



UNIVERSIDADE
ESTADUAL de LONDRINA

MATEUS GALVÃO CAVATORTA

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A VERTICALIZAÇÃO
EM LONDRINA**

Londrina
2021

MATEUS GALVÃO CAVATORTA

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A VERTICALIZAÇÃO
EM LONDRINA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Estadual de Londrina, como requisito parcial à obtenção do título de mestre em Geografia.

Orientadora: Profa. Dra. Léia Aparecida Veiga

Londrina
2021

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor, através do Programa de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da UEL

CAVATORTA, MATEUS GALVÃO .

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA
/ MATEUS GALVÃO CAVATORTA . - Londrina, 2021.
97 f.

Orientador: Léia Aparecida Veiga.

Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Estadual de Londrina,
Centro de Ciências Exatas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2021.
Inclui bibliografia.

1. Geografia Urbana - Tese. 2. Produção do Espaço Urbano - Tese. 3.
Verticalização - Tese. 4. Londrina - Tese. I. Veiga, Léia Aparecida . II.
Universidade Estadual de Londrina. Centro de Ciências Exatas. Programa de
Pós-Graduação em Geografia. III. Título.

CDU 91

MATEUS GALVÃO CAVATORTA

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA

Defesa de dissertação apresentada ao programa de pós-graduação da Universidade Estadual de Londrina - UEL, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Geografia.

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Profa. Dra. Léia Aparecida Veiga
Universidade Estadual de Londrina – UEL

Profa. Dra. Ideni Terezinha Antonello
Universidade Estadual de Londrina – UEL

Profa. Dra. Márcia da Silva
Universidade Estadual do Centro-Oeste –
UNICENTRO

Londrina, 30 de junho de 2021.

AGRADECIMENTOS

Agradeço e dedico este trabalho aos professores envolvidos nesta fase da minha vida. Professores que não são apenas ótimos profissionais, mas também pessoas maravilhosas, que por meio de suas tantas qualidades, me ajudaram a chegar à finalização desta etapa.

Agradeço à Professora Ideni Terezinha Antonello, por toda sua paciência, empatia e compreensão, por suas orientações. Uma professora e pessoa maravilhosa, que sempre vou levar comigo todos os seus ensinamentos e tudo que fez por mim.

À Professora Léia Aparecida Veiga, minha orientadora, que me orientou, me ensinou, me incentivou, me ajudou, me reergueu e acreditou em mim, sempre me apoiando e me dando forças para continuar, escrever e concluir este trabalho.

À Professora Márcia da Silva, que ao participar de minha banca de qualificação fez contribuições imprescindíveis para a conclusão da pesquisa, me norteou e ajudou muito a definir os rumos da versão final. Agradeço imensamente pelo carinho e empatia, sem dúvida, te ouvir foi um grande aprendizado.

Ao Professor Nilson Cesar Fraga, meu orientador de toda a Graduação, que me ensinou a pesquisar e ser um pesquisador. Além de professor e orientador, um amigo muito querido.

Sempre serão inspirações para mim, não apenas no que se refere ao lado profissional, mas também pessoal!

Ao apoio financeiro da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES – Código de Financiamento 001) pelo fornecimento de bolsa de auxílio financeiro à pesquisa.

CAVATORTA, Mateus Galvão. **Produção do espaço urbano e a Verticalização em Londrina**. 2021. 97 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Ciências Exatas, Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2021.

RESUMO

A verticalização na cidade de Londrina, localizada no Norte do estado do Paraná, foi principiada nas décadas de 1950 e 1960. Em 2000 já havia 1.738 edifícios em Londrina com quantidade de pavimentos igual ou superior a quatro. A concentração desses edifícios até o início dos anos 2000 ocorreu principalmente na porção central da cidade, passando a partir de então a ocorrer na porção sudoeste da cidade, na área conhecida como Gleba Palhano. De 2000 e 2013 foram construídos 474 edifícios, sendo 112 acima de 15 pavimentos. A partir dos anos de 2013 e 2014, os edifícios passaram a ser construídos em outras porções da cidade e ao mesmo tempo diminuiu a quantidade na Gleba Palhano. Objetivou-se com essa pesquisa investigar e analisar as áreas urbanas de Londrina que foram incorporadas a verticalização bem como os principais fatores indutores e inibidores desse processo a partir de 2014. Foram utilizados procedimentos secundários e primários para os levantamentos de dados. Verificou-se no decorrer da pesquisa que novas áreas na zona Leste, na porção Sudoeste e Sul foram incorporadas no processo de verticalização em Londrina desde 2014, a partir de diferentes fatores indutores e inibidores. Conclui-se que os principais fatores inibidores e/ou indutores do processo de verticalização em Londrina no recorte temporal delimitado para essa pesquisa foram as amenidades urbanas, a recessão econômica (2014-2017), a legislação municipal e a atuação do Estado (executivo e legislativo local).

Palavras-chave: cidade capitalista; edifícios; agentes produtores da cidade; fatores indutores e inibidores; Londrina/PR.

CAVATORTA, MATEUS GALVÃO. **Production of urban space and verticalization in Londrina**. 2021. 97 p. Dissertation (Masters in Geography) – Centro de Ciências Exatas, Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2021.

ABSTRACT

Verticalization in the city of Londrina, located in the north of the state of Paraná, began in the 1950s and 1960s. In 2000 there were already 1,738 buildings in Londrina with a number of floors equal to or greater than four. The concentration of these buildings until the beginning of the 2000s occurred mainly in the central portion of the city, starting from then on to occur in the southwestern portion of the city, in the area known as Gleba Palhano. From the year 2000 to 2013, 474 buildings were built, 112 of which were above 15 floors. From the years 2013 and 2014, the buildings started to be built in other parts of the city and at the same time the number decreased in Gleba Palhano. The objective of this research was to investigate and analyze the urban areas of Londrina that were incorporated into verticalization as well as the main factors inducing and inhibiting this process from 2014 onwards. Secondary and primary procedures were used for data collection. It was found during the research that new areas in the East, Southwest and South portions were incorporated into the verticalization process in Londrina from 2014 onwards, based on different inducing and inhibiting factors. It is concluded that the main inhibiting and/or inducing factors of the verticalization process in Londrina from 2014 and until 2019 were those considered in this research as urban amenities, the economic recession (2014-2017), municipal legislation and the performance of the State.

