, três possibilidades de ocupação do terreno: alta, média e baixa densidade. As áreas de alta densidade foram localizadas nas proximidades do setor central; as de média densidade em torno das anteriores; e as de baixa densidade, nos setores mais distantes do centro.

2. Centro – Para Londrina a área central se desenvolve junto a Avenida Paraná no seu trecho médio; compreenderá ela um conjunto arquitetônico e paisagístico como elemento de caráter simbólico. Tal conjunto será definido como um eixo cívico-administrativo integrando os elementos tradicionais e históricos do centro: o bosque, a catedral, e a estação rodoviária, apresentando ainda uma solução de caráter arquitetônico para a transposição da via férrea, juntamente com o Paço Municipal proposto.

3. Sistema Viário – [...] O sistema viário compreende o estabelecimento de uma hierarquia de vias, e a localização aproximada dos eixos principais. A hierarquia adotada compreende 8 categorias de vias: regionais, conexões regionais, expressas, arteriais coletoras, locais, de pedestres e estradas municipais.

<sup>46</sup> “Da documentação existente, as fontes principais foram o levantamento da CODEM (Londrina A Situação 66) que serviu também como fonte de informações ao Plano Preliminar, o próprio Plano Preliminar elaborado pela ASPLAN, os censos estatísticos e os levantamentos aero-fotográficos fornecidos pelo DER/PR” (LONDRINA, 1968, p.21).

4. Equipamentos – [...] O Plano prevê a localização, distribuição e dimensionamento de equipamento quanto à educação, recreação, saúde, transporte e infra-estrutura urbana.

5. Paisagem – Em Londrina dois elementos se destacam na paisagem local; o perfil do centro, único na região e perceptível ao longe, e o vale do Cambe, especialmente a represa do Igapó.

O Plano propõe a preservação das visuais a estes dois elementos pela regulamentação da altura dos edifícios situados nas encostas do espigão central, evitando assim a criação de obstáculos à sua apreciação. (LONDRINA, 1968, p.16-18).

Além da lei que instituiu o Plano Direto de Desenvolvimento Urbano Lei nº. 1.444/1968 outras leis necessitariam ser aprovadas para a complementação e devida implantação do plano.<sup>47</sup>

As proposições básicas foram apresentadas na citação acima, dando-nos uma idéia das prováveis áreas de desenvolvimento urbano. Assim, a expansão físico-territorial da cidade de Londrina

[...] deverá ocupar, nos próximos anos, todo o vale do ribeirão Cambé, ao Sul, e a encosta Sul do Vale do Lindóia, ao Norte, podendo-se visualizar como limites naturais da cidade, os eixos das rodovias Mello Peixoto, ao Norte, Bela Vista-Mauá, ao Sul e a Oeste; e a ligação rodoviária municipal a Leste, ligando as anteriores (LONDRINA, 1968, p.63).

Fica evidente a tendência de expansão do uso do solo urbano proclamada pelo plano de 1968. Enfatizando ainda que, em relação aos vários aspectos abordados pelo PDDU, alguns possuem enorme importância em sua implantação “[...] que não poderiam deixar de ser analisados de modo especial pelo

---

<sup>47</sup> “[...] como a lei de criação da CODEL - Companhia de Desenvolvimento de Londrina, lei de zoneamento e lei de loteamentos. [...] De toda a legislação que institucionalizaria o plano, somente a lei de zoneamento foi aprovada pela Câmara. [...] A lei de loteamentos foi retirada pelo Poder Executivo, permanecendo a sua antiga legislação (Lei nº 133/1951). Em pouco tempo, o documento base do PDDU foi ficando nas gavetas [...] A CODEL seria vital à continuidade das tarefas de planejamento propostas pela ASPLAN, mas não chegou a ser criada. [...] O trabalho da ASPLAN não foi totalmente em vão. A lei sob o nº. 1444/1968 resultou na criação de uma Assessoria de Planejamento, o que sustentou a implantação da lei de zoneamento na cidade e manteve uma das principais contribuições do plano. Contudo, a falta de cobertura política e financeira impediu que os técnicos locais levassem adiante os projetos e estudos setoriais, que eram fundamentais para a implantação de um processo de planejamento. A tarefa da assessoria ficou limitada à aplicação da lei de zoneamento e por fim, o total esquecimento do plano”. (BORTOLOTTI, 2007, p.114 - 115)

presente trabalho. Dizem respeito, principalmente à programação prioritária das necessidades de investimento nos setores de [...] sistematização do esquema viário”. (LONDRINA, 1968, p. 200).

Portanto, foi através da esquematização do sistema viário, apresentado pelo Plano de 1968 que proporcionou a expansão de várias ruas e avenidas da cidade, articulada ao crescimento físico-territorial. Um dos exemplos foi à expansão da Avenida Mello Peixoto até a Av. Tiradentes, a criação da Av. Arthur Thomas e ligação do Campus da UEL à Perimetral, sendo todos exemplos da região oeste da cidade. Outras propostas encontradas no Plano foram a construção da Estrada Estadual Norte – Sul, a construção do Eixo Leste e do Eixo Oeste, a ligação da Av. Paraná até as Rodovias Municipal, Estadual e Federal, a expansão da Av. Bandeirantes, o aumento da Av. Higienópolis, da perimetral até o sul do Lago Igapó, a expansão da Av. Santos Dumond, o prolongamento das Ruas Tapuias, Chile, Curitiba, Jorge Casoni, Amapá e Manaus, a concretização da travessia da via férrea e o aumento da Rua Bahia, da Tupi a Manaus. (LONDRINA, 1968).

Essas foram algumas das propostas apresentadas no PDDU para ampliação do sistema viário da cidade, proporcionando assim, alocações centrais e periféricas, influenciando na formação do tecido urbano e criando estratégias locais para a (re)produção do capital, determinando o desenvolvimento de setores estimulados pelo processo de valorização futuro. O plano descreve o “[...] ‘espraiamento centro-bairro’ e acerca dos zoneamentos destinados para a aparelhagem comercial, estes que foram definidos ao NO do Centro (Quintino – Tiradentes) e ao Sul (pelo corredor da avenida Duque de Caxias)”. (ALBUQUERQUE, 2005, p.25)

Deste modo, deliberaram-se as tendências dos primeiros usos do solo ao longo do sistema viário da cidade. Enfatizando que a lei de zoneamento foi a única aprovada pelo Executivo/Legislativo municipal, após sancionar a Lei 1.444 que instituiu o Plano Diretor. Essa medida proporcionou que o PDDU de 1968 definisse as áreas de zoneamento urbano de Londrina, promovendo, em linhas gerais, uma proposta de macro-zoneamento, estabelecendo zonas residenciais, industriais e comerciais. Assim, as indústrias foram alocadas em áreas periféricas ao norte da cidade, nas mediações da BR-369, abandonando as localizações da área central. Quanto, as zonas residenciais, o plano perpetuou a segregação sócio-espacial, sustentando as áreas populares à periferia e, em contraproposta privilegiando as áreas destinadas a população de médio e alto poder aquisitivo aos espaços com melhores equipamentos urbanos.

Portanto, as áreas do zoneamento industrial foram definidas ao norte do centro, garantindo a algumas áreas da vizinhança do zoneamento, operar como amplo entreposto atacadista de comercialização de mercadorias devido às funções regionais e agrícolas da cidade. Atualmente, aquele espaço urbano suporta uma vasta quantidade de indústrias leves, bem como um grande ajuntamento de loteamentos e conjuntos habitacionais destinados a uma parcela da população de menor poder aquisitivo.

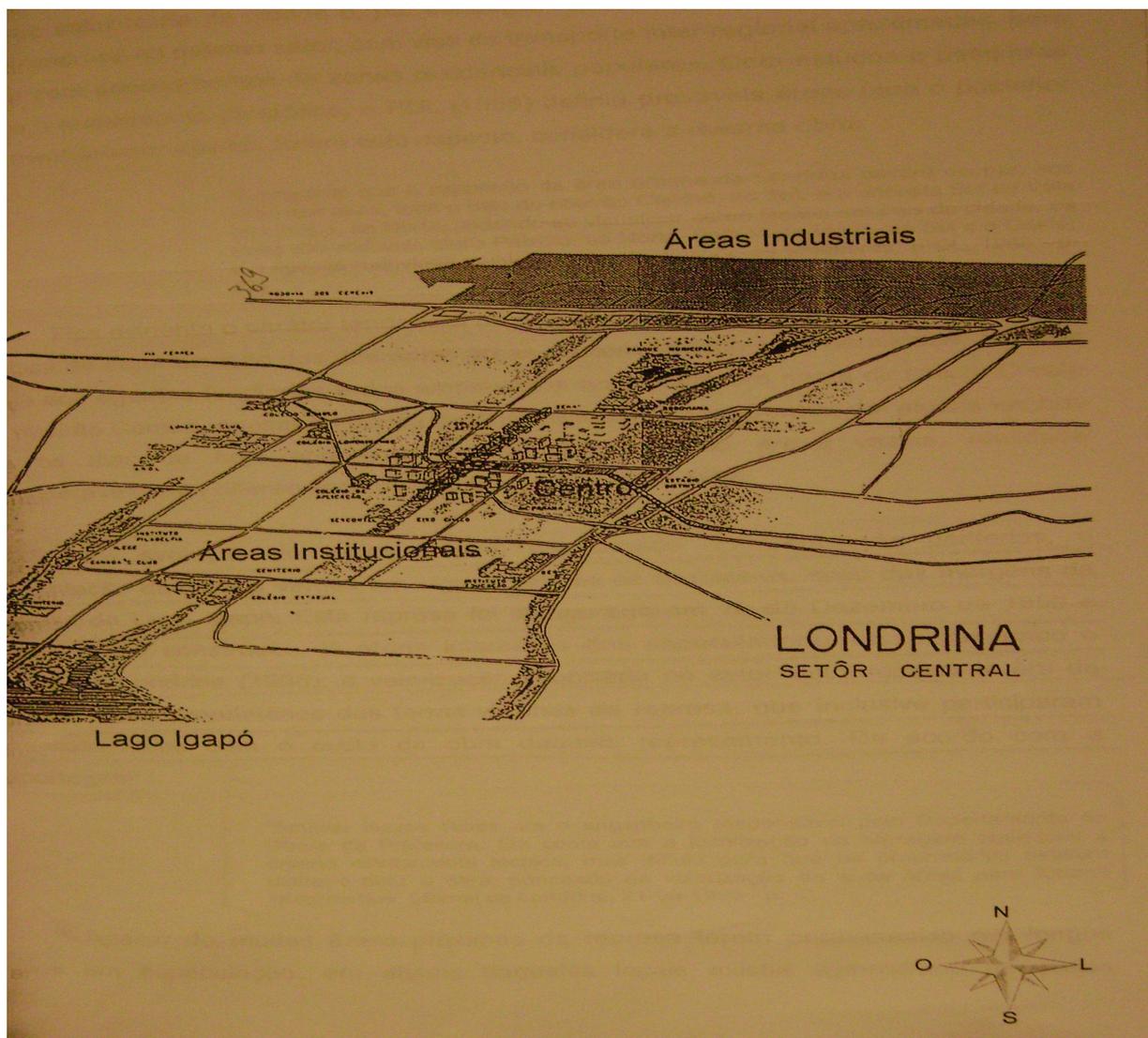
Com relação ao zoneamento comercial, o plano selecionou a área central como a fundamental e mais importante zona de Londrina. Porém, devido ao crescimento demográfico e expansão urbana deflagrados, estabeleceram três tipos de zonas comerciais para a cidade, além da área central. Assim, duas zonas foram reservadas ao comércio, atacadista e geral; uma localizada no perímetro da área central e outra situada nos limites da área urbana, coincidindo com a rodovia BR-

369. Outra zona comercial destinou-se ao comércio local, situadas nos bairros residenciais. (LONDRINA, 1968)

[...] Os comércios que relevam alto grau de transportes, alimentando e alimentados pelo comércio regional [...] foram alocados ao Norte do Centro da cidade e nas proximidades da principal via da região, a Mello Peixoto (BR 369), hoje também conhecida como avenida Brasília. Aqueles comércios influenciaram-se também pela presença da ferrovia da Rede Ferroviária Federal S/A, linha de transporte que na época era importantíssima para a definição dos posicionamentos urbanos daquelas atividades regionais (ALBUQUERQUE, 2005, p.25-26)

Alguns espaços da periferia de Londrina, propiciaram diferentes captações de renda provocadas pelas áreas ociosas do solo. Nesta situação, “[...] se destacou o setor Sudoeste da cidade, que ao longo do processo de formação sócio-espacial foi pouco intentado para a ocupação densa da infra-estrutura que se desenvolviam em outras áreas. [...]” (ALBUQUERQUE, 2005, p.26). Aqui é interessante notar que mesmo, o setor Sudoeste detendo os menores índices de equipamentos urbanos, a quantidade das áreas ditas institucionais, de acordo com o PDDU de 1968, era maior do centro em direção ao Sul/Sudoeste/Oeste do que em relação ao outro lado da via férrea ou ao Norte da mesma (FIGURA 01). A quantidade de áreas institucionais direcionadas do centro ao Sul da ferrovia perfazia um total de 12, enquanto ao Norte somavam-se apenas 02. Maior também era o aumento dos hospitais, clínicas, escolas etc. ao Sul, uma caracterização intra-urbana crescente representada pelas atividades e zoneamentos. A Avenida Higienópolis (na época existente até a margem Sul do Lago Igapó), hoje em conjunto com a Avenida Madre Leônia Milito forma o principal eixo viário Centro/Setor Sudoeste, destacava-se pela baixa densidade, pois em relação ao zoneamento, não incentivava a instalação comercial atacadista ou industrial. (LONDRINA, 1968)

Na figura 01 a seguir, verificamos uma síntese do que acabamos de discutir sobre o PDDU de 1968 de Londrina, a respeito das proposições sustentadas pelo plano em relação às áreas prováveis das futuras expansões físico-territoriais da cidade.



