

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE LONDRINA  
CENTRO DE CIÉNCIAS EXATAS  
DEPARTAMENTO DE GEOCIÉNCIAS

**OS "VALORES" URBANOS DA ZONA SUL DE  
LONDRINA - ESTRATEGIAS E ESPECULAÇÃO IMOBILIARIA**

**CARMEM ARIAS**

Monografia apresentada ao Departamento de Geociéncias, do Centro de Ciéncias Exatas, da Universidade Estadual de Londrina, como exigéncia final para obtenção do título de bacharel em Geografia, sob a orientação da Professora Yoshiya Nakagauara Ferreira.

LONDRINA - PARANA  
DEZEMBRO - 1992

*A pessoa maravilhosa que foi meu  
pai, à minha mãe, e aos meus ami-  
gos, pelo que representam em mi-  
nha vida.*

## S U M A R I O

CAPITULO I - APRESENTAÇÃO DO TEMA-PROBLEMA.....1

I.1.a - Apresentação.....1

I.2.a - Introdução.....2

I.3.a - O tema e o problema da pesquisa.....3

I.4.a - Justificativa da pesquisa.....8

I.5.a - Formulação de hipóteses de trabalho.....10

I.6.a - Objetivos.....12

I.6.1.a - Objetivo geral.....12

I.6.2.a - Objetivos específicos.....12

I.7.a - Procedimentos metodológicos.....13

Notas e/ou referências do Capítulo I.....16

CAPITULO II - QUESTÕES SOBRE A ABORDAGEM DO ESPAÇO URBANO E  
SEU PROCESSO.....17

Notas e/ou referências do Capítulo II.....28

CAPITULO III - EVOLUÇÃO URBANA DE LONDRINA: DA INSTALAÇÃO PLANEJADA A DESORDENAÇÃO ESPACIAL.....	30
III.1. - A origem do assentamento urbano.....	31
III.2. - Crescimento urbano de Londrina: formas e características.....	36
Notas e/ou referências do Capítulo III.....	45
CAPITULO IV - OS "VAZIOS" URBANOS DE LONDRINA.....	47
IV.1. - Apresentação.....	47
IV.2. - A zona sul de Londrina - caracterização geral.....	54
IV.3. - Especificidades da zona sul e de seus "vazios".....	69
IV.3.1. - Área de contrastes sociais e econômico-espaciais.....	76
IV.3.1.1. - O Jardim União da Vitória.....	80
IV.3.1.2. - O Cattual Shopping Center.....	82

IV.3.2. - À questão sociedade X natureza, na discussão geográfica (aplicada à zona sul de Londrina) .....	84
IV.3.3. - À zona sul e seus "vazios" materializados através de fotos .....	101
Notas e/ou referências do Capítulo IV .....	121
V - CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	125
BIBLIOGRAFIA .....	128
ANEXOS .....	133

## CAPÍTULO I - APRESENTAÇÃO DO TEMA-PROBLEMA

### T. 1.1 - Apresentação

Este trabalho consiste na pesquisa que foi desenvolvida durante o ano letivo de 1992, e que está sendo apresentado como conclusão do Curso de Bacharelado em Geografia. É um subprojeto que faz parte do Projeto global denominado "Paraná Urbano - raízes, processos e problemas", coordenado pela professora Yoshiya Nakagawara Ferreira, aprovado pelo CNPq.

A área de estudo tem em seu limite norte o Riobeirão Cambé e, no sul, o próprio limite urbano estabelecido pela Prefeitura Municipal de Londrina.

Ao realizar esta pesquisa, ficou evidente a intenção de se atuar no campo da Geografia, sem se ater à dualidade física ou humana, ainda muito comum hoje, mas concebendora enquanto uma ciência da totalidade, onde o espaço é "... entendido como um elemento eminentemente social, uma instância da sociedade".<sup>1</sup>

Assim sendo, pretender-se analisar os agentes responsáveis e os fatores determinantes da existência dos "vazios" na zona sul da área urbana da cidade, na tentativa de identificar seus atores sociais (tanto do setor público como do setor privado).

## I.2. - Introdução

Na organização do espaço urbano de Londrina, os agentes sociais, tanto do setor privado como do setor público têm seus papéis determinantes. A expansão urbana sem um prévio planejamento acabou incorporando áreas rurais à zona urbana e fez com que a cidade crescesse rápida e desordenadamente. Essa falta de planejamento é facilmente observada quando se desloca do centro da cidade em direção à zona sul, por exemplo.

Os lotes de alto e médio padrão, em sua maioria, estão ociosos, enquanto que os loteamentos destinados às camadas mais populares encontram-se densamente ocupados. Tal fato demonstra que o solo urbano de Londrina não vem sendo ocupado de modo justo e racional, o que acaba trazendo reflexos negativos para a qualidade de vida de seus habitantes, principalmente para as camadas mais pobres.

Partindo destas premissas, pretender-se analisar as razões desta estruturação na zona sul da cidade, na tentativa de identificar os agentes sociais responsáveis por esse processo, e também localizar os "vazios" urbanos, que, muitas vezes, funcionam como um espaço estratégico, à espera de uma maior valorização.

### I.3. - O tema e o problema da pesquisa

O tema da presente pesquisa se vincula à área das ciências urbanas, onde estudiosos e pesquisadores de diversos ramos do conhecimento têm elaborado estudos com abordagens diferenciadas, sejam econômicas, sociais, psicológicas, como também na área da legislação ambiental, entre outras.

Como pode ser verificado, trata-se de um tema amplo e que pode ser analisado de modo multi e interdisciplinar.

Após a Segunda Guerra Mundial, tem aumentado muito o contingente populacional urbano, tornando-se difícil a sobrevivência humana, levando-se em conta a escassez (aparente) das áreas urbanas.

Atualmente, há cerca de 5 bilhões de habitantes no mundo, sendo que grande parte desse contingente é representado por populações que habitam em áreas urbanas.

Esse contingente populacional urbano, particularmente dos denominados países do "Terceiro Mundo", vem sofrendo uma série de problemas, tais como: habitação precária, transportes coletivos deficitários, mau atendimento nos setores da educação, saúde e segurança, desemprego crônico, déficit habitacional, etc.

A seguir, serão apresentadas três tabelas que demonstram o rápido crescimento urbano, no Brasil, Pará e Londrina, para ilustrar melhor o contexto urbano onde se insere o objeto desta pesquisa.

A tabela que segue demonstra a rápida urbanização no Brasil, a partir da década de 50.

Tabela 01 -

BRASIL - POPULAÇÃO URBANA E RURAL - 1940/91

ANO	URBANA	%	RURAL	%	TOTAL
1940	12.680.182	31,24	28.356.133	68,76	41.236.315
1950	18.762.691	36,16	33.161.506	63,84	51.944.397
1960	31.303.034	44,67	38.767.423	55,33	70.070.457
1970	52.084.984	55,92	41.054.053	44,08	93.139.037
1980	80.436.409	67,59	38.566.297	32,41	119.002.706
1991*	--	--	--	--	146.154.502

Fonte: *Anuário Estatístico do Brasil*. 1989. p. 79.

\* Os dados referentes ao ano de 1991 fazem parte dos *Resultados Preliminares do Censo Demográfico de 1991 - PARANÁ*.

Observa-se que a população urbana brasileira cresceu muito e já na década de 70 superou o índice populacional rural. Pode-se verificar que houve um grande crescimento do índice da população urbana nas três últimas décadas, por conseguinte, os problemas urbanos se multiplicaram.

Esse crescimento urbano foi muito expressivo nas áreas metropolitanas e nas cidades de porte médio, como Londrina.

No Estado do Paraná esse crescimento foi maior na população rural até a década de 70, em virtude de ser um Estado que foi uma área de expansão pioneira até praticamente o fim da década de 60.

A tabela seguinte, comparada com a anterior, demonstra que na década de 80 o índice da população urbana paranaense

era menor que o da média brasileira (67,59% da população brasileira e 56,62% da paranaense).\*

No Paraná, somente a capital do Estado Curitiba e, no interior do Estado Londrina, possuem população acima de 300.000 habitantes, das quais somente Londrina se localiza no norte do Estado.

A seguir, a distribuição da população urbana e rural do Paraná demonstra um quadro global do Estado entre os anos de 40 a 91.

Tabela 02 ...

PARANÁ - POPULAÇÃO URBANA E RURAL - 1940/91

ANO	URBANA	%	RURAL	%	TOTAL
1940	302.272	24,45	934.004	75,55	1.236.276
1950	523.268	24,97	1.587.259	75,03	2.115.547
1960	1.305.927	30,60	2.962.312	69,40	4.268.239
1970	2.504.378	36,14	4.425.490	63,86	6.929.868
1980	4.472.561	58,62	3.156.831	41,38	7.629.392
1991*	--	--	--	--	8.415.659

Fonte: *Anuário Estatístico do Brasil, 1989.*, p. 79.

\* Dados extraídos dos *Resultados Preliminares do Censo Demográfico de 1991 - PARANÁ*.

A tabela 03 representa a população urbana e rural de Londrina nos últimos 51 anos.

Londrina é uma exceção em relação aos índices de população urbana, superando tanto os índices paranaenses como também os nacionais.

A tabela demonstra que nos meados da década de 50 a sua população urbana já começava a ultrapassar os 50%. Em 1960, com 27.362 habitantes na área urbana, o percentual urbano chegou a

57,40%, apresentando nas décadas seguintes 71,69%, 88,48% e 94,00%, respectivamente em 1970, 1980 e 1991.

O rápido processo de crescimento urbano, resultado em grande parte, da liberação da mão-de-obra rural e da atração que Londrina exerce na região como um centro urbano mais bem equipado no norte do Paraná, trouxe também um crescimento desordenado do seu espaço, seja pelo adensamento em determinados espaços sem a devida infra-estrutura social, como também grandes espaços "nobres" e "vazios" em determinadas regiões. A zona sul, objeto desta pesquisa, é um desses exemplos.

Alguns estudos sobre o espaço urbano londrinense apontam para uma caoticidade espacial na cidade, representada por porções densamente ocupadas geralmente nos conjuntos habitacionais (das zonas sul, leste, oeste e, principalmente da zona norte da cidade).<sup>2</sup> E, de outro lado, imensos "vazios", normalmente em áreas intermediárias entre os bairros da classe média-alta e os da população de baixa renda. Tal fato vem acarretando um ônus para o município, pois exige gastos em infra-estrutura que, se houvesse um planejamento mais adequado, seriam evitados e a qualidade de vida da população seria privilegiada.

Tabela 03 -

## LONDRINA - POPULAÇÃO URBANA E RURAL - 1940/91

ANO	URBANA <sup>C</sup>	%	RURAL	%	TOTAL
1940	19.100	25,37	56.196	74,63	75.296
1950	34.230	47,93	37.182	52,07	71.412
1960	77.382	57,40	57.439	42,60	134.821
1970	163.528	71,69	64.573	28,31	228.101
1980	266.940	83,48	54.771	11,52	301.711
1991*	366.542	94,00	23.417	6,00	389.959

Fonter: Censos Demográficos do Paraná: 1940, 1950, 1960, 1970 e 1980.

<sup>C</sup> Incluindo as sedes distritais.

\* Dados ainda não publicados. Foram cedidos pela agência local do IBGE.

#### I.4. - Justificativa da pesquisa

O interesse da pesquisa se vincula ao fato de que a crescente expansão urbana de Londrina, sobretudo nos últimos vinte anos, sem o devido acompanhamento em termos de uma ocupação mais racional do solo urbano, incitou a indagações no sentido de elucidar melhor o processo de expansão física e seus atores sociais responsáveis.

Escolheu-se a zona sul da cidade, devido à crescente alocação de recursos públicos nesta porção urbana, principalmente pela implantação de um grande complexo comercial, com cerca de 160 lojas, denominado Catuaí Shopping Center, há dois anos.

Essa região, de alguns anos para cá, vem sendo objeto de muitos negócios imobiliários, seja com lotes "vazios" nas proximidades da área do "shopping" e da Universidade Estadual de Londrina, em menor escala, como também tem se observado muitos negócios com chácaras em suas áreas circunvizinhas.

Trata-se de uma área de grande especulação imobiliária, embora pouco ocupada, mas que estrategicamente tem um alto valor. Quase que diariamente, têm sido realizadas transações comerciais com imóveis via corretores, incorporadoras, construtoras, etc.

Por outro lado, o seu extremo sul-sudeste é bem habitado, principalmente por populações de baixa renda que vivem em núcleos urbanos assemelhando-se a favelas.

A produção/reprodução desse espaço típico de áreas de expansão das mais valorizadas do espaço urbano de Londrina, mas que também apresenta-se com imensas áreas já apropriadas e não

ocupadas, traz ao pesquisador um interesse natural no sentido de querer elucidar o processo de criação e recriação desse espaço, com o intuito de contribuir para uma melhor compreensão da realidade londrinense.

### T.3. - Formulação de hipóteses de trabalho

As leituras realizadas para a execução do projeto de pesquisa, como também as informações veiculadas pela imprensa e as observações realizadas no campo, indicaram algumas hipóteses de trabalho que conduziram a evolução desta pesquisa.

Muitas indagações e pressupostos surgiram no decorrer do trabalho, pois o próprio processo da pesquisa deve também conduzir a ação do pesquisador.

Assim, as principais hipóteses formuladas foram as seguintes:

\* o processo de expansão fisiocespacial urbano em direção à zona sul de Londrina é, em parte, reflexo da ação do poder público que induziu e direcionou um determinado tipo de crescimento;

\* a ação do poder privado através de atores que interagem de modo especulativo nas transações de compra e venda de imóveis, tem um papel fundamental nesta porção da cidade;

\* a urbanização das margens do Lago Igapó I, realizada há mais de dez anos, trouxe valorização e maior segregação espacial para a zona sul;

\* uma das formas de economia ou poupança das pessoas mais abastadas que vivem nos países ditos "subdesenvolvidos", é o investimento em bens imóveis, seja em apartamentos, lotes "vazios", casas, etc., e neste particular, a região sul de Londrina não se constitui em exceção;

\* milhares de lotes urbanos da zona sul constituem-se em reserva de valor, sobretudo para as classes média e alta;

\* a implantação do complexo comercial Catarati Shopping Center, numa das porções mais valorizadas da zona sul, proporcionou o aumento da especulação nessa região da cidade.

### I.6. - Objetivos

#### I.6.1. - Objetivo geral

Estudar o processo de estruturação urbana da cidade de Londrina, particularmente da zona sul.

#### I.6.2. - Objetivos específicos

- analisar a formação urbana da região sul de Londrina do ponto de vista de sua organização e estruturação interna;
- identificar os lotes e os espaços "vazios" em relação à estruturação geral da zona sul de Londrina;
- verificar o papel do poder público e privado na expansão urbana da região sul da cidade;
- documentar o processo de urbanização de Londrina, tomando como amostra a parcela sul da cidade;
- avaliar o papel do Catuaí Shopping Center como um possível direcionador de investimentos nesta parte da cidade;
- servir de subsídios e estudos ao futuro planejamento urbano de Londrina.

## I.7. - Procedimentos metodológicos

No transcorrer do primeiro semestre de 1992, após a definição do tema e do objeto a ser estudado, fez-se o levantamento bibliográfico, a respectiva seleção e posteriores leituras sobre assuntos tais como: processo de urbanização, a valorização do espaço, o uso do solo urbano, a forma urbana, entre outros. No trabalho de gabinete elaborou-se o mapeamento do uso do solo da área a ser pesquisada.

No segundo semestre, realizou-se o trabalho de campo, que consistiu em visitas "in loco" e em entrevistas a alguns corretores imobiliários da cidade. Simultaneamente, fez-se a coleta de dados em órgãos públicos tais como: Companhia Paranaense de Energia Elétrica - COPEL, Prefeitura Municipal de Londrina - PML (Secretaria de Planejamento), Serviço de Comunicações Telefônicas de Londrina - SERCOMTEL, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, Universidade Estadual de Londrina - UEL (Museu Histórico "Pe. Carlos Weisse", Biblioteca Central, Laboratório de Pesquisas Urbanas e Regionais do Departamento de Geociências).

Pesquisou-se sobre a cidade de Londrina, sua formação inicial e estruturação interna através da carta de expansão urbana por décadas, evolução da implantação dos loteamentos, fotos e demais dados históricos sobre o município. O estudo de Londrina tornou-se necessário, porque a zona sul é uma porção da cidade, e se insere portanto, no mesmo processo de urbanização.

A área de estudo foi delimitada levando-se em consideração que o Ribeirão Cambé corta a porção sul da cidade no

sentido oeste-leste, possibilitando a sua referência como um limite para a determinação da Área de estudo. (Fig.01)

Em cada capítulo, tanto o procedimento metodológico como algumas questões teóricas serão mais aprofundadas; portanto, a explicitação está inserida nos itens que se seguem.

Notas e/ou referências do Capítulo I:

1. SOUZA, Maria Adélia de. Governo Urbano. São Paulo: Nobel, 1988. p. 13.
2. A esse respeito, vejase por exemplo os trabalho de:  
- CUNHA, Fábio César Alves. Produção do espaço urbano - zona sul de Londrina. Londrina: UEL, 1991. Monografia (Bacharelado em Geografia); e  
- YAMADA, Eunice Rumi. Setor norte de Londrina. Parcelamento urbano e formas de ocupação. Londrina: UEL, 1991. Monografia (Bacharelado em Geografia); entre outros.

CAPITULO III - QUESTOES SOBRE A ABORDAGEM DO  
ESPAÇO URBANO E SEU PROCESSO

O objeto de estudo - os "vazios" urbanos da zona sul de Londrina -, se insere dentro de um contexto mais amplo que vem sendo discutido não só por geógrafos mas também por profissionais afins que têm tratado a cidade no contexto da urbanização, da apropriação do espaço, suas formas de crescimento, o papel desempenhado pelo Estado ou pelo capital privado.

Muitas questões já afloradas referem-se à injustiça social vivenciada na cidade capitalista.

Assim, pretende-se iniciar a discussão conceituando o que seja uma cidade, partindo para fatores que influem no seu crescimento, na sua estruturação e, discutindo questões vinculadas aos "vazios".

Carlos (1992)<sup>1</sup> conceituando o que seja uma cidade, observa que a cidade aparece aos nossos olhos - no plano do imediato, do diretamente perceptível, como concreto diretamente visível e percebido, formas, caos. Assim, o que predomina é a forma, a aparência da cidade e não as relações humanas que a engendram. Ignora-se quem a constrói, e exalta-se a construção, em si.

Segundo a autora, no "*mundo das coisas*", é o tempo que dá a medida da vida e impõe o ritmo urbano. O homem não é nada na medida em que um operário só se distingue do outro pela quantidade de trabalho, ou melhor, pela quantidade de mercadorias que é capaz de produzir. Assim, o homem é avaliado apenas por sua capacidade de "*ter coisas*".<sup>2</sup>

Avançando nessa conceituação, transcrevem-se abaixo essa ideia de homem-propriedade, da autora:

*"As pessoas são tratadas de forma diferenciada em função de sua aparência, das roupas que vestem, do carro que dirigem, (...) restaurantes que frequentam... Até as filas de banco são diferenciadas pelo uso do cheque especial. O homem passa a ser visto, avaliado e respeitado a partir de uma aparência produzida. São os valores urbanos. É a sociedade urbana que os impõe".<sup>3</sup>*

O espaço urbano também é uma mercadoria, pois ".... os pedaços da cidade são vendidos, no mercado...".<sup>4</sup>

A cidade é apenas o trabalho materializado em prédios, casas, ruas, viadutos? Segundo a autora, não. Para ela, deve-se pensar além das aparências, ou seja, "Pensar para além das aparências significa refletir o fato de que a cidade é sempre tratada como algo caótico".<sup>5</sup>

Segundo Carlos, o principal elemento característico da cidade é a heterogeneidade entre modos de vida, formas de morar, uso dos terrenos por várias atividades econômicas.<sup>6</sup>

Ao observar-se a cidade, verifica-se que as diferenças – tanto sociais como espaciais – são uma constante. Nas palavras da autora:

*"Por um lado, a favela – nos terrenos onde não vigora a propriedade privada da terra, portanto terrenos públicos ou em litígio; a autoconstrução – em bairros periféricos e afastados geralmente, sem infraestrutura,*

*De outro, os apartamentos da classe média e os de alto padrão com áreas de 1000 m<sup>2</sup>; e os sobrados, as mansões em ruas arborizadas pontilhadas por guaritas com guardas uniformizados".<sup>7</sup>*

As diferenças espaciais são o reflexo das diferenças entre as classes sociais; assim, um ambiente agradável pertence a quem pode pagá-lo e, aqueles que não podem pagá-lo, sobrem as áreas degradadas. A autora acima citada, assim se refere, a esse respeito:

*"O processo de reprodução espacial envolve uma sociedade hierarquizada, dividida em classes, produzindo de forma socializada para consumidores privados. Portanto, a cidade aparece como produto apropriado diferencialmente pelos cidadãos".<sup>8</sup>*

Para a autora, no cotidiano se dá a separação homem-natureza, se acentua o individualismo, a fragmentação dos indivíduos, das ideias e do trabalho aparecem com toda a força.<sup>9</sup>

Prosseguindo nessa análise, Carlos coloca que a paisagem urbana é humana, e portanto, a expressão do trabalho social materializado e também reflete o modo de vida. Apesar das formas urbanas serem a aparência, representam as relações sociais reais.<sup>10</sup> (grifo nosso)

E a propriedade privada que estabelece o acesso à cidade, consequentemente, riqueza e pobreza convivem simultaneamente contraditoriamente em espaços muitas vezes contíguos. A classe tra-

balhadora é excluída no que tange aos benefícios e só lhe resta arcar com o ônus por viver na cidade. As desigualdades sócio-espaciais são latentes e tornam-se evidente que o mesmo sistema que produz a riqueza também produz os miseráveis. A esse respeito, Carlos conclui: "... a produção do espaço urbano fundamentar-se num processo desigual; logo, o espaço deverá (...) refletir essa contradição".<sup>11</sup>

Para se compreender a cidade tornar-se necessário compreender antes o processo de urbanização que, no presente caso, é a urbanização em um país capitalista.