Keywords: capitalist city; buildings; city producing agents; inducing and inhibiting factors; Londrina/PR.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 –	Localização do município de Londrina	14
Figura 2 –	Os agentes produtores do espaço urbano segundo Capel (1974).....	25
Figura 3 –	Os agentes produtores do espaço urbano segundo Harvey (1980).....	27
Figura 4 –	Os tipos de produtores do espaço urbano segundo Corrêa (1989).....	29
Figura 5 –	Apropriação da renda da terra no processo de verticalização: fracionamento do solo e a construção de edifícios	37
Figura 6 –	Localização dos edifícios construídos entre 1950-1979.....	50
Figura 7 –	Localização dos edifícios construídos entre 1980-1999.....	52
Figura 8 –	Os bairros segundo banco de dados do SIGLON, Londrina	53
Figura 9 –	Em destaque a Gleba Palhano e pontos de referência	55
Figura 10 –	A mudança da paisagem da Gleba Palhano entre o final dos anos 1990 e 2015	56
Figura 11 –	Distribuição espacial dos edifícios construídos entre 2000 e 2013: destaque para Gleba Palhano, bairro Guanabara e área central	57
Figura 12 –	Torre Siena, edifício comercial construído pela Galmo, na Av. Ayrton Senna, Gleba Palhano.....	61
Figura 13 –	Edifício Montello e Torre Pietra, empreendimentos comerciais da construtora Galmo, na Av. Ayrton Senna, Gleba Palhano	61
Figura 14 –	Em Destaque a Gleba Palhano, Jardim Aurora e Terra Bonita, na Zona Sul da cidade de Londrina em 2020.....	62
Figura 15 –	Empreendimentos verticais no Jardim Aurora, na porção sudoeste da cidade de Londrina	63
Figura 16 –	Empreendimentos verticais no Jardim Terra Bonita, localizado na porção sudoeste da cidade, próximo ao Shopping Catuaí	65
Figura 17 –	Em destaque a rua Prefeito Faria Lima na Gleba Palhano	67
Figura 18 –	Condomínio vertical Spazio Leopoldina, localizado na Av. Prefeito Faria Lima.....	68

Figura 19 – Edifício Sunset Faria Lima, empreendimento vertical da Yticon, localizado na Av. Prefeito Faria Lima	68
Figura 20 – Condomínio Residencial Terra Nova, empreendimento da construtora Quadra	69
Figura 21 – A verticalização no Bairro Bela Suíça	70
Figura 22 – Mapa em destaque o entorno do Shopping Boulevard e do Jardim Morumbi, 2020.....	71
Figura 23 – Boulevard Village, empreendimento vertical da construtora Yticon, localizado na Av. Celso Garcia Cid, zona leste de Londrina	73
Figura 24 – Duetto Residence, empreendimento vertical da construtora Yticon, localizado na Rua Coqueiro, Jardim Morumbi, zona leste de Londrina.....	73
Figura 25 – Verticalização nos arredores da Universidade Tecnológica Federal do Paraná, na Zona Leste de Londrina	74
Figura 26 – Verticalização na proximidade da Universidade Estadual de Londrina, 2020	78
Figura 27 – Em destaque o entorno da área onde seria construída a UTFPR na zona Leste em 2011 e depois em 2020	80
Figura 28 – Edifícios existentes em 2011 e em 2020 na porção da gleba entre a avenida Ayrton Senna a avenida Madre Leônia Milito em Londrina	82
Figura 29 – Esquema representando a criação de solo via outorga onerosa	92

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Evolução por década do número de edifícios com 4 ou mais pavimentos construídos em Londrina: 1950-2000	45
Quadro 2 – Principais construtoras responsáveis pela construção de edifícios entre o período de 1950-2000.....	46
Quadro 3 – Número de edifícios construídos por classe de pavimentos (2000-2010).....	54
Quadro 4 – Principais construtoras e área construída (2000-2013).....	59
Quadro 5 – Número de edifícios e área construída pelas principais construtoras na Gleba Palhano (2014-2020)	60
Quadro 6 – Número de edifícios por classe de pavimento na Gleba Palhano (2014-2020).....	62
Quadro 7 – Edifícios construídos no Jardim Aurora na década de 2010	64
Quadro 8 – Edifícios construídos no Jardim Terra Bonita na década de 2010	66

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Número de admissões e desligamentos no setor construção civil em Londrina, Paraná e Brasil (2014-2017)	84
Tabela 2 – Número de admissões e desligamentos no setor construção civil em Londrina, Paraná e Brasil (2010-2013)	86

LISTA GRÁFICO

- Gráfico 1** – Comparativo entre o porcentagem de admissões e desligamentos na construção civil em Londrina (PR) entre o período de 2014-201785
- Gráfico 2** – Comparativo entre o porcentagem de admissões e desligamentos na construção civil em Londrina (PR) entre o período de 2010-201387

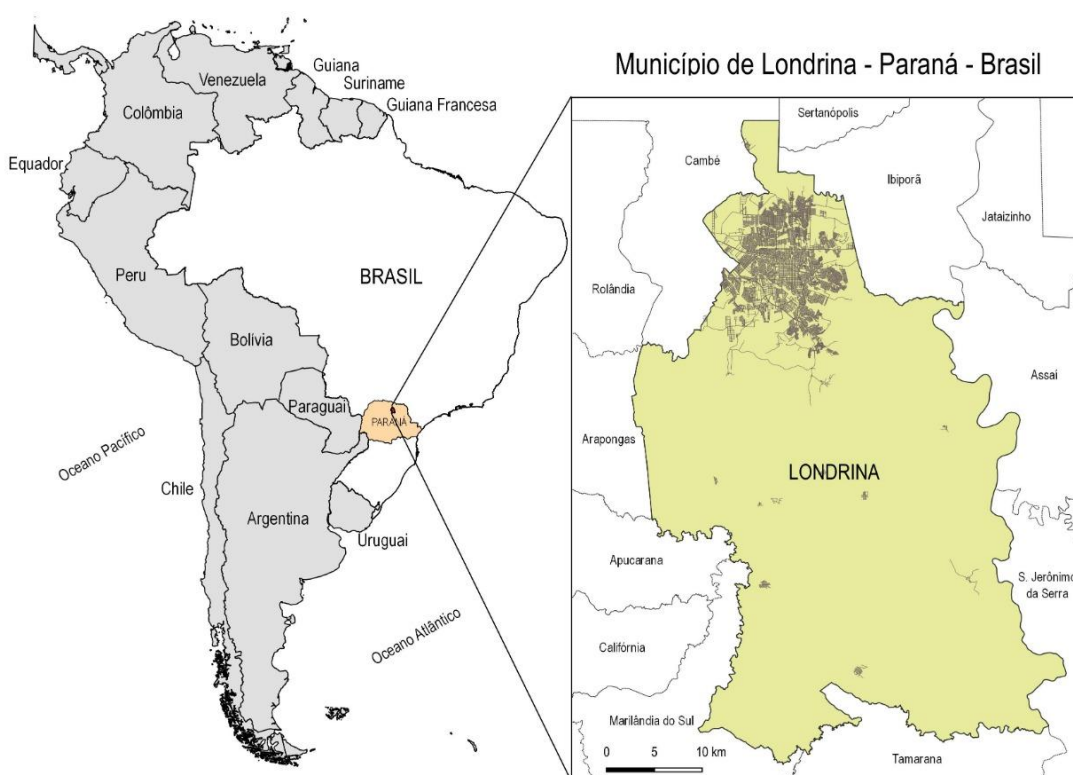
SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	14
2	A VERTICALIZAÇÃO COMO ELEMENTO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	21
2.1	CIDADE, AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO E A TERRA URBANA	21
2.2	OS AGENTES ENVOLVIDOS NA VERTICALIZAÇÃO.....	35
3	A TRAJETÓRIA DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA (PR)	40
3.1	LONDRINA: APONTAMENTOS DA GÊNESE À DÉCADA DE 1950	40
3.2	O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA: 1950 – 2000	45
3.3	A VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA (2000-2009): A GLEBA PALHANO COMO DESTAQUE.....	52
3.4	O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA NA DÉCADA DE 2010: VERTICALIZAÇÃO EM OUTRAS PORÇÕES.....	58
4	VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA (PR): FATORES INDUTORES E INIBIDORES	75
4.1	AS AMENIDADES URBANAS COMO FATOR INDUTOR DA VERTICALIZAÇÃO.....	75
4.2	A RECESSÃO ECONÔMICA (2014-2017) COMO FATOR INIBIDOR PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO.....	81
4.3	A LEGISLAÇÃO COMO FATOR INDUTOR/INIBIDOR NA VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA.....	89
	CONSIDERAÇÕES FINAIS	94
	REFERÊNCIAS	97