**Figura 1:** Esquema dos primitivos estímulos para o uso do solo em Londrina.

**Fonte:** LONDRINA, 1968.

**Obs.** Figura com dimensões meramente ilustrativas.

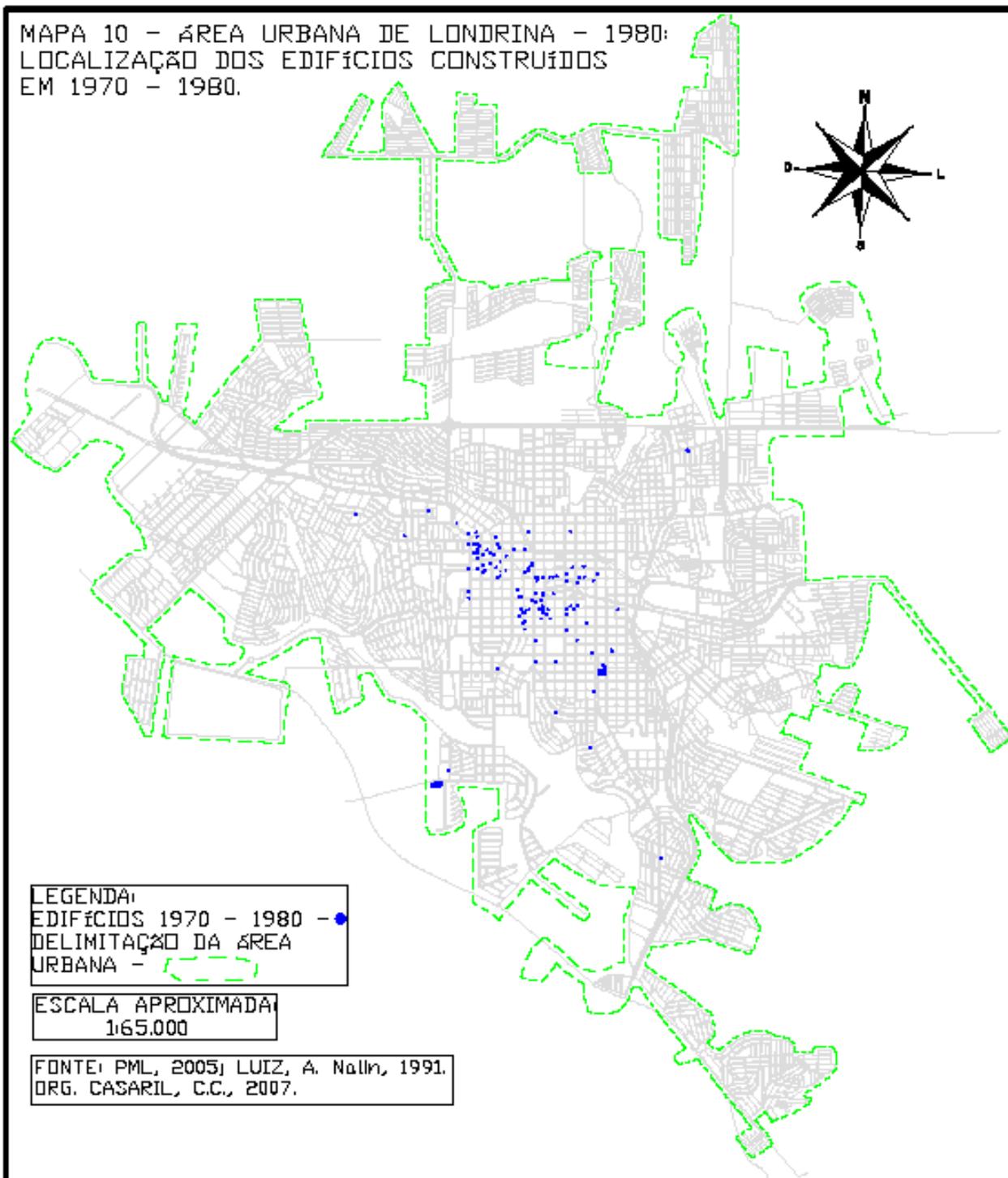
Após estas considerações sobre o PDDU de 1968, verificamos que sob as prerrogativas do plano, a estrutura industrial ocupou um desempenho basal no uso do solo do setor Norte da cidade, todavia, as áreas destinadas ao comércio regional foram especializando-se no mesmo setor, com vias de transporte inter-

regional circunvizinhas, inclusive com adensamentos de zonas residenciais populares. Por outro lado o setor Sudoeste em termos de zoneamento era desde o princípio protegido pela baixa densidade e a “proibição”, ou melhor, a não incentivação à instalação comercial atacadista ou industrial. Criou-se assim, uma área ociosa, destinada a futura expansão voltada a atender os anseios de parcela da população de maior poder aquisitivo. Por estas e outras razões, afirmamos que o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 1968 elaborado pela ASPLAN S/A, quando bem analisado, permite a visualização dos principais direcionamentos dados para a cidade, com destaque aos direcionamentos estabelecidos para a expansão físico-territorial da cidade, privilegiando a expansão para o norte, o revigoramento da área central, o estabelecimento de restrição de uso no sentido sudoeste da então área urbana.

No decorrer do período de 1970-1980 foram construídos em Londrina 137 edifícios, a área urbana da cidade (mapa 10) atingiu 57,9 km<sup>2</sup>, aumento de 1,67 vezes mais que o ano de 1970. (LUIZ, 1991).

A maior expansão da área urbana desde a década de 1950 foi sem dúvida vinculada à construção dos vários conjuntos habitacionais populares localizados na porção norte da cidade e implementados após 1975, distante cerca de 6 km do centro.

MAPA 10 - ÁREA URBANA DE LONDRINA - 1980:  
LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS  
EM 1970 - 1980.



Mas, quando comparamos os mapas 09 e 10 verificamos, que a área urbana expandiu em todas as direções, a oeste alcançou os limites territoriais do município e continuará crescendo, pois foi nesta região que se instalou o campus da Universidade Estadual de Londrina. Ao leste também ocorreu um crescimento do perímetro, porém menor que as outras regiões da cidade.

A maior expansão encontrada no sentido leste-oeste foi de 11.000m e, no eixo norte-sul, 13.500 m, sendo a maior expansão já encontrada no sentido do conjunto habitacional Luiz de Sá nos “Cinco conjuntos” até o Parque das Indústrias, na saída para Curitiba. (LUIZ, 1991, p.118).

Os principais bairros originados nesta década em Londrina foram o parque Guanabara, Bom Retiro, Ouro Branco, Ouro Verde e Alvorada, as vilas Yara e Industrial e os jardins Aeroporto, do Sol, Leonor, Shangri-lá, Bandeirantes, Califórnia, Igapó, Cervejaria, Marabá, Paraíso, Santa Rita, Rosicler, Tóquio, San Remo e Quebec. Esses novos bairros acoplados com a anexação dos novos loteamentos modificaram o formato quadrangular-retangular da área urbana, para um formato triangular-disforme. (LUIZ, 1991; MENDONÇA, 1994; BARROS, 1998). Lembrando ainda que a porção norte da cidade de Londrina, observada no mapa 10, só teve sua área loteada a partir de 1975, momento da implantação dos cinco primeiros conjuntos habitacionais incorporados naquele setor.

No início da década de 1970, a área Sul da cidade correspondia ao espaço de menor expansão urbana, tendo como limite físico o Lago Igapó. Sua ocupação realizava-se nas cercanias “[...] do Parque Guanabara, Conjunto das Flores e imediações da barragem do Lago Igapó. Em 1973, ocorreu a instalação do IAPAR (Fundação Instituto Agrônomo do Paraná), via atuação estatal, influenciando de modo expressivo na ocupação desse setor da cidade”. (BARROS, 1998, p.111-112).

Com relação às propostas dadas pelo PDDU de 1968,

[...] nenhuma saiu do papel até final dos anos 1970. Somente após uma década, algumas dessas idéias foram novamente consideradas, tais como a transferência da rodoviária, a revitalização do bosque, construção de um terminal de ônibus urbano e de um centro cívico. No entanto, os projetos destas alterações e os locais para onde foram transferidas a rodoviária e construídos o centro cívico e o terminal, nada condiziam com as propostas do PDU de 1968. (TAKEDA, 2005, p. 110).

Assim, dentre suas proposições básicas, uma parcela significativa foi alcançada “[...], no entanto não da maneira como foram propostas pelo plano e nem nas áreas elegidas por este, mas atendendo os interesses do poder público local e do capital privado [...]”. Portanto, mesmo as proposições do PDDU de 1968 sendo efetuadas fora do planejado, o plano a partir do diagnóstico das prioridades de novas alocações de equipamentos urbanos, materializou-se guiando as ações que foram realizadas durante as décadas de 1970 e 1980. (TAKEDA, 2005, p.113).

Quanto à distribuição espacial dos edifícios construídos neste período, observamos através do mapa 10 que apresentaram uma grande concentração no quadrante central da cidade e seu entorno, porém, foi nesse período que se iniciou a construção de alguns prédios fora da área central, onde os edifícios que foram construídos mais distantes da área central foram, o Residencial Figueiras com 02 blocos de prédios de 05 pavimentos cada e construído pela Construtora Tecnopar Ltda., edificado ao norte do perímetro urbano e o Residencial Ocidente com 04 pavimentos, construído pela Construtora Enhoch Vieira dos Santos, localizado na Avenida Inglaterra, ou seja, no sul da cidade. Além desses edifícios citados, alguns foram edificados na região oeste, mais o maior destaque das construções verticais fora da área central, foi dado pelo Residencial Morada do Sol, este com 16 blocos de 04 pavimentos, construído pela Construtora

Brasília, edificado na Avenida Madre Leônia Milito, no limite territorial da porção sudoeste da cidade.

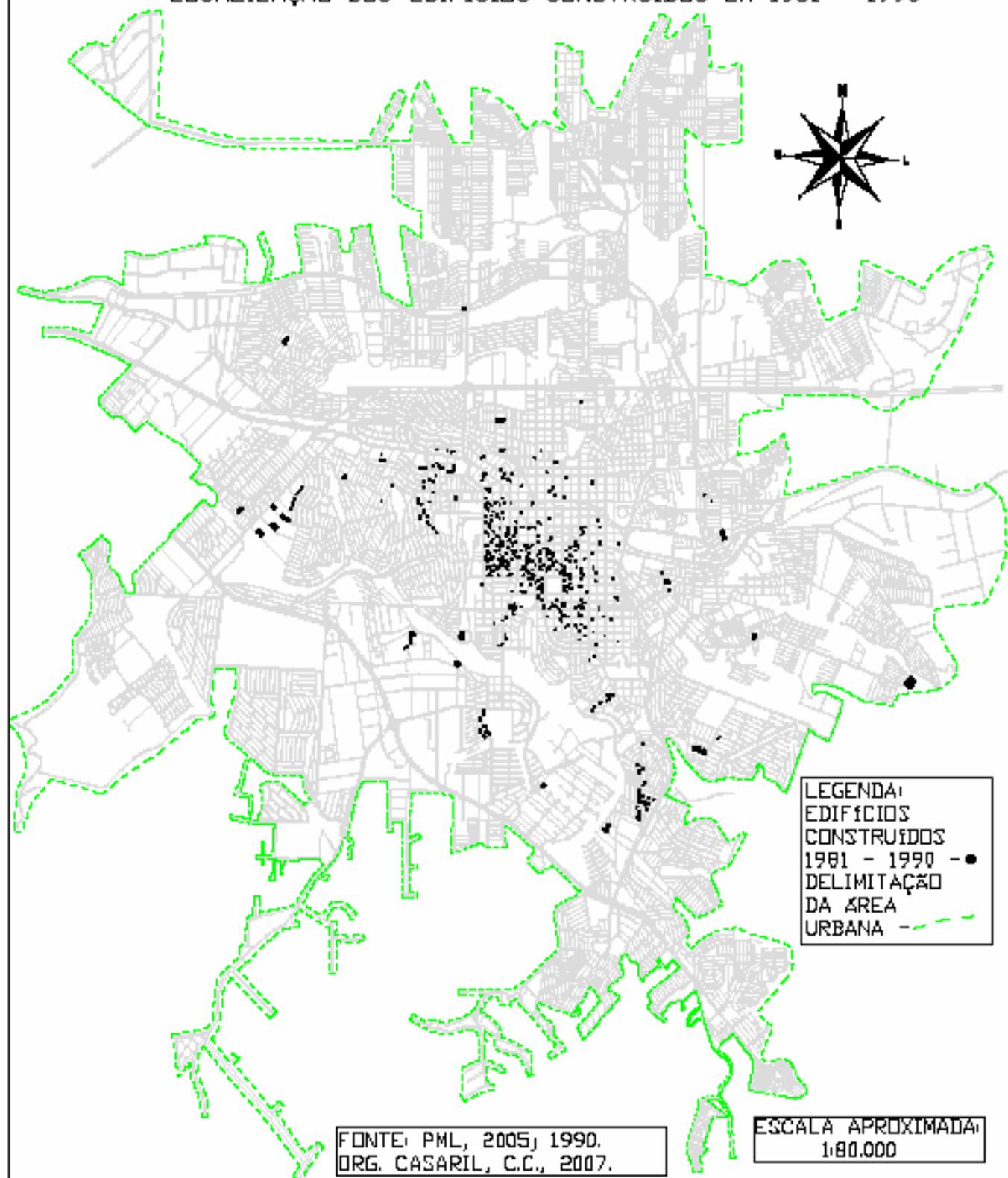
No decorrer do período de 1981-1990 foram construídos em Londrina 801 edifícios e sua área urbana (mapa 11) atingiu aproximadamente 84,9km<sup>2</sup>, aumento de 1,46 vezes a mais que o ano de 1980.

Neste período “[...] um dos saltos quantitativos e qualitativamente distintos das décadas precedentes em relação à produção do espaço urbano, refere-se ao processo de verticalização. [...]” (FRESCA, 2002, p.248).

Este período representou o de maior construção de edificações verticais da cidade de Londrina e a distribuição espacial destas construções tiveram diferentes localizações em relação aos períodos anteriores.