Estudos do assunto têm abordado a questão da urbanização com óticas diferenciadas.

Zahn (1983)<sup>12</sup> em seu artigo "O processo de urbanizações: características e evolução", faz uma retomada das principais características desse processo, observando que o aparecimento de uma cultura urbana permanente e progressivamente crescente, tem inicio a partir da Idade Média.

Nessa época, segundo o autor, o ressurgimento do comércio foi incentivado pelas cruzadas que, sob o ponto de vista econômico, tiveram o objetivo específico de conquistar novos mercados e ampliar as possibilidades de movimentação comercial.<sup>13</sup>

Assim, o processo de urbanização, ou seja, mais propriamente, a cultura urbana, tendo iniciado na Idade Média é acompanhada também pelo

"... êxodo rural, ocasionado pelas precárias condições de vida no campo, surgindo núcleos populacionais independentes da tradição agrícola. E a origem das aglomerações urbanas, onde se desenvolvem as primeiras corporações de ofício, fontes de produtos destinados ao comércio florescente".<sup>14</sup>

Zahn, prosseguindo em sua explanação histórica, observa que as tradições culturais e instituições financeiras surgem dessa época, sendo que as cidades são os únicos locais que dão possibilidades ambientais, oferecendo público suficiente para a instalação de serviços e instituições, e, quando surge a Revolução Industrial, o autor observa que as cidades são os focos que apresentam sua capacidade para abrigar a revolução tecnológica e financeira que dá origem à era industrial contemporânea.<sup>15</sup>

Se, na Europa Ocidental é possível fazer um paralelismo entre industrialização e urbanização e, também na América do Norte, a partir do século passado,<sup>16</sup> no Brasil, o processo não foi o mesmo.<sup>17</sup>

Encerrando essas considerações, pode-se afirmar com Zahn que, nessa época, "... três fatores contribuiram positivamente para afirmação do processo de urbanização: a criação de novos centros urbanos em áreas anteriormente rurais, a ampliação do ritmo de crescimento da população urbana em relação ao da população rural e a migração rural-urbana".<sup>18</sup>

De acordo com Schmidt e Farret (1986)<sup>19</sup> a urbanização brasileira apresenta pelo menos duas peculiaridades. Ou seja, no Brasil, o processo de urbanização, inicialmente esteve aliado ao desenvolvimento das funções de exportação nas cidades, através da exploração dos recursos naturais. "O processo de industrialização surgia posteriormente, (...) concentrando-se nas cidades que desenvolveram serviços e mercados locais, ligados ao comércio exterior".<sup>20</sup> A outra importante peculiaridade que marca a urbanização brasileira refere-se ao papel desempenhado pelo Estado.<sup>21</sup>

Para Schmidt e Farret: "A presença do Estado na estruturação do território brasileiro confunde-se com a própria história do país".<sup>22</sup>

Conforme Davidovich (1984),<sup>23</sup> a respeito das características da urbanização brasileira, assumem-se como premissas válidas, as seguintes observações:

"... a urbanização no Brasil se constituiu em instrumento de integração do país no sistema capitalista, como estratégia de um modelo de modernização sustentado principalmente por um importante papel do Estado e da indústria, envolvendo setores estatais e setores privados nacionais e estrangeiros;

"... nesse processo o espaço tem sido elemento constitutivo da urbanização e não seu mero reflexo ou suporte. Admitir-se que a produção do espaço social, que é o espaço urbanizado por excelência, passou a representar fator crucial para a própria sobrevivência do capital. (Apoiandose em Lefèvre, 1974)."<sup>24</sup> Admitir-se também que a conexão entre espaço e poder se acentuou na fase histórica do capitalismo que se caracterizou pela crescente intervenção do Estado na economia e em diversos setores da sociedade. Considerar-se igualmente e ainda citando Lefèvre, que o espaço é essencialmente político, estratégico e ideológico.

Assim, o significado real da cidade para o capital ultrapassa a aparência, ou, nas palavras de Moraes e Costa (1984):<sup>25</sup>

"... o significado real da urbanização contemporânea transcende em muito aquilo que nos é oferecido pela observação de seu aspecto físico. Além do fato de que a cidade capitalista representa para o capital, objeto e meio de realização de lucros de

*toda ordem (condição geral de reprodução da produção), o que a transforma em gigantesca massa de capitais privados e capital social geral, ela expressa também uma verdadeira revolução em suas antigas funções de concentradora de fluxos".*

Pode-se observar pelas colocações de Moraes e Costa, que o conceito de cidade transcende os limites do espaço urbano, articulandose com o próprio sistema econômico e político dos países.

No que se refere ao surgimento dos problemas urbanos, Davidovich destaca a vinculação do processo de urbanização com as transformações que ocorrem no campo.

Em sua explanação, a autora afirma que surgem problemas difíceis no contexto urbano nacional, exemplificando da seguinte maneira, com um espaço metropolitano:

*"A metrópole que se pauperiza é também o espaço de conflitos crescentes por trabalho, pela moradia, pelo chamado poder social que se refere não só ao acesso à educação, saúde, segurança, como ao direito de cidadania em termos de maior participação da população nas esferas de decisões. As cidades de regiões agrícolas mais prósperas passam a enfrentar problemas sociais novos, como são os crescentes contingentes de bôias-frias e a falta de oportunidades de trabalho para os que nelas vêm se fixar".<sup>26</sup>*

Consequentemente, esses problemas dificultam o próprio desenvolvimento do capitalismo no país, uma vez que o desenvolvimento do capital está intimamente relacionado ao crescimento da

produtividade e da ampliação do emprego, fatores estes que são a base da produção da maioria relativa, conclui a autora.

Sobre a valorização do espaço, há uma obra já citada anteriormente e que deve ser referenciada com atenção, que é o trabalho *"Geografia crítica: a valorização do espaço"*. Neste trabalho, os autores ressaltam que as sociedades humanas, para reproduzirem as condições de sua existência, estabelecem relações vitais com o seu espaço. Sendo o trabalho a fonte do valor, essa relação é fundamentalmente um processo de valorização.<sup>27</sup> Assim, a materialidade social tem fundamental importância:

*"... qualquer processo social deve ser explicado no âmbito da discussão sobre valor e trabalho, pois são essas as categorias fundamentais da materialidade social. Ora, o processo de valorização tem, nessas categorias, o seu nódulo explicativo central. Assim, a relação sociedade-espaco é, desde logo, uma relação valor-espaco, pois substantivada pelo trabalho humano. Por isso, a apropriação dos recursos próprios do espaço, a construção de formas humanizadas sobre o espaço, a perenização (conservação) desses construtos, as modificações, quer do substrato natural, quer das obras humanas, tudo isso representa criação de valor".<sup>28</sup>*

Essas noções são fundamentais para se compreender o espaço construído em uma cidade capitalista.

A criação do valor se dá através da relação da sociedade com o seu espaço e, o espaço é, desde logo, um valor de uso. Ou, ainda nas palavras de Moraes e Costa:

"... a sociedade relaciona-se com o seu espaço material e todas as coisas que ele contém, através de um permanente processo de valorização. O homem, com o seu trabalho, cria e transfere valores. Parte desses valores se agregam ao espaço e vão condicionar, assim como os recursos da primeira natureza, processos futuros. Isto elimina, a priori, a possibilidade de uma teoria marxista da Geografia que não discuta a origem do valor. Não são a sociedade em abstrato... o espaço em abstrato que se relacionam. (grifo nosso) Entre eles, medeiam as determinações de um dado modo de produção".<sup>29</sup>

Colocadas estas questões consideradas pertinentes para se apreender o urbano e seu processo a nível geral, notese que, em termos de estruturação interna, há vários outros fatores que explicam esse processo interno, como é o caso da especulação que se realiza em torno da comercialização de lotes, que são tratados meramente como mercadorias, objetos de consumo.

No que se refere à especulação imobiliária, Campos Filho (1989)<sup>30</sup> demonstra haver uma diferença básica entre a atividade empresarial imobiliária produtiva e a improdutiva ou especulativa. De acordo com ele, é preciso distingui-las. Assim, a atividade imobiliária

"... é produtiva quando investe capital e se utiliza do trabalho produtivo do trabalhador para produzir uma mercadoria, que será a urbanização de uma área, o lote urbanizado, e todos os tipos de edificação, especialmente a habitacional, que é a mais frequente. (...) Já na improdutiva, nada se faz para agregar valor ou riqueza social. Simplesmente se utiliza, nesse caso, do me-

*canismo propiciado pela propriedade do solo, que confere ao seu detentor um poder de caráter monopolista no mercado de terras para fins urbanos. Esse poder monopolista faz com que o seu proprietário seja capaz de extrair riqueza social sem ter que trabalhar, tal como qualquer poder monopolista, isto é, que reduz ou elimina concorrência nas sociedades capitalistas".*

Assim, dando continuidade à sua explanação, Campos Filho conclui:

"... o empresário imobiliário será tanto mais especulador quanto menos agregar capital e trabalho do trabalhador e mais auferir ganhos resultantes do esforço de terceiros, ou seja, da comunidade. E vice-versa, será menos especulador quanto mais investir e fizer produzir um espaço útil a todos".<sup>31</sup>

No desenvolvimento da pesquisa, a questão da especulação imobiliária foi um dos importantes tópicos aprofundados, para se compreender a questão da "estruturação" dos "vazios". Nesse particular, um texto de Oliveira (1982)<sup>32</sup> deve ser lembrado. Este autor, em um artigo sobre a lógica da especulação imobiliária, apresenta uma visão crítica a respeito das contradições existentes sobre a especulação imobiliária, exemplificando com o caso da região metropolitana de São Paulo, apoiandose nas referências marxistas. Na sua opinião, a essência da especulação imobiliária é o processo de apropriação da renda fundiária. Oliveira coloca algumas referências sobre o processo de apropriação com um exemplo paulista, abaixo sintetizado.

Numa rápida visão do processo que envolve os loteamentos na cidade de São Paulo, observar-se que não é de todo comum os grandes investidores imobiliários estarem à frente dos loteamentos. Assim, via de regra, opta-se por uma empresa imobiliária que faz a administração do loteamento. Entretanto, a lógica a ser trilhada é a mesma, seja ela direta, por empresa ou mesmo por "testas-de-ferro".

A superação dos trâmites burocráticos da aprovação da planta do loteamento da gleba é o primeiro passo. O autor lembra que a aplicação do dinheiro público para possibilitar a ampliação da apropriação da renda fundiária não é exclusividade do setor.

O próximo passo é colocar apenas parte do loteamento à venda, que geralmente coincide com as piores áreas em termos de localização dentro da gleba.

Uma outra fase é a reivindicação da infraestrutura e serviços junto ao poder público, após a instalação de serviços básicos, tais como: padaria, farmácia, botiquins, mercearias, linhas de ônibus etc..

Há muitas referências bibliográficas que indicam semelhanças na apreensão da realidade londrinense com outras pesquisas empíricas ou observações teóricas, que se pretende retomar no corpo da própria redação.

Notas e/ou referências do Capítulo II:

1. CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A Cidade. São Paulo: Contexto*, 1992.
2. Ibid., p. 20.
3. Ibid., p. 21.
4. Ibid., p. 19.
5. Ibid., p. 22.
6. Ibid.
7. Ibid.
8. Ibid., p. 23.
9. Ibid.
10. Ibid., p. 24.
11. Ibid., p. 40.
12. ZAHN, Carlos Eduardo. O processo de urbanizações características e evolução. In: BIRKHOLZ, Lauro Bastos et al. *Questões de organização do espaço regional*. São Paulo: Nobel Ed. da USP, 1963. p. 25-42.
13. Ibid., p. 27.
14. ZAHN recomenda que, sobre o assunto, podem ser consultadas as seguintes fontes:
  - Pirenne, Henri - *História Econômica e Social da Idade Média* - São Paulo - Ed. Mestre Jou - 1965.
  - Pirenne, Henri - *As cidades da Idade Média* - Lisboa Public. Europa-América - 1964.
  - Huberman, Léo - *História da Riqueza do Homem* - Rio de Janeiro - Zahar - 1962.
15. ZAHN, op. cit., p. 26.
16. Ibid., p. 26 seq.
17. A esse respeito consultar, por exemplo: SCHMIDT, Benício Viero; FARRET, Ricardo Libanez. *A Questão Urbana*. Rio de Janeiro: Zahar, 1986.
18. ZAHN, op. cit., p. 29.
19. SCHMIDT, Benício Viero; FARRET, Ricardo Libanez. *A Questão Urbana*. Rio de Janeiro: Zahar, 1986. p. 14-15.
20. BARAT, Josef; GEIGER, Pedro P. "Estrutura econômica das

- áreas metropolitanas brasileiras". *Pesquisa e Planejamento Econômico*, nº especial, out. 1973, p. 645-714 apud SCHMIDT e FARRET, 1986, p. 15.
21. SCHMIDT e FARRET, op. cit., p. 15.
22. Ibid.
23. DAVIDOVICH, Fany. Urbanização brasileira: tendências, problemas e desafios. *ESPAÇO & DEBATES*, Ano IV, nº. 13, 1984, p. 12-29.
24. LEFEBVRE, H. apud DAVIDOVICH, 1984, p. 12.
25. MORAES, Antônio Carlos Robert; COSTA, Wanderley Messias da. *Geografia critica a valorização do espaço*. São Paulo: HUCITEC, 1984. p. 91 seq.
26. DAVIDOVICH, op. cit., p. 25.
27. MORAES e COSTA, op. cit., p. 321.
28. Ibid., p. 122-123.
29. Ibid., p. 119-120.
30. CAMPOS FILHO, Cândido Malta. Cidades brasileiras: seu controle ou o caos? o que os cidadãos brasileiros devem fazer para a humanização das cidades. São Paulo: Nobel, 1989.
31. Ibid., p. 67.
32. OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. A lógica da especulação imobiliária. In: MOREIRA, Ruy et. al. *Geografia, Teoria e Crítica - o saber posto em questão*. Petrópolis: Vozes, 1982. p. 131-146.

CAPITULO III - EVOLUÇÃO URBANA DE LONDRINA:  
DA INSTALAÇÃO PLANEJADA À DESORDENAÇÃO ESPACIAL.

A evolução urbana de Londrina deu-se de forma planejada, inicialmente, tendo surgido no contexto histórico da expansão da cafeicultura paulista rumo ao norte do Paraná, no final da década de 20.<sup>1</sup> A Companhia de Terras Norte do Paraná - CTNP, teve um papel de fundamental importância, nesse processo. Apesar de ter sido planejada, os responsáveis pelo empreendimento, não poderiam imaginar há quase 60 anos que Londrina cresceria de forma tão rápida, ultrapassando os limites urbanos iniciais programados para cerca de 20.000 habitantes.<sup>2</sup>

Neste capítulo, serão apresentados os principais estudos que trataram da evolução urbana de Londrina para que se compreenda o processo de organização do seu espaço urbano e consequentemente, o da zona sul, que será tratado especificamente no próximo capítulo.

### III.1. - A origem do assentamento urbano

A área a qual se convencionou chamar de Londrina, até a chegada dos pioneiros era terra que pertencia aos índios, entretanto, juridicamente, de domínio do Estado. A Cia. de Terras Norte do Paraná - CTNP - uma subsidiária da Paraná Plantations Ltda., com sede em Londres, negociou a posse dessas terras com o Estado, tornando-se proprietária. Alguns funcionários da mesma, vieram de Londres para que se iniciasse a venda dos lotes.<sup>3</sup>

A cidade de Londrina, foi planejada pelos ingleses da CTNP, cuja cidade tinha rigorosamente o formato de um tabuleiro de xadrez. (Fig. 02)

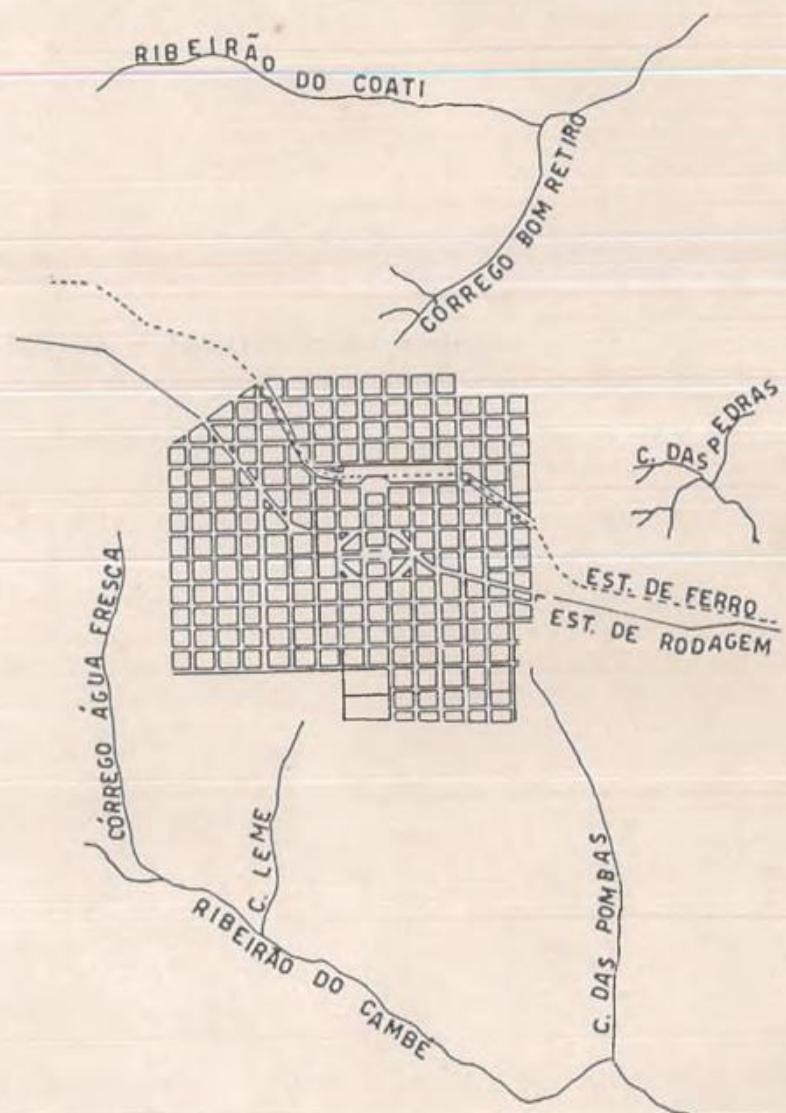
A área central de Londrina, é constituída por cerca de 250 quadras de aproximadamente 10.000 m<sup>2</sup> cada. "Seu desenho urbano, realizado nos fins da década de 20, guarda ainda essa forma inicial, porém, quanto aos lotes urbanos, a sua modificação tem sido expressiva, tendo em vista a anexação de lotes, para a construção de edificações residenciais ou comerciais".<sup>4</sup>

Um grupo de capitalistas e técnicos ingleses, chefiado por Lord Lovat, numa visita ao norte do Paraná em 1924, muito se impressionaram com as terras de vegetação exuberante. (Anexo 01)

As terras foram compradas ao Governo do Estado primeiramente em 1925 e também em 1927, sendo adquirida uma extensão superior a 500.000 alqueires paulistas, no planalto entre os rios Paranapanema, Ivaí e Tibagi. (Anexo 04) Assim, em outubro de

FIG. 02

## O SÍTIO URBANO DE LONDRINA



ESCALA - 1:40.000

PRANDINI

FONTE: ANAIS DA ASSOCIAÇÃO DOS GEOGRAFOS  
BRASILEIROS. SÃO PAULO. 1954.