1 INTRODUÇÃO

Estudar a verticalização na cidade de Londrina no Norte do Paraná (figura 1) significa discutir um dos principais elementos que caracterizaram a produção de seu espaço urbano. A verticalização da cidade é considerada uma singularidade na sua paisagem urbana, visto que Londrina é uma das cidades mais verticalizadas do estado do Paraná e a 6ª cidade brasileira em número de edifícios acima de 12 pavimentos (CBN LONDRINA, 2019).

Figura 1. Localização do município de Londrina



Org. O autor, 2020

O espaço urbano entendido aqui como as aglomerações humanas distribuídas por um limite físico de uma cidade e caracterizado pela organização social, política e econômica, ou seja, como uma produção social, é objeto de estudo fundamental para a ciência geográfica, onde se aborda temas como o processo de produção, configuração e transformação do espaço.

Assim, a Geografia exerce papel importante, pois auxilia nesta compreensão, desvendando as ações humanas, as atividades desenvolvidas na

cidade e as transformações históricas. Diante desse contexto, afirma-se que a verticalização, um dos elementos materializados no espaço urbano, é um tema que é foco de estudos na ciência geográfica e um assunto de grande relevância na Geografia Urbana.

Londrina conta com 575.377 habitantes (IBGE, 2020), sendo a principal cidade do interior do Paraná. Foi projetada inicialmente para comportar apenas 20.000 habitantes e tem sua história atrelada ao ciclo do café. O precoce processo de verticalização em Londrina, sobretudo em sua área central, refletiu a busca de elementos que justificassem a cidade como moderna. Tal procedimento, além de servir como um elemento que a caracterizaria como cidade moderna e promissora, também foi uma forma de atrair e reter, não só os ganhos provenientes da produção e comercialização do café, como de atividades ligadas ao comércio, construção civil, prestação de serviços etc. Lembrando que a partir de 1955 ocorreu um processo de inversão de investimentos, onde o urbano ganha destaque. (CANDOTTI, 1997).

Até o ano de 2000, foram construídos 1.738 edifícios em Londrina de 4 ou mais pavimentos. A impressionante verticalização que a cidade apresentou, a caracterizou como uma das cidades mais verticalizadas do Brasil. A construção de edifícios na cidade até 2000 foi marcada pelo domínio de construtoras de capital local, mas a partir desse período irá se deparar com grandes empresas que atuam no mercado nacional. O maior foco da verticalização que até esse período é no centro da cidade, apresenta um novo direcionamento a partir dos anos 2000. Nessa fase a verticalização ganha novo impulso, com destaque ao papel desempenhado pelas forças do mercado financeiro, que se concretizou por meio da articulação exercida pelas empresas do ramo imobiliário. (NASCIMENTO, 2015)

No período entre 2000 e 2013 foram construídos 474 edifícios de quatro pavimentos ou mais na cidade de Londrina. É importante ressaltar que as construtoras e incorporadoras, no intuito de aumentar seus lucros e buscar novas fatias do mercado consumidor, vêm elevando o número de pavimentos dos edifícios. Do total dos edifícios construídos no período, 112 foram edifícios acima de 15 pavimentos. A construção de edifícios, que antes era predominante na

região central, nessa fase destaca-se em um novo direcionamento: a Gleba Palhano. (NASCIMENTO, 2015)

O acelerado processo de verticalização refletido na Gleba Palhano ao longo dos anos 2000 sofre uma redução no seu ritmo a partir 2014. E é nesse contexto que reside a pergunta central dessa pesquisa: quais áreas em Londrina que passaram a concentrar maior número de edifícios a partir de 2014? E quais foram os fatores indutores e inibidores do processo de verticalização a partir de então?

Assim, objetivou-se com essa pesquisa investigar e analisar as áreas urbanas de Londrina que foram incorporadas ao processo de verticalização bem como os principais fatores indutores e inibidores a partir de 2014.

Atualmente há uma quantidade significativa de referenciais bibliográficos que tratam do processo de verticalização em Londrina, considerado assim um tema muito pesquisado e estudado nas produções acadêmicas universitárias.

Entretanto, as publicações mais recentes que envolvem a temática caracterizam o processo de verticalização em Londrina até o ano de 2013, abrindo uma lacuna a partir de 2014 que demanda estudos para averiguar as transformações e novas dinâmicas que ocorreram após o período mencionado. Dessa forma, o objetivo central da pesquisa a ser realizada é justamente atender a essa necessidade, articulando o processo de verticalização em Londrina com os fatores indutores e inibidores envolvidos neste contexto.

No primeiro capítulo da dissertação que se refere à fundamentação teórica, foram feitas pesquisas junto a referências bibliográficas para a conceituação e articulação de formação socioespacial, espaço urbano e verticalização. Como principais pilares para a discussão a produção do espaço urbano, foram utilizadas as obras e estudos dos autores(as): Roberto Lobato Corrêa, Horacio Capel, David Harvey e Ana Fani Alessandri Carlos.