A distribuição espacial dos prédios nesse período teve sua grande concentração ainda no quadrante central e em seu entorno, porém as construções foram realizadas em todas as regiões da cidade, até mesmo nos limites do perímetro urbano, como é o caso do Residencial Santos Dumond que possui 27 blocos de prédios de 04 pavimentos e foi construído pela construtora Khoury Ltda., localizando-se na região leste da cidade. Ainda, em relação aos edifícios construídos nos limites da área urbana, temos ao sul: o Residencial Cambezinho I, II e III, que possuem juntos 18 blocos de prédios de 04 pavimentos cada e foram construídos pela COHAB-LD; o Residencial Solar dos Tucanos com 07 blocos de edifícios de 04 pavimentos cada, construído pela Artenge S.A. Construções Civis; e o Residencial Vale dos Tucanos com 06 blocos de prédios de 04 pavimentos cada, construído pela Artenge S.A Construções Civis.

MAPA 11 - ÁREA URBANA DE LONDRINA - 1990;  
LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM 1981 - 1990



Já na região oeste da cidade, também nos limites da área urbana, fazendo divisa com o município de Cambé, aparecem: o Residencial Jamaica com 12 blocos de prédios de 04 pavimentos cada, construído pela Construtora Khoury Ltda.; e o Conjunto Residencial Novo Horizonte com 09 blocos de edifícios de 04 pavimentos, construído pelo INOCOOP-PR.

A construção dos grandes conjuntos habitacionais verticais na região norte de Londrina iniciaram-se nesse período, para ganhar enorme destaque no quinto período com a Construtora Santa Cruz Engenharia Ltda. Assim, a região norte da cidade apresenta nesse período: o Residencial José Osório Galo com 05 blocos de edifícios de 04 pavimentos cada, construído pela COHAB-LD; e o Conjunto Residencial Santa Rita III com 09 blocos de prédios de 04 pavimentos cada, construído pela INOCOOP-PR.

Cabe destacar aqui a anexação dos novos bairros a área urbana de Londrina, como, parques das Indústrias, São Lourenço, San Fernando, Industrial I e II, Jardins Sabará e Santiago e os conjuntos habitacionais Lindóia, Mister Thomas e Novo Amparo. Neste período ocorreu também a ampliação e o surgimento de novos conjuntos habitacionais na porção Norte da cidade, área esta conhecida popularmente como “cinco conjuntos” que nesta década (1980) totalizou dez conjuntos habitacionais: Newton Guimarães, Sebastião M. César, Luiz de Sá, Aquiles Guimarães, Parigot de Souza I e II, Semirames I e II e Vivi Xavier I e II. (LUIZ, 1991; MENDONÇA, 1994).

Em meados da década de 1980 a grande expansão observada na porção norte-noroeste-oeste da cidade apresentou os indícios da sua conurbação com a área urbana do município de Cambé, notadamente com a delimitação do Distrito Industrial de Londrina. Observa-se também a expansão da área urbana de Cambé em direção à londrinense, evidenciando sua condição de cidade satélite desta última. (MENDONÇA, 1994, p.83).

Lembrando que no período 1980-1990 ainda vigorava o PDDU de 1968, pois o novo Plano Diretor só foi elaborado e implementado em 1998, sob a Lei nº 7.482 de 20 de julho de 1998 que instituiu o Plano Diretor do Município de Londrina.

No decorrer do período de 1991-2000 foram construídos em Londrina 599 edifícios e sua área urbana (mapa 07) atingiu em 2001, 105,43 km<sup>2</sup>, aumento de 1,24 vezes a mais que o ano de 1990. (FRESCA, 2002).

Os edifícios foram distribuídos espacialmente em todas as regiões da cidade de Londrina. Teve grande destaque a construção do Residencial das Américas com 89 blocos de prédios de 04 pavimentos cada, construído pela Construtora Santa Cruz Engenharia Ltda., formando um grande conjunto de edifícios na região norte da cidade, sendo que, no extremo norte de Londrina, já nos limites de sua área urbana foram construídos dois residenciais, o Residencial Bourbon com 10 blocos de edifícios de 04 pavimentos cada e o Residencial Catuaí com 16 blocos de prédios de 04 pavimentos cada, lembrando que os dois também foram construídos pela Santa Cruz Engenharia Ltda.

Tivemos também, a construção do Residencial Nova Inglaterra, esse com 20 blocos de edifícios de 04 pavimentos cada, construído pela Construtora Khoury Ltda. e, edificado nos limites da região sul da cidade.

Lembrando que não ocorreu nenhuma construção vertical, edificadas nos limites da zona leste da cidade, porém, os limites da área urbana da porção oeste da cidade apresentaram algumas edificações, como o Residencial Alto do Sabará com 09 blocos de 04 pavimentos cada construído pela Construtora Khoury Ltda. e o Residencial Daniela com 05 blocos de prédios de 04 pavimentos

cada, construído pelo INOCOOP-PR. Os dois residenciais citados foram edificados nos limites de Londrina com o município de Cambé.

Além dessas construções verticais mencionadas até aqui, em relação ao quinto período, outra forma de edificação surge, com os denominados *Flats*, que começaram a serem construídos ao lado da Universidade Estadual de Londrina, buscando contemplar uma grande demanda solvável existente, representada pelos estudantes que chegam a Londrina todos os anos em grande número, e em sua maioria provenientes de outras cidades paranaenses e paulistas.

Outro elemento importante desse período foi a construção do Catuaí Shopping Center<sup>48</sup> localizado na região sudoeste da cidade, próximo a Rodovia PR 445 e a Avenida Madre Leonia Milito. A partir da construção deste empreendimento, uma nova área da cidade foi destinada à expansão urbana (região sudoeste) com incorporação imobiliária direcionada “[...] a uma população de alto poder aquisitivo, através de condomínios exclusivos de altíssimo padrão e chácaras de lazer”. (FRESCA, 2002, p.253)

A implantação deste *shopping* acabou [...] implicando em forte valorização das terras no seu entorno – que foram em grande parte adquiridas por construtoras, loteadoras etc. em momento anterior ou ao longo da construção do mesmo – retratando mais uma vez a especulação imobiliária. Na esteira deste processo, as áreas já construídas e ocupadas ao longo da Av. Madre Leônia Milito tiveram um processo de aumento no preço dos imóveis, como é o caso dos edifícios Quinta da Boa Vista I, II, III, IV, V e do Residencial Morada do Sol, todos próximos ao *shopping*. (FRESCA, 2002, p.259).

---

<sup>48</sup> “Trata-se de um empreendimento que foi inaugurado no fim do ano de 1990, construído pela Construtora Khouri, de capital local, associado a: Catuaí Construtora, Banco Pontual, Banco Multi Stock, Badressa Participações, Ceres Fundação, Fundação Braslight, PRHOSPER, Instituto Rhodial, Prebeg Caixa e Regius Sociedade. Para a realização desse empreendimento, demandaram-se investimentos da ordem de 55 milhões de dólares, oriundos da Caixa Econômica Federal e dos fundos de previdência privada da Light e da White Martins”. (SILVA, 2004, p.62).

Além da valorização ocorrida a estes empreendimentos mencionados, após algumas turbulências da economia brasileira no início da década de 1990, mais precisamente a partir de 1995 surge outra grande área de expansão urbana, denominada Gleba Palhano, que devido a sua enorme valorização, inicia-se uma forte verticalização que em razão da proximidade do Shopping Catuaí, foi incorporada mediante condomínios horizontais e edifícios acima de 10 pavimentos.

[...] a produção imobiliária pode combinar diferentes estratégias de valorização. A mais racional se traduz na intensificação do aproveitamento do solo urbano em áreas de preços finais de mercado elevado. A extensiva recorre ao deslocamento para áreas menos centrais da cidade, onde o preço do terreno é menos elevado. Ambas tendem a elevar o preço do mercado imobiliário por meio de uma valorização cíclica. Os terrenos mais próximos à área central, mergulhados no mercado imobiliário, cada vez mais um mercado de edifícios, passam a pressupor também uma nova valorização, que acaba resultando da elevação dos preços no mercado de terras (SOMEKH, 1997, p.114).

Essa verticalização da Gleba Palhano a que estamos mencionando, iniciou-se na metade da década de 1990 para tomar grande projeção a partir da primeira década do século XXI. Assim, essa “nova” área de expansão e produção do espaço urbano realizada pela incorporação de arranha-céus destinados primeiramente a uma parcela da população de maior poder aquisitivo é aqui por nós colocada como uma proposição de novo estudo.

Lembrando também que a verticalização e a “[...] expansão físico-territorial da cidade nesta área não está concluída e vários empreendimentos estão em curso, com perspectivas de continuidade por vários anos. [...]” (FRESCA, 2002, p. 253)

Quanto à expansão físico-territorial de Londrina ocorrida na década de 1990, verifica-se um vertiginoso crescimento através da expansão de bairros já

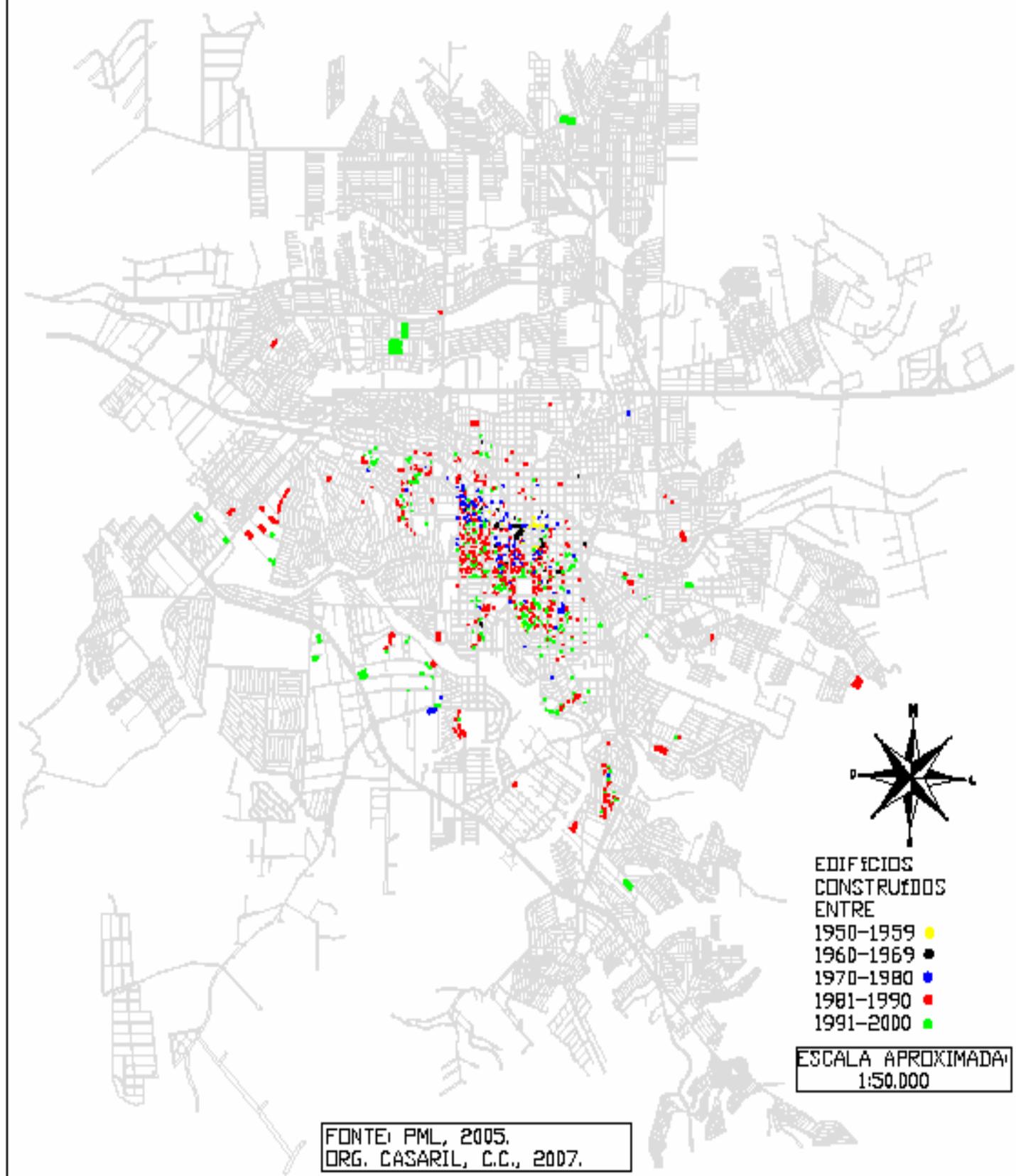
consolidados e pela criação de novos, como os conjuntos habitacionais Olímpico, Panissa, Sabará, Ernani Moura Lima, Santo André, Violim, Carnascial, Cafezal, os jardins Universitário, Claudia, Acapulco, Mediterrâneo, Bela Suíça, Vale do Reno, etc. Os *espaços ociosos* da cidade se proliferaram enormemente, representando aproximadamente cerca de “metade da área urbana do município” (FERREIRA, 1987, p.73; LUIZ, 1991; MENDONÇA, 1994).

Para Mendonça (1994) a expansão físico-territorial da cidade, evidenciada pelo crescimento de bairros já consolidados e relativizadas por seus vazios urbanos, imprimiram marcas de um processo de conurbação urbana de Londrina com algumas cidades observadas na citação seguinte.

A conurbação urbana entre Londrina e Cambé que já havia se manifestado na década anterior pode, atualmente, também ser observada entre esta e a área urbana da cidade de Iporã, localizada à nordeste. Tal conurbação tem se constituído pela construção de conjuntos habitacionais entre as duas cidades, ao mesmo tempo que pela proliferação de indústrias e estabelecimentos comerciais ao longo da BR-369, que liga as três áreas urbanas. (MENDONÇA, 1994, p.84).

Por fim, a distribuição espacial dos edifícios nesses cinquenta anos estudados, teve início no centro da cidade de Londrina. Os edifícios construídos no primeiro e segundo período do processo localizaram-se no quadrante central do perímetro urbano. No terceiro período, os edifícios distribuíram-se espacialmente no quadrante central, mas já iniciando um deslocamento para outras regiões da cidade. No quarto período os edifícios foram construídos em todas as regiões, chegando até aos lugares mais distantes, como nos limites da área urbana. No quinto e último período analisado, a distribuição espacial dos edifícios foi igual ao quarto período, ou seja, em todas as regiões da cidade. Para melhor visualização, da espacialização vertical apresentamos o mapa 12, a seguir.