1925 fundou-se a Cia. de Terras Norte do Paraná - CTNP, sendo na realidade uma subsidiária da Paraná Plantations Ltda., empresa com sede em Londres.<sup>5</sup>

Objetivando dar um maior impulso à colonização da área, a Paraná Plantations Ltda. organizou a Cia. Ferroviária São Paulo-Paraná. O trecho entre Ourinhos e Cambaraí, foi construído entre 1924 e 1927. Em 1929, o sr. Arthur Thomas, diretor da CTNP chegou ao local que hoje é Londrina, escolhendo-o para sede da empresa colonizadora. A verdadeira fundação de Londrina, data de 1931, entretanto, desde 1930 já vieram chegando os primeiros compradores das terras.<sup>6</sup>

Até o final de 1934, Londrina foi um distrito policial de Jatahy, quando através de decreto do Interventor Federal do Estado, deu-se a criação do município de Londrina. A instalação do município deu-se a 10 de Dezembro de 1934.<sup>7</sup>

O crescimento de Londrina pode ser constatado com a informação que se segue:

*"Londrina com apenas 4 anos já era a quarta cidade do Estado em tamanho, aspecto e renda".<sup>8</sup>*

Segundo informações do sr. Erwin Frohlich, o primeiro nome de Londrina foi "Patrimônio Três Bocas", depois "Patrimônio Cafetal" e, finalmente, "Londrina", denominação dada pelo sr. João Sampaio, ilustre homem público paulista e vice-presidente da CTNP.<sup>9</sup>

O rápido crescimento da cidade de Londrina e também o crescimento sócio-econômico do norte do Paraná tem sido discutido por professores e pesquisadores do assunto.<sup>10</sup>

O empreendimento de ocupação e viabilização dos assentamentos humanos realizado pela CTNF foi precedido de um planejamento global, onde, tanto os assentamentos rurais como urbanos, foram concebidos juntamente com um esquema de circulação de mercadorias e pessoas, segundo Nakagawara (1984).<sup>11</sup>

Esse modelo de parcelamento de solos – rurais e urbanos, obedeceu a um esquema onde a proximidade física dos assentamentos, “10, 15 a 20 Km.”, juntamente com o pequeno tamanho dos lotes rurais – predominando áreas de 10 e 20 alqueires –, propiciou um grande adensamento populacional, principalmente na área rural.

Como foi visto anteriormente (tabela 03 do capítulo I), em 1950 a população rural de Londrina totalizava 37.162 (52,07%) habitantes e, no município, havia 71.432 habitantes.

Um aspecto que não deve ser esquecido, segundo Nakagawara, é a base territorial onde se efetuou esse planejamento. As terras, constituídas de 1) – solos muito férteis, 2) – as condições topográficas, em sua maior parte com espigões de topo bem amplos, e suavemente inclinados e, 3) – as condições climáticas e principalmente a fertilidade do solo, propícias à cultura cafeeira; favoreceram esse empreendimento.<sup>12</sup>

Prosseguindo na importância de Londrina no norte do Paraná, a mesma autora observa que a atração da Cia. de Terras se estendeu por uma grande extensão, localizada na parte centro-norte do Estado, atraiu novos empreendimentos de ocupação, tanto por iniciativa de particulares como oficiais. A procura e a consequente valorização das terras atraíram outros tipos de investimentos, nas áreas comerciais, industriais e de serviços. No Norte do Paraná,

formou-se uma densa rede urbana, comandada por Londrina, mas dentro da extensa área de interiorização e influência paulista.

Finalizando, Nakagawara coloca que

"O crescimento urbano de Londrina, hoje a terceira cidade mais importante demográfica e economicamente da Região Sul, foi estimulado por ser a sede regional deste empreendimento, como também por estar localizada numa excelente posição geográfica em relação aos recursos fisiográficos, demográficos e econômicos".<sup>13</sup>

Após o primeiro planejamento na década de 30, somente na década de 60 foi feito o segundo planejamento. Nesse período, a cidade cresceu rapidamente sem que o poder público planejasse ou interferisse devidamente na ordenação desse espaço, principalmente pela falta de uma visão urbanística e de planejamento global.

ECM/CB/SC

### III.2. - Crescimento urbano de Londrina: formas e características

A forma inicial da cidade de Londrina era um quadrado, lembrando um tabuleiro de xadrez. (Fig. 02) A exemplo de muitas cidades brasileiras, no centro havia a igreja e a parte administrativa do núcleo inicial. No caso de Londrina, além da administração local havia também a sede regional da CTNP<sub>s</sub>, que administrava o empreendimento e que era a grande responsável pela atração da população, principalmente na área rural, comercializando portanto, o estoque de suas terras urbanas e rurais.

Até o início da década de 50, a expansão do núcleo inicial ainda se restringia praticamente a esse quadrilátero. A evolução da apropriação do solo urbano pode ser vista na Fig. 03 que demonstra, por décadas, a evolução dos loteamentos de Londrina até o ano de 1992. A referida carta não se refere à ocupação, mas apenas à oferta de lotes através dos loteamentos, via imobiliárias ou corretores de Londrina.

Londrina localizase no norte do Estado do Paraná, e constitui-se num importante centro urbano, prestando serviços de bom nível para a região e mesmo fora do Estado, sobretudo nos setores educacional, de saúde e de serviços qualificados. Com aproximadamente 400 mil habitantes, dos quais 74% vivem na área urbana,<sup>14</sup> na Região Sul, apenas duas outras cidades a ultrapassam em população, que são Porto Alegre-RS e Curitiba-PR.

A relevância de Londrina como núcleo urbano e centro regional se deve a sua posição espacial no norte do Esta-

do, tendo sido assentada num local de convergência da população que buscava na economia cafeeira o trabalho e a sobrevivência.

Por outro lado, a empresa que formalizou grande parte da ocupação do norte paranaense, através do planejamento urbano e rural realizado em uma área superior a 500 mil alqueires paulistas, como foi referenciado anteriormente, influiu no processo de ocupação do Norte do Paraná e consequentemente de Londrina, que era a sede regional desse empreendimento.

Um dos primeiros trabalhos referentes à cidade de Londrina foi o de Prandini (1951),<sup>13</sup> que relatava sobre o rápido crescimento da cidade tendo provocado sérias mudanças, ao incorporar glebas rurais ao núcleo urbano inicial, em forma de loteamentos. A autora, já na década de 50, falava de uma expansão urbana desordenada, pois esses loteamentos foram abertos, em sua maioria, sem observar critérios de integração ou continuidade com a malha urbana.

Assim, já nessa década, ficavam "vazios" intermediários aos loteamentos, o que atualmente tem se intensificado ainda mais, em várias porções do espaço urbano, não só da periferia como também das áreas próximas ao anel central da cidade.

Segundo a análise de Prandini, a expansão inicial foi bastante irregular e se deu pela transformação das glebas rurais em lotes urbanos, principalmente a partir da década de 50. Tais terrenos foram divididos em lotes, formando num primeiro momento, núcleos isolados e depois agregados à cidade, através da ocupação dos "vazios", tendo-se como meta, os prolongamentos do tráfego viário básico e os caminhos pré-existentes, que se dirigiam à zona rural, sem preocupações com a hierarquização de tais vias.

A Fig. 04 demonstra a expansão da área urbana de Londrina, de 1940 até a década de 70, denotando uma expansão física territorial muito intensa.

No análise dessa carta, Ferreira (1987)<sup>16</sup> faz as seguintes referências:

— a partir da década de 60, houve apropriação de extensas áreas físicas em várias direções, tanto nos quadrantes noroeste, sudeste, sudoeste e leste, destacando-se a década de 70 como a de grande expansão física, principalmente pela expansão de conjuntos habitacionais populares nos setores norte e sul;

— essas áreas de expansão não são áreas ocupadas ainda, pois grande parte das áreas de expansão das décadas de 70 e 80 estão sendo ainda gradativamente ocupadas, com a existência de muitos loteamentos irregulares (loteamentos já aceitos, mas não aprovados pela PML, faltando a sua plena legalização);

— a periferia urbana de Londrina possui características rurais e urbanas, convivendo lado a lado, os pequenos produtores rurais, os trabalhadores rurais e urbanos e também os assentamentos de pequenos estabelecimentos comerciais e de serviços. Neste particular, o setor norte está mais ocupado com residências populares, cujo espaço urbano comporta pequenos supermercados e unidades escolares públicas;

— embora a carta demonstre a delimitação urbana por décadas, sabe-se que os limites foram determinados mais em função da necessidade de divisão da cidade por ocasião dos

Censos Demográficos do IBGE, pois, muitos assentamentos urbanos se encontravam em áreas anteriormente caracterizadas por rurais.

Com relação ao crescimento por setores urbanos, Ferreira, observa que:

"Os vários agentes modeladores da morfologia do espaço urbano de Londrina, sejam empreendimentos públicos ou privados, influem na distribuição demográfica, criando áreas de concentração, áreas de fraquíssima densidade ou bolsões "vazios" nas áreas próximas do centro urbano e nas áreas peri-urbanas".<sup>17</sup>

Ainda, com relação a outros setores, a mesma autora afirma que no período 70-85, houve um acréscimo substancial da área urbana de Londrina, embora a ocupação tenha se efetuado de forma desordenada, principalmente nos setores norte e sul da cidade, projetandose como tentáculos isolados, dentro da área rural.

Nessa expansão do crescimento urbano, o agro do Estado, mediada pelo poder público local, foi um dos responsáveis pela atual conformação do espaço urbano, criando "ilhas" e "arquipélagos" de habitação, principalmente na periferia mais distante, complementa Ferreira.

Proseguindo nas colocações, Ferreira afirma:

"Deve ser feita também referência à ação dos corretores de imóveis urbanos, largando lotes urbanos de forma indiscriminada praticamente nesse mesmo período, parcelando a área de expansão urbana sem nenhuma política de ocupação ou de zoneamento, criando

verdadeiros "espaços vazios", estagnando vários setores da área urbana, pois, à classe média, a maior detentora desse espaço não adquire lotes para construção, mas aguarda uma valorização que compense o investimento, podendo auferir uma renda da terra, em função do valor potencial contido no terreno".<sup>18</sup>

A forma urbana de Londrina é alongada no sentido norte-sul, e consequentemente, mais estreita no sentido leste-oeste.<sup>19</sup> Conta com espaços "vazios" em todas as porções da malha urbana, porém a predominância desses "vazios" é muito maior nas porções norte e sul da cidade.

Vários estudos que tratam do crescimento de Londrina relatam que existe uma interdependência do espaço rur-urbano no Paraná e, consequentemente, nas relações cidade-campo. (Ferreira e Ferguson, 1990).<sup>20</sup>

Em um estudo realizado por Nakagawara e Zieber (1984),<sup>21</sup> tratando da expansão da estrutura urbana de Londrina,

"As formas de seu crescimento, em relação à apropriação do espaço urbano, tem apresentado profundas influências de empreendimentos privados como públicos (Estado), e, nesta última década - 70 a 80 -, de uma área urbana de 74,60 Km<sup>2</sup>, passou para 177,01 Km<sup>2</sup>. Entretanto, essa área urbana encontra-se muito fragmentada, com imensos espaços "vazios" - não especificamente na periferia urbana -, caracterizando-se por uma série de ilhas de ocupação, entrecortadas por loteamentos com infra-estrutura e sem nenhuma construção, ou, por loteamentos aguardando a sua valorização, sem nenhum melhoramento, dando a impressão de imensas áreas abandonadas (...). Há também áreas residenciais e industriais bem caracterizadas, eixos comerciais bem definidos e pon-

*tos de intensa especulação imobiliária".*

Conforme relatado acima, a partir de 1970 até 1981, a área urbana de Londrina mais que duplicou de área, porém sem a necessária ocupação; apenas houve a expansão da área física, motivada principalmente pelo lançamento de novos loteamentos, caracterizando uma intensa especulação de terras. "... nessa área urbana que convivem lado a lado, sobretudo na periferia urbana, chácaras e sítios em produção, milhares de casas populares construídas pelo BNH, e loteamentos totalmente vazios e áreas com alguma construção nova, ao lado de outras de antiga ocupação".<sup>22</sup>

Dentre os agentes que estão atuando no espaço urbano londrinense, são apresentados os quatro principais:

\* imobiliárias (ou loteadoras);

\* empresas de construção civil;

\* o Estado; e

\* as atividades públicas ou privadas, de urbanização locacional.<sup>23</sup>

Os mesmos autores citam as imobiliárias como as que sempre tiveram um papel marcante na organização e estruturação do espaço urbano de Londrina.

Estão em atuação em Londrina, entre imobiliárias e loteadoras,<sup>24</sup> mais de 150 firmas, excluindo-se corretores autônomos, construtoras, incorporadoras e demais pessoas que trabalham com intermediações de compra e venda de terras urbanas e rurais. Assim, fica evidente que o papel marcante que é desempenhado pelas transações imobiliárias, tem fortes repercussões na estruturação sócio-

espacial da cidade.

Pode-se verificar que a expansão da área urbana de Londrina se deu de forma desordenada, criando vários bostões de "vazios" urbanos comprometidos com milhares de proprietários que adquiriram os lotes há décadas, sem no entanto, nenhum interesse em fazer qualquer edificação, ou porque já possuem residências, ou têm condições de pagar o aluguel do mercado ou porque a atual situação econômico-financeira não permite que se construa.

A falta de um planejamento adequado por parte do poder público local, é um dos grandes responsáveis pela atual estruturação do espaço urbano londrinense.

Esta estruturação é um reflexo da oferta indiscriminada de lotes urbanos (através de loteamentos regulares, irregulares ou clandestinos), da adequação dos loteamentos sem se atender à topografia local, dificultando e encarecendo a construção e também da falta de cuidado na utilização dos recursos hídricos imprescindíveis para a qualidade de vida da população.

Com relação à qualidade dos recursos hídricos que atravessam os vários vales da zona sul da cidade, apresenta-se no próximo capítulo (item IV.3.2.), algumas informações que demonstram a falta de um planejamento integrado entre os recursos naturais e as edificações presentes no espaço urbano.

Notas e/ou referências do Capítulo III:

1. A esse respeito, consultar por exemplo:  
- ALVES, Cláudia Lima Esteves. "Dinâmica espacial de produção  
e reprodução da força de trabalho em Londrina - os  
Conjuntos Habitacionais". São Paulo: USP, edição do autor,  
1991. Dissertação (Mestrado em Geografia). Capítulo I.
2. COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ. Colonização e Desenvolvimento do Norte do Paraná. Publicação Comemorativa do Cinquentenário da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná. Set./1975.
3. PREFEITURA MUNICIPAL DE LONDRINA. Álbum do Município de Londrina. 1938.
- 4 - ??
5. PREFEITURA MUNICIPAL DE LONDRINA, op. cit., p. 3 seq.
6. Ibid.
7. Ibid.
8. Ibid., p. 19.
9. Ibid., p. 23.
10. NAKAGAWARA, Yoshiya. O papel da Cia. de Terras Norte do Paranaíba no crescimento de Londrina e da região norte paranaense. Texto mimeo., 6 p., 1984.
11. Ibid.
12. Ibid., p. 4.
13. Ibid., p. 6.
14. Dados obtidos na agência local do IBGE.
15. PRANDINI, Neide. Aspectos da Geografia Urbana de Londrina. In: ANAIS DA AGB. São Paulo, 6(1):61-80, 1951.
16. FERREIRA, Yoshiya Nakagawara. Formas de apropriação do espaço urbano de Londrina e as migrações intracurbanas. Londrina, 1987. Comunicação apresentada na SBPC.
17. Ibid.
18. Ibid.
19. A esse respeito, vejarse as monografias de YAMADA, Eunice Rumi e CUNHA, Fábio César Alves.
20. FERREIRA, Yoshiya Nakagawara; FERGUSON, Brusse Walker. "Interdependência do espaço rururbano no Paraná". Trabalho apresentado no 8º ENG, Salvador, 1990.

20. FERREIRA, Yoshiya Nakagawara; FERGUSON, Brusse Walker. "Interdependência do espaço rururbano no Paraná". Trabalho apresentado no 3º ENG, Salvador, 1990.
21. NAKAGAWARA, Yoshiya e ZIOBER, Denise Maria. "Questões e metodologia sobre o uso do solo urbano em Londrina (1970-91)". Trabalho apresentado no 5º ENG, Porto Alegre, 1994.
22. Ibid.
23. Ibid.
24. Segundo levantamento realizado na lista telefônica do SERCOMTEL/1992.

## CAPÍTULO IV - OS "VAZIOS" URBANOS DE LONDRINA

### IV.1. - Apresentação

No capítulo III pretende-se fazer uma apresentação geral das áreas denominadas de "vazios" urbanos que, neste trabalho, são áreas destinadas geralmente aos loteamentos urbanos implantados com ou sem aprovação<sup>(1)</sup> da Prefeitura Municipal de Londrina.

No levantamento realizado por Nakagawara e Zieber (1984),<sup>1</sup> referente ao índice de ocupação dos loteamentos, cerca de 84% da oferta de lotes de 1970 a 1981 são representados por lotes sem nenhuma ocupação.

Poucas foram as referências encontradas tratando exclusivamente dos "vazios" urbanos, enquanto áreas possíveis ou necessárias para a ocupação, seja no sentido habitacional, comercial, industrial, para lazer, etc. Como já foi referenciado anteriormente, em linhas gerais, a expressão "vazios" tratada neste trabalho refere-se também a áreas que muitas vezes são deixadas sem ocupação propositalmente pelos loteadores ou proprietários urbanos. São espaços tidos como reservas de valor, ainda sem nenhuma programação em termos de destinação pública devido à falta de um planejamento urbano integrado para a cidade.

Numa das raras publicações tratando dos vazios urbanos, a obra de Rodrigues (1991),<sup>2</sup> denominada "Moradia nas cidades brasileiras", a autora afirma que, ao ingressar como geógrafa na Secretaria de Bem Estar Social, teve como primeira tarefa pesquisar

Áreas vazias que pudessem ser desapropriadas ou compradas para a construção de casas das "Villas de Habitação Provisórias". Segundo ela este projeto não chegou a ser implantado no município de São Paulo.

Partindo-se do pressuposto de que "... não é possível viver sem ocupar espaço", citado pela autora, torna-se evidente que é preciso habitar (de algum modo e em algum lugar), sendo esta, portanto, uma das necessidades básicas dos seres humanos. São muitas as desigualdades verificadas no espaço urbano, ou seja:

"... há espaços na cidade com infra-estrutura e outros sem. Há espaços densamente ocupados e outros com rarefação de ocupação. Amplos espaços servidos de infra-estrutura e outros com grande densidade de ocupação, mas com rarefação de serviços. Isto significa que a diversidade não se refere apenas ao tamanho e características das casas e terrenos, mas à própria cidade".<sup>3</sup>

Tal afirmativa deixa claro que os recursos não são aplicados de forma homogênea dentro do espaço urbano. Rodrigues complementa a explanação afirmando que:

"Esta diversidade não está relacionada a diferentes tempos de ocupação, ou seja, não foram ocupadas em tempos diferentes e "com o passar do tempo" serão servidas por infra-estrutura de equipamento e serviços coletivos. Trata-se de uma variação no mesmo tempo e no mesmo espaço. (...) Num mesmo espaço e ao mesmo tempo, a segregação espacial é visível até para os observadores menos atentos".

Portanto, tal diversidade é um reflexo da "produção diferenciada das cidades e refere-se à capacidade diferente de pagar dos possíveis compradores, tanto pela casa/terreno, quanto pelos equipamentos e serviços coletivos".<sup>4</sup>

Conforme Rodrigues, no final deste século, a população urbana mundial corresponderá a 50% do total. No Brasil, entretanto, desde 1980, 70% da população mora em cidades, concentrada principalmente em áreas metropolitanas. Essa gravidade é maior, quando se constata que o salário mínimo "iguala por baixo" e que o mesmo tem por objetivo apenas a reprodução da força de trabalho, sem que sobre ao trabalhador o necessário para a aquisição de um terreno, portanto, nada mais "natural" que haja um grande deficit de moradias no país. Assim, há uma estimativa de que o deficit de moradias no Brasil seja de dez milhões de unidades, o que equivale a 10% do deficit mundial, complementa a autora.

Ou seja, "... um metro quadrado de qualquer terreno, em qualquer localização, é superior ao valor do salário mínimo mensal". Assim sendo, como um trabalhador que recebe apenas o salário mínimo terá condições de adquirir um lote ou uma moradia?, questiona-se.

Ainda, neste mesmo trabalho, Rodrigues trata com propriedade a questão do uso do solo quando faz uma comparação indignada quanto à natureza ser tratada como mera mercadoria. "O terreno, como a água, o ar, são indispensáveis à vida. São bens da natureza, que foram "transformados" em mercadorias".<sup>5</sup> O solo urbano não foge à regra geral do capitalismo, também é uma mercadoria e, consequentemente tem um preço.

Com relação a essa questão, Catani (1983)<sup>6</sup> coloca bem essa problemática da produção de mercadorias, pois pela perspectiva histórica (representada pela teoria de Karl Marx — 1818-1863), Capitalismo significa não apenas um sistema de produção de mercadorias, mas também um sistema no qual a força de trabalho se transforma em mercadoria e se coloca no mercado como qualquer objeto de troca. Assim, o pressuposto básico e fundamental para que exista Capitalismo é a concentração da propriedade dos meios de produção em mãos de uma classe social e a presença de uma outra classe para a qual a venda da força de trabalho seja a única fonte de subsistência.<sup>7</sup>

Uma das grandes discussões sobre a injustiça social no Capitalismo, é que o homem e a própria natureza vêm sendo tratados simplesmente como mercadorias.

"A terra é (...) uma mercadoria "sui generis", não é produto do trabalho, não pode ser reproduzida, não se consome e tem seu preço constantemente elevado, e por mais "velha" que fique, nunca se deteriora".<sup>8</sup> Assim, aproveitando as idéias de Rodrigues, poder-se afirmar que "... as edificações sobre a terra, são produtos do trabalho, mas a própria terra não é".

Seguindo-se nesse raciocínio e tendo-se como premissa o consenso de que "... só o trabalho cria valor", podemos concluir que a terra é uma "mercadoria sem valor", pois seu preço não é estabelecido pelo trabalho na sua produção, mas sim pelo estatuto jurídico da propriedade da terra e pelo poder de compra das pessoas, complementa Rodrigues.