Posteriormente, foi apresentada uma breve discussão entorno da relação entre renda da terra e verticalização, baseada nos estudos de Maria da Encarnação Beltrão Sposito. Após a discussão da produção do espaço urbano aliado com a verticalização como um elemento presente e que faz parte deste processo, foram caracterizados e discutidos os agentes que produzem o espaço

urbano, utilizando as obras e estudos dos autores Roberto Lobato Corrêa e Marcelo Lopes de Souza como base e apoio para as discussões. Sendo a verticalização de Londrina o objeto desta pesquisa, um subcapítulo foi destinado para uma análise mais específica sobre as funções de cada agente produtor do espaço urbano no que se refere à produção de edifícios, com uma atenção especial aos promotores imobiliários e suas relações com os demais agentes.

Após uma base teórica, o segundo capítulo teve como objetivo central analisar o processo de verticalização de Londrina, propriamente dito. Como ponto de partida do capítulo foi apresentada uma breve discussão sobre a origem e história da produção do espaço urbano londrinense, assim como os agentes responsáveis por esse processo, com o objetivo de contextualizar o início da produção vertical de Londrina, compreendendo os fatores que impulsionaram tal processo.

Para investigar os fatores políticos, econômicos e sociais que caracterizaram a produção do espaço urbano de Londrina, tornou-se necessário o aprofundamento a respeito da história e na economia da cidade, pois assim como todo o espaço está impregnado de historicidade, a história está sempre impregnada de geograficidade, portanto esse projeto demandou análises que buscam uma interdisciplinaridade entre a Geografia, a História, a Economia etc., para que se possa ter uma dimensão das multidimensionalidades londrinenses. (PORTO-GONÇALVES, 2006).

Após a apresentação da gênese da produção do espaço urbano londrinense, foi realizada a análise do processo de verticalização em Londrina, pelo qual foi periodizado por meio de décadas - de 1950 a 2010 -, apresentando e discutindo os principais elementos de cada período, como: agentes imobiliários envolvidos; número de edifícios construídos; áreas da cidade incorporadas pela verticalização, entre outros aspectos que vão singularizando e diferenciando um período do outro.

A discussão geral no entorno da verticalização de Londrina foi dividida em três subcapítulos: o primeiro período de 1950-2000, baseado nos trabalhos de Casaril (2008), Passos (2007) e Tows (2010); o segundo período de 2000 a 2009, baseados nos estudos e levantamentos de Nascimento (2015); e o terceiro

período, de 2010 a 2019, recorte temporal dessa pesquisa, portando inédito a partir de 2014.

Por se tratar de uma pesquisa pautada no materialismo dialético como método de interpretação da realidade, e por sua vez de abordagem qualitativa, foram utilizados procedimentos de levantamentos de informações secundárias e primárias. Como secundárias podem ser classificados os trabalhos científicos e obras envolvendo a temática produção do espaço urbano e verticalização. Assim como as produções histórico-geográficas, documentos e legislações e dados obtidos junto a órgãos governamentais e a prefeitura municipal de Londrina, setor de Obras da prefeitura municipal de Londrina.

É importante colocar que em se tratando dos dados secundários referentes a localização, número de pavimentos e a quantidade de edifícios construídos por cada construtora a partir de 2014 em Londrina, em um primeiro momento buscou-se obtê-los junto ao corpo de bombeiros órgão que detém todos os projetos arquitetônicos aprovados no município. Mas frente a pandemia da Covid-19, nossas solicitações de acesso a essas informações foram negadas, posto que os efetivo do corpo de bombeiro estava sendo solicitado para atender as demandas do momento, no caso, as urgências geradas pelo contágio e espalhamento da doença no município de Londrina a partir de março de 2020.

A alternativa encontrada foi levantar esses dados junto ao setor de obras da prefeitura municipal. Um trabalho manual, de verificação de cada pasta que continha os lotes de determinado bairro com as informações que precisávamos sobre os edifícios construídos a partir de 2014. O pesquisador primeiramente fez um levantamento bibliográfico em obras produzidas sobre a verticalização em Londrina (PASSOS, 2007; CASARIL, 2008; NASCIMENTO, 2015), para levantar as áreas já verticalizadas até 2013. E em seguida, foram realizados trabalhos de campo nas diferentes zonas da cidade, buscando identificar a partir da observação simples a presença de edifícios com mais de quatro pavimentos e também em imagens de satélites, para posteriormente acessar as pastas que continham os bairros identificados como áreas com edifícios recentes.

As fontes primárias ficaram circunscritas a trabalhos de campos nas áreas de verticalização posteriores a 2014 com registros fotográficos e na entrevista realizada com um representante de uma grande construtora de Londrina, sobre as

formas encontradas para o enfrentamento da recessão econômico-política após 2014. Entrevista essa que foi realizada via remota pelo *Google meet* e que durou 30 minutos e, ao final, não foi permitido nomear a empresa e detalhar grande parte do conteúdo da entrevista na versão final do trabalho.

Em relação ao referencial técnico, ressalta-se que além de imagens, foram confeccionados mapas, para melhor entendimento da espacialidade da verticalização, e quadros e gráficos, para melhor representação dos dados e informações obtidas por meio dos levantamentos.

Por fim, no quarto e último capítulo foram abordados os fatores indutores e inibidores do processo de verticalização em Londrina, em particular a partir de 2014. Foram identificados e discutidos os seguintes fatores: as amenidades urbanas, a recessão econômica (2014-2017) assim como a legislação e a atuação do Estado (poder executivo e legislativo local), ora como inibidores ora como indutores no processo de verticalização.

Para a discussão de amenidades urbanas, como ponto de partida, foram apresentadas discussões entorno do seu conceito. Posteriormente, foram discutidas as amenidades existentes na cidade de Londrina que, de alguma forma, estão envolvidas no processo de verticalização, impulsionando ou não. Para isso, foram realizados trabalhos de campo com o objetivo de explorar geograficamente essas amenidades e obter registros fotográficos, sendo confeccionados mapas a partir de imagens de satélite, para melhor representação das informações.

Após a discussão das amenidades, outro fator indutor/inibidor da verticalização de Londrina na década de 2010 foi a crise político-econômica (2014-2017). De início, foram apresentadas conceituações a respeito de crise econômica, por meio da utilização de referências bibliográficas interdisciplinares que tratam do tema, envolvendo obras e estudos de geógrafos e economistas. Posteriormente, foi realizada uma breve caracterização da crise econômica brasileira ocorrida pós 2014, discutindo sobre os principais fatores que impulsionaram a crise no país e no setor da construção civil do Brasil, do Paraná e de Londrina.