MAPA 12 - LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM LONDRINA NO PERÍODO 1950-2000



No mapa 12 podemos notar que o quadrante central da cidade é fortemente ocupado por edifícios os quais foram construídos em todos os períodos analisados nessa área. Nas áreas formadas entre as Av. JK e Bandeirantes é elevado o número de edifícios construídos principalmente nas décadas de 1980 e 1990. Outra área com forte concentração de edifícios fica entre a Av. Tiradentes e Av. Maringá (região oeste), lembrando que as ruas paralelas a estas também são impactadas e com o processo passam por grande valorização. Ainda na região oeste da cidade, ocorre uma verticalização no limite da malha urbana, com edifícios de 04 pavimentos construídos após o período 1980 em ruas paralelas a Av. Arthur Thomas.

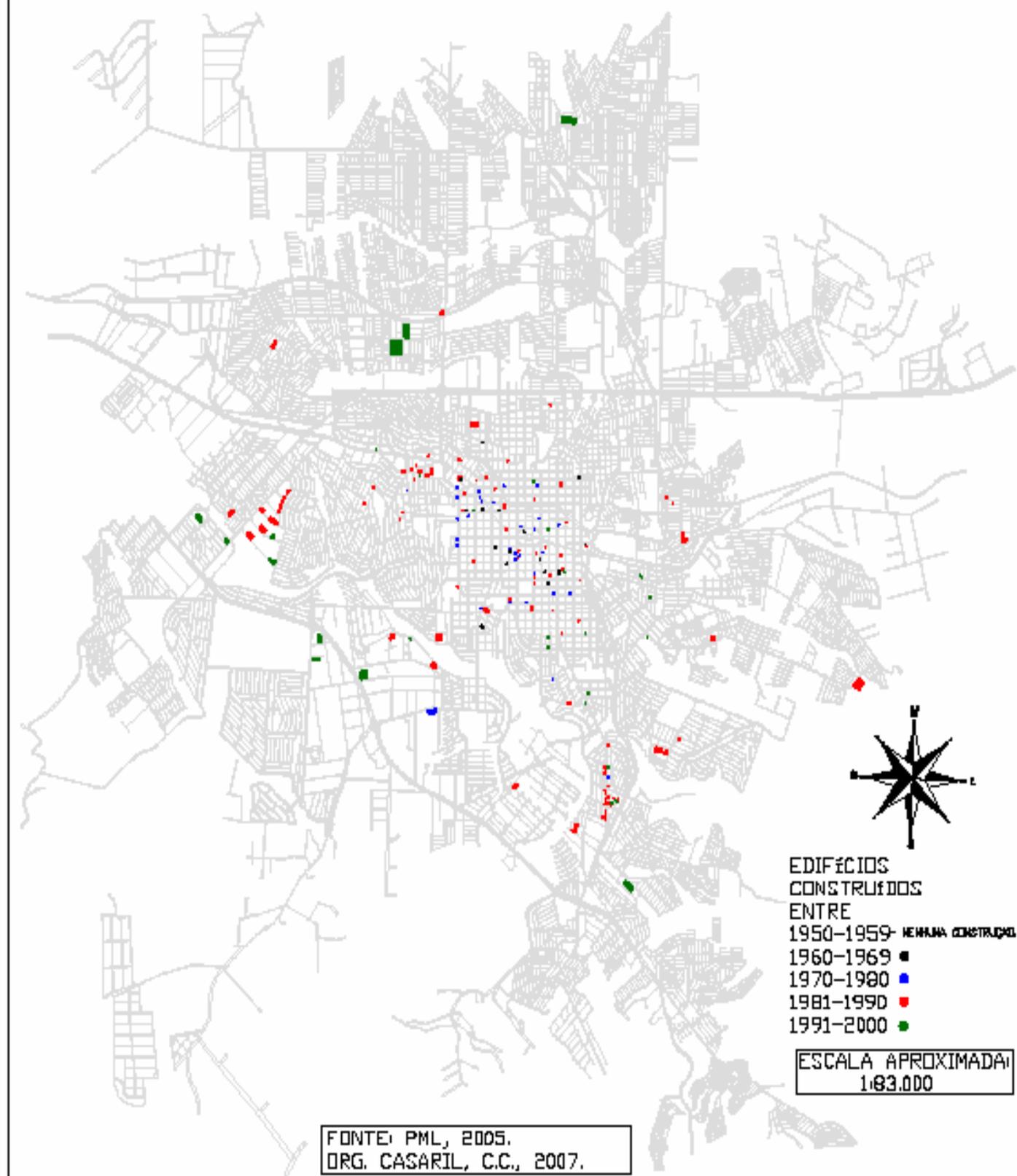
No setor Norte da cidade foram construídos no ano de 1991 três grande conjuntos verticais, nada mais para o restante da década, mas esta região torna-se uma área de expansão para a construção de grande conjuntos verticais de 04 pavimentos voltados para uma classe de menor poder aquisitivo. Na região leste da cidade foram construídos poucos edifícios, mas os que foram edificadas são em sua maioria conjuntos de prédios. Outra área na qual ocorreu uma pequena concentração de prédios populares foi na região sul da cidade, mais precisamente no final da Av. Inglaterra. Ao lado do Executivo Municipal, formou-se uma área de expansão de condomínios fechados, tais edifícios estão sendo construídos entre a Av. Souza Naves e a Av. Duque de Caxias. Outra área de condomínios fechados que iniciou-se na metade da década de 1990 e que vem sendo palco dos maiores arranha-céus da cidade é a Gleba Palhano.

Após esta explanação sobre a distribuição espacial dos edifícios na cidade de Londrina, apresentamos quatro mapas que demonstram as classes de pavimentos construídos em cada período estudado.

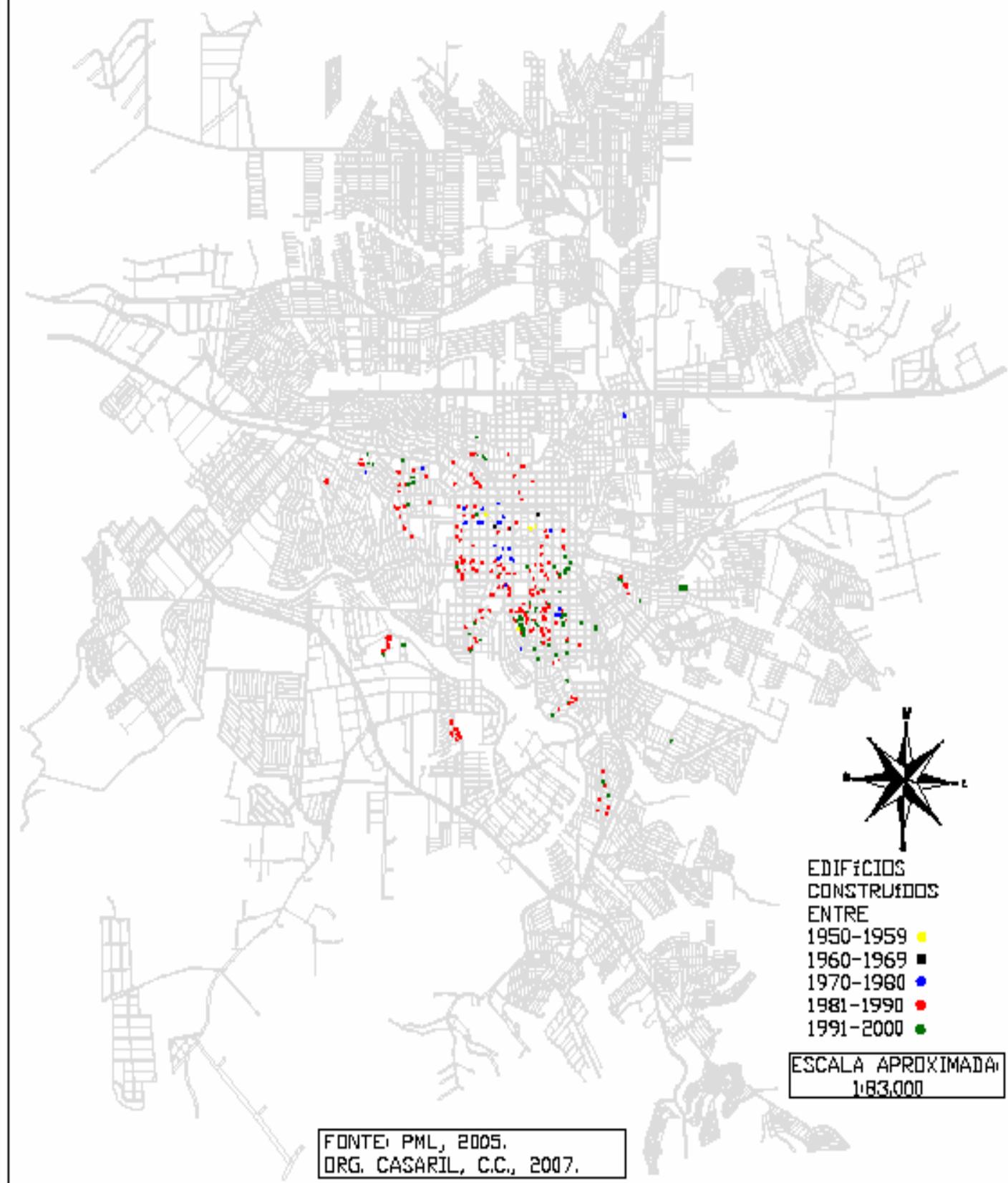
A partir dos mapas 13, 14, 15 e 16, observamos melhor a distribuição espacial dos mesmos por classe de pavimentos, e podemos notar que os prédios de 04 pavimentos (mapa 13) estão localizados, em menor número na área central da cidade, porém com uma grande quantidade de edifícios distribuídos pela periferia da então malha urbana. O mesmo não acontece para os edifícios de 05 a 08 pavimentos (mapa 14), pois apresentam um número elevado de edifícios na área central da cidade, onde apenas alguns poucos prédios fogem à regra da concentração vertical central e de seu entorno. Já o mapa 15 apresenta os edifícios de 09 a 14 pavimentos construídos durante esse meio século que estamos abordando e a partir dele, visualizamos uma grande concentração dos mesmos na área central da cidade, sendo que, uma quantidade razoável de edifícios está localizada entre as ruas Higienópolis, Goiás, Belo Horizonte, Santos e Paranaguá, que foi a área “chic” na década de 1980. Outra concentração desta classe de pavimentos teve início na Gleba Palhano.

Interessante mencionar que a verticalização dessa classe de pavimentos fica no período de 1950-1959 concentrada na área central e reservada a av. Paraná; já no período de 1960-1969 os edifícios ficam também agrupados no centro da cidade, caminhando em direção a av. Higienópolis pela av. Paraná. No período seguinte os prédios além de estar alocados no centro de Londrina e ultrapassar a av. Higienópolis, vão além da av. JK, isso em seus dois sentidos, que demarcam o quadrante central, tendo construções isoladas na av. Maringá, av. Tiradentes e av. Madre Leônia Milito. O período de 1981-1990 segue a mesma ordem do período anterior só que com uma quantidade bem maior de edifícios.

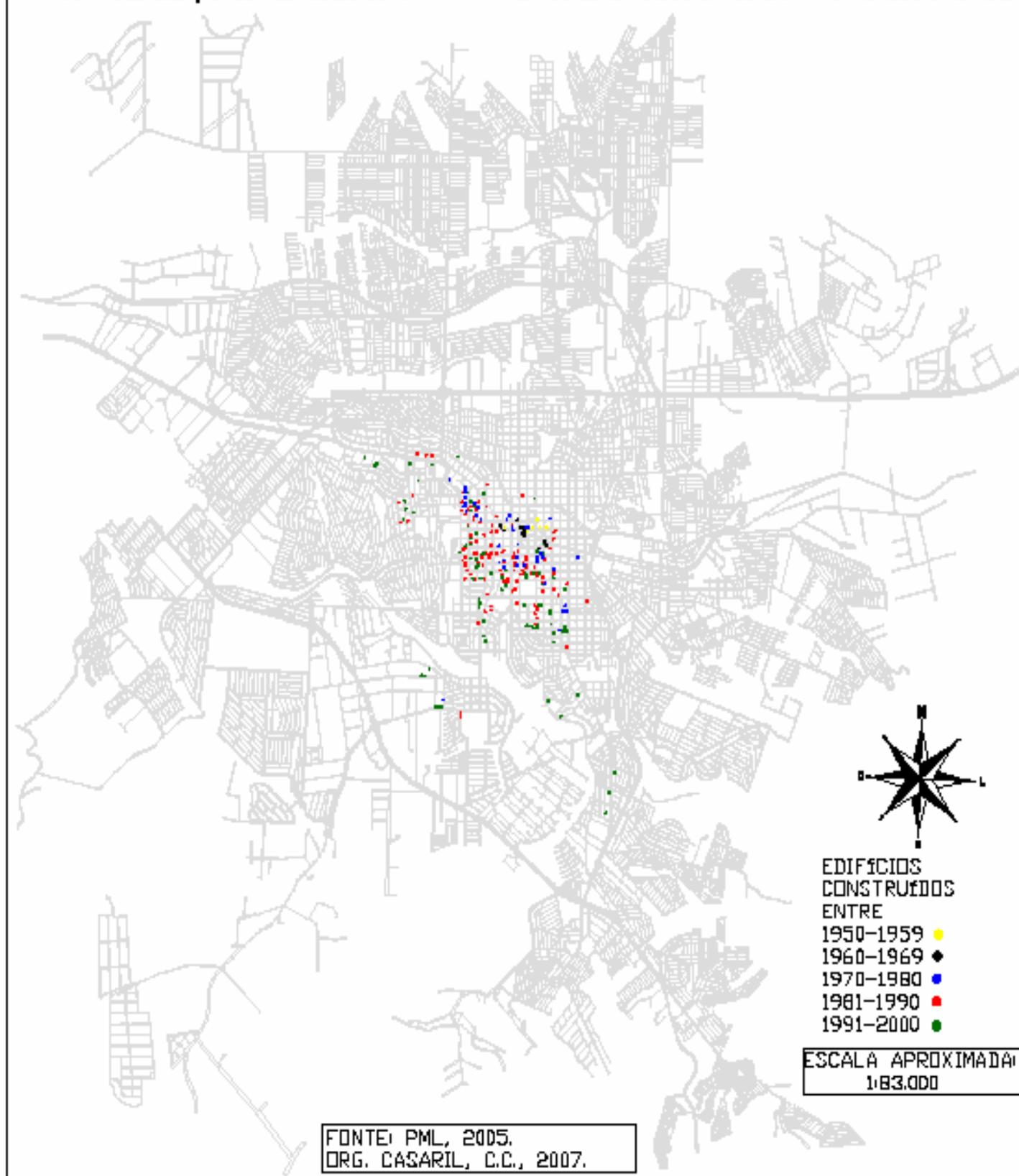
MAPA 13 - LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS COM 4 PAVIMENTOS CONSTRUÍDOS EM LONDRINA NO PERÍODO 1950-2000