Segundo Rousseau,<sup>9</sup> "O primeiro homem que, cercando um terreno, lembrou-se de dizer: "isso me pertence", e encon-

*trou criaturas suficientemente simples (grifo nosso) para acreditar no que dizia, foi o verdadeiro fundador da sociedade civil".* O que se subentende é que a partir desse momento tem início uma maior diferenciação entre as pessoas, ou seja, surgem aqueles que detêm e os que não detêm a propriedade da terra.

O próprio desenvolvimento histórico da ocupação das terras brasileiras demonstra que em certos períodos da história, as terras não eram tratadas como mercadoria, tinham uma outra conceção.

No obra citada, Rodrigues faz esse histórico, que julgamos importante retomar.

No Brasil, desde o "descobrimento" até 1822, a distribuição de terras era realizada pelo regime de sesmarias.

*"Em 1822, foram suspensas as concessões reais, e, desta data até 1850, a terra passou a pertencer a quem "quisesse" "ocupá-la"! – melhor seria dizer, pudesse ocupar".<sup>10</sup>* Assim, conclui-se que, no Brasil, até então "... a terra não era uma mercadoria, não podia ser comprada e vendida".

A Lei nº. 601 – Lei de terras de 18 de setembro de 1850,<sup>11</sup> deixa claro que, a partir do momento de sua publicação, ficou proibida a aquisição de terras devolutas por outra forma que não a de compra.

Rodrigues, define esse fato político como uma estratégia utilizada pelo Estado para impedir o acesso do trabalhador sem recursos à terra. Podendo-se afirmar que, desde a eclosão do capitalismo no Brasil (passagem do escravismo ao trabalho "livre"), a terra torna-se uma mercadoria do sistema, porém uma mercadoria que só é acessível a quem pode comprá-la, havendo portanto uma discrimi-

nação aos despossuídos de dinheiro. Ou melhor, aos então trabalhadores "livres" (que são os ex-escravos e os imigrantes).)

Não é necessariamente através da atividade produtiva que se dá a valorização da terra, sendo portanto caracterizada como uma "falsa mercadoria" e um "falso capital".

Segundo Rodrigues, a terra é "... um valor que se valoriza pela monopolização do acesso a um bem necessário à sobrevivência e tornado escasso e caro pela propriedade". Ou seja, a valorização fundamenta-se na propriedade privada (que é um pressuposto à existência do modo capitalista de produção).<sup>12</sup>

Obviamente que a terra urbana não é produzida, sendo portanto um bem "sem valor"; entretanto, com um preço de mercado. O monopólio da terra em mãos dos proprietários tem como reflexo uma renda que consiste num tributo que se paga ao proprietário.

O preço do solo urbano varia conforme a sua localização na cidade. Se cada terreno tem uma localização única — já que cada lote está inserido num determinado espaço — em que se baseia o preço da terra? Utilizando-se das palavras da autora citada acima, destaca-se: "Para as mercadorias produzidas, o preço no mercado é definido pela produção desta mesma mercadoria. (...) No caso dos terrenos, não existe esta regulação do valor de produção. A terra não é produzida, não tem um valor de produção, mas tem um preço, e é comercializada no mercado (compra e venda)". A autora afirma que é levada a considerar que o preço desta mercadoria sem valor constitui uma renda: "Renda absoluta que confere ao proprietário o direito de usufruir de um bem, de um valor em dinheiro, pelo fato de ser proprietário de um terreno. A renda é a parte do valor de troca que se destina ao proprietário". Assim, levando-se em conta que o preço

da terra é definido também pela sua localização, verifica-se a existência da renda diferencial, que "decorre da produção social da cidade..."<sup>13</sup>

Conforme referências e informações acima citadas, a questão da posse da terra evoluiu de geração para geração sem muito questionamento ou posicionamento crítico capaz de reverter esse processo de apropriação privada da natureza.

No Estado do Paraná vigorou também esse sistema antigo de apropriação fundiária por particulares e pelo Estado. Muitas das glebas negociadas pelo governo com empresas particulares, nacionais ou estrangeiras, eram terras devolutas.

Há ainda muitas terras devolutas, como também há muitas terras cedidas aos municípios, que por sua vez, negociam esses lotes para construções de cunho público como os conjuntos habitacionais ou, às vezes, fazem doações para instituições, como é o caso de lotes doados pela prefeitura local a algumas instituições públicas e, às vezes privadas, desde que sejam para fins de utilidade pública.

#### IV.2. - A zona sul de Londrina - caracterização geral

A área de estudo - zona sul de Londrina - foi delimitada a partir do Ribeirão Cambé, que atravessa praticamente toda a porção sul da Área urbana de Londrina, no sentido oeste-leste, conforme especificado na Fig. 01.

Esta região tem uma área aproximada de 33,3 km<sup>2</sup>, representando uma grande porção da área urbana de Londrina.

Algumas áreas da zona sul correspondem à atual área de expansão urbana da cidade, apesar de ter sido iniciado seu parcelamento no final da década de 40, foi na década de 70 que se deu o parcelamento urbano de forma mais efetiva nessa porção da cidade.

Hoje, um fator atrativo tem direcionado a produção deste espaço aparentemente complexo e desordenado; trata-se do "Catuai Shopping Center". Este empreendimento foi realizado no final de 1990, através da iniciativa de um grupo privado de forte influência no setor da construção civil em Londrina.

A implantação do Catuai Shopping Center teve no início, o papel de direcionador de investimentos no seu entorno. A ampliação da rua Madre Leônia Milito, que foi transformada em avenida de duas pistas por se tratar da principal via de acesso ao Shopping, é apenas um exemplo. Foi também construído um viaduto no cruzamento da Rodovia Celso Garcia Cid - PR-445 com a Av. Madre Leônia Milito, por se constituir num local de grande fluxo de veículos, que cruzam a Av. Madre Leônia Milito no sentido Curitiba-São Paulo, si-

tuandose em frente ao "shopping". Esses dois últimos investimentos relacionados foram realizados através da alocação de recursos públicos do poder público e recursos da comunidade londrinense.

A natureza dos investimentos públicos locais nem sempre se pauta por prioridades sociais, atendendo muitas vezes interesses de grupos econômicos fortemente capitalizados e de interesses mais imediatistas do que, por exemplo, a alocação de recursos para conjuntos habitacionais de baixa e média renda. Entretanto, pode-se destacar o fato de que em um círculo extremo da cidade (zona norte), há o cruzamento da Rodovia Mello Peixoto - BR-369, que cruza com a Avenida Rio Branco, sendo o principal trajeto que dá acesso aos Conjuntos Habitacionais e à própria zona norte como um todo. Nesse cruzamento, o fluxo de veículos é muito mais intenso do que no cruzamento que dá acesso ao "shopping"; e as estatísticas do trânsito facilmente comprovam ser o local com maior número de acidentes na cidade. Foram inúmeros os acidentes, muitos com morte, fato que se deve tanto à falta de atenção dos motoristas, abuso na velocidade e, principalmente à má sinalização e descaso das autoridades competentes afinal, essa área não dá acesso a nenhum "shopping", e sim, aos conjuntos habitacionais da zona norte da cidade.

Há década de 70 o número de lotamentos foi muito grande, sendo o período de maior expansão e dispersão da cidade, invadindo-se assim áreas que até então tinham uso agrícola. Com a implantação do projeto de construção de 10.000 casas populares nos conjuntos habitacionais, a classe trabalhadora para elas se dirigiu e muitas pessoas vieram morar em Londrina.<sup>14</sup> Estrategicamente ou, talvez despecebidamente (!), os conjuntos habitacionais foram construídos em áreas distantes do centro da cidade, ficando no espaço

intermediário grandes "vazios" urbanos, algumas vezes utilizados para agricultura. Esses "vazios" funcionam como área de reserva de valor e, sendo a terra uma mercadoria escassa (ao menos para o bolso da maioria da população), torna-se cada vez mais cara, pois cresce a demanda pela mesma.

No decorrer das campanhas políticas a existência dos vazios é questionada e, as promessas de acabar com estes "vazios especulativos" não faltam; os candidatos a vereador e a prefeito só não dizem como e quando vão fazer isso...

Durante mais de 15 anos a zona sul foi um grande bloco utilizado somente para fins agrícolas, pois a expansão urbana para esta área só teve início, e mesmo assim de forma tímida, no final da década de 40 (em 1947 se deu a implantação do primeiro loteamento nessa área: o Parque Guanabara). O Parque Guanabara localizava-se logo à margem direita do Lago Igapó, sendo portanto próximo ao centro da cidade, se comparado com a área onde se situa atualmente o Jardim União da Vitória, por exemplo. Atualmente são muitos os loteamentos residenciais nessa zona da cidade, entretanto, a maioria deles ainda continua sem ocupação.

Na pesquisa realizada por Cunha (1991),<sup>15</sup> é relatado que na zona sul de Londrina, o poder público teve sua atuação marcada pela elaboração de leis como a lei de zoneamento de 1974 e a nova lei de zoneamento de 1984, e a nível federal, a lei 6.766/79, sendo também de responsabilidade do poder público, as aprovações de loteamentos, execução de projetos como conjuntos habitacionais, assentamento de famílias carentes e urbanização de favelas através da COHAB - Companhia de Habitação.

Qualquer legislação urbana interfere na forma do uso do solo, entretanto, a cidade de Londrina só teve sua primeira lei de zoneamento em 1974, tendo crescido, até então, sem nenhuma atuação pública.

Infelizmente, Londrina ainda conta com apenas duas leis de zoneamento - a de 1974 e a de 1984 -, apesar de uma série de leis complementares editadas após essas duas leis, aprovadas, muitas vezes por incompetência dos próprios vereadores da cidade.

A lei de zoneamento de 1974 vigorou por dez anos em Londrina, entretanto, não se respaldava em um planejamento integrado, tendo sido complementada por muitas outras leis e decretos municipais.

A nível de Brasil, foi editada em dezembro de 1979 uma lei que veio contribuir para a ordenação do parcelamento urbano, servindo como instrumento legal de apoio às prefeituras: é o decreto-lei nº.º 6.766/79. Essa lei que regula o parcelamento urbano "...estabelece normas e limitações urbanísticas para os loteamentos e desmembramentos, e permite que os Estados e Municípios estabeleçam penas criminais aos infratores".<sup>16</sup>

A lei 6.766/79, que vigora até a presente data é um dos instrumentos da regulação do uso do solo mais importante do país, entretanto nem todos os municípios se utilizam desse decreto para coibir abusos no uso do solo urbano.

Com a vigência dessa lei, os loteamentos são obrigados a se disciplinarem às suas normas para que haja a aprovação do loteamento. As exigências da lei quanto à aprovação referem-se ao tamanho dos lotes, áreas a serem preservadas, áreas que devem ser conservadas sem edificações, entre outras. A infração a

qualquer uma das exigências estabelecidas por essa legislação, implica em crime, podendo resultar em detenção ao infrator; fator esse que coibiu a implantação de novos loteamentos, pois estes tornaram-se mais onerosos para o loteador.

Havia uma lei em discussão no Congresso que, se fosse aprovada, teria direcionado o crescimento de muitas cidades brasileiras, entretanto, infelizmente não foi aprovada pelo Congresso Nacional.

Segundo Ferreira (1983),<sup>17</sup> em maio de 1983, foi enviado ao Congresso Nacional, um projeto de lei, resultado de estudos conduzidos pelo Ministério do Interior, que visava a mais profunda reforma da legislação sobre o Uso do Solo, da história do Brasil. Seria uma verdadeira Revolução Jurídica nas cidades brasileiras, com repercussões sociais e políticas, na medida em que conferia ao Poder Público, atribuições significativas nas relações com os cidadãos, particularmente no combate à especulação imobiliária. No que diz respeito, particularmente aos "vazios", esse Ante-Projeto propunha o parcelamento, edificação ou utilização compulsórias dos chamados "vazios urbanos".<sup>18</sup>

A seguir, será feita uma apresentação geral do processo de apropriação da zona sul de Londrina, através dos loteamentos urbanos, aprovados ou não, pela prefeitura local. Segundo a relação da evolução cronológica dos loteamentos urbanos na zona sul, pode-se perceber que foi na década de 70 que houve a maior oferta de loteamentos, totalizando 56 loteamentos, seguida da década de 80 com 20 loteamentos e da década de 60, com 14 loteamentos. A seguir, o quadro da oferta de loteamentos por década, totalizando 93 unidades, sendo que 22 loteamentos ainda não estão totalmente aceitos ou

regularizações.

TABELA 04  
LOTEAMENTOS URBANOS NA ZONA SUL DE LONDRINA - DÉCADA 40-90  
(De acordo com a data de entrada na PML)

Déc. 40.....Parque Guanabara

Déc. 50.....São Jorge I

Déc. 60.....Cláudia  
 .....Igapó I  
 .....Santa Rosa (loteamento não aceito)  
 .....Ponte Seca  
 .....Esperança  
 .....Universidade  
 .....Duro Branco  
 .....Raul B. Carraro  
 .....Piza  
 .....Três Marcos (conjunto habitacional)  
 .....Parque das Indústrias (loteamento não aceito)  
 .....Tamandaré (loteamento não aceito)  
 .....Sabará I  
 .....Chácaras Sabará

Déc. 70.....Arco-Iris ]

.....Nikko J  
 .....Villas Boas /  
 .....Colina Verde /  
 .....Bela Suíça /  
 .....Recanto Nobre /  
 .....Colonial I /  
 .....Tucano I /  
 .....São Vicente /  
 .....Franciscato (loteamento não aceito)  
 .....Colina Verde Leste /  
 .....Village I /  
 .....Escavo Santos /  
 .....Columbia /  
 .....Village II /  
 .....Itatiaia /  
 .....Arpoador /  
 .....Adriana I /  
 .....Adriana II /  
 .....Jardim Esperança /  
 .....Acapulco /  
 .....Jatobá /  
 .....Avelino Antônio Vieira - Panissa (conj. habit.)  
 .....Novo Sabará /  
 .....Sabará III /  
 .....Perobal (loteamento não aceito)  
 .....Piazentin (loteamento não aceito)  
 .....Itapuã (loteamento não aceito)  
 .....Santa Joana /

.....Colúmbia II (loteamento não aceito)  
 .....Cristal (loteamento não aceito)  
 .....São Jorge II 24  
 .....Campos Eliseos (loteamento não aceito)  
 .....Santos Paulo (loteamento não aceito)  
 .....Versalhes I 17  
 .....Versalhes III (loteamento não aceito)  
 .....Versalhes IV (loteamento não aceito)  
 .....Universidade (loteamento não aceito)  
 .....Colonial II 24  
 .....Lagoa Dourada (loteamento não aceito)  
 .....Monte Belo (loteamento não aceito)  
 .....Cristo Rei 23  
 .....Bourbon 25  
 .....Del Rei 25  
 .....Taubaté (loteamento não aceito)  
 .....Jardim do Lago (loteamento não aceito)  
 .....Vale do Reno 20  
 .....Alcântara 21  
 .....Igapó II 22  
 .....Itatiaia II 23  
 .....Tucano II 22  
 .....Mediterrâneo 25  
 .....Jerumenha (conj. habitacional)  
 .....São Lourenço (conj. habitacional)  
 .....Bom Pastor (conj. habitacional)  
 .....Jardim Piza 26

Déc. 80.....Roseira (conj. habitacional)  
 .....Flores (conj. habitacional)  
 .....Cafetal I (conj. habitacional)  
 .....Cafetal II (conj. habitacional)  
 .....Saltinho (conj. habitacional)  
 .....Granville  
 .....Água Verde  
 .....Chácaras São Miguel  
 .....San Diego  
 .....Vale dos Tucanos (loteamento não aceito)  
 .....Santana I  
 .....Santana II  
 .....Cafetal III (conj. habitacional)  
 .....Terra Bonita  
 .....Vale do Sol (loteamento não aceito)  
 .....União da Vitória I  
 .....Meleiro  
 .....Residencial do Lago (loteamento não aceito)  
 .....Cafetal IV (conj. habitacional)  
 .....Petit Ville (loteamento não aceito)  
 .....União da Vitória II.

Fonte: Pesquisa de Yoshiya N. Ferreira, em fase de conclusão, sobre o processo de verticalização em Londrina..

TABELA 05  
LOTEAMENTOS POR DÉCADAS - ZONA SUL DE LONDRINA

DÉCADAS	Nº DE LOTEAMENTOS
40.....	1
50.....	1
60.....	14
70.....	56
80.....	20
90.....	1
Total: 93	

Org. ARIAS, 1992. Com base nos dados da pesquisa sobre "O Uso do Solo Urbano de Londrina", de Yoshiya N. Ferreira, 1991.

Este quadro demonstra que, após a década de 80, quando se inicia o rápido processo de "verticalização" da área central, diminuíram as ofertas de lotes urbanos através de novos loteamentos, como também a lei federal nº 6.766 de 1979 passou a exigir uma infraestrutura básica para o lançamento de novos loteamentos urbanos.

A esse respeito, Cunha<sup>19</sup> que realizou uma pesquisa urbana sobre a zona sul de Londrina, observa que os loteamentos tiveram grande importância na configuração atual desta zona da cidade, mostrando assim a ação dos agentes privados neste espaço.

Nessa pesquisa, o autor apresenta a variação do preço do solo urbano, por metro quadrado, num período inferior a 60 dias, tomando por base os meses de outubro e novembro de 1991. A tabela que segue, dá uma idéia da valorização do solo urbano na zona sul em um pequeno intervalo de tempo.

TABELA 06  
COMPARAÇÃO DO VALOR REAL DO PREÇO DO SOLO EM M<sup>2</sup> POR SETORES DA ZONA SUL DE LONDRINA - OUTUBRO/NOVEMBRO DE 1991.  
VALORES EM CRUZEIROS.

Setor	Nome	Outubro	Novembro
1.....	Versalhes II.....	3.000,00.....	3.500,00
	Colômbia.....	3.500,00.....	4.000,00
2.....	Village.....	6.000,00.....	8.000,00
	Colina Verde.....	12.000,00.....	15.000,00
3.....	Guanabara.....	18.000,00.....	20.000,00
	Bela Suiça.....	18.000,00.....	30.000,00
	Tucano.....	6.000,00.....	12.000,00
	Granville.....	8.000,00.....	12.000,00
4.....	Arpoador.....	7.000,00.....	8.400,00
	Piza.....	6.000,00.....	7.200,00
	Duro Branco.....	4.000,00.....	4.800,00
	Acapulco.....	5.000,00.....	6.000,00
5.....	Perobal.....	1.800,00.....	1.800,00
	Cristal.....	3.000,00.....	4.000,00
	Itapoã.....	3.000,00.....	4.000,00
	Jatobá.....	4.000,00.....	5.200,00

Fonte: Pesquisa realizada por Cunha junto às imobiliárias de Londrina em 03/out. e em 26 e 27/nov./91. Salário mínimo vigente nesse período: Cr\$ 42.000,00. p. 112-113.

A tabela demonstra que o setor 3 é o mais valorizado. O setor 3 corresponde àquele que mais abrange as margens do Lago Igapó I em termos de construção, e é caracterizado pela presença dos chamados "bairros nobres" como o Bela Suiça, Guanabara, Mediterrâneo, Tucanos, entre outros.<sup>20</sup> Nesse setor há um grande número de lotamentos pouco ocupados, que se valorizam a cada dia, assim como condôminos horizontais fechados que começam a se inserir na paisagem, por exemplo, o Condomínio Residencial Tucanos. Nesse setor, encontrase o prolongamento da Avenida Higienópolis (após o Lago Igapó) e a Avenida Madre Leônia Millito que dá acesso ao Catuaí Shopping Center. O IAPAR - Instituto Agronômico do Paraná, que se situa às margens da PR-445, e os condôminos fechados de edifícios Morada do Sol e Quinta da Boa Vista, também se encontram nesse setor altamente valorizado.

Na expansão da região sul, tanto o poder público como o privado foram relevantes para a estruturação desta porção da cidade.

Cunha, citando Paul Singer, coloca que "... os preços no mercado imobiliário tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver disposta a pagar".<sup>21</sup>

Com relação à renda da terra a auferir pelos proprietários fundiários, a pesquisa cita como exemplo os loteamentos Versalhes 3 e 4, onde seus proprietários (agentes privados) obtêm a renda da terra apesar de mantê-los ociosos quanto à ocupação urbana. Assim, destes dois loteamentos lançados há mais de dez anos, apenas pouco mais de 10% dos lotes foram comercializados, apesar de ainda não estarem liberados para construção por não contarem com rede de abastecimento de água. A FML cobra o IPTU da loteadora responsável que, entretanto, tem este reduzido por mantê-los ocupados com lavoura. A área é cedida para terceiros e estes se encarregam de mantê-la limpa.

Sobre o exposto acima, Cunha afirma que a loteadora em questão obtém ou obteve uma renda dos 10% dos lotes vendidos, uma segunda possível renda (proveniente de uma valorização fictícia) com a valorização dos 90% restantes dos lotes que se encontram ociosos, uma terceira possível vantagem é obtida com a redução do IPTU, devido ao terreno estar sendo utilizado para o plantio, a quarta vantagem é obtida através da economia com a limpeza da área, já que ninguém pode impedir que qualquer loteadora utilize seu loteamento, já que este ainda não foi liberado para construção, neste caso, poder-se ter uma quinta possível vantagem (renda) fundiária.