Para isso, um questionário foi elaborado pelo orientado com o apoio da orientadora, com o objetivo de extrair o máximo possível de informações de 10

(dez) principais construtoras que atuaram na década de 2010, no que se refere aos impactos sentidos diante da crise no contexto geral da construção de edifícios, seja no lançamento de novos projetos; alteração na entrega dos edifícios; demissão e contratação de funcionários na construção civil, oferta e demanda por apartamentos; e sobre as estratégias e soluções que estas construtoras encontraram para superar os efeitos da crise e dinamizar as suas atividades. Porém, a Pandemia do Covid-19 foi um empecilho na obtenção destas entrevistas. Diante da situação, apenas uma construtora de grande porte disponibilizou-se a realizar entrevista e concedeu as informações desejadas para a pesquisa.

Para representar e constatar os impactos da crise tanto no país, como no estado e município, foram utilizados dados do Cadastro Geral de empregados e desempregados (CAGED), com levantamentos do número de demissões e contratações de funcionários na construção civil e com confecção de quadros e gráficos para melhor representação dos dados obtidos.

A partir da entrevista concedida pelo representante da construtora, pode-se dizer que a crise pode ser encarada também como um fator indutor, diante da informação obtida que a construtora mencionada está utilizando métodos toyotistas para dinamizar suas atividades, após o período de crise. Sendo assim, foi apresentada uma breve discussão teórica entorno das características envolvidas na adoção do toyotismo pelas empresas da construção civil, a partir de utilização de referências bibliográficas que tratam da temática em questão.

E por fim, foi apresentada uma caracterização a respeito da influência do poder público como um forte agente indutor/inibidor da verticalização na cidade.

2. A VERTICALIZAÇÃO COMO ELEMENTO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A verticalização urbana é um dos aspectos materializados no espaço e também, por sua vez, um dos elementos de análise da (re)produção do espaço urbano ao passo que acompanham o complexo e dinâmico processo de urbanização brasileira.

Objetiva-se nesse parte da pesquisa discutir teoricamente sobre a produção do espaço urbano, destacando os agentes produtores segundo Capel (1974), Corrêa (1989), Harvey (1980), dentre outros, bem como foram abordados os tipos de rendas da terra urbanas intimamente relacionadas ao processo de produção do espaço urbano como um todo e os agentes diretamente ligados ao processo de verticalização.

2.1 Cidade, agentes produtores do espaço urbano e a terra urbana

No decorrer dos tempos, a organização das sociedades históricas, segundo González (2009),

[...] mostrou que uma determinada distribuição espacial de homens e atividades, caracterizado, entre outras características, por alta concentração, certa densidade e tamanho dos aglomerados, e certa heterogeneidade de seus componentes, constituindo núcleos que denominamos cidades, ou mais geralmente, unidades urbanas, atua como uma força produtiva em si mesma, na medida em que amplifica a eficiência de certas atividades produtivas e não produtivas e possibilita outras, cumprindo um papel decisivo na reprodução e desenvolvimento da estrutura social como um todo. (GONZÁLEZ, 2009, p. 94 – **tradução nossa**)

A cidade, em particular num contexto capitalista de produção, é parte fundamental no processo de (re)produção da estrutura social sendo o *lócus* da (re)produção da sociedade capitalista, ou seja, a cidade é um produto bem como uma condição e um meio de reprodução da própria sociedade.

Esse entendimento vai ao encontro das discussões realizadas por Carlos (2001), que baseada nas formulações de Lefebvre, concebe o espaço urbano

como “[...] condição, meio e produto da realização da sociedade humana em toda a sua multiplicidade” (CARLOS, 2001, p. 11).

A cidade, enquanto uma materialidade do urbano, sendo este último um processo no qual as abordagens e pontos de vistas atingem uma complexidade maior (LENCIONI, 2008)-, é entendida por Carlos (2001) como representação do “[...] trabalho materializado; ao mesmo tempo em que representa uma determinada forma do processo de produção e reprodução de um sistema específico, portanto, a cidade é também uma forma de apropriação do espaço produzido”.

Ainda segundo a autora, é a “[...] materialização de relações da história dos homens, normatizadas por ideologias; é forma de pensar, sentir, consumir, é modo de vida, de uma vida contraditória” (CARLOS, 2001, p. 26-27).

Para Corrêa (1989), o espaço urbano pode ser entendido como reflexo e condição de uma determinada sociedade, mediada pelas condições técnicas de determinada época histórica. Nas palavras do autor, o espaço urbano é “[...] fragmentado, articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas [...]” (CORRÊA, 1989, p. 9).

A cidade é fragmentada na medida em que apresenta no seu interior uma diversidade de usos. Usos estes que são articulados por fluxos diversos (de pessoas, de informações, de capitais, de mercadorias, etc.). Além disso, é importante destacar que é reflexo e condicionante social pelo fato dessa diferenciação do uso do solo estar intimamente relacionada aos interesses de diferentes segmentos que compõem a sociedade, sendo, portanto, um resultado das relações capitalistas estabelecidas, um reflexo social e desigual.

Carlos (2001) corrobora com o autor supracitado, ao afirmar que a cidade é campo de lutas, pois como “[...] os interesses e as necessidades dos indivíduos são contraditórios, a ocupação do espaço não se fará sem contradição e, portanto sem luta” (CARLOS, 2001, p.42).

A cidade é assim, um produto histórico e social (CORRÊA, 1989; CARLOS, 2001). E, tendo por base Santos (1997), é importante destacar que se trata de um espaço que “[...] constitui uma realidade objetiva, um produto social em permanente processo de transformação”. E nesse sentido, a sociedade “[...] só pode ser definida através do espaço, já que o espaço é o resultado da produção,

uma decorrência de sua história - mais precisamente, da história dos processos produtivos impostos ao espaço pela sociedade”. (SANTOS, 1997, p. 49).

Sendo uma construção social, a produção e reprodução do espaço urbano, segundo Corrêa (2011), não se dá a partir da ação da mão invisível do mercado ou de um Estado hegeliano ou em virtude de uma capital abstrato que não se faz presente nas relações sociais. Conforme o autor, a produção do espaço,

[...] é consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com os outros segmentos da sociedade (CORRÊA, 2011, p. 43).

Segundo Corrêa (2011), o espaço urbano é produzido, modelado, modificado, caracterizado pelos agentes ou atores sociais pertencentes a esta configuração ou nova dinâmica espacial que o mundo se encontra atualmente.

Tais agentes estão em cada parte do espaço e são responsáveis por organizarem e reorganizarem a cidade a partir de ‘práticas espaciais’, ou seja, a partir de “[...] um conjunto de ações espacialmente localizadas que impactam diretamente sobre o espaço, alterando-o no todo ou em parte ou preservando-o em suas formas e interações espaciais”. (CORRÊA, 2011, p. 43).