MAPA 14 - LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DE 5 A 8 PAVIMENTOS CONSTRUÍDOS EM LONDRINA NO PERÍODO 1950-2000



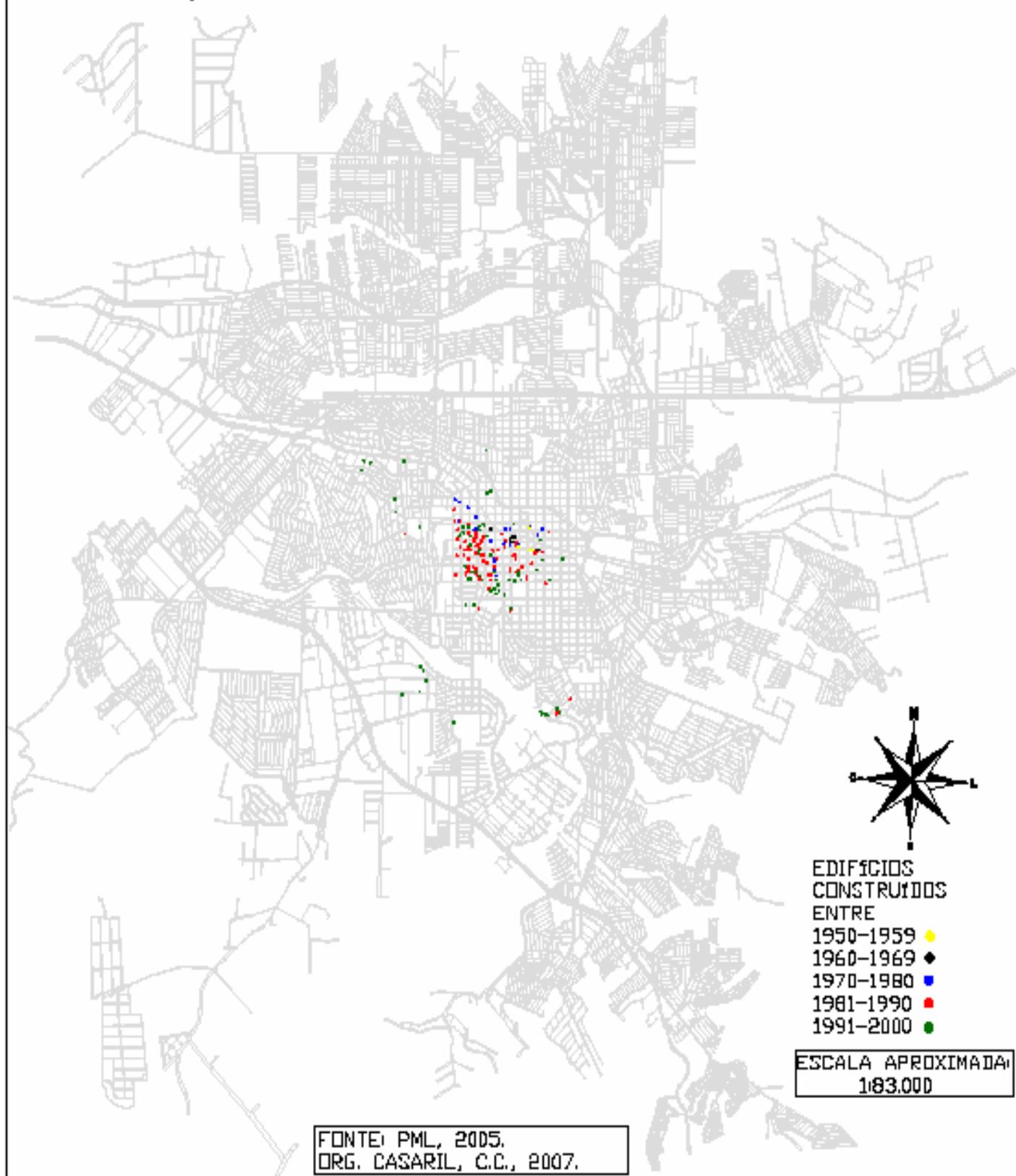
MAPA 15 - LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DE 9 A 14 PAVIMENTOS CONSTRUÍDOS EM LONDRINA NO PERÍODO 1950-2000



Por fim, os prédios de 09 a 14 pavimentos construídos no último período por nós estudado, chegam a uma distância cada vez maior, além de seguirem pelo mesmo caminho das construções apresentadas no período anterior, apresentam alguns edifícios junto à av. Inglaterra e também na Gleba Palhano e na av. Souza Naves próximos da Prefeitura e Câmara Municipal.

No mapa 16 apresentamos os edifícios de 15 e mais pavimentos construídos no período de 1950 – 2000. Nele verificamos que os edifícios se concentraram no centro da cidade e em seu entorno, porém podemos verificar a construção de alguns deles, na Gleba Palhano e entre a avenida Souza Naves com a rua Conde de Nova Friburgo e com a rua Dr. Elias Cesar, ou seja, edifícios ao lado do Executivo Municipal. Lembrando que tais edifícios são construídos também, entre as Av. Maringá, Prof. Samuel Moura e Tiradentes. Interessante notar que a maior concentração de edifícios está localizada próxima da área central e fica exatamente entre as ruas Alagoas, Prof. Hugo Cabral, Sergipe e Paranaguá as quais formam um retângulo quase que totalmente preenchidos por edifícios altos, sendo em sua maioria prédios construídos na década de 1980 e 1990. Portanto, a partir desta constatação podemos afirmar que existe uma população de poder aquisitivo alto que quer ainda morar no centro da cidade, ou se preferir a poucas quadras do CBD – Central Business District de Londrina.

MAPA 16 - LOCALIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DE 15 E MAIS PAVIMENTOS CONSTRUÍDOS EM LONDRIÑA NO PERÍODO 1950-2000



Londrina foi previamente planejada para abrigar 20.000 habitantes. Ao longo das décadas essa população tornou-se centenas de vezes maiores. E para atender a demanda populacional, o interesse da classe dominante, aos interesses políticos e econômicos a cidade cresceu muito mais que o esperado, de forma desordenada, mudando as perspectivas iniciais. Hoje é a segunda maior cidade do Estado, e uma das mais verticalizadas do Brasil. Isso promoveu uma grande expansão físico-territorial e uma espacialização diferenciada, criando localizações intra-urbanas segregacionistas.

Em cada período discutido, verificamos diferentes localizações, mas é a partir da década de 1980 que ocorreu a intensificação da verticalização e com ela, além das diferentes localizações se acentuarem, surgiu um novo padrão de edifício (classe de pavimento) como destaque. No primeiro, segundo e terceiro período por nós estudado, o maior destaque era dado aos prédios altos e suas localizações ficaram restritas a área central da cidade. Todavia, a partir do quarto período (1981-1990) do processo, ocorre uma mudança significativa na trajetória da verticalização londrinense, surge uma nova classe de pavimento como destaque, classe essa chamada por nós de edifícios de 04 pavimentos. Esses prédios de 04 pavimentos são construídos em todas as regiões da cidade chegando até mesmo aos limites territoriais da área urbana, modificando assim, a distribuição espacial dos edifícios, pois em nenhum período anterior a verticalização chegou tão longe da área central como as localizações verticais observadas nas décadas de 1980 e 1990.

Durante a década de 1980 o Brasil passou por um período de crise econômica, favorecendo assim, a diminuição do tamanho dos apartamentos, do número de pavimentos e deixando de ser (a verticalização) uma edificação voltada

a atender uma parcela da população de médio e alto poder aquisitivo para ser incorporada também a uma população de menor poder aquisitivo, destacando-se nesse contexto a COHAB-LD, que mesmo sendo criada em 1965, inicia suas atividades na construção de conjuntos habitacionais populares somente na década de 1970, partindo na década de 1980 para a implantação de loteamentos populares através de edificações verticais (prédios de 4 pavimentos, com área nunca superior aos 60 m<sup>2</sup>).

Por estas e outras razões a distribuição espacial dos edifícios da década de 1980, iniciou a descentralização do processo, proporcionando a construção de edifícios, além da área central, em setores distantes do centro. Para tal entendimento corroborou a breve discussão que realizamos sobre a expansão físico-territorial da cidade, pois através dela e dos mapas apresentados, podemos visualizar ao mesmo tempo a expansão da malha urbana e da espacialização dos edifícios, os quais caminham em direção aos limites da área urbana nas diferentes décadas estudadas conforme os mapas 08, 09 10, 11 e 12.

A partir do mapa 12, verificamos toda a verticalização construída nesse meio século por nós estudado. Ficando claro que no período 1991-2000, a edificação vertical chegou ao Setor Norte da cidade a partir da construção de 3 condomínios residenciais constituídos por vários blocos de edifícios cada, todos construídos pela construtora Santa Cruz. Aqui é interessante destacar que a Zona Norte de Londrina é formada por vários conjuntos habitacionais populares, região popularmente chamada de “Cinco Conjuntos”, mais recentemente de “Cincão”. Área que após receber a construção vertical da década de 1990, ganhou a construção de muitos outros prédios, a partir da primeira década de século XXI,

edifícios esses voltados a atender os anseios de parcela da população de menor poder aquisitivo. Lembrando que nesse setor constituiu-se um subcentro<sup>49</sup>.

O subcentro consiste, portanto, numa réplica em tamanho menor do centro principal, com o qual concorre em parte sem, entretanto, a ele se igualar. Atende aos mesmos requisitos de otimização de acesso apresentados anteriormente para o centro principal. A diferença é que o subcentro apresenta tais requisitos apenas para uma parte da cidade, e o centro principal cumpre-os para toda a cidade. (VILLAÇA, 2001, p.293).

Esse subcentro será ampliado em breve, por meio da construção do novo *Shopping Center* da cidade que reforçará ainda mais a centralidade do setor Norte de Londrina, proporcionando por hipótese, um aumento relativo do preço do solo urbano, fazendo com que incorporadores imobiliários, “[...] para diluí-los, [busquem] cada vez mais a redução da cota-parte dos terrenos, ou seja, [...]” faz com que aumente o processo de verticalização. (CAMPOS FILHO, 2001, p. 50).

A distribuição espacial da verticalização é resultado da produção do espaço para diferentes camadas sociais, taxas de lucros, diferentes tamanhos e padrões de edifícios, diferentes estratégias e pontos de vista dos agentes incorporadores que dão a idéia de “desigualdade” na e da produção do espaço por intermédio da localização dos prédios.

A verticalização é uma expressão material e simbólica de um modelo urbano excludente, segregado, que se naturalizou no pensamento e nas ações da vida cotidiana dos sujeitos sociais que pensam a justiça social nas cidades apenas como um elemento componente do discurso vazio da política urbana brasileira. [...] (SILVA, 2002, p.01).

---

<sup>49</sup> Conforme Silva (2004, p.65) a “[...] medida que houve a implantação da infra-estrutura, a área foi sendo valorizada, e houve a instalação de filiais dos estabelecimentos do Centro Principal de Londrina. Atualmente, verifica-se, nesta área, o funcionamento de um hipermercado, com lojas de suporte, uma agência bancária e duas caixas eletrônicas de outros bancos. A instalação deste novo empreendimento ampliou a concorrência entre os comerciantes e gerou uma redefinição no padrão da subcentralidade local. Atualmente, há uma concentração, em grande número e em grande variedade de estabelecimentos na Zona Norte de Londrina, sobretudo, na Avenida Saul Elkind, que possui a maior densidade de atividades comerciais e de serviços dessa zona. Isto termina por produzir uma valorização dos imóveis mais próximos dessa avenida, criando certa diferenciação nos padrões residenciais locais. [...]”.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

*Qualquer trabalho científico, qualquer descoberta, qualquer invenção é um trabalho universal.*

*Ele está condicionado, em parte pela cooperação de contemporâneos, em parte pela utilização do trabalho de seus predecessores.*

K. MARX

Ao iniciarmos as considerações deste trabalho, faz-se necessário registrarmos a existência de várias dificuldades encontradas para a realização de trabalhos científicos em nosso país. Uma das problemáticas relaciona-se aos órgãos públicos, os quais deveriam prestar todas as informações possíveis aos pesquisadores, porém não é o que ocorre. Aqui gostaríamos de enfatizar a Prefeitura Municipal de Londrina (PML) que através de suas Secretarias deveriam fornecer dados estatísticos, mapas, leis, etc., para fins científicos. Ocorreu grande dificuldade em conseguir o mapa da área urbana de Londrina geo-referenciado no qual consta a indicação das ruas e a numeração de cada terreno, dado este imprescindível para a realização do mapeamento da verticalização da cidade. Para termos acesso ao mapa, embora a Prefeitura soubesse que seria para fins científicos, se negou a disponibilizá-lo. Restando-nos dois caminhos: ou comprávamos o mapa que a PML vendia por R\$: 30.000,00 ou deixaríamos de realizar o trabalho. Utilizamos outra base cartográfica incompleta da cidade, que não afetou a localização dos prédios tendo em vista estarem nas principais ruas e avenidas da mesma.

Outra dificuldade encontrada foi em relação aos aspectos que gostaríamos de ter discutido neste trabalho, como a análise da legislação urbanística, referente ao processo de verticalização e dos consumidores da verticalização, mas não puderam ser abordados, principalmente por questões relativas ao escasso tempo da pós-graduação.

Mesmo assim, com todas as dificuldades impostas, este trabalho discutiu várias questões que possibilitaram uma melhor compreensão do processo de verticalização urbana de Londrina.