Além da demonstração de como o poder privado atua na apropriação desse espaço urbano, a zona sul foi alvo também de várias ações do poder público, ora realizando a infra-estrutura urbana básica, ora destinando parte da área para a alocação de residências. A esse respeito, há um artigo do professor Corrêa (1986),<sup>22</sup> de fundamental importância para a compreensão do processo de periferização urbana.

Na sua conceituação, a periferia urbana tem sido considerada como a área situada nos arredores do espaço urbano, podendo-se falar em uma periferia suburbana ou subúrbio simplesmente (áreas urbanizadas e localizadas nos limites do espaço urbano contínuo), e em uma periferia rural-urbana (áreas com urbanização incipiente, coexistindo com áreas de agricultura ou marcada por uma forte esterilização).

Sobre a intensificação dos estudos que procuram captar o processo de produção da periferia urbana, o referido autor afirma:

*"No século XX com a expansão urbana, sobretudo com o processo de metropolização, a transformação do campo periurbano, originando primeiramente uma periferia rural-urbana e, após, subúrbios integrados ao espaço urbano, adquiriu enorme magnitude".<sup>23</sup>*

Citando Clawson e Sinclair,<sup>24</sup> Corrêa afirma que o preço da terra agrícola na periferia urbana não é função de sua fertilidade ou da proximidade ao mercado consumidor e sim da expec-

tativa pela demanda para fins de urbanização. Tornando-se conveniente aos proprietários dessas terras agrícolas periurbanas, não fazer nenhum investimento e utilizá-las extensivamente ou mesmo deixá-las esterilizadas, à espera da urbanização.

É bom lembrar, de acordo com Corrêa, que a periferia urbana tem sido objeto de práticas territoriais das classes dominantes. Práticas estas que estão inseridas tanto no processo de acumulação de capital (através da incorporação e produção imobiliária, extração da renda fundiária, utilização dos terrenos baratos para a implantação industrial e de serviços diversos), como também estão inseridas no processo de controle social através da reprodução segregada das diferentes classes sociais e suas frações, sendo que os processos de acumulação e reprodução são interdependentes.

Entretanto, Corrêa explica "Há periferias e periferias".<sup>25</sup> Ou seja, há muitas diferenciações entre os setores periféricos da cidade, tanto no que se refere aos aspectos sociais como naturais. Constituindo-se em um reflexo de práticas sociais já efetivadas como também numa condição de reprodução ampliada da diferencialidade da periferia.

A respeito da forma de ocupação e dos mecanismos para a sua viabilização, o mesmo autor observa que a única opção que resta à periferia urbana, excetuando-se o seu uso pela classe dominante e classe média, é o loteamento para o simples dessas áreas periféricas, ou seja:

"... vender-se um lote de dimensão mínima em um loteamento, às vezes sem o mínimo de condições de ocupação, lote que será vendido em prestações mensais a uma pessoa de baixa renda. Desta forma o proprietário fundiário pode extrair de sua propriedade

✓

uma renda fundiária. Outra alternativa é estabelecer um forte "lobby" junto ao Estado para que este implante em sua propriedade um conjunto habitacional...<sup>26</sup>

Dois tipos básicos de periferia são definidos pelo autor: a periferia de amenidades (da elite e da alta classe média) e a periferia popular (dos pobres e do "povo"). Cada uma sendo determinada por processos peculiares. O papel do Estado (governos municipal e estadual) difere conforme esteja atuando na periferia popular ou na de amenidades. Assim, quando se trata da periferia "nobre":

✓

"O Estado capitalista, permeado de interesses fundiários e imobiliários (...) investe maciçamente na infra-estrutura da periferia em pauta: sua ação é espacialmente desigual, a favor da periferia agradável e em detrimento da periferia do "povo". A implantação de ruas, luz, gás encanado, rede de esgoto, sistema viário incluindo, se necessário for, túneis e auto-estradas com viadutos, valoriza deste modo a propriedade fundiária".<sup>27</sup>

Algo parecido ocorreu na via de acesso ao Catuaí Shopping Center, ou seja, nessa área construiu-se um viaduto e realizou-se a ampliação da rua Madre Leônia Milito.

A respeito dos dois tipos básicos de periferias, o autor conclui que são áreas espacialmente opostas mas inseridas ambas na organização de uma sociedade de classes: são os locais de reprodução do exército de reserva e dos dirigentes. Assim, cada qual

representa um meio de reprodução dos grupos sociais que ali vão habitar, constituindo-se em locais de reprodução de classes e frangões de classes sociais - o "povo" e a elite.<sup>28</sup> Entretanto, essas diferenças de condições de vida vão traduzir-se em uma consciência das desigualdades sócio-espaciais, ressalta Corrêa.

As ideias básicas de Corrêa levam a concluir que a periferia urbana é um espaço visivelmente segregado e muito bem definido quanto ao seu conteúdo social e, onde a ação dos poderes públicos e/ou privados direcionam seus investimentos nem sempre de forma justa e igualitária, pois o aspecto econômico prevalece sobre a justiça social. Como exemplo da alocação de recursos pode ser citado o Parque Guanabara que, através do Projeto CURA - Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada, recebeu investimentos públicos para sua infra-estrutura. Esse projeto gerou uma certa polêmica na época de sua implantação, pois muitos habitantes que ali residiam não tinham condições de fazer face aos investimentos já realizados. Assim tiveram que vender as suas propriedades para terceiros. Era um bairro simples, com população de baixa renda, porém a sua localização era excelente, situando-se próximo à área central de Londrina e também logo às margens do Lago Igapó I. Atualmente é um bairro dito "nobre", com residências e condomínios fechados de alto padrão, também com um comércio local ao lado de serviços e área de lazer, sendo um bairro que dá acesso direto ao Caturai Shopping Center.

A ação do poder público se faz presente também na zona sul de Londrina de forma expressiva na implantação de conjuntos habitacionais e no assentamento de famílias carentes procedentes de áreas rurais da região de Londrina.

Cunha apresenta a implantação dos conjuntos habitacionais nesta região entre os anos de 1968 e 1990.<sup>29</sup> São os seguintes, em ordem cronológica: Três Marcos, Jerumenha, São Lourenço, Bom Pastor, Roseira, Cafetal I, Flores, Cafetal II, Saltinho, Cafetal III, Jardim União da Vitória e Cafetal IV.

IV.3. - Especificidades da zona sul e de  
e seus "vazios"

Em um único estudo realizado sobre os "vazios" urbanos na cidade de Londrina, constatou-se que da oferta global de lotes urbanos entre 1970 e 1981, apenas 15,36% estavam construídos ou em construção.<sup>30</sup> A tabela que segue indica a relação entre o número de loteamentos, a oferta de lotes, o índice de construção e o índice de lotes vazios.

TABELA 07  
Cidade de Londrina/Oferta global de lotes urbanos de 1970-81

loteamen- tos	Nº total de lotes ou da- tas oferta - das	Nº de lotes com ou em construção	Nº de lotes vazios	% de lotes vazios	Nº de
150	29.970	4.599	25.369	84,64	

Ponte: Arquivo do Departamento de Obras e Viação da Prefeitura Municipal de Londrina. Pesquisa de campo, em todos os loteamentos do período 1970-81, realizada por Nakagawara e Zieber, 1984.

Fica evidente, portanto, que o índice de lotes vazios, nesse período, foi muito expressivo: 84,64%, o que significa que o setor da construção civil esteve parado ou então a cidade se verticalizou muito nessa fase.

Prosseguindo na análise sobre os vazios urbanos, Nakagawara e Zieber<sup>31</sup> observam que:

"O processo de organização da descontinuidade das ocupações e/ou dos "vazios urbanos", reflexo da política urbana de Londrina, como também da evolução do desenvolvimento do Capitalismo na área urbana, é fruto da "... interferência de estruturas e forças diversas e frequentemente opostas, seja pela origem situação ou objetivos diferentes e por vezes contraditórios..."<sup>32</sup>

Por outro lado, nesse mesmo período, foram construídos e entregues 41 conjuntos habitacionais, totalizando uma oferta de 18.805 casas populares financiadas pelo BNH - Banco Nacional de Habitação.<sup>33</sup>

Para melhor identificar os espaços "vazios" da zona sul de Londrina, com base no rol de leituras da COPEL, que localiza o número da conta do consumo de energia elétrica por lote urbano, foram elaboradas dezenove cartas (na escala 1:5.000) com a indicação de todos os tipos de consumo de luz da zona sul.

Posteriormente, uma segunda carta (na escala 1:12.500), foi confeccionada colorindo-se todos os lotes que na database do rol de leituras, março de 1992, encontravam-se sem a devida indicação do consumo, o que significava que estavam "vazios" ou sem ocupação.

A construção dessas cartas tomou cerca de cinco meses do tempo destinado à elaboração desta monografia. Porém, o resultado foi compensador para a identificação dos espaços "vazios" da área de estudo.<sup>34</sup>

Para a interpretação da principal carta temática elaborada para a presente pesquisa - a carta com a localização dos espaços "vazios" -, será seguida a orientação oeste-leste-sudeste,

pela própria conformação da área de estudo - objeto deste trabalho - "vazios" urbanos da zona sul de Londrina. (Fig. 05)

No extremo oeste desta carta situa-se o Conjunto Habitacional Avelino Antônio Vieira - Panissa, totalmente ocupado. Este conjunto habitacional, é servido por apenas uma linha de ônibus - 307, que passa primeiro pela Universidade, fazendo com que seus usuários percam mais tempo no itinerário, além de terem seus ônibus mais lotados. Observar-se que na porção imediatamente sul desse conjunto, onde se localiza o Jardim Olímpico, caracterizado por população de baixa renda, encontram-se alguns lotes ocupados, porém a presença dos "vazios" é indiscutivelmente dominante.

Um fato que se destaca desse conjunto de "vazios" da porção oeste, é o entorno da Universidade Estadual de Londrina. A localização da UEL atraiu muitos especuladores que vislumbraram a viabilização de rápidos e lucrativos negócios fundiários, aproveitando-se da localização dessa instituição.

Infelizmente, esses loteamentos implantados há mais de uma década, ainda continuam praticamente sem nenhuma ocupação: Colômbia (I, II e III), Versalhes (I e III), e Parque Universidade (I e II). Foram lançados no final da década de 70, por ocasião da instalação do campus da UEL. Esses loteamentos formavam chácaras e sítios que foram comprados por loteadoras, que os parcelaram em lotes para fins urbanos, transformando áreas rurais em um dos solos mais férteis do mundo, em áreas "esterilizadas" ou, deixadas em "pouso social", utilizando-se das expressões de Corrêa.<sup>35</sup> Alguns, como o Jardim Colômbia, têm até infra-

Fig. 05 - Mapa dos "vazios" da zona sul  
de Londrina.

estruturação, arruamento e rede elétrica, porém, já totalmente danificados, o que significa uma perda social muito grande para a coletividade. Esses lotes variam entre 350 e 500 m<sup>2</sup>, padrão médio e médio-superior, em termos de Londrina. Esses lotamentos totalizariam 6.560 unidades residenciais, se construídas, significando moradia para uma população de aproximadamente 22.107 pessoas.<sup>36</sup>

Após a Universidade, há um outro conjunto de "vazios", constituído principalmente por chácaras da gleba Palhano. É uma área considerada de grande expansão e valor comercial, disputada principalmente pelas construtoras. Há algumas dezenas de chácaras ocupadas, sobretudo nas imediações do setor leste da UEL, em termos topográficos constitui-se numa excelente posição geográfica. Na porção central dessa gleba, logo após a PR - 445, localizarse o complexo comercial Catuai, constituído de um shopping center e de um hipermercado multinacional do grupo francês Carrefour. A presença desse complexo fez valorizar ainda mais essa região nos últimos sete anos, evidenciandose sobretudo nos últimos dois anos, com a instalação efetiva do "shopping". Na direção leste dessa gleba há vários conjuntos residenciais e blocos com apartamentos de nível médio, como o Morada do Sol e Quinta da Boa Vista, que se situam nas proximidades do Parque Guanabara, sendo cortados pela principal via de acesso em direção ao Catuai, a avenida Madre Leônia Milito. Observa-se que nessas imediações, ou seja, ao norte do Parque Guanabara, o Ribeirão Cambé já foi transformado em lago. Essa porção é a mais valorizada da zona sul, vigorando uma forte especulação imobiliária, sendo o preço dos lotes um fator de segregação, pois impede que a maior parte da população more em bairros como Bela Suíça, Tacanha, Mediterrâneo, Recanto Nobre, Faz do Sol, Itatiáia ou Vale do Reno,

entre outros. Entretanto, estes reservados para a população de padrão de vida mais elevado, pois estes com toda a infra-estrutura básica pronta já há algum tempo e, no entanto, alguns lotamentos continuam totalmente "vazios", como é o caso dos lotamentos Colonial II (com 116 lotes), Vale do Reno (com 298 lotes) e Alcântara (com 253 lotes); e, parcialmente "vazios", como o Bela Suíça, Faz do Sol, Recanto Nobre, Tucano, Mediterrâneo, Nikko, Granville e Itatiaria, entre outros.

Na porção leste-sudeste, após o Corrêgo Tucano, situam-se quase todos os conjuntos habitacionais que foram construídos na zona sul de Londrina, são estes: Três Marcos, Jerumenha, São Lourenço, Roseira, Cafetal (I, II, III e IV), Flores, Saltinho e Bom Pastor. O Jardim Urubá da Vitoria, um assentamento de famílias carentes, em uma área de declividade muito acentuada, portanto imprópria para habitação, também se insere nesta porção da zona sul.

A PR-445, situada no espião principal dessa porção, contribui para a existência de um determinado tipo de uso do solo, como um comércio mais pesado, postos de gasolina, churrascarias, serralherias, depósitos de construção, madeireiras, fábrica de carrocerias de caminhão, mobilaria, e também alguns estabelecimentos de serviços para atendimento da grande massa populacional que habita em suas imediações.

A Av. Dez de Dezembro (ou Via Expressa) é outra importante via de circulação que atravessa essa porção da zona sul. Essa avenida é caracterizada por um forte comércio regional, distribuidoras e principalmente pela presença de várias transportadoras.

Esta porção (leste-sudeste) se constitui na mais densamente ocupada da zona sul de Londrina, sendo caracterizada por

uma população das camadas sociais de baixo poder aquisitivo e que habitam nos vários conjuntos habitacionais, nos assentamentos em áreas liberadas pela prefeitura local, em lotamentos de auto-construção ou nas favelas em fase de urbanização, como a do Francisco, por exemplo. Topograficamente é uma área de grande movimentação geomorfológica, o que dificulta o acesso a alguns núcleos urbanos assentados nesse extremo sul-sudeste da zona sul de Londrina.

A carta deixa claro que há uma rígida segregação espacial na zona sul de Londrina. As pessoas de baixa renda, cuja classe social é a pior, geralmente habitam nas proximidades do Lago Igapó I e, as demais pessoas, ou vivem em conjuntos habitacionais ou nos bairros populares, que também foram alocados nesta porção urbana.

*IV.3.1. - Área de contrastes sociais e econômico-espaciais*

A zona sul é uma área de muitos contrastes, tanto sociais, espaciais como de natureza fisiográfica. Embora nela convivam populações de alta renda, no extremo sul-sudeste dessa mesma área convivem milhares de mutuários do BIM, como também os ex-“sem-terras” procedentes de outras regiões paranaenses e extrabrandadores rurais, os quais residem em habitações de baixa renda ou em favelas. Como pode ser visto, a zona sul, se por um lado é um espaço altamente especulativo com os lotes sendo cotados em dólares, reais e marcos,<sup>37</sup> por outro, é também um espaço de tensões sociais.

Segundo informações da proprietária de uma imobiliária especializada na comercialização de lotes com construção e “varanda”, da qual é sócia,<sup>38</sup> “a zona sul é a área mais valorizada e mais nobre da cidade”. As pessoas de classe média-alta e alta que desejam investir em lotes urbanos sem construção, procuram os lotes vazios da região sul. Segundo suas informações, seus clientes são pessoas das classes média e alta, constituídos de proprietários rurais, comerciantes bem situados, alguns profissionais liberais, bancários aposentados, etc. Ultimamente ela tem negociado lotes nos seguintes loteamentos: Lago Parque, Vale do Reno, Mediterrâneo, Granville, Itatiaia, Colonial e Bela Suíça, entre outros, com dimensões médias entre 500 e 550 m<sup>2</sup>. No Vale do Reno, os terrenos estão cotados entre US\$4,000,00 e 6,000,00. No Mediterrâneo, o preço dos lotes é mais elevado: US\$9,000,00 (ver a localização desses loteamentos na Fig. 03), porque já há muitas casas construídas, e a topografia

plana também ajuda muito, segundo a imobiliária. Geralmente, são comercializados cinco lotes por semana; afirmou não ter vendido loteamento inteiro, porém, durante algum tempo, ela e um sócio tiveram exclusividade de venda no loteamento denominado Itatiaia.

Seus melhores negócios foram realizados entre 1977 e 1981; a partir de então, a cidade começou a ser verticalizada e pararam as aprovações de novos loteamentos. Consequentemente passou a fazer intermediações com terceiros para realizar seus negócios. O mercado reaqueceu em 1985, porém, com a entrada do governo Collor, o mercado imobiliário teve um grande declínio. Nesse período de indefinição da economia brasileira, apesar da redução dos negócios, houve muita "permuta"; comercialização através de trocas de lotes por residências ou por carros, casa por apartamento ou sítio, etc. Foram realizados também muitos negócios "casados ou vinculados", isto é, os proprietários só vendiam com a condição prévia de comprar um outro determinado tipo de imóvel ou a realização de um outro negócio, que não precisaria ser necessariamente com bens imóveis. Fato que decorreu da crescente desvalorização da moeda brasileira e dos elevados índices inflacionários que ainda vigoram no país. No momento o mercado imobiliário está medianamente aquecido, ainda segundo suas informações.

A valorização dos terrenos se dá de forma diferenciada, dependendo do padrão das casas já construídas, topografia e tamanho do lote. Se esse loteamento estiver urbanizado, o preço é mais elevado. Quando se trata de um loteamento sem nenhuma construção, a sua valorização é mais lenta. Assim, os bairros mais valorizados são Lago Parque (cotado a US\$45,00 dólares o metro quadrado), Bela Suíça (terrenos cotados entre US\$20,000,00 e 60,000,00, de-

pendendo da sua localização e infra-estrutura). O menos valorizado é o Recanto Colonial II (cotado a aproximadamente US\$4.000,00 cada terreno com 500 m<sup>2</sup>) porque está totalmente desocupado e sem nenhuma construção.

Assim, os fatores que influem no preço dos terrenos, ainda segundo suas informações, são:

- a localização do loteamento dentro do contexto urbano;
- a topografia do terreno;
- se tem ou não área construída no loteamento;
- o padrão das construções já existentes no loteamento.

A informante atribui a construção do Catuaí Shopping Center nesse local, por ser a zona sul da cidade e também por ser a área de expansão urbana do município. Entretanto, o "shopping" não valorizou tanto a área como ela esperava, havendo apenas uma euforia passageira (de cerca de 6 meses), apesar de continuar reforçando as vendas de lotes para residências na região sul. Segundo ela, o que atrapalha o crescimento da cidade é a falta de urbanização dos vales e a especulação feita por algumas loteadoras ao segurarem boa parte dos terrenos para uma maior valorização futura. Um exemplo é a Loteadora C. Daber que, segundo ela, vem segurando mais de 9.000 lotes.

A seguir serão dadas algumas das especificidades da zona sul, particularmente a questão da ação do poder público e privado, nos dois extremos que refletem parte da nítida segregação que se verifica nessa porção sul do espaço urbano londrinense. São o

Jardim União da Vitória, com uma área densamente povoada, com população maior do que muitas cidades brasileiras e o complexo Cattuai, um dos maiores empreendimentos comerciais do sul do país.

#### IV.3.1.1 - O Jardim União da Vitória

Em novembro de 1988, um terreno "vazio" pertencente ao município, passa a ser ocupado por famílias de "sem-terra", sem-teto e outras famílias que não resistiram aos altos aluguéis da cidade. Trata-se de uma localidade que recebeu o nome de Km. 9, situada na estrada de Londrina em direção à Maravilha.<sup>39</sup>

Com a invasão da Fazenda Santa Terezinha, no distrito de Tamarana, a Prefeitura Municipal de Londrina, na tentativa de solucionar o problema, trouxe parte das famílias dos "sem-terrás" invasores para o Km. 9. Estas famílias em situação de extrema miséria, passaram a receber quinzenalmente alimentos básicos e, também lona plástica para se abrigarem em barracos improvisados.

O aspecto geral é de um imenso "favelão", conforme a imprensa local o denominou.<sup>40</sup>

Várias das barracas cobertas com lonas plásticas foram substituídas até mesmo por construções de alvenaria.

No dia-a-dia, quem passa pelo Km. 9 pode observar que, enquanto os primeiros habitantes se esforçaram para construir uma moradia decente, erguendo paredes com recursos próprios ou com a ajuda do Poder Público, novos moradores começaram a chegar não só do Paraná como também de outros Estados como Mato Grosso e Mato Grosso do Sul.

Hoje, o Km. 9 é mais conhecido como Jardim União da Vitória, e contém uma população de aproximadamente 11.430 habitantes,<sup>41</sup> demonstrando um grave problema social para o município e, principalmente para essas próprias pessoas que sentem na pele os re-

flexos da má distribuição da renda em nosso país.