Para Carlos, Souza e Sposito (2011) os segmentos responsáveis pela (re)produção do espaço urbano, seriam três: o Estado; o capital; sujeitos sociais, sendo denominados de sujeitos da ação. Conforme os autores,

[...] o Estado, como aquele da dominação política; o capital, com suas estratégias objetivando sua reprodução continuada (e aqui nos referimos às frações do capital, o industrial, o comercial e o financeiro e suas articulações com os demais setores da economia, como o mercado imobiliário); os sujeitos sociais que, em suas necessidades e seus desejos vinculados à realização da vida humana, têm o espaço como condição, meio e produto de sua ação (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2011, p.64 – **grifos nosso**).

Rorato (2016), em sua tese de doutorado intitulada ‘Expansão do Ensino Superior Federal, atores territoriais e emergência de novas escalas de poder e gestão: a Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS)’, discutiu sobre todo o processo de criação da UFFS em três cidades no Sul brasileiro (estando uma em cada estado da referida região) e os sujeitos sociais envolvidos, escalas e poderes.

Para denominar os sujeitos sociais, a autora, pautou-se na denominação proposta por Rosière (2007), que atribuiu o termo atores, que seriam “[...] todas as entidades que elaboram representações territoriais e práticas espaciais, que exprimem essas representações (ou, se for o caso, suas reivindicações) e agem sobre o espaço, estruturando redes e territórios” (RORATO, 2016, p. 47).

Os atores territoriais se encontram organizados em diferentes grupos, sendo alguns considerados clássicos e outros novos. De acordo com Rosière (2007),

[...] os atores clássicos da geopolítica (Estado, Exército e Igreja), que estão cada vez mais dividindo espaço com novos atores territoriais: da sociedade civil (partidos políticos, ONGs, guerrilhas), da economia (empresas transnacionais, mercado financeiro), da mídia (considerada como quarto poder) e o povo, no sentido de agrupamentos humanos identificados e organizados. (RORATO, 2016, p. 47 – **grifos nosso**)

Esses atores territoriais (RORATO, 2016), agem em interação com outros atores, seja cooperando seja competindo.

Capel (1974), em seu artigo intitulado ‘*Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español*’ destacou as práticas de agentes produtores do espaço urbano que atuaram nas décadas anteriores a 1970 em cidades espanholas, chegando a conclusão que os agentes eram essencialmente quatro (figura 2).

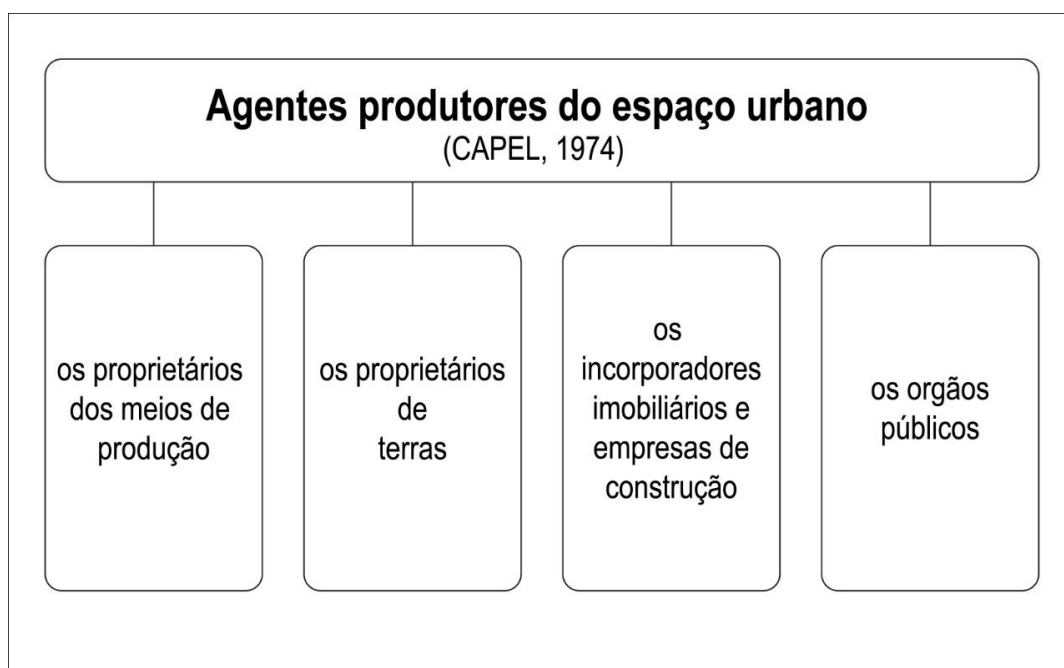
Em se tratando dos proprietários dos meios de produção, Capel (1974), indica que, em geral, nesse grupos encontram-se as grandes empresas industriais e de serviços. As indústrias buscam vantagens de localização (grandes lotes, proximidade com redes de comunicação e outras infraestruturas), e segundo o autor, essa “[...] necessidade de terras industriais abundantes que atendam às condições requisitos de localização e ao mesmo tempo barato, determina a estratégia das empresas, visando evitar a especificação de solos” (CAPEL, 1974, p. 24-25 – tradução nossa).

Os proprietários de terras englobam os grandes, médios e pequenos. Acerca dos grandes e médios proprietários de terras, o autor, evidenciou duas estratégias: a) realizar parcelamentos de terras no interior do perímetro urbano em conformidade com a lei de solos; b) agir de forma ilegal ao parcelar terras na porção periférica e induzir na criação de bairros de autoconstrução, que podem

posteriormente ser legalizados. Os grandes e médios proprietários de terras, ao agirem ora dentro ora fora da legalidade, acabam por direcionar,

[...] o crescimento urbano nas direções que são mais vantajosas para eles, sem dependência das disposições da regulamentação urbana. Os proprietários de terras muitas vezes não apenas obtêm ganhos de capital com a conversão ilegal de terras rurais em urbanas, mas também outros benefícios decorrentes da execução ou manutenção de certos serviços sob o Monopólio. (CAPEL, 1974, p. 36 – tradução nossa).

Figura 2. Os agentes produtores do espaço urbano segundo Capel (1974)



Fonte: Capel, 1974. Org. O autor, 2020.

Em relação aos pequenos proprietários de terras, Capel (1974), destacou que o interesse deles é auferir individualmente o lucro ao atuarem em áreas no interior do perímetro urbano ou na periferia próxima. Para tanto, os mesmos contam com as análises e delimitações acerca das áreas de expansão contidas nos estudos de planejamento urbano municipal, pois ao conhecerem tais projeções de expansão urbana com certa antecedência, esses proprietários podem adquirir terras e reter até as mesmas serem valorizadas e atingirem preços interessantes para os mesmos, ou seja, usufruem da possibilidade de especulação com a terra urbana.