A importância desta temática para a cidade de Londrina é tão grande que possui significados até mesmo em nível mundial, pois como apresentamos na introdução deste trabalho, Londrina é considerada pela Emporis, como a 12ª cidade mais verticalizada do Mundo e a 3ª do Brasil (a partir da equação número de edifícios *versus* habitantes), isso para os edifícios acima de 12 pavimentos. Portanto, esta temática merece um maior destaque nos trabalhos científicos principalmente, aqueles voltados a compreender as particularidades do processo de (re)produção do espaço urbano londrinense. Até mesmo, em um estudo que tem como objetivo analisar o processo nas cidades mais verticalizadas do mundo merece fazer referência a Londrina.

O processo de verticalização das cidades brasileiras tem como principal atrativo a (re)produção de capital. Em Londrina não é diferente, porém a construção dos primeiros edifícios foi motivada não apenas pela reprodução do capital, mas sim, pela busca da modernidade, colocando-a em relação à paisagem urbana frente à metrópole paulista. Assim, a dinâmica da verticalização na cidade de Londrina é identificada conforme Linardi (1995) ao pioneirismo e à modernidade, pois a cidade sempre almejou as inovações dos grandes centros e, pelo fato de ter conquistado desde seu primórdio um intenso crescimento econômico, impetrou tal projeto: o de ser moderna.

Essa precoce verticalização londrinense, fundamentada principalmente nos arranha-céus, são como já afirmamos símbolos da modernidade, característica marcante da incorporação de inovações, decorrentes do avanço conquistado no período técnico-científico.

Portanto, os edifícios altos predominantes nos dois primeiros períodos do processo, representam muito bem o sentido dessa modernidade, pois

trouxeram a partir de suas construções, sucessivas inovações científicas e tecnológicas ao ambiente urbano londrinense inovando na arte de habitar logo em suas primeiras décadas.

No primeiro período do processo 1950-1959 foram construídos 17 edifícios, no segundo período 1960-1969 foram 45 edifícios construídos, mais que o dobro em relação ao período anterior.

O terceiro período do processo de verticalização 1970-1980 foi marcado conjuntamente pela fase final do “milagre brasileiro” e pelo início da fase de recessão econômica que se intensificou na década de 1980. Nesse período foram construídos 137 prédios.

Na década de 1970, após o final do “milagre” 1973, a inflação cresce a ritmos galopantes e junto com a correção monetária marca a principal explicação da construção de tantos edifícios. O crescimento da inflação continuou na década de 1980 em ritmos maiores e também foi a principal responsável do processo de verticalização nesse quarto período, com a construção de 801 edifícios, o período de intensificação do processo.

Com a inflação alta, ocorre a depreciação da moeda, onde a poupança apresenta baixíssimos rendimentos, levando poupadores e investidores a dirigir suas economias para a construção civil, visando garantir suas rendas, ainda mais que no Brasil existia a correção monetária, que desde sua edição em 1964 visou garantir as correções dos preços e saldos devedores sem permitir que a inflação corroesse os valores. Assim, criou-se uma significativa poupança na construção civil, o que, por sua vez, viabilizou a execução de habitações aos mais variados estratos sociais. (RANGEL, 1986)

Outra explicação que se soma a anterior em relação ao fato do quarto período ter obtido um grande número de edifícios construídos está relacionado às questões econômicas, pois neste período, foram vários os planos de estabilização econômica editados. Um deles foi o Plano Cruzado que por um curto período de tempo acabou com a inflação, mas deixaram os juros da poupança baixíssimos, o que provocou uma corrida a aquisição de bens duráveis, como apartamentos etc. Neste quarto período observamos que a área total dos edifícios diminuiu ligada a redução do tamanho dos apartamentos.

No início da verticalização de Londrina, os edifícios tentavam reproduzir internamente as especificações da planta residencial isoladas, com corredores, salas, copas, amplas cozinhas, varandas, amplas áreas de serviços, além de quarto para empregada etc., buscando ofertar aos consumidores uma reprodução de seus ambientes de origem.

No final dos anos de 1970 e no decorrer da década de 1980, em Londrina, iniciou-se a construção de habitação vertical para parcela da população de menor poder aquisitivo, com a criação do apartamento mínimo com áreas nunca superiores a 60 m<sup>2</sup> em edifícios de 4 pavimentos, construídos na periferia de cada época pelo governo local e por construtoras de pequeno porte, pois aumentou também a aquisição de apartamentos por parte de um mercado consumidor interessado em obter renda, os chamados rentistas, que devido à alta inflação investem na verticalização, para fugir da depreciação de seus capitais.

Outro diferencial deste período foi o dimensionamento da construção dos Condomínios Fechados (edifícios construídos no sistema de condomínio) que totalizaram 139.

No quinto período foram construídos 559 prédios. Neste período continuaram sendo editados os planos de estabilização econômica, primeiro o Plano Collor I e II, que confiscou a poupança, decretou a abertura de mercado interno etc. Por fim o Plano Real que continua vigorando até os dias atuais, este plano realizou a estabilização monetária, reduziu a atividade econômica, que aliada às altas taxas de juros proclamadas pelo governo FHC, que visavam reter os recursos nas aplicações financeiras, resultou na recessão de recursos no mercado, na diminuição do consumo e do crescimento econômico, inviabilizando a continuidade da intensificação da verticalização urbana em Londrina. Além disso, devido à paridade monetária do real com o dólar e da abertura do mercado brasileiro, ocorreu aumento de importações, prejudicando as indústrias nacionais, pois criou dificuldades para competir no mercado, levando inúmeras indústrias, incorporadoras etc., a falência, a perda de controle acionário, a processos de fusões e aquisições. Assim, a verticalização londrinense e quiçá brasileira pode ser explicada pela crise do Estado.

Nesse quinto período 1991-2000 da verticalização, surgiram os *flats*, mas o principal destaque foi dado à construção dos altos arranha-céus de arquiteturas arrojadas, voltados à parcela da população de maior poder aquisitivo, representada pela nova pequena burguesia e mesmo alta burguesia que quer residir em edifícios na área central da cidade e mesmo em edifícios fora do centro, mas em áreas produzidas pelos incorporadores imobiliários, para a edificação de arranha-céus de alto padrão. Caso contrário, como explicar a recente verticalização de edifícios altos, com apartamentos luxuosos nas ruas Belo Horizonte, Santos e Paranaguá na área central, na Gleba Palhano e ao lado do Centro Cívico Municipal, especificamente junto a avenida Souza Naves.

Analisando os cinco períodos da verticalização urbana em Londrina, no que se refere ao total de edifícios e a área construída ao longo dos cinquenta anos, verifica-se que o primeiro período representou 1,09% de edifícios construídos o que somou uma área construída em m<sup>2</sup> de 1,75%, o segundo período totalizou 2,89% de edifícios e uma área construída de 4,63%, o terceiro período do processo somou 8,79% de edifícios e uma área construída de 11,83%, o quarto período somou 51,38% de edifícios e totalizou uma área construída de 44,78% e por último, o quinto período obteve 35,85% de edifícios representando 37,01% de área construída. Assim foram construídos 1.559 edifícios nesse meio século de verticalização o que totalizou 4.569.517,47 m<sup>2</sup>.

Verificamos que destes 1.559 edifícios construídos, ocorreu um destaque às construções voltadas ao uso residencial, estas totalizaram 1.352 prédios ou 86,72%, já as edificações comerciais foram responsáveis por 127 edifícios ou 8,15% das construções e, por último tivemos 80 prédios ou 5,13% de edificações mistas nesse meio século de verticalização em Londrina.

Os apartamentos produzidos através dos edifícios residenciais e mistos totalizaram 33.611 unidades habitacionais, somando 3.957.083,82 m<sup>2</sup>, sendo 344 apartamentos (40.738,91 m<sup>2</sup>) no primeiro período, 1.218 apartamentos (159.705,21 m<sup>2</sup>) no segundo, 3.030 apartamentos (459.371,45 m<sup>2</sup>) no terceiro, 15.938 apartamentos (1.836.775,02 m<sup>2</sup>) no quarto e 13.081 apartamentos (1.460.493, 23 m<sup>2</sup>) no quinto período analisado.

Assim, através dos dados apresentados nos dois últimos parágrafos, concordamos com SOUZA (1994) que diz ser a verticalização brasileira uma especificidade da urbanização brasileira, pois em lugar nenhum do mundo o processo de verticalização se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com

a mesma destinação prioritária para a habitação.

Todos os edifícios mencionados foram localizados em mapa, identificando inclusive, a distribuição espacial dos prédios de 4 pavimentos, 5 a 8 pavimentos, 9 a 14 pavimentos e 15 e mais pavimentos. Resultando em um eficiente banco de dados, que nem a PML nem o Corpo de Bombeiros ou qualquer instituição possui. O qual é parte imprescindível para qualquer órgão de Planejamento Urbano, tanto público como privado, pois fornece informações precisas à tomada de decisões.

O mapeamento da verticalização, construído através de tecnologia do Sistema de Informação Geográfica – SIG oferece ferramentas operacionais para o planejamento, gerenciamento, auxiliando os gestores urbanos em seus planos de ações. Permitindo ainda a atualização e inclusão de novos dados e cruzamentos, ampliando-se assim uma base de dados cartográficos urbana contribuindo à sistematização e análise intra-urbana.

A cada um dos cinco períodos analisados verificou-se uma nova espacialização vertical, transformando a cidade em maneiras distintas de organização social e territorial. Assim, a cidade na década de 1950 é quase que representada em sua maioria pela área central da cidade da década de 1990. Portanto, a espacialização dos edifícios implica em análises distintas para cada um dos cinco períodos da verticalização, o que demonstra em última análise que a cidade é produzida e reproduzida em cada momento do processo.

Essa distribuição espacial verificada através do mapeamento vertical é resultado da produção do espaço para diferentes camadas sociais, taxas de lucro, distintas dimensões de prédios que dão a idéia da desigualdade na e da produção do espaço intra-urbano por intermédio da localização dos edifícios.

Essa espacialização permitirá aos gestores urbanos, as empresas de consultorias do mercado imobiliário, as incorporadoras, uma ótima visualização do mercado de imóveis verticais da cidade, podendo através de análises, definirem as áreas posteriores de expansão urbana vertical; definirem a instalação de novas empresas de produtos sofisticados próximas dos arranha-céus de alto padrão ou o contrário dependendo da demanda; dentre outras inúmeras possibilidades de empreendimentos.

Além é claro, de poder auxiliar de forma bastante precisa a equipe multidisciplinar na elaboração do novo Plano Diretor de Londrina, principalmente no que se refere à produção da Lei de Zoneamento, índices de aproveitamento/taxas de ocupação dos terrenos/lotes, gabaritos de altura dos edifícios, bem como, indicar as áreas que necessitam de uma infra-estrutura toda especial para áreas de adensamento vertical (viário, sanitário, elétrico). Ainda nesse estudo, ganham destaque os impactos intra-urbanos, pois são vários os processos causadores de impactos na cidade provocados pela verticalização, a exemplo das dificuldades de acesso viário – engarrafamento de trânsito, sanitário, segregação sócio-espacial, visual, concentração de edifícios gerando problemas ambientais, entre tantos outros.

A compreensão do processo de verticalização em Londrina apenas se iniciou. Não foram resolvidas algumas questões, assim ao final dessas considerações, sugerimos algumas proposições de novos estudos de verticalização em Londrina como a relação entre verticalização e capital internacional; a ação do Estado na legislação urbanística da verticalização; os agentes consumidores da verticalização; a comparação entre a verticalização das

duas cidades médias Norte-paranaenses onde o processo teve significativa difusão; a evolução do preço do solo urbano e da verticalização.

## REFERÊNCIAS

ABDALLA, A. SFH: apogeu e declínio de um vigoroso modelo habitacional. In: **SFI um novo modelo habitacional** – ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), 1996.

ABRAMO, Pedro. **A cidade caleidoscópica**: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007. 368p.

ALBUQUERQUE, Vandrê Bolívar Pêgolo de. **Especulação e valorização imobiliária na Palhano em Londrina**: Rítmicas pelo espaço e tempo da produção condominial. 2005. 384f. Dissertação. (Mestrado em Geografia) Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

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

ARIAS NETO, José Miguel. **O Eldorado**: representações da política em Londrina, 1930/1975. Londrina: Ed. UEL, 1998.

BAER, Werner. **A economia brasileira**. Trad. Edite Sciulli. São Paulo: Nobel, 1996.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Finanças públicas**: sumário dos planos brasileiros de estabilização. Disponível em <<http://www.bc.gov.br>>. Acesso em 20/02/2006.

BARROS, Mirian Vizintim Fernandes. **Análise ambiental urbana**: estudo aplicado à cidade de Londrina-PR. 1998. 235p. Tese (Doutorado em Geografia Física) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

BERNARDES, Lysia Maria Cavalcanti. O Problema das “frentes pioneiras” no estado do Paraná. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 15, n.3, p.335-381, jul./set. 1953.

BERNARDES, Nilo. Expansão do povoamento no estado do Paraná. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 14, n.4, p.427-456, out./dez. 1952.

BOLFE, Sandra Ana. **Transformações do espaço urbano de Santa Maria – RS – e sua região**: tendências e condicionantes. 2003. Tese. (Doutorado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

BONAVIDES, Paulo. A teoria marxista do Estado. In: BONAVIDES, Paulo. **Teoria**

**do Estado**. 6ª ed. São Paulo: Malheiros editores, 2007. p.149-164.

BORTOLOTTI, João Baptista. **Planejar é preciso**: memórias do planejamento urbano de Londrina. Londrina: Midiograf, 2007. 204p.

BRAGUETO, Cláudio Roberto. **O aglomerado urbano-industrial de Londrina**: sua constituição e dinâmica industrial. 2007. 265f. Tese. (Doutorado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

\_\_\_\_\_. **A inserção da microrregião geográfica de Londrina na divisão territorial do trabalho**. 1996. 323f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**, Brasília, DF, 2001.

\_\_\_\_\_. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano**. Brasília, DF, 1979.