No Jardim União da Vitória, a coleta do lixo só é realizada durante uma vez na semana, o que contribui para a proliferação de moscas e insetos transmissores de doenças, além de proporcionar uma maior degradação ambiental. Um outro problema que se verifica nesta porção da cidade, é a erosão em forma de vóborcas que se observa nas ruas de chão batido (as ruas foram implantadas no sentido da declividade), o que acaba facilitando o processo de erosão pluvial, sendo comum o risco de desmoronamento das casas e barracos ali presentes.

A imobiliária citada no item anterior deste capítulo,<sup>42</sup> comentou que nem a zona sul da cidade escapou da caciocidade no processo de apropriação do espaço urbano, referindo-se ao Jardim União da Vitória. O que demonstra uma postura segregativa e com direcionamento para uma elitização desta porção da cidade.

### IV.3.1.2. - O Catuaf Shopping Center

A instalação de um grande empreendimento comercial denominado Catuaf Shopping Center, que é um conglomerado de 160 lojas, trouxe uma certa euforia nos meios imobiliários tendo em vista uma valorização e a sua possível especulação, na zona sul de Londrina.

Segundo informações de uma empresária que intermedia negócios de compra e venda de lotes da região sul,<sup>43</sup> houve uma valorização e euforia por cerca de seis meses, embora os imobiliários esperassem que a valorização fosse ainda maior.

O grupo Khouri, responsável por este empreendimento, tem realizado uma série de negócios nas proximidades do shopping, visando a implantação de edifícios e outros empreendimentos ligados ao setor de serviços. Um outro imobiliário entrevistado,<sup>44</sup> comentou que realizou o negócio da venda de uma chácara localizada em frente ao Catuaf Shopping Center, do outro lado da rodovia, no valor de US\$1,300,000,00.

O Catuaf Shopping Center foi inaugurado há dois anos e, nesse período faturou US\$100 milhões, com uma taxa de ociosidade das lojas em torno dos 10%, segundo informações do diretor presidente desse empreendimento.

O empreendedor desse complexo comercial, Alfredo Khouri, afirmou que o shopping começou a ser planejado há cerca de seis anos, quando o perfil econômico da região era outro, sendo que de lá para cá, as coisas pioraram, principalmente no que se refere ao poder de consumo da população.

O Catuai recebeu em suas 160 lojas, uma média de 650 mil pessoas procedentes de 142 cidades do Paraná e de outros Estados.<sup>45</sup>

Seu empreendedor diz acreditar que o Catuai contribui para trazer progresso a Londrina, sendo que o sucesso de seu projeto depende da revitalização da economia local.

Os dados acima, indicam a realização de muitos negócios cujos consumidores procedem não só de Londrina, como também de municípios vizinhos, principalmente aos finais de semana.

A implantação do shopping, valorizou não só os lotamentos com lotes "vazios", como também os lotamentos localizados nas imediações da Av. Harry Prochet e as chácaras e sítios situados em seu entorno.

Pode-se constatar que a avenida que dá acesso a esse shopping, partindo do centro da cidade de Londrina, Av. Madre Leônia Milito, apresentava com um visual bem diferente em relação há cerca de dois anos - o acesso foi asfaltado tornando-se uma pista dupla e surgiram lanchonetes, bares, clínica veterinária, e estabelecimentos de serviços pessoais, como também já começaram a surgir edifícios lançados por importantes construtores de porte nacional, como a Encol, por exemplo.

IV.3.2. - A questão sociedade X natureza, na discussão geográfica (aplicada à zona sul de Londrina)

A área de estudo permite uma discussão geral sobre a postura metodológica do geógrafo na abordagem das questões ambientais. Transpondo a área de estudo para uma reflexão teórico-metodológica nos estudos geográficos, pode-se dizer que é impossível tratar qualquer espaço geográfico sem a consideração da natureza do lugar, em termos mais amplos, a relação espacial que esse lugar mantém com outros espaços.

Como foi já amplamente descrito, há uma questão simbólica representada pela natureza que qualifica e valoriza essa porção do espaço urbano. Trata-se do represamento do Ribeirão Cambé, em forma de vários lagos urbanizados ou em processo de urbanização, que determinam as relações simbólicas presentes na sociedade local, tal como morar perto do lago indica um certo status; ter terreno nas proximidades do lago significa uma reserva de valor "garantida"; conseguir adquirir um lote sem construção e mesmo longe do lago significa ter um "pedaço" da zona sul, denotando uma possibilidade futura de bom negócio.

Só, por um lado, essas relações são verdadeiras na mente dos imobiliários ou dos consumidores, tendo também a imprensa local e a propaganda contribuído para esse apoio simbólico e concreto, ao geógrafo não deve escapar uma análise mais crítica do real, isto é, procurar nas essências o significado das aparições.

Esse Ribeirão denominado de Cambé, que recebe a designação de Lago Igapó pelo seu represamento, é o receptor de muitos efluentes residenciais e industriais e também um elemento segregador que define as relações espaciais na porção sul de Londrina.

Há muitos estudos sobre a bacia do Ribeirão Cambé, demonstrando a sua má utilização. Os altos índices de poluição hídrica são demonstrados através de análises realizadas por pesquisadores ou órgãos responsáveis por sua manutenção.

Neste particular, pretender-se discutir aqui a relação entre população e degradação ambiental.

Há um trabalho realizado pelos graduandos do curso de Geografia, que elaboraram um ensaio na tentativa de integrar melhor a geografia física com a humana, através da temática estudada: poluição hídrica de origem industrial no Ribeirão Cambé.<sup>46</sup>

Uma das questões que se coloca, é a relação entre população e degradação ambiental. A esse respeito, Dutcho,<sup>47</sup> assim se refere:

*"Pode haver pobreza e degradação de recursos em áreas muito pouco povoadas, como as terras áridas e as florestas tropicais. As pessoas são o recurso fundamental. Mediante melhorias na educação, no saneamento e na nutrição, elas poderiam usar melhor os recursos de que dispõem e fazê-los durar mais, além disso, as ameaças ao uso sustentável dos recursos advêm tanto das desigualdades de acesso aos recursos e dos modos pelos quais são usados, quanto ao número de pessoas. Assim, a preocupação com o "problema populacional" desperta também a preocupação com o processo humano e a igualdade humana".*

Essas linhas gerais fundamentam a importância da educação ambiental tanto na compreensão da população em relação ao seu meio ambiente como também na sua utilização como um bem comum.

Um fato curioso, porém instigante com relação à utilização dos recursos hídricos, é explicado por Branco (1972)<sup>48</sup> quando fala da maneira como se dá a poluição:

"... o caráter passivo da poluição é talvez surpreendente. As grandes alterações de natureza ecológica que ocorrem em rio que recebe esgotos, culminando com a destruição total de seus peixes, são na grande maioria das vezes, causadas não pela introdução de um elemento letal, mas pelo contrário, pela introdução de excesso de alimento, (...) os esgotos domésticos, bem como muitos outros tipos de resíduos industriais, são constituídos, preponderantemente, de matérias orgânicas, isto é, matérias que servem de alimento a animais, a fungos e a bactérias. A sua introdução em um rio ou um lago que contém peixes constitui, até certo ponto, um benefício ao meio ecológico, alimentando diretamente peixes ou organismos menores que, por sua vez, lhes servem de alimento. Mas todo o excesso só será consumido por bactérias, as quais terão, pois, condições de matéria-prima que lhes permitem multiplicarem-se extraordinariamente".

Quanto à ação nociva dos detergentes, Fellenberg (1980)<sup>49</sup> afirma que são muito mais tóxicos para os peixes do que para o homem e põem em perigo a sobrevivência dos peixes nas águas interiores. Quanto à importância da água para o ser humano, Tricart (1977)<sup>50</sup> afirma: "Um homem pode viver sem aço ou sem petróleo, mas não sem água, sem ar, sem alimento".

Essas observações deixam evidente que a água é uma das necessidades básicas para a continuação da vida do homem no

planeta.

A destruição irracional dos recursos naturais parece ser pautada pela propriedade privada dos lucros e pela socialização da poluição, ou seja, atende apenas a uma finalidade econômica, assim:

*"A explicação normalmente dada para essas irracionaisidades é que a indústria privada ou o empresário individual, não precisa preocupar-se com o tipo de efluentes lançados no ambiente, uma vez que quaisquer prejuízos criados pelo processo são considerados custos sociais, enquanto o produtor deve preocupar-se apenas com os custos privados ou produtos privados líquidos".<sup>51</sup>*

O atual sistema econômico tem sua base no desenvolvimento capitalista, e esse modo de produção é caracterizado pela apropriação indevida dos recursos naturais sem que haja uma socialização das bens produzidos.

É comum a transferência de indústrias de grande porte para países onde não há padrões rígidos de controle à poluição. Nesses países (sendo o Brasil um exemplo), a poluição muitas vezes é concebida como um "mal necessário", havendo incentivos fiscais e econômicos que favorecem a instalação de indústrias como meta de minimizar o número de desempregados, porém sem o cuidado necessário que deveria ser dispensado à preservação do meio ambiente.

Em nosso país, geralmente os governantes municipais dão os lares, abatem os impostos e a poluição é menosprezada. A legislação brasileira, no que tange ao uso dos recursos naturais,

é uma das melhores do mundo, ficando apenas no papel, pois sempre há uma forma de burlar a lei.<sup>52</sup>

Enquanto a degradação ambiental é abordada com tanto entusiasmo e sensacionalismo tanto pela população em geral, como pelos dirigentes da nação, pouco tem sido feito para combatê-la. O problema não é resolvido apenas com a preocupação pelo assunto e, "... seria necessário um senso de perspectiva, de tal modo, que o controle da poluição por despejos industriais possa fazer parte do contexto de uma economia planejada e de um desenvolvimento social".<sup>53</sup> Ou, nas palavras de Tricart: "Dominadas as causas, podem ser controlados os efeitos".<sup>54</sup>

Os rios têm uma capacidade de autodepuração, ou seja, podem combater as impurezas na busca do seu estado "original". A esse respeito, concluem os autores da pesquisa referenciada:

*"Além dessa capacidade de autodepuração que as águas possuem, o homem (o mesmo elemento que através da sua inteligência provocou a degradação do meio ambiente) pode interferir, agora no sentido de acelerar esse processo através da aplicabilidade de técnicas pagando altos custos sociais e financeiros, quando na verdade o mais econômico e sensato seria a aplicação de recursos técnicos e financeiros no sentido de não interferir no ciclo biológico das águas que abastecem e formam os lagos e as bacias hidrográficas".*

São catorze os principais cursos d'água que nascem ou cortam a área urbana de Londrina, mesmo assim o Lago Igapó, denominação de um trecho do Ribeirão Cambé, é o mais citado pelas manchetes dos jornais. Segundo o levantamento realizado pelos alunos

que elaboraram essa pesquisa, desde 1975 a imprensa local já se referia à poluição do Lago. Algumas das razões que provavelmente teriam influenciado os jornalistas na divulgação das reportagens sobre o Lago Igapó I:

- a sua localização em uma área de grande valorização imobiliária e por servir como área de lazer para parte dos londrinenses;
- por ser um manancial utilizado como fonte de captação de água para a população da cidade;
- devido ao lançamento de efluentes industriais e domésticos e ao seu aspecto turvo e com odores desagradáveis em alguns trechos.

Há mais de quinze anos, o Jornal Panorama,<sup>35</sup> hoje extinto, já denunciava a poluição do lago com inseticidas, tais como BHC, DDT e Aldrin. Hoje, estes três defensivos agrícolas têm seu uso proibido em todo o território nacional, por serem altamente tóxicos e prejudiciais ao ambiente e, consequentemente, aos seres vivos que o habitam.

Na verdade, o Lago Igapó é subdividido em três lagos (I, II e III), cada qual com suas peculiaridades no que se refere à poluição e à valorização imobiliária.

O Ribeirão Cambé, que faz o limite da região sul, área estudada na presente pesquisa, vem sendo poluído a partir da nascente até a barragem, pelas seguintes fontes poluidoras:<sup>36</sup>

- Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR:

a estação de tratamento de esgoto na vila Higienópolis tem uma tubulação ligando-a ao Ribeirão Cambé.

nho, sendo todos os dejetos e esgotos domésticos da zona sul da cidade lançados à água sempre que falta energia elétrica.

Segundo reportagem da Folha de Londrina de 17/06/90, a SANEPAR é a maior poluidora dos recursos hídricos de Londrina, lançando "in natura" nos ribeirões da cidade, mais da metade do esgoto coletado. A principal vítima da SANEPAR é o Ribeirão Cambé, sendo que o lançamento é realizado poucos metros abaixo do Parque Arthur Thomas. Segundo análises efetuadas pela Superintendência dos Recursos Hídricos e Meio Ambiente - SUREHMA, em águas próximas a esse lançamento da SANEPAR, o índice de coliformes fecais encontrados chega aos 300 mil por 100 mililitros de água, sendo que apenas para efeito de comparação, pode-se mencionar que a legislação tolera para irrigação a utilização de águas com até 1 mil coliformes fecais e 5 mil coliformes totais, e, para o consumo humano, a água não pode apresentar mais de 1,9 coliformes fecais por 100 mililitros.

Segundo dados da SANEPAR, admite-se que toda água que contenha mais que um ou dois bacilos do grupo coliforme em cada centímetro cúbico pode conter também bactérias patogênicas.

Além dos coliformes, a SANEPAR polui também com matéria orgânica. Segundo informações dadas pelo gerente regional da SANEPAR - Luiz Alberto Nieri, ao jornal Folha de Londrina, admitiu-se o lançamento "in natura"

"ra" de todo o esgoto coletado e não tratado, justificando-se pelo fato de não disporem de recursos para investimento na ampliação da rede coletora de esgoto. Entretanto, recentemente a SANEPAR realizou a compra de um edifício na Av. Higienópolis, prédio este no valor de U\$1,9 milhão.<sup>57</sup> O que dá a entender que está havendo nesta Companhia, que deveria ser de saneamento, uma inversão de prioridades, pois ao invés de sanear tem poluído as águas da cidade. Grande parte do esgoto coletado pela SANEPAR na cidade de Londrina, é lançado "in natura", sem tratamento algum, nos seguintes corpos d'água receptores:

TABELA 08  
CARGA POLUIDORA LANÇADA PELA SANEPAR

PROVENIENCIA DO ESGOTO	CORPO RECEPTOR	CARGA POLUIDORA (Kg DBO/d)
- Conj. Mr. Thomas.....	Buati/Jacutinga.....	455
- ETE Norte.....	Buati/Jacutinga.....	1196
- Conj. Parigot Souza.....	Poço Fundo/Jacutinga....	22
- Conj. Carnasciali.....	Lindóia/Jacutinga.....	240
- Conj. Roseira.....	Roseira/Três Bocas....	22
- Conj. Violin.....	Cabrita/Jacutinga.....	65
- Conj. Ernani M. Lima.....	Barreiro/Limoeiro.....	22
- Conj. Saltinho.....	Saltinho/Três Bocas....	109
- Conj. São Lourenço.....	Roseira/Três Bocas....	120
- Conj. São Lourenço.....	Cristal/Três Bocas....	44
- Hospital Universitário.....	Limoeiro.....	109
- ETE Londrina.....	Bom Retiro/Jacutinga...	2181
- Conj. Jerumenha.....	Tucano/Três Bocas.....	11
- ETE Sul (em construção).....	Cambé/Três Bocas.....	1194
- Conj. Fraternidade.....	Pedras/Jacutinga.....	11

Fonte: SUREHMA.

A SANEPA, tendo em vista a captação de água para abastecimento das cidades de Londrina e Cambé, começou a fazer a análise da qualidade da água do Rio Tibagi em 1981. Antes do início da captação da água extraída neste rio, a água que abasteceu Londrina foi a do Ribeirão Cafetal (900 litros por segundo), do Lago Igapó (130 litros por segundo) e 14 poços tubulares profundos (170 litros de água por segundo), produzindo com o sistema operando 24 horas, 1.200 litros por segundo. O Rio Tibagi tem capacidade para produzir mais 1.200 litros de água por segundo, na primeira etapa, atendendo a uma população de aproximadamente 515 mil habitantes em Londrina e Cambé.<sup>58</sup>

#### - Prefeitura Municipal de Londrina - PML:

a administração municipal tem sido conivente com a poluição na cidade. Um exemplo é o Prefeito Antônio Belinati que, em sua gestão, vetou um anteprojeto que proibia a instalação de indústrias poluentes no município.

#### - Oficina Mecânica da EML:

despeja diariamente, óleo diesel, graxa e gasolina, sendo apontada como uma grande poluidora do Lago I.

- Ciaz Cacique de Café Solúvel:

contribui com a poluição, lançando 60 mil litros com borra de café por hora (esta é uma matéria orgânica de difícil degradação biológica e que confere cor e turbidez à água, dificultando a sobrevivência do fitoplâncton e propiciando a proliferação de plantas aquáticas invasoras a partir das margens); lançam também sólidos suspensos, componentes químicos, pH alcalino, esgotos sanitários e água da lavagem de pisos e equipamentos.

- Indústria de Refrigerante Ballarín:

Lançam poluentes sólidos, pH alcalino, esgotos sanitários, águas de lavagem de pisos e equipamentos e resíduos químicos da lavagem de frascos e de açucares empregados na fabricação de refrigerantes.

- Curtume Irapó:

Indústria instalada na nascente do Cambezinho, contribui com a poluição orgânica, química e até com metal pesado como o cromo; também com sulfeto, gordura, sólidos e pH alcalino elevado. No processo de decomposição da matéria orgânica em combinação com os produtos químicos provocam mau cheiro que incomoda profundamente a população da vizinhança.

Segundo é relatado na Folha de Londrina de 20/04/90 em reportagem sob o título "Cambezinho é poluído desde a nascente", Nilo Dequech, proprietário da em-

pressa, afirmou que se algum dia sua indústria prejudicar de alguma forma a comunidade, suspende a produção e até fecha a empresa. A SUREHNA, com base nas informações que possui sobre esta fonte poluidora, baseada nas reclamações dos moradores e na declaração até irônica de seu proprietário, contava com todos os instrumentos legais para autuá-la, entretanto não o fez. O que demonstra a falta de energia e uma certa conivência desse órgão fiscalizador do uso dos recursos hídricos disponíveis na região.

**• Contaminação patogénicas, bactérias, vírus e o caramujo infectado pela esquistossomose:**

podem desenvolver doenças como a febre tifóide, hepatite, diarréias, a esquistossomose, e também animais que são os insetos transmissores da malária.

**• Florensa:**

fábrica de cerâmica que lança diretamente no Correço Cacique (afluente do Ribeirão Cambé) os seus efluentes industriais (metais pesados como cádmio, zinco, chumbo e ferro, além de poluentes sólidos, águas de lavagem dos pisos e equipamentos e esgoto sanitário.)

**• Sede Campestre do Londrina Esporte Clube:**

lança no Cambezinho, sem tratamento algum, o esgoto sanitário de 1.482 pessoas aos finais de semana,

durante o verão.

- CONEFAR:

possui um eficaz sistema de tratamento. Entretanto, contribui com a poluição do Córrego da Mata (afluente do Ribeirão Cambé), através das águas da lavagem dos pisos, dos equipamentos, latões e caminhões.

- Tubulações "clandestinas":

ao longo de toda a bacia hidrográfica que forma o Ribeirão Cambé, é comum o lançamento de esgotos residenciais em galerias, instalados clandestinamente.

- White Martins:

contribui com poluentes sólidos, apesar de possuírem caixas de decantação dos sólidos que são vendidos como corretivo de solo.

- Cooperativa Agropecuária Londrina - CATIVO:

lava seus veículos em um lavador às margens do Ribeirão. Esse lavador não possui sequer caixa de retenção de lama e de óleo cuja instalação, aliás, é exigida por lei. Assim, escorrem diretamente pelo leito do Cambezinho águas barrentas, óleo, graxa, resíduos de leites, soro e gordura, produtos químicos utilizados para retirar a sujeira de pisos e equipamentos, matéria orgânica, etc.

**- Carambeí:**

indústria têxtil que polue a bacia do Ribeirão Cambé-zinho com efluentes ácidos e alcalinos, poluentes químicos e matéria orgânica.

**- Bebedaria e Comércio de Doces:**

poluem com gorduras e águas provenientes da lavagem de pisos e equipamentos.

**- Aterro:**

em uma área de 9.000 metros quadrados, nas proximidades dos Jardins Sabará e Novo Sabará, são largados diversos tipos de materiais no fundo do vale, o que contribui para o assoreamento do Ribeirão. Dentro os materiais jogados estão terra e entulhos de construção civil, animais mortos, galhos, pneus e materiais sintéticos, etc. Como consequência há um intenso mau cheiro e a proliferação de moscas, o que põe em risco a saúde da população local. Esse aterro é caracterizado como "bota-fora" pela própria Prefeitura Municipal de Londrina, o que demonstra sua postura condizente com a degradação ambiental e da própria comunidade adjacente ao Ribeirão Cambé que, na verdade, sofre os maiores reflexos dessa degradação ambiental. Há cerca de um mês, foram plantadas dezenas de mudas de árvores nesse aterro, o que é um fator positivo para a recuperação ambiental dessa área.