Nesse sentido, para o autor, a principal estratégia desses proprietários é:

[...] usar (e na medida do possível promover em seus casos) aqueles mecanismos legais que permitem a avaliação individual de suas propriedades e a realização da área máxima edificável. Isso explica que suas ações têm sido realizadas com base em portarias municipais ambíguas e manipuláveis [...] (CAPEL, 1974, p. 33 – **tradução nossa**).

O terceiro grupo composto por incorporadores imobiliários e empresas de construção, atuam no mercado da moradia, caracterizado pela demanda crescente por habitação, principalmente pela classe trabalhadora de menor poder aquisitivo, que o autor denomina demanda não solvente. Assim, em meio a classe de maior (demanda solvente) e a de menor poder aquisitivo (demanda não solvente), os incorporadores imobiliários e empresas de construção atuarão de duas formas: a) produzir “casas para satisfazer a demanda solvente”, e b) obter auxílio estatal que torne a construção lucrativa de casas para atender a demanda insolvente” (CAPEL, 1974, p. 40).

O quarto e último agente de produção do espaço urbano destacado pelo autor seria o Estado. Para Capel (1974), os órgãos públicos ou o Estado, atuam como agentes e árbitros ao mesmo tempo no processo de produção do espaço urbano. São agentes na medida em que realizam operações concretas, que contribuem para moldar a cidade. E atuam como árbitros na medida em que intervêm nos conflitos que surgem entre outros agentes, ajudando a superar suas contradições. Em relação aos conflitos, nas palavras do autor, o estado

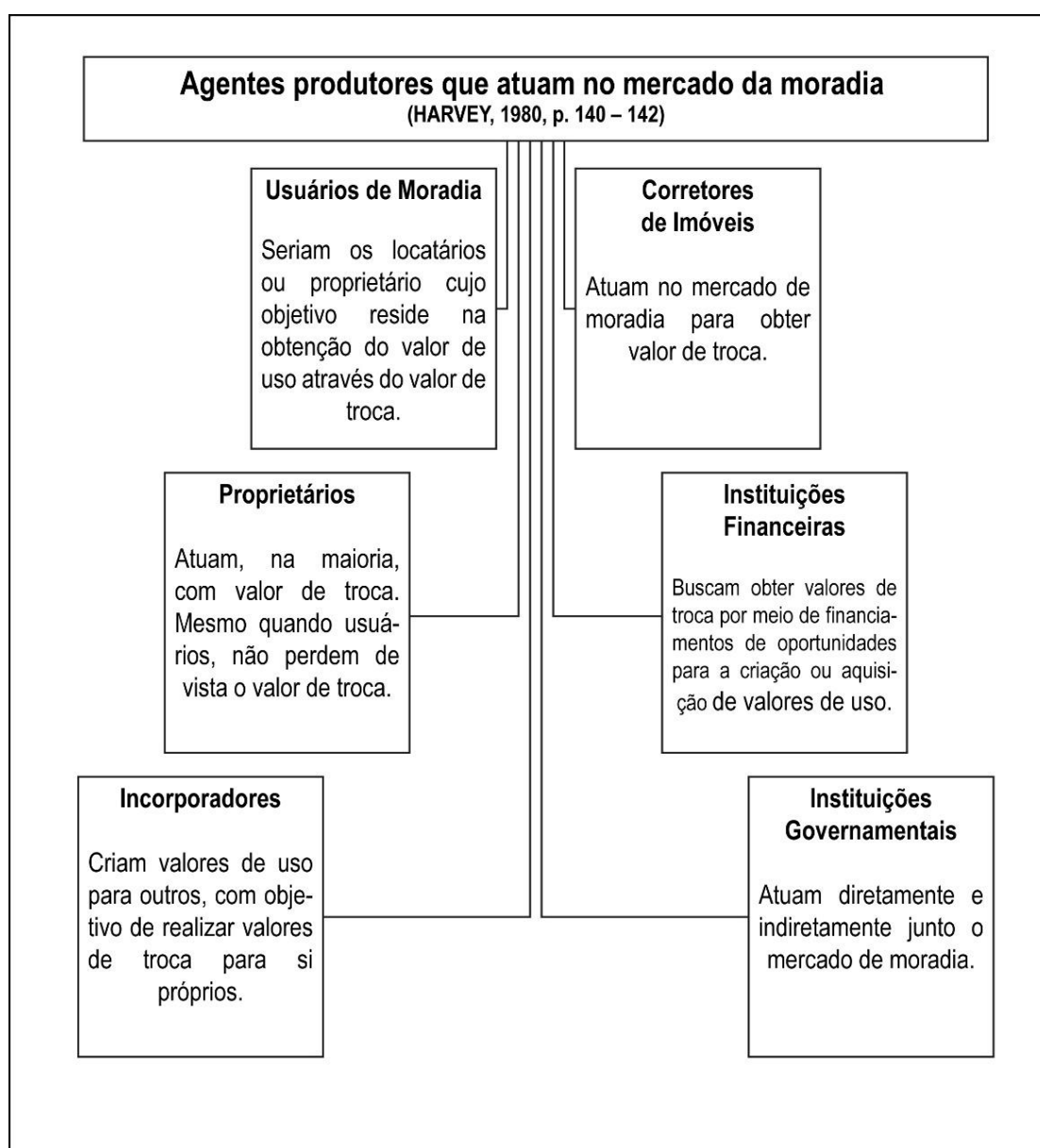
[...] O papel do planejamento urbano, realizado pelo Estado ou por organismos públicos, é diverso. Em primeiro lugar, trata-se de superar as contradições que surgem entre os diferentes agentes que intervêm na produção do espaço. Os conflitos entre os proprietários dos meios de produção e proprietários de terras, entre eles e os incorporadores, entre as classes de proprietários de terras e entre grandes e pequenas empresas imobiliárias, precisam ser arbitrados e negociados. Este é precisamente o papel que corresponde à Administração e ao quadro legal que foi desenvolvido em relação ao planejamento urbano. (CAPEL, 1974, p. 55 – **tradução nossa**)

Em relação âmbito jurídico ou quadro legal, o autor destaca que as práticas desses agentes são realizadas dentro de um regulamento legal, mas que não é neutro, ao passo que representa e defende na maioria das vezes os interesses dos agentes produtores do espaço urbano. E quando os mesmos agem na

ilegalidade, em seguida agem junto as instâncias públicas no sentido de conseguir a 'legalização' (CAPEL, 1974).

Harvey (1980) ao discutir sobre uso do solo urbano destaca atores do mercado de habitação (figura 3), que norteados por objetivos diversos agem de forma diferenciada no espaço urbano, resultando assim em diferentes modos de determinar o valor de uso e o valor de troca do solo urbano enquanto uma mercadoria.

Figura 3. Os agentes produtores do espaço urbano segundo Harvey (1980)



Fonte: Harvey (1980). Org. O autor, 2020.