BROIETTI, Marcos Henrique. **O bóia-fria e a (de)formação do espaço de Florestópolis – PR**. 1999. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

CAMBIAGHI, S. M. O povoamento do Norte do Paraná. **Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros**, São Paulo, v.6, p.82-90, 1951/1952.

CAMPOS, P. A. A Dinâmica Imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos do IPPUR/UFRJ**. Rio de Janeiro, n. 3, p. 47-70, 1989.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades brasileiras**: seu controle ou o caos – o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 4. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001. 143p.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. A verticalização Periférica em Vitória (ES). In. X Encontro de Geógrafos da América Latina, 2005, São Paulo, **Anais...** São Paulo: AGB, p. 2784-2797.

CANCIAN, Nadir Aparecida. **Cafeicultura paranaense**: 1990-1970. Curitiba: Grafipar, 1981.

\_\_\_\_\_. **Cafeicultura paranaense (1900-1970)**: estudo de conjuntura. 1977. Tese. (Doutorado) Universidade de São Paulo, São Paulo.

CANDOTTI, Eliane Aparecida. **Memórias da cidade**: Londrina 1930/1960. 1997. Monografia (Especialização em História) Departamento de História da Universidade Estadual de Londrina – UEL, Londrina.

CARLOS, Ana Fani Alessandri (Org.) **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

CARVALHO, Márcia Siqueira. **A pequena produção de café no Paraná**. 1991 Tese (Doutorado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

CASTELNOU, Antonio Manuel N. **Panorama geral da arquitetura londrinense**. 1996. Trabalho de Pesquisa apresentado ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo do Centro de Estudos Superiores de Londrina – CESULON, Londrina.

CAVALARI, Márcia Cristina. **Expansão urbana de Londrina. (1970-1995)**, 1996. Monografia (Bacharelado em Geografia) Departamento de Geociências, UEL - Universidade Estadual de Londrina, Londrina.

CESÁRIO, Ana Cleide C. **Industrialização e pequenos empresários em Londrina**. Curitiba: Grafipar, 1981.

CESCON, Odilar Antônio; CALIXTO, Maria José Martinelli Silva. Verticalização e (re)estruturação do espaço urbano em Dourados-MS: O papel da Encol. **Revista de Geografia**. UFMS. Campo Grande-MS, (13), p. 23-30, jan./jun. 2001.

COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ. **Colonização e desenvolvimento do norte do Paraná**. São Paulo: publicação comemorativa do cinquentenário da CTNP/CMNP, 1975.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2003.

COSTA, Ademir Araújo. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN**. 2000. (Tese de Doutorado em Geografia) Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

COSTA, Luiz Fernando S. **Os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama**. 2002. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Estadual de Maringá, Maringá.

COUTINHO, Carlos Nelson. A dualidade de poderes: Estado e revolução no pensamento marxista. In: **Marxismo e Política: A dualidade de poderes e outros ensaios**. São Paulo: Cortez, 1994. p.13-70.

DAMIANI, Amélia Luisa. A crise da Cidade: os termos da urbanização. In: DAMIANI, Amélia Luisa; CARLOS, Ana Fani Alessandri; SEABRA, Odette Carvalho de Lima. (Org.). **O espaço no fim do século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999. p.118-131.

EARP, Fábio Sá. Um século de inflação: a evidência empírica. **Análise Econômica**. Porto Alegre, n. 25/26, a. 14, p. 3-15, mar./set. 1996. Disponível em <<http://www.ufrgs.br/fce/rae/>> Acesso em 02/02/2007.

ELIAS, M. **Habitação: fundamentos e estratégias**. Rio de Janeiro: Livros Técnicos

e Científicos, 1980.

ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. Trad. Leandro Konder. 8ª ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1982.

ESPÍNDOLA, Carlos José. **As agroindústrias de carne do Sul do Brasil**. 2002. Tese. 261f. (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

FERREIRA, Nádia Somekh Martins. **A (Des) Verticalização de São Paulo**. 1987. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

FICHER, Sylvia. Edifícios altos no Brasil. **Espaço e Debates**, São Paulo, n. 37, p. 61-76. 1994.

FRANÇA, A. **A marcha do café e as frentes pioneiras**. Rio de Janeiro: Conselho Nacional de Geografia, 1960.

FRESCA, Tania Maria. A produção do espaço urbano de Londrina: 1970-2000. **Relatório de projeto de pesquisa**. Londrina: UEL, 2005. Inédito.

\_\_\_\_\_. **A rede urbana do norte do Paraná**. Londrina: Eduel, 2004. 403p.

\_\_\_\_\_. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. **Geografia**. Londrina, v.11, n.2, p. 251-274, jul./dez., 2002.

\_\_\_\_\_. **Transformações da rede urbana do Norte do Paraná**: estudo comparativo de três centros. 2000. Tese. (Doutorado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

GODELIER, M. Qu'est-ce que définir une formation économique et sociale? L'Exemple des Incas. **La Pensée** 159, Paris, p. 99-106, 1971.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

GRASSIOTTO, Maria Luiza Fava. **Espaços comerciais**: a arquitetura em dois shoppings centers de Londrina. 2000. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

GRASSIOTTO, Maria Luiza Fava; GRASSIOTTO, Junker de Assis. A atividade comercial e sua relação com o urbano: o exemplo de Londrina. **Semina: Ciências Sociais e Humanas**, Londrina, V. 24, p. 101-120, set. 2003.

HOMEM, Maria Cecília Naclerio. **A ascensão do imigrante e a verticalização de São Paulo**: o prédio Martinelli e sua história. 1982. (Dissertação de Mestrado em

História) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

HOUAISS, Instituto Antônio. **Dicionário eletrônico da língua portuguesa**. Versão 1.0 – São Paulo: Editora Objetiva Ltda, 2001. CD-ROM.

IBGE. **Censo Demográfico** – Paraná: 2000. Rio de Janeiro, 2000.

\_\_\_\_\_. **Contagem da população**: 1996. Rio de Janeiro, 1997.

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico – Paraná**: 1991. Rio de Janeiro, 1991.

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico – Paraná**: 1980. Rio de Janeiro, 1983.

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico – Paraná**: 1970. Rio de Janeiro, 1982.

\_\_\_\_\_. **Sinopse preliminar do censo demográfico de 1960**. Rio de Janeiro, 1962.

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico - Paraná**: 1950. Rio de Janeiro, 1954.

JANUZZI, Denise de Cássia Rossetto. O desenvolvimento de Londrina e as transformações nos espaços públicos da região central. **Semina: Ciências Sociais e Humanas**, Londrina, v. 26, p. 87-94, set. 2005.

JOFFILY, José. **Londres – Londrina**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1985.

KAUTSKY, Karl. **A questão Agrária**. São Paulo: Abril Cultural, 1986.

KOSIK, Karel. **A dialética do concreto**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1976.

LINARDI, Maria Cecília Nogueira. **Pioneirismo e Modernidade**: a urbanização de Londrina – PR. 1995. 250f. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

LISTA Editel Londrina e região. **Editel Publicar**. Londrina, v.20, n.7, 2006-2007.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LONDRINA, Prefeitura Municipal de. **Perfil do município de Londrina**. Londrina, 2002.

\_\_\_\_\_. Lei nº 7.482, de 20 de julho de 1998. **Plano Diretor de Londrina**. Londrina, 1998.

\_\_\_\_\_. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL. **Habitação de baixa renda no âmbito municipal**: habitação e políticas públicas em cidades médias – o caso de Londrina. Londrina, 1996.

\_\_\_\_\_. Lei nº 1.444, abril de 1968. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Londrina**. Curitiba, 1968.

\_\_\_\_\_. **Londrina – a situação 66**. Curitiba, 1966.

\_\_\_\_\_. Lei nº 181, 26 de outubro de 1955. **Código de Obras**. Londrina, 1955.

\_\_\_\_\_. Lei nº 219, 31 de dezembro de 1953. **Código Municipal**. Londrina, 1953.

\_\_\_\_\_. Lei nº 218, 31 de dezembro de 1953. **Regime Tributário**. Londrina, 1953.

\_\_\_\_\_. Lei nº 133, 07 de dezembro de 1951. **Plano Diretor de Londrina**. Londrina, 1951.

LOPES, A. Y. D. P. **Pioneiros do capital**: a colonização do norte novo do Paraná. 1982. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo.

LOURENÇO, Gilmar Mendes. A economia Paranaense nos anos 80. **Análise Conjuntural**. Curitiba, v. 12, n. esp., p.02-04, 1990.

LOW-BEER, Jacqueline Doris. Renda da Terra – algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano. **Espaço & Debates**, São Paulo, v.3, n.8, p.31-41, jan./abr.1983.

LÖWEN SAHR, Cicilian Luiza. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa - PR. **Revista de História Regional**, Ponta Grossa, v. 5, n. 1, p. 9-36. 2000.

LUIZ, Adilson Nalin. **A evolução urbana de Londrina – PR no período de 1957 a 1980 através de fotointerpretação**. 1991. Monografia (Bacharelado em Geografia) Departamento de Geociências. Universidade Estadual de Londrina – UEL. Londrina.

MANDEL, Ernest. **O Capitalismo tardio**. Trad. Carlos Eduardo Silveira Matos, Regis de Castro Andrade, Dinah de Abreu Azevedo. São Paulo: Abril Cultural, 1982. (Os economistas).

MARICATO, E. **Brasil cidades**: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001. 204p.

MARTINS, Vitor Hugo Teixeira. **Habitação, infra-estrutura e serviços públicos**: conjuntos habitacionais e suas temporalidades em Londrina – PR. 2007. 175f. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) UEL, Londrina.

MARX, Karl. **O capital**: crítica da economia política. Volume I – O processo de Produção do Capital. Apresentação de Jacob Gorender; coordenação e revisão de Paul Singer; trad. Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1983.

(Os economistas).

MEDEIROS, Iolanda Aínda de. **Globalização dos lugares: a verticalização em Manaus**. 1996. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

MENDES, César Miranda. O capital e o governo na produção do espaço. **Acta Scientiarum – Human and Social Sciences**. Maringá: Universidade Estadual de Maringá, v. 22, n.1, p.211-222, 2000.

\_\_\_\_\_. **Edifício no jardim: um plano destruído – a verticalização de Maringá**. 1992. 364f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

MENDONÇA, Francisco de Assis. **O clima e o planejamento urbano de cidades de porte médio e pequeno: proposição metodológica para estudo e sua aplicação à cidade de Londrina/PR**. 1994. 300p. Tese (Doutorado em Geografia Física) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

MONBEIG, Pierre. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1984.

MORO, Dalton Áureo. **Substituição de culturas, modernização agrícola e organização do espaço rural no Norte do Paraná**. 1991. Tese. (Doutorado em Geografia) Universidade Estadual Paulista, Rio Claro.

MÜLLER, Nice Lecocq. Contribuição ao Estudo do Norte do Paraná. In: FRESCA, Tânia Maria; CARVALHO, Márcia Siqueira de. **Geografia e Norte do Paraná: um resgate histórico – volume 2**. Londrina: Edições Humanidades, 2007. p.19-70.

\_\_\_\_\_. Contribuição ao estudo do Norte do Paraná. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, N. 22, p.55-97, mar. 1956.

NAKAGAWARA, Yoshiya. **As funções regionais de Londrina e sua área de influência**. 1972. Tese (Doutorado em Geografia) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. **Espaço & Debates**. São Paulo: NERU, a. II, n. 06, p. 36-54, 1982.

OLIVEIRA, Janete Marília Gentil Coimbra de. **Produção e apropriação do espaço urbano: a verticalização em Belém – PA**. 1992. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

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

PASSOS, Viviane Rodrigues de Lima. **A verticalização de Londrina: 1970/2000 – A ação dos promotores imobiliários.** 2007. 203f. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento). Universidade Estadual de Londrina, Londrina.

PAULINO, Eliane Tomiasi. **Por uma geografia dos camponeses.** São Paulo: Ed. da Unesp, 2006. 428p.

PRANDINI, Neyde. Aspectos da Geografia Urbana de Londrina. In: Anais da Associação dos geógrafos brasileiros. vol. VI. tomo I. 1954. **Anais...** São Paulo. p. 62-80.

RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. A verticalização de São Paulo e o cinema: uma nova dimensão no estudo das cidades. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, 9 (17), p. 5-22. 1997.

\_\_\_\_\_. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia:** uma análise da produção e consumo da habitação. 1998. Tese (Doutorado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

RANGEL, Ignácio. **A inflação brasileira.** 2ª ed. Rio de Janeiro: Edições Tempo Brasileiro, 1963. (Coleção Brasil Hoje – 1).

\_\_\_\_\_. **Recursos ociosos e política econômica.** São Paulo: Hucitec, 1980.

\_\_\_\_\_. **Economia:** milagre e anti-milagre. 2ª ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1986.

\_\_\_\_\_. **Questão agrária, industrialização e crise urbana no Brasil.** Prefácio e Organização de José Graziano da Silva. 2ª ed. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2004.

RAZENDE, N. **Ocupação do espaço urbano de Londrina.** 1983. 393p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Pernambuco, Pernambuco.

REZENDE, Cyro. **Economia brasileira contemporânea.** São Paulo: Contexto, 2002.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados:** as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RICARDO, David. **Princípios de economia política e tributação.** Trad. Paulo Henrique Ribeiro Sandroni. São Paulo: Abril Cultural, 1982. (coleção os economistas)

RODRIGUES, Arlete Moises. **Moradia nas cidades brasileiras.** São Paulo: Contexto, 1989.

SANTANA, Márcia de Alencar. A Formação Espacial em Milton Santos: Gênese e evolução do conceito. In: XIII Encontro Nacional de Geógrafos, 2002, João Pessoa. **Anais...** João Pessoa: AGB, 2002. CD ROM.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998. **Texto para Discussão n. 654**. IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Brasília, 1999. Disponível em <<http://www.ipea.gov.br>> Acesso em 19/04/2007.

SANTOS, César Ricardo Simoni. Dos negócios na cidade à cidade como negócio: uma nova sorte de acumulação primitiva do espaço. **Cidades**, Presidente Prudente: Grupo de Estudos Urbanos, v. 3, n. 5, p. 101-122, jan./jun. 2006.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

\_\_\_\_\_. **Metamorfoses do espaço habitado**: fundamentos teóricos e metodológicos da geografia. São Paulo: Hucitec, 1988.