**- Barragem do Igapó:**

há um uso indiscriminado das águas da barragem do Lago Igapó, sendo comum a lavagem de caminhões boiadeiros, tratores utilizados na pulverização com agrotóxicos e mesmo caminhões de autofossa. Isso ocorre frequentemente, pois não há sequer uma placa proibindo a lavagem desses veículos e nem mesmo algum tipo de fiscalização.

**- Cia. Heringer - Lendrimalhas:**

possui um sistema de tratamento antigo e inadequado, lançando no Córrego Baroré corantes, pH alcalino, esgoto sanitário, águas de lavagem de pisos e equipamentos e metais pesados (cobre, zinco, cádmio, ferro e alumínio). O que ocasiona a variação do pH da água desse córrego, prejudicando assim, a vida dos organismos aquáticos, incluindo peixes, não adaptados a estas variações bruscas.

**- INDUSMODA:**

indústria pertencente ao grupo Khouri (sendo este mesmo grupo o proprietário do Catuai Shopping Center.). Todo o processo de lavagem do jeans e dos outros tipos de tecidos é realizado utilizando-se do hipoclorito de sódio (água sanitária), soda, detergente e outros. A rede fluvial do Cambezinho é utilizada como um escoadouro das águas residuárias provenientes da lavagem dos tecidos.

- Além das citadas anteriormente, incluem-se também, as seguintes fontes poluidoras:

- Restaurante San Remo, Residencial Dalva Vernillo, Luz e Cruz e Chafic Burken, Associação do Bamerindus, Sandátrio Público na margem esquerda do Lago Igapó, Clube Alemão, Tate Clube de Londrina, Clínica Colina Verde, Nivaldo Mariucci, Jardim Presidente, Frigorífico Irene, Indústria Reifor, Chácara de Pascoalii Tonassetti, Chácara de Levi Isaac Leão, Posto de Gasolina Londrina 4, Auto Posto Grande Parada, Chácara Virgínia, entre muitas outras.

Quanto aos parâmetros físico-químicos e bacteriológicos de análise da qualidade da água, no Ribeirão Cambezinho, a SUREHMA verificou o seguinte:

- a DBO 5 encontrada no dia 21/08/90 foi de 15 mg/l, sendo que o permitido por lei é de, no máximo 3 mg/l. A DBO (demanda bioquímica de oxigênio) é definida como a quantidade de oxigênio consumido biologicamente, principalmente por bactérias, no processo de estabilização da matéria orgânica decomposta em condições aeróbicas. É utilizada como parâmetro para avaliar o grau de poluição produzida por matérias orgânicas (esgotos domésticos e industriais) em termos de quantidade de oxigênio que é consumido pelos microorganismos<sup>59</sup>

- a turbidez (NTU) encontrada nas amostras da água no mesmo dia chegou a 75 NTU, sendo que a estabelecida por lei é de 40 NTU. A

turbidez de uma água é causada pela presença de partículas em suspensão, sendo que a erosão é a principal causa da elevação dos índices de turbidez. O aspecto desagradável que a turbidez confere à água está associado com possíveis fontes poluidoras e os riscos de saúde causados por ela, visto que, a eficiência da desinfecção diminui à medida que aumentam os índices de turbidez.<sup>60</sup>

— foram encontrados 30.000 coliformes por 100 ml, no dia 07/11/90, sendo que a legislação tolera até 1.000 coliformes fecais por 100 ml. Este parâmetro (quantidade de coliformes fecais) é usado para avaliar as características sanitárias da água, uma vez que a sua presença indica contaminação por fezes, e serve como indicador da provável existência de microorganismos intestinais patogênicos.<sup>61</sup>

— foram encontrados no dia 18/09/90 uma quantidade de até 0,09 ml/l de fosfatos, sendo que a mesma legislação ambiental permite um nível máximo de até 0,025 mg/l.

A listagem de fontes poluidoras exposta acima demonstra a irracionalidade e descaso por parte de muitos empresários da cidade que, visando o máximo de lucro, muitas vezes, saem perdidos, pois se controlassem o lançamento dos efluentes poderiam até economizar em matéria-prima. A população em geral também é responsável pela degradação ambiental presente nas áreas urbanas, pois deveria ser mais consciente do seu poder de pressão junto aos órgãos competentes. E os órgãos competentes, por sua vez, geralmente não são tão confiáveis, e poucos são energicos quando necessário, como ficou demonstrado no caso do Curtume Igapó, quando a SUREHMA deixou

de usar do poder que tinha em mãos para autuar essa indústria poluidora.

Percebe-se também que, grande parte das indústrias de Londrina foram instaladas próximas aos córregos e ribeirões, justamente para se utilizarem destes recursos fluviais para lançamento dos seus resíduos sólidos e demais efluentes. Prática essa que demonstra o descaso com que o meio ambiente é tratado nuns países de economia capitalista selvagem como o nosso.

Os dados acima apresentados refletem parte da realidade quanto à forma de ocupação do Ribeirão Cambé, sem os devidos cuidados pelas instituições responsáveis pelo seu uso como também pela população que habita no seu entorno ou que desfruta das suas margens como área de lazer, fato esse que decorre da falta de consciência quanto à educação ambiental e mesmo a própria cidadania que é exercida sem o cuidado necessário que deveria prevalecer quando se trata de um bem comum.

A falta de um planejamento integrado em Londrina, demonstra não só problemas na estruturação interna do espaço urbano, quanto à alocação habitacional, ou serviços públicos coletivos, mas também na degradação ambiental, reflexo da falta de organização por parte do poder público local e da falta de consciência política de grande parte dos moradores de Londrina.

IV.3.3 - A zona sul e seus "vazios" materializados através de fotos.



FOTO 1: Vista panorâmica destacando-se a Universidade Estadual de Londrina no primeiro plano, os "vazios" no seu entorno e, ao fundo, o centro da cidade. (Fotos Daniel Martinon e Jorge C. Santos - UEL)

FOTO 2: Vista parcial da UEL, observe-se o lotamento Versalhes 3 (ao fundo) com a terra preparada para o plantio. (Fotos Daniel Martinon e Jorge C. Santos - UEL)



FOTOS 3 E 4: Vista parcial do loteamento Versalhes 3, totalmente desocupado e com o arroamento pronto. A terra está sendo preparada para o cultivo. (Fotos da autora - dez./92)



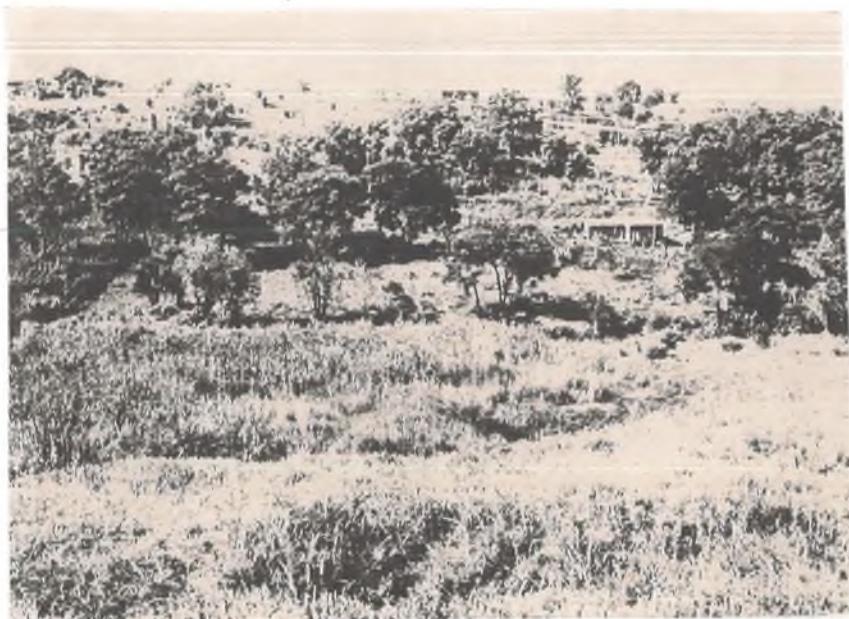
FOTOS 5 E 6: Loteamento localizado ao sul da UEL (Versalhes 3, totalmente "vazio". (Fotos da autora - dez./92)



FOTOS 7 E 8: Loteamento situado nas proximidades da UEL (Versalhes 1), com apenas uma casa construída até o momento. Ao fundo o centro da cidade. (Fotos da autora - dez./92)



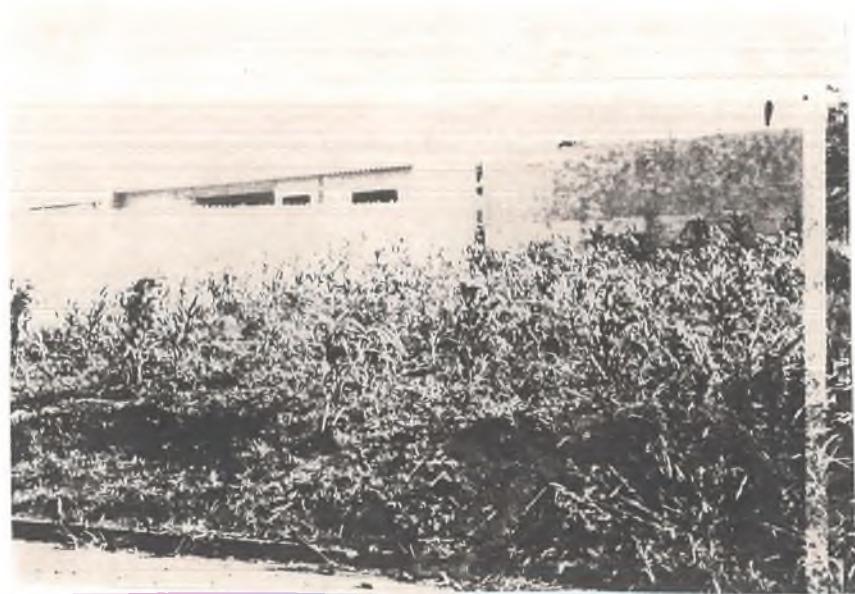
FOTOS 9 E 10: Vista parcial do loteamento Versalhes I, localizado na frente da UEL e ao longo da Rodovia Celso Garcia Cid - PR - 445, conta com rede elétrica e asfaltamento, entretanto, encontra-se totalmente "vazio". (Fotos da autora - dez./92)



FOTOS 11 E 12: Vale do Córrego da Mata, afluente do Ribeirão Cambé. Loteamento parcialmente ocupado, encontrasse numa área de declividade acentuada. As ruas têm o traçado no sentido da vertente. Observar-se na foto 11, uma área com plantação de milho, bem próxima ao leito do córrego. (Fotos da autora - dez./92)



FOTOS 13 E 14: Loteamento Versalhes I, totalmente "vazio", no primeiro plano. (Fotos da autora - dez./92)



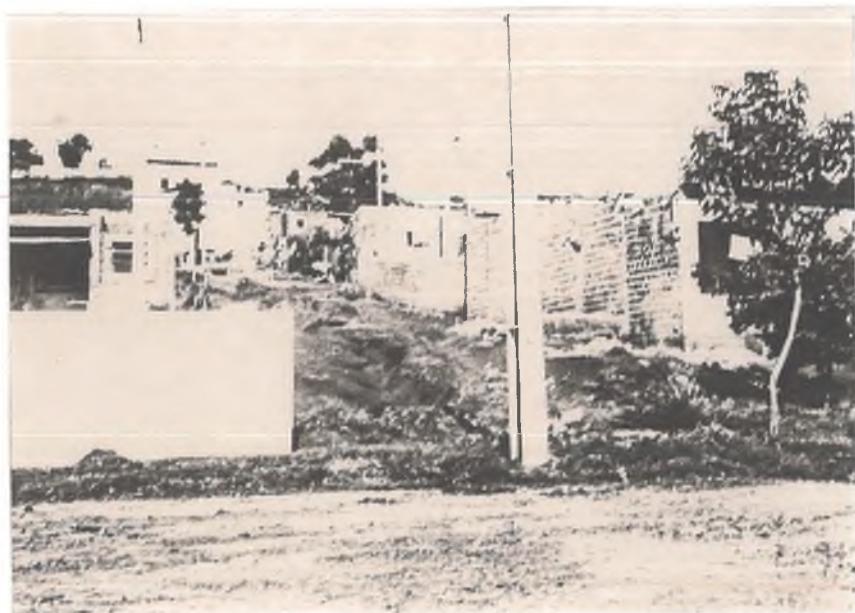
FOTOS 15 E 16: Lotes "vazios", porém com cultivo de milho, mandio-  
ca, feijão, etc., o que demonstra que estão tendo um fim social. Ob-  
serve-se as casas ao lado, pois estão em áreas já urbanizadas. Foto  
15 no Jardim Universitário e foto 16 no Jatobá. (Fotos da autora —  
dez./92)



FOTOS 17 E 18: "Vazios" urbanos em áreas periféricas (extremo sul-sudeste da zona sul). Foto 17: lote com plantação caseira de verduras. (Fotos da autora - dez./92)



FOTOS 19 E 20: Vista parcial do Jardim União da Vitória. Com destaque para as casas e barracos improvisados. A miséria é uma constante na vida de seus moradores. (Fotos da autora - dez./92)



FOTOS 21 E 22: Vista parcial do Jardim União da Vitória. Veja-se a declividade acentuada presente nesta área. A erosão pluvial é favorecida pela conformação das vielas no sentido da declividade do terreno. (Fotos da autora - dez./92)



FOTO 23: Casa à venda no Jardim União da Vitória, o que demonstra que ali também vigora a propriedade privada, como seria de se esperar. (Foto da autora - dez./92)

FOTO 24: Jardim União da Vitória - Precariedade das construções em meio às ruas de chão batido. (Foto da autora - dez./92)



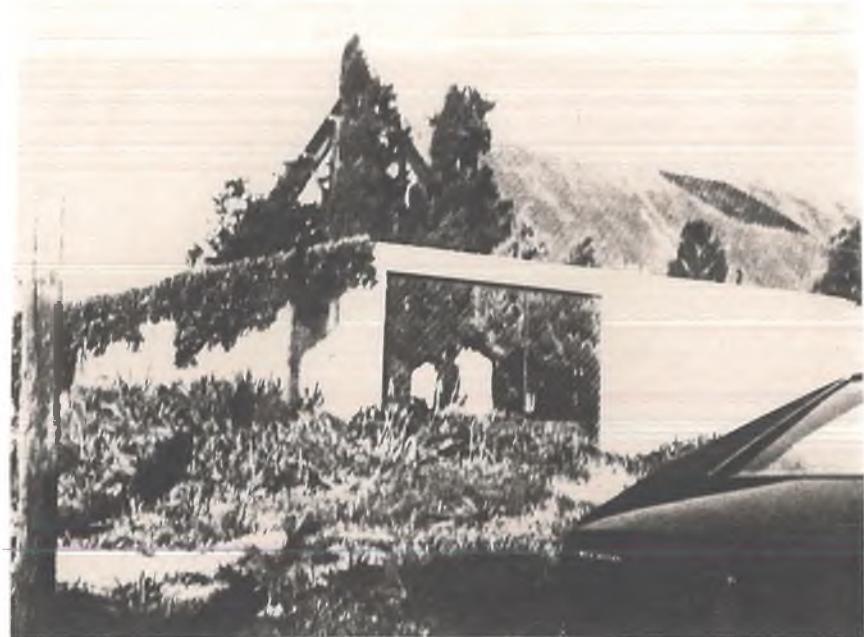
FOTOS 25 E 26: Vista parcial do Lago Igapó I que possui margens já urbanizadas, o que valoriza o seu entorno. A parte direita da foto 26 dá uma idéia do tamanho dos lotes que margeiam esta porção do Lago I. (Fotos da autora - dez./92)



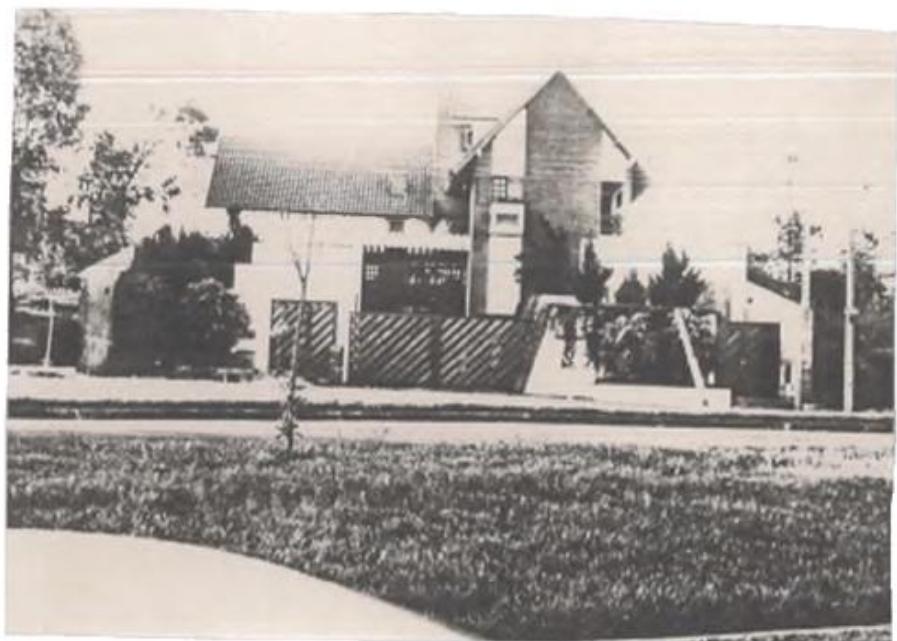
FOTOS 27 E 28: Lago Igapó III (antes da ponte sobre a Av. Castelo Branco). Essa porção do lago está com sua margem esquerda em fase de urbanização. Observa-se na foto 27, crianças se utilizando de balsa improvisada pela PML para a limpeza das águas do lago. E, na foto 28, parte do Jardim Universitário, loteamento parcialmente ocupado com casas, geralmente, de padrão médio-alto.



FOTOS 29 E 30: Vista parcial da Fazenda popularmente conhecida como "Pirambeira", que, como o próprio nome diz, trata-se de uma área com declividade acentuada, portanto imprópria para implantação de conjuntos habitacionais. A foto 30 demonstra a invasão de um pequeno trecho da fazenda, trata-se de uma casa construída com materiais improvisados pelo seu proprietário.



FOTOS 31 E 32: Vistas parciais de uma mesma casa construída no loteamento Tucano I. Observe-se que ao lado desta casa há um grande terreno vazio, o que aliás, é muito comum neste loteamento.



FOTOS 33 E 34: A foto 33 foi tirada no Condomínio Residencial Tuca-nos, que consiste num condomínio fechado. Segundo nos informou o vizinho deste condomínio, até o momento, estão em construção quatro mansões. A foto 34 refere-se a uma casa de alto padrão presente no Bela Suíça. Veja-se que, a mesma foi construída entre dois lotes "vazios". O Bela Suíça é um dos bairros "nobres" de Londrina.



FOTOS 35 E 36: A foto 35 foi tirada na Av. Madre Leônia Milito, a principal via de acesso ao Catuaí Shopping Center e, a foto seguinte, dando uma visão parcial desse empreendimento comercial.



FOTOS 37 E 38: A foto 37 foi tirada tendo-se como fundo a Fazenda "Pirambeira". Neste local, é feita a ordenha de um pequeno rebanho de vacas, para abastecimento da população que habita nas vizinhanças. A foto 38 demonstra parte do loteamento Colonial II, este loteamento já conta com toda a infra-estrutura básica, portanto sem nenhuma ocupação. Vem servindo como local receptor de lixo e entulhos, sendo que parte do asfalto encontrase parcialmente danificado.



FOTO 39 » A foto 39 foi tirada do Jardim Santa Joana em direção ao Jardim Franciscato, nas imediações da Fazenda "Pirambreira".