O autor classificou em seis agentes: os Usuários de moradia; Corretores de imóveis; Proprietários; Incorporadores; Instituições financeiras; Instituições governamentais. Cada grupo indicado por Harvey (1980) atua segundo um objetivo.

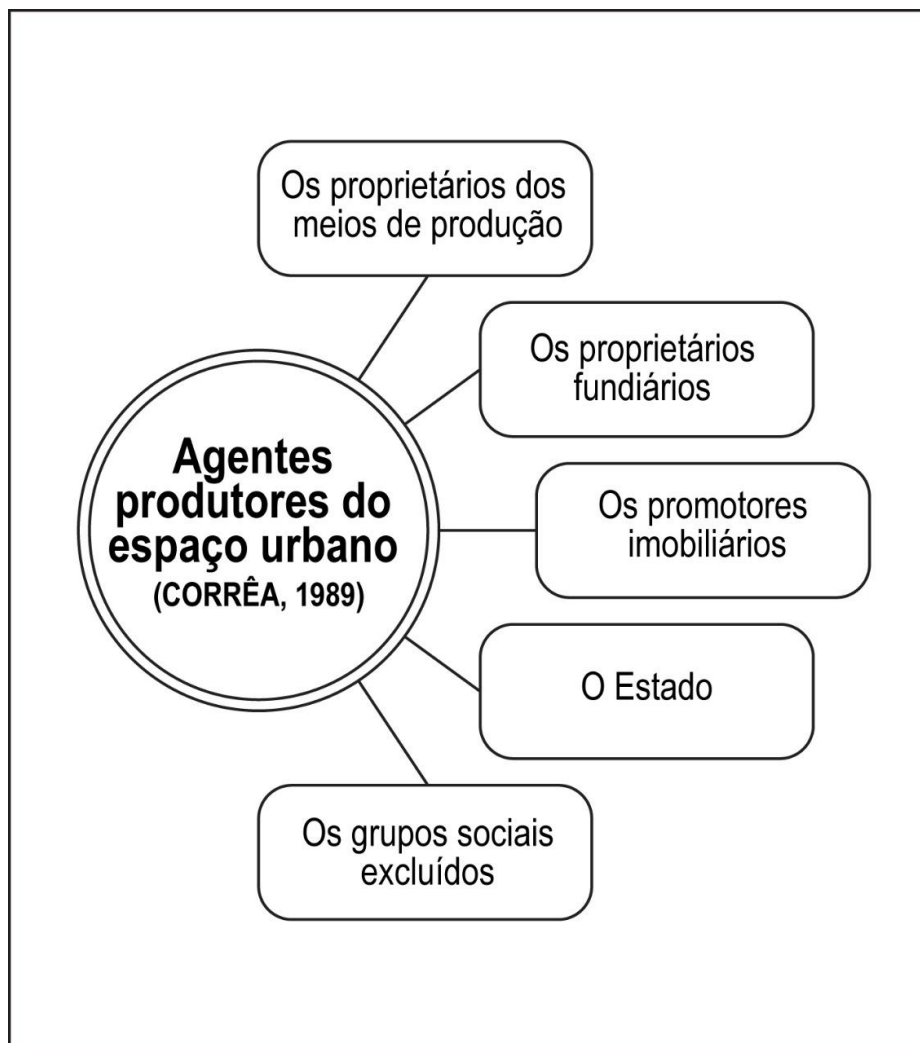
Em relação aos agentes destacados na figura 3, com íntima relação com o processo de verticalização que será discutido adiante, chama-se a atenção para o papel do Estado representado como Instituições governamentais no mercado de moradia e para os incorporadores.

Segundo Harvey (1980), as instituições governamentais diante da carência de valores de uso disponíveis, produzem através da ação pública valores de uso, atuando assim diretamente. E também agem de forma indireta, quando viabilizam auxílios às instituições financeiras, aos incorporadores e a indústria da construção civil no mercado de moradia.

Em relação aos incorporadores, importa destacar que os mesmos, junto com a indústria da construção civil, criam valores de uso para outros, como forma de produzirem valores de troca para si próprios. Esses agentes recorrem ao Estado na busca de financiamentos que viabilizem a produção de moradias, principalmente quando se trata daquelas voltadas para a classe popular. Dentre suas ações que podem ser realizadas de forma total ou apenas parcial, pode-se destacar: a incorporação, o financiamento, o estudo técnico, construção de residências sejam elas verticais ou horizontais, a obtenção do lucro por meio da transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro (HARVEY, 1980).

Corrêa (1989), ao discutir sobre a produção e reprodução do espaço urbano, assim como os autores apresentados anteriormente, mensurou os agentes modeladores do espaço urbano (figura 4), enfatizando que a ação dos mesmos “[...] é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem” (CORRÊA, 1989, p.11).

Figura 4. Os tipos de produtores do espaço urbano segundo Corrêa (1989)



Fonte: Corrêa (1989). Org. O autor, 2020.

Conforme Corrêa (1989), em se tratando do Estado capitalista, o mesmo exerce uma série de funções no que se refere à produção do espaço urbano. De acordo com o autor, esse agente constitui “[...] uma arena na qual os diferentes interesses e conflitos se enfrentam” (CORRÊA, 2017, p. 45). Dentre as possibilidades de ação do Estado, o autor destaca:

- O estabelecimento do marco jurídico de produção e uso do espaço;
- A cobrança de impostos sobre a propriedade fundiária, edificações, uso da terra e atividades produtivas;
- A oferta de condições de produção (sistema de transportes, energia, telecomunicação, água, esgotamento sanitários, entre outros);

- O controle o mercado fundiário;
- A atuação como promotor imobiliário, investindo na produção de imóveis residenciais em determinadas localidades do espaço urbano, para determinados grupos sociais (ação que pode reforçar a segregação residencial e as desigualdades internas da cidade);
- Tornar-se produtor industrial, oferecendo incentivos para instalação de indústrias e determinando a localidade da cidade em que elas serão instaladas (CORRÊA, 2017, p. 45-46).

Os proprietários dos meios de produção referem-se ao grupo formado por grandes proprietários industriais e grandes empresas comerciais, que devido a dimensão de suas atividades, acabam por consumir grandes quantidades de terra urbana. Esses agentes demandam terrenos amplos e com preços acessíveis (abaixo do preço corrente do mercado) que atendam às suas demandas por condições gerais de produção (CORRÊA, 1989).

Na cidade, a ação espacial dos proprietários industriais pode resultar na criação e crescimento de bairros proletários no entorno da porção em que a fábrica foi instalada, podendo também atrair cada vez mais a instalação de outras empresas na localidade. Sendo assim, as ações desses agentes vão modelar a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra.