\_\_\_\_\_. **O espaço do cidadão**. São Paulo, Nobel, 1987.

\_\_\_\_\_. **Espaço e Método**. São Paulo: Nobel, 1985.

\_\_\_\_\_. **Espaço e Sociedade**: ensaios. Petrópolis: Vozes, 1982.

SCHMIDT, L. P.; COSTA, L. F.; MENDES, C. M. Os Promotores Imobiliários e o seu negócio: a (re)produção da cidade – algumas considerações. **Reflexiones Geográficas**: Agrupación de Docentes Interuniversitarios de Geografía. Rio Cuarto – Argentina, p. 49-56, 2000.

SCHWARTZ, Wilson. **Poder Emergente no Sertão**. Londrina: Midiograf, 1997.

SERENI, E. De Marx a Lenin: la categoría de “formación económica – social”. **Economía y Ciencias Sociales**, Caracas, v. 13, p.5-53, 1971.

SILVA, Joseli Maria. **A verticalização de Guarapuava (PR) e suas representações sociais**. 2002. Tese (Doutorado em Geografia) Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

SILVA, William Ribeiro da. Novos centro, novas centralidades, novas diferenças. A fragmentação do espaço urbano de Londrina. **Geografia**, Rio Claro, v. 29, n.1, p. 55-70, jan./abr. 2004.

SILVEIRA, R.; MALPEZZI, S. **Welfare analysis of rent control in Brazil**: the case of Rio de Janeiro. Departamento de Infra-estrutura e Desenvolvimento Urbano do Bando Mundial, jun. 1991. (Discussion Paper).

SIMONSEN, M. H. Poupança e crescimento econômico: o caso brasileiro. **Ensaio Econômicos**, EPGE, n.178, 1991.

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.

SOMEKH, Nádia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939**. São Paulo: Studio Nobel; Edusp; FAPESP, 1997.

SOUSA, Isaque dos Santos; OLIVEIRA, José Aldemir de. A produção de Edificações verticais na área central de Manaus. In: VI Congresso Brasileiro de Geógrafos – “Setenta anos da AGB: As transformações do espaço e a Geografia no século XXI”, 2004, Goiânia, **Anais...** Goiânia: AGB, 2004. CD ROM.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A Identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.

\_\_\_\_\_. **A identidade da Metrópole: a verticalização em São Paulo**. 1989. Tese (Livre Docência em Geografia) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

\_\_\_\_\_. Paraná: o quadro geográfico, histórico e econômico do processo de urbanização. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n. 46, p.38-87, 1971.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. 1990 (Tese de Doutorado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; WHITACHER, Arthur Magon. (Org.) **Cidade e Campo: relações e contradições entre urbano e rural**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. 248p. p.175-198.

\_\_\_\_\_. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade**. 1991 (Tese de Doutorado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

SUZUKI, Juliana Harumi. Vilanova Artigas e Carlos Cascaldi em Londrina: uma contribuição ao estudo da Arquitetura Moderna no Estado do Paraná. In: SZMRECSANYI, Maria Irene; ZANI, Antonio Carlos (Org.). **Arquitetura e cidade no norte do Paraná**. São Paulo: FAUUSP/UEL, 2003. p.57-68.

TAKEDA, Marcos. **As transformações da área central de Londrina: uma outra centralidade**. 2004. Monografia (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina - UEL, Londrina.

TOMAZI, Nelson Dacio. **Norte do Paraná: histórias e fantasmagorias**. Curitiba: Aos Quatro Ventos, 2000.

VASCONCELOS, Augusto Carlos de. **O concreto no Brasil: recordes, realizações, história**. 2ª ed. São Paulo: Pini, 1992.

VAZ, Lílian F. Particularidades do processo inicial de verticalização na cidade do Rio de Janeiro. In: III Encontro Nacional da Anpur, 1989, Águas de São Pedro, **Anais...** Águas de São Pedro: ANPUR, vol 1, 1989, p. 198-207.

\_\_\_\_\_. **Uma história da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro:** estudo da modernidade através da moradia. 1994 (Tese Doutorado em Arquitetura) FAU – USP, São Paulo.

VELOSO, Fernando A.; VILLELA, André; GIAMBIAGI, Fabio. Determinantes do “Milagre” Econômico Brasileiro (1968-1973): Uma análise empírica. **Texto para discussão n. 1273**, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA, 2007. Disponível em <<http://www.ipea.gov.br>>. Acesso em 01/04/2007.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001. 373p.

ZÓRTEA, A. J. **Londrina através dos tempos e crônicas da vida:** homenagem aos pioneiros. São Paulo: Juriscredi, 1975.

## BIBLIOGRAFIA

ARANTES, Otília B. Fiori. **Urbanismo em Fim de Linha**. São Paulo: EDUSP, 1998.

ASARI, Alice Yatiyo; TUMA, Magda Madalena. **Aspectos históricos, físicos, econômicos e institucionais do município de Londrina**. Londrina: Prefeitura Municipal de Londrina, 1978.

BARRETO, Ilson Juliano; MENDES, Cesar Miranda. Uma forma inovadora de se morar: a verticalização no Jardim Universitário de Maringá-PR. **Boletim de Geografia**. Maringá, a. 17, n. 1, p. 59-72, 1999.

BARRETO, Ilson Juliano. **A verticalização e o bairro**: o caso do parque Campolim – Sorocaba, SP, período de 1990 a 2004. 2007. 165f. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Estadual de Maringá – UEM, Maringá.

BENÉVOLO, Leonardo. **História da arquitetura moderna**. São Paulo: Perspectiva, 1976.

CASARIL, Carlos Casseiro. **Capital imobiliário e verticalização urbana em Francisco Beltrão – PR**. 2004. 121f. Monografia (Bacharelado em Geografia) Universidade Estadual do Oeste do Paraná – Campus de Francisco Beltrão, Francisco Beltrão.

CORIAT, Benjamin. **Pensar pelo avesso**: o modelo japonês de trabalho e organização. Trad. Emerson S. da Silva. Rio de Janeiro: Revan: UFRJ, 1994.

DUARTE, Fábio. **Arquitetura e tecnologias de informação**: da revolução industrial à revolução digital. São Paulo: ANNABLUME editora; editora da Unicamp, 1999.

FARACO, José Luiz. **Adensamento central e dispersão periférica**: levantamento e sistematização de indicadores que permitam qualificar os desequilíbrios intra-urbanos de Londrina – PR. 1988. 205f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Planejamento) Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Paulo.

FERREIRA, C. G. F. **O fordismo, sua crise e o caso brasileiro**. Belo Horizonte: UFMG/CEDEPLAR, 1993.

FERREIRA, Nadia Somekh Martins. A verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana? **Espaço e Debates**. São Paulo, a. 7, n. 21, p. 72-89, 1987.

FRESCA, Tania Maria. Crise urbana e serviços públicos: a proposta de Ignácio Rangel. In: Primeiro Encontro Sul Brasileiro de Geografia. 2003, Curitiba. **Anais...** Curitiba: Universidade Federal do Paraná, 2003. CD-ROM.

GALBRAITH, J. K. **A era da incerteza**. São Paulo: Pioneira, 1980.

HARVEY, David. **Condição Pós-moderna**: uma pesquisa sobre as origens da mudança social. 13ª ed. Trad. Adail Ubirajara Sobral; Maria Stela Gonçalves. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

\_\_\_\_\_. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. 252p.

HUMBERTO, Marshal Mendes. **A interpretação do espaço urbano de Maringá**: a lógica da verticalização – período de 1990 à 2005. 2007. 182f. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Estadual de Maringá – UEM, Maringá.

LIPIETZ, Alan. **Miragens e milagres**: problemas da industrialização no terceiro mundo. São Paulo: Nobel, 1988.

LÖWEN SAHR, Cicilian Luiza. O Papel das cidades médias nas estratégias de desenvolvimento espacial do Paraná. **Boletim de Geografia**, Maringá, n. 19, p. 21-33, 2001.

MAMIGONIAN, Armem. A geografia e “a formação social como teoria e como método”. In: SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. (org.) **O mundo do cidadão, um cidadão do mundo**. São Paulo: Hucitec, 1996. p.198-206.

MARCOLIN, Neldson. Criação do concreto: há cem anos o concreto armado começava a ser usado no Brasil. In: **Revista Pesquisa FAPESP**, edição impressa, 127, set. 2006. Disponível em <<http://www.revistapesquisa.fapesp.br>>. Acesso em 16/01/2007.

MATTOSO, J. **A desordem do trabalho**. São Paulo: Editora Página Aberta, 1995.

MENDES, César Miranda. Algumas considerações sobre os conjuntos verticais no contexto sócio econômico de Maringá. **Boletim de Geografia**, Universidade Estadual de Maringá, Maringá, a. 13, n. 1, p. 01-20. 1995.

\_\_\_\_\_. A indústria do solo, o capital e a verticalização. **Geosul**, Universidade Federal de Florianópolis, Florianópolis, a. 16, p. 37-45. 1993.

\_\_\_\_\_. A verticalização na cidade Jardim-Maringá: a descaracterização de um plano. In: SCARLATO, F. C. et al. (Org.) **Globalização e espaço latino-americano**. São Paulo: Hucitec, 1993. p. 211-224.

\_\_\_\_\_. A verticalização, um dos reflexos do processo da metrópole em formação: Maringá-PR. **Boletim de Geografia**. Maringá, a. 10, n. 1, p. 27-59, 1992.

MENDES, C. M. & CÂMARA, M. R. Os conjuntos habitacionais verticais no contexto sócio-econômico de Florianópolis – Bairro da Trindade. **Boletim de Geografia**, UEM - Maringá, a.16, n.1, p. 87-96, 1998.

MENDES, César Miranda; SCHMIDT, Lisandro Pezzi. **A Dinâmica do espaço**

**urbano-regional**. Guarapuava: Unicentro, 2006.

NASCIMENTO, Isabella Soares. O arranha-céu: produto verticalizado da globalização. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, a. 12, n. 23, p. 107-132. 2000.

OLIVEIRA, Janete Marília Gentil Coimbra de. Os agentes produtores do espaço urbano verticalizado em Belém-PA. In: 3º Simpósio Nacional de Geografia Urbana, 1993. Rio de Janeiro, **Anais...** Rio de Janeiro: AGB, 1993, p. 222-224.

OLIVEIRA, J. M. G. C. de; FRANÇA, C. F.; BORDALO, C. A. L. A verticalização em Belém nos últimos trinta anos: a produção de espaços segregados e as transformações sócio-ambientais. In: VI Congresso Brasileiro de Geógrafos – “Setenta anos da AGB: As transformações do espaço e a Geografia no século XXI”, 2004, Goiânia, **Anais...** Goiânia: AGB, 2004. CD ROM.

POSTALI, Valéria B. **A construção civil em Londrina: 1970-2002** – uma análise geográfica das construtoras civis com atuação junto à COHAB-LD. 2005. Monografia (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina - UEL, Londrina.

RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. Verticalização Litorânea: uma análise preliminar. **Geografafes**, Vitória, n.3, 2002.

\_\_\_\_\_. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, Universidade Estadual de Maringá, Maringá, a. 16, n.1, p. 97-105. 1998.

\_\_\_\_\_. A cultura do consumo e a produção simbólica dos espaços verticalizados nas cidades brasileiras. **Boletim Goiano de Geografia**. Universidade Federal de Goiás, Goiás, v. 17, n. 2, p. 27-47, jul./dez, 1997.

RANGEL, Ignácio. **Obras reunidas**. Rio de Janeiro: Contraponto, 2005. 2v. 1.300p.

RANGEL, Ignácio. **Introdução ao desenvolvimento econômico brasileiro**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Bial, 1990.

REIS FILHO, N. G. **Quadro da arquitetura no Brasil**. 4ª ed. São Paulo: Perspectiva, 1978. 211p. (Coleção debates)

ROCHA, Carlos Henrique Maurício da. Fordismo: desenvolvimento e crise. **Revista Múltipla**, Brasília, a.9, n.15, p. 111-126. 2003.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. 3ª ed. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 2003. (Coleção cidade aberta)

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. 4ª ed. 1ª reimpr. São Paulo: Edusp, 2004. (Coleção Milton Santos).

SILVA, Andresa Lourenço da. **Loteamentos residenciais exclusivo de Londrina: outras fronteiras imaginárias e invisíveis.** 2007. 155f. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) Universidade Estadual de Londrina – UEL. Londrina.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização.** 14. ed. rev. São Paulo: Contexto, 1998.

SOARES, Beatriz Ribeiro; RAMIRES, Julio Cesar de Lima. O arranha-céu e a modernidade da paisagem urbana de Uberlândia. **História & Perspectivas**, Uberlândia, n.12/13, jan./dez. 1995, p. 29-57.

SOMEKH, Nádia. São Paulo anos 30: verticalização e legislação urbanística. **Espaço e Debates**, São Paulo, a. 17, n. 40, p. 70-81, 1997.

SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (Org.) **Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional.** São Paulo: Expressão Popular, 2006. 376p.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; WHITACHER, Arthur Magon. (Org.) **Cidade e Campo: relações e contradições entre urbano e rural.** São Paulo: Expressão Popular, 2006. 248p.

TUDINI, Odilon Groxiatti; MENDES, Cesar Miranda. A dinâmica da incorporação imobiliária no processo de verticalização da zona 7 em Maringá-PR, no período de 1990-2002. **Boletim de Geografia.** Maringá, a. 23, n. 1, p. 01-19, 2005.

# Livros Grátis

( <http://www.livrosgratis.com.br> )

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)  
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)  
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)  
[Baixar livros de Matemática](#)  
[Baixar livros de Medicina](#)  
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)  
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)  
[Baixar livros de Meteorologia](#)  
[Baixar Monografias e TCC](#)  
[Baixar livros Multidisciplinar](#)  
[Baixar livros de Música](#)  
[Baixar livros de Psicologia](#)  
[Baixar livros de Química](#)  
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)  
[Baixar livros de Serviço Social](#)  
[Baixar livros de Sociologia](#)  
[Baixar livros de Teologia](#)  
[Baixar livros de Trabalho](#)  
[Baixar livros de Turismo](#)