Notas e/ou referências do Capítulo IV:

1. Obra citada na referência do cap. III.
2. RODRIGUES, Arlete Noyés. *Moradia nas cidades brasileiras*. São Paulo: Contexto, 1991.
3. Ibid., p. 11.
4. Ibid., p. 12.
5. Ibid., p. 16.
6. CATANI, Afrânio Mendes. *O que é capitalismo*. São Paulo: Brasiliense, 1963. (Coleção primeiros passos)
7. Ibid., p. 7 seq.
8. RODRIGUES, op. cit., p. 16-17.
9. ROUSSEAU, Jean-Jacques. Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens. Segunda parte. Referência citada por Sérgio S. Silva na obra *Valor e Renda da Terra*. São Paulo: Folio, 1981. p. 5.
10. RODRIGUES, op. cit., p. 17.
11. Lei nº 601 - Lei de Terras (16 de setembro de 1850). In: *Collecção das Leis do Império do Brasil*. Rio de Janeiro: Typographia Nacional, 1851, Tomo XI, Parte I, p. 302-313.
12. RODRIGUES, op. cit., p. 17.
13. Ibid., p. 19.
14. PREFEITURA MUNICIPAL DE LONDRINA. Secretaria de Planejamento. Londrina - Pólo Regional. Agosto/1978.
15. CUNHA, Fábio César Alves. Monografia referenciada na bibliografia final deste trabalho.
16. FERREIRA, Yoshiya Nakagawara. Produção e Reprodução do espaço urbano de Londrina - à luz e à margem da legislação. Geografia. Universidade Estadual de Londrina - Depto. de Geociências. Londrina, 1983. p. 68-76, p. 70.
17. Ibid., p. 71.
18. Ibid., p. 72.
19. CUNHA, op. cit., p. 112-113.
20. Ibid., p. 87-94.
21. SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: Boletim Paulista de Geografia, nº 57, AGP, São Paulo,

- 1980, p. 76-77 apud CUNHA, 1991, p. 114.
22. CORRÉA, Roberto Lobato. A periferia urbana. In: GEOUL, n° 2. Ano I - Florianópolis Ed. da UFSC, 1986, p. 70-76.
23. Ibid., p. 71.
24. CLAWSON e SINCLAIR apud CORRÉA, 1986, p. 72.
25. CORRÉA, op. cit., p. 73.
26. Ibid., p. 74.
27. Ibid., p. 75.
28. Ibid., p. 76.
29. CUNHA, op. cit., p. 124.
30. Obra citada na referência 21 do cap. III.
31. Ibid.
32. Ibid.
33. Ibid.
34. No decorrer da pesquisa verificou-se que algumas construções, como indústrias e instituições públicas, não constavam no rol de leituras. A consulta à COPEL, revelou a existência de uma listagem especial além do rol de leituras cedido, entretanto, para a presente, esta não foi considerada, pois não a cederam por ser uma listagem com os consumidores de alta tensão.
35. CORRÉA, op. cit.
36. Segundo dados dos IBGE, a média de pessoas por residência em Londrina é 3,37, assim, nesses 6.560 lotes "vazios", poderiam residir cerca de 22.107 pessoas, caso houvesse a construção de residências nesses lotes.
37. Segundo informações de Leda Luppi, uma das imobiliárias entrevistadas.
38. A imobiliária Leda Luppi, proprietária da empresa Imóveis Guanabara S/C Ltda., foi uma das entrevistadas no transcorrer desta pesquisa. Veja o modelo do roteiro das entrevistas no Anexo 03.
39. Um km. de problemas. Folha de Londrina, Londrina, 12 dez. 1990, p. 6.
40. Ibid.
41. Segundo informações da COHAB/LD, o Jardim União da Vitoria conta, no momento, com cerca de 1905 lotes já ocupados.

42. Leda Luppi, proprietária da empresa Imóveis Guanabara S/C Ltda.
43. Idem referência anterior.
44. Proprietário da imobiliária Schietti & Medeiros: Abílio Medeiros Júnior.
45. CATUAF faz balanço de dois anos. *Colha de Londrina*, Londrina, 22 dez. 1992, p. 13.
46. MELATTI, Cláudia et. al., "Poluição hidrica de origem industrial no Ribeirão Cambézinho - Londrina/Paraná". Pesquisa realizada pelos graduandos do curso de Geografia, sob a orientação dos professores Joel Simões Coimbra e Yoshiya Nakagawara Ferreira. Londrina: UEL, julho de 1991.
47. OUÇO, J. O. apud MELATTI et. al., p. 12.
48. BRANCO, S. M. Poluição. Rio de Janeiro: Ao Livro Técnico, 1972 apud MELATTI et. al., p. 19.
49. FELLENBERG, G. Introdução aos problemas da poluição ambiental. São Paulo: Ed. da USP, 1980 apud MELATTI et. al., p. 27.
50. TRICART, Jean. Ecodinâmica. Rio de Janeiro: IBGE, SUPREN, 1977, p. 15.
51. MELATTI, op. cit., p. 41.
52. BERRIOS, Rolando. Planificação e Planejamento Ambiental no Brasil. *Revista Terra-Livre*, São Paulo: AGRA Marco Zero, nº 3, p. 55-63, 1988. p. 58 seq. E também: LEGISLAÇÃO DE CONSERVAÇÃO DA NATUREZA. 3. ed. São Paulo: CESP - Companhia Energética de São Paulo, 1983. FBCN - Fundação Brasileira para a Conservação da Natureza, p. 70-72, 308-312 e 368-382.
53. BRAILE, P. M. Manual de tratamento das águas residuais e industriais. São Paulo: CETESB, 1979 apud MELATTI et. al., p. 48-49.
54. TRICART, op. cit., p. 12.
55. CONFIRMADO pela ARHs Igapó está poluído com inseticidas. *Jornal Panorama*, Londrina, 03 dez. 1975 apud MELATTI et. al., p. 112-113.
56. Dados retirados da pesquisa referenciada sob o nº 46 e outras fontes, a seguir mencionadas:
- Utilização dos Recursos Hídricos da Bacia do Rio Tibagi. Elaborado pelo Serviço de Inventário e Outorga de Recursos Hídricos e Marianna Sophie Roorda. SUREHMA.
  - SANEFAR. Setor de Imprensa/SRN/DE. Superintendência Regional Nordeste/SANEFAR. 4 p.
57. Segundo informações do proprietário da imobiliária Schietti & Medeiros, intermediário na realização deste negócio.

58. SANEPAR. Texto referenciado sob o nº 56.
59. SUREHMA. Qualidade das Águas interiores do Estado do Paraná.
60. Ibid.
61. Ibid.

#### V - CONSIDERAÇÕES FINAIS

O modo capitalista de produção é um sistema socio-econômico pautado na propriedade privada. Assim, tanto o homem como a terra são transformados em mercadorias, sendo que o primeiro vale pela sua capacidade de produzir, ou seja, como força de trabalho; já a terra tem um valor de e no espaço, isto é, vale pela sua topografia, infraestrutura e construção, ou pelas vantagens advindas da sua "boa" localização em relação a outras áreas. Esta discussão já foi objeto de reflexão no conteúdo desta monografia. Retomar essas colocações é importante para a melhor compreensão das injustiças que a propriedade privada traz para a grande maioria da população.

Retomar as reflexões de Huberman (1985) é fundamental, nestas considerações finais. Quanto ao homem-mercadoria, esse autor muito bem se expressa, em relação ao período feudal: "Na verdade, no século XI, um camponês francês estava avaliado em 36 soldos, enquanto um cavalo valia 100 soldos!"

No final do século XX, parece que as relações de produção ainda não evoluíram muito, pois, um cavalo de ração, além de ser bem alimentado e tratado por seu dono, tem muito mais "valor" (ac. menos em termos financeiros) do que milhares e milhares de pessoas; pessoas estas que vivem em extrema miséria, no Brasil e em outras partes do mundo.

Pretende-se afirmar com os vários autores citados, que as desigualdades sociais que permitem o modo capitalista, se refletem em termos espaciais, ou seja, a materialização do trabalho

Isto se efetua diferencialmente; dependendo para isso, do poder econômico da fração de classe que estiver em questão. Assim, um espaço agradável e saneado pertence a quem pode pagar por ele e, por sua vez, um ambiente sujo, sem saneamento e deprimente estará à disposição das famílias despossuídas. Dessa forma, o mesmo sistema que sempre se vangloriou pela "liberdade", "igualdade", oportunidades "iguais" para todos, o "melhor" sempre prevalece e, o trabalho " dignifica" o homem; já vem mostrando sua verdadeira face há algum tempo.

A liberdade de ir e vir, e a igualdade entre os homens, fundamentam-se em uma única palavra: dinheiro. Quase tudo gira em torno do dinheiro. Enquanto sobram alimentos em algumas ligações, alimentos estes que muitas vezes são queimados, milhares de pessoas vivem com fome crônica ou já morreram devido à essa patologia de origem social.

Londrina não se constitui numa exceção ao sistema capitalista vigente no país, também tem a sua materialidade produzida, que reflete as classes sociais em conflito no espaço urbano. O centro da cidade conta com toda a infra-estrutura, os bairros das classes média e alta contam com infra-estrutura e saneamento básicos, situados geralmente em terrenos planos ou com declividades suaves. A miséria é escondida em vários interstícios da cidade, como em alguns fundos de vale de córregos e ribeirões poluidos, e em áreas de geomorfologia imprópria para a alocação de habitações, que são terrenos com pouco ou nenhum valor comercial. Desse modo, vivendo totalmente segregados, não atrapalham a reprodução ampliada do capital e mesmo assim se dá a reprodução da força de trabalho ou exército de reserva.

A zona sul de Londrina tem uma configuração produzida e reproduzida pelos imobiliáristas, propaganda e pelo poder público local. O Lago Igapó, é um recurso natural apropriado e, de certa forma, produzido pela fração dos dirigentes da cidade, transformado por esta fração de classe, em um fator de elitização da população que consegue acesso a esse espaço segregado.

A presença de muitos lotes ociosos em vários setores urbanos, não só da área estudada, leva a um questionamento sério quanto à questão da propriedade privada e da falta de maior participação política quanto ao uso mais justo do espaço urbano, como por exemplo a utilização de lotes "vazios" para fins comunitários, na produção de hortifrutigranjeiros, incentivo às cooperativas de natureza comunitária para minimizar a questão habitacional.

Já foi demonstrado no decorrer desta pesquisa que o papel do poder privado representado principalmente pelas imobiliárias, construtoras e incorporadoras, são os responsáveis pela apropriação e crescimento fisicoespacial da zona sul da cidade.

O poder público local, conta com algumas "armas" que poderiam atenuar a especulação e ociosidade dos lotes presentes nesta porção sul da cidade. Para isso bastaria uma política de planejamento integrado e com legislação específica para uso e ocupação do solo urbano. Também seria interessante que o poder público incentivasse a plantação de produtos alimentícios nesses lotes vazios.

## BIBLIOGRAFIA

- ALVES, Cláudia Lima Esteves. Dinâmica espacial de produção e reprodução da força de trabalho em Londrina - os Conjuntos Habitacionais. Dissertação (Mestrado em Geografia), São Paulo: USP, edição do autor, 1991. Capítulo I.
- BERRIOS, Rolando. Planejamento Ambiental no Brasil. Revista Terra-Livre. São Paulo: AGES Marco Zero, nº 3, p. 55-63, 1988. p. 56 seq.
- CAMPOS FILHO, Cândido Malta. Cidades brasileiras: seu controle ou o caos? O que os cidadãos brasileiros devem fazer para a humanização das cidades. São Paulo: Nobel, 1989.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. A cidade. São Paulo: Contexto, 1992. (Coleção repensando a geografia)
- CATANI, Afrâncio Mendes. O que é capitalismo. São Paulo: Brasiliense, 1983. (Coleção primeiros passos)
- CATUAI faz balanço de dois anos. Folha de Londrina. Londrina, 22 dez. 1992, p. 13.
- COLLEÇÃO DAS LEIS DO IMPÉRIO DO BRASIL. Lei nº 601 - Lei de Terras (18 de setembro de 1850). Rio de Janeiro, Typographia Nacional, 1851, Tomo XI, Parte I, p. 307-313.

- COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANA. Colonização e desenvolvimento do Norte do Paraná. Publicação Comemorativa do Cinquentenário da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná. Set./1975.
- CORRÊA, Roberto Lobato. A periferia urbana. In: GEOSUL, n° 2 Ano I - Florianópolis Ed. da UFSC, 1986. p. 70-78.
- CUNHA, Fábio Cesar Alves. Produção do espaço urbano na zona sul de Londrina. Londrina: UEL, 1991. Monografia (Bacharelado em Geografia).
- DAVIDOVICH, Fany. Urbanização brasileira: tendências, problemas e desafios. ESPAÇO & DEBATES. Ano IV, n.º 13, 1984. p. 12-29.
- FERREIRA, Yoshiya Nakagawa et. al. "Área Central": transição e reconstrução. Trabalho apresentado no 8º Encontro Nacional de Geógrafos. Salvador, 1990.
- FERREIRA, Yoshiya Nakagawa. Formas de apropriação do espaço urbano de Londrina e as migrações intraturbanas. Londrina, 1987. Comunicação apresentada na SBPC.
- FERREIRA, Yoshiya Nakagawa; FERGUSON, Brusse Walker. "Interdependência do espaço ruralturbano no Paraná". Trabalho apresentado no 8º ENG, Salvador, 1990.
- FERREIRA, Yoshiya Nakagawa. Produção e Reprodução do espaço

- urbano de Londrina - à luz e à margem da legislação. Geografia. Universidade Estadual de Londrina - Depto. de Geociências. Londrina, 1983. p. 68-76. p. 20.
- HUBERMAN, Leo. História da Riqueza do Homem. 20 ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1985.
- LEGISLAÇÃO DE CONSERVAÇÃO DA NATUREZA. 3. ed. São Paulo: CESP - Companhia Energética de São Paulo, 1983. Fundação Brasileira para a Conservação da Natureza - FBCN, p. 70-72, 308-312 e 368-382.
- MELATTI, Cláudia et. al. "Poluição hidrica de origem industrial no Ribeirão Cambezinho - Londrina/Paraná". Pesquisa realizada pelos graduandos do curso de Geografia, sob a orientação dos professores Joel Simões Coimbra e Yoshiya Nakagawa Ferreira. Londrina: UEL, julho de 1991.
- MORAES, Antônio Carlos Roberto COSTA, Manderley Messias da Geografia crítica e valorização do espaço. São Paulo: HUCITEC, 1984. P. 91 seq.
- NAKAGAWA, Yoshiya. O papel da Cia. de Terras Norte do Paraná no crescimento de Londrina e da região norte paranaense. Texto mimeo., 6 p., 1984.
- NAKAGAWA, Yoshiya e ZIOBER, Denise Maria. Questões e Metodos

logia sobre o uso do solo urbano em Londrina (1920-81)". Trabalho apresentado apresentado no 5º ENG, Porto Alegre, 1984.

- OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. A lógica da especulação imobiliária. In: MOREIRA, Ruy et. al. Geografia: Teoria e Crítica e o saber posto em questão. Petrópolis: Vozes, 1982. p. 131-146.
- PRANDINI, Neide. Aspectos da Geografia Urbana de Londrina. In: Anais da AGB. São Paulo, 6( 1 ):61-80. 1951.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE LONDRINA. Álbum do Município de Londrina. 1938.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE LONDRINA. Secretaria de Planejamento. Londrina - Fólio Regional. Agosto/1978.
- RODRIGUES, Arlete Moysés. Meridiano nas cidades brasileiras. São Paulo: Contexto, 1991.
- SANEPAR. Setor de Imprensa/SRN/DE. Superintendência Regional Nordeste/SANEPAR. 4 p.
- SCHMIDT, Benício Viero; FARRET, Ricardo Libanez. A Questão Urbana. Rio de Janeiro: Zahar, 1986. p. 14-15.
- SILVA, Sérgio S. Valor e Renda da Terra. São Paulo: Polies,

1981. p. 5.
- SOUZA, Maria Adélia de. Governo Urbano. São Paulo: Nobel, 1988. p. 13.
- SUREHMA. Qualidade das águas interiores do Estado do Paraná. 1987.
- SUREHMA. Utilização dos Recursos Hídricos da Bacia do Rio Tibagi. Elaborado pelo Serviço de Inventário e Outorga de Recursos Hídricos e Marianna Sophie Roorda.
- TRICART, Jean. Ecodinâmica. Rio de Janeiro: IBGE, SUPREN, 1977. p. 15.
- UPI Km de problemas. Folha de Londrina. Londrina, 12 dez. 1990. p. 6.
- YAMADA, Eunice Rumi. Setor norte de Londrina. Parcelamento urbano e formas de ocupação. Londrina: UEL, 1991. Monografia (Bacharelado em Geografia); entre outros.
- ZAHN, Carlos Eduardo. O processo de urbanização: características e evolução. In: BIRKHOLZ, Lauro Bastos et. al., Questões de organização do espaço regional. São Paulo: Nobel; Ed. da USP, 1983. p. 25-42.

A N E X O S

Anexo 01

Assentamento inicial da ci-  
dade de Londrina.

Fonte: Acervo do Museu Histó-  
rico "Pe. Carlos Weiss".



Anexo 02

Hospital e campo de tênis da  
CTNP - Londrina/1934.  
Fonte: Acervo do Museu Histó-  
rico "Pe. Carlos Weiss".-



Anexo 03

-- ROTEIRO DAS ENTREVISTAS:

Geral -

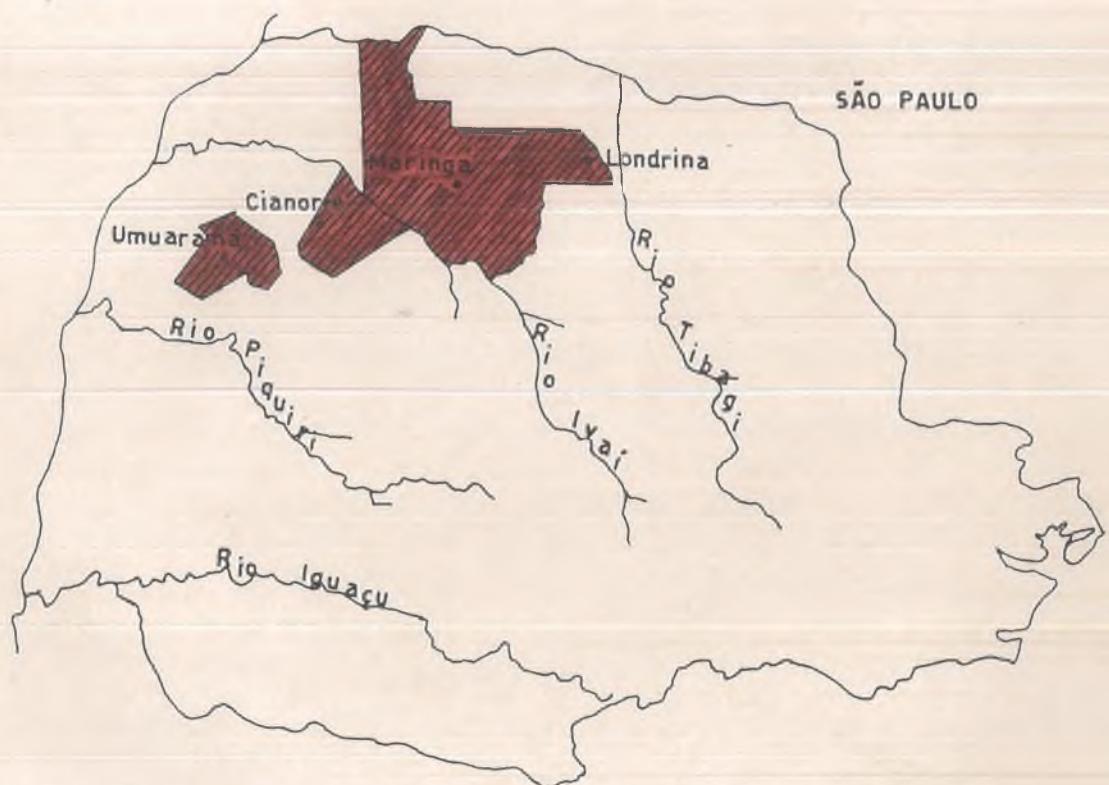
- 1 - NOME DA EMPRESA.
- 2 - ÁREA DE ATUAÇÃO (NA CIDADE OU EM ÁREA RURAL..).
- 3 - TIPOS DE TRANSAÇÕES FEITAS (LOCAÇÃO, VENDA..).
- 4 - CLASSE DE RENDA QUE ATUAM (NÍVEL MÉDIO, ALTO..).
- 5 - VARIAÇÃO DO PREÇO DA TERRA DOS VÁRIOS LOTEAMENTOS.
- 6 - SE O MERCADO ESTÁ AQUECIDO OU NÃO. MELHOR ANO.
- 7 - DESDE QUANDO ATUA NO RAMO IMOBILIÁRIO.
- 8 - ESTRATEGIAS DE MERCADO (PUBLICIDADE..).
- 9 - VARIAÇÃO DO PREÇO DA TERRA (DE ACORDO COM O QUE?)
- 10 - OSCILAÇÕES NO MERCADO IMOBILIÁRIO.
- 11 - NEGOCIAÇÕES FEITAS COM BASE EM COMISSÃO OU ESPECULAÇÃO?
- 12 - POR QUE TANTOS VAZIOS? MUITOS ESTÃO À VENDA?
- 13 - O QUE FAZ COM QUE O PREÇO VARIE DE UM BAIRRO PARA OUTRO?
- 14 - LOTEAMENTOS QUE DERAM MAIOR LUCRO, QUE MAIS VENDERAM.
- 15 - ATUAM COM CASAS, CONDOMÍNIOS, CHACARAS, SITIOS, FAZENDAS, DATAS, LOTEAMENTOS, ETC..

Zona Sul -

- 1 - O SHOPPING VALORIZOU A ÁREA?
- 2 - POR QUE O SHOPPING FOI CONSTRUIDO NESSE LOCAL?
- 3 - QUAL O BAIRRO MAIS VALORIZADO NESTA ZONA DA CIDADE E POR QUE?
- 4 - QUAL O MENOS VALORIZADO E POR QUE?
- 5 - SOBRE A FAZENDA PIRAMBEIRA.
- 6 - O QUE SE ENTENDE POR ZONA SUL DE LONDRINA?
- 7 - COMO SÃO AS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS NA ZONA SUL, ATUALMENTE?
- 8 - E ANTES DO SHOPPING?
- 9 - LOTEAMENTO QUE MAIS DEU LUCRO E O QUE MAIS VENDEU NESSA ZONA DA CIDADE.

Anexo 04

## ÁREA COLONIZADA PELA CTNP NO ESTADO DO PARANÁ



 545.017 alqueires paulistas

Fonte: Colonização e Desenvolvimento do Norte do Paraná.  
(24/09/1975) apud JARRETA, M. H., 1973, p. 53.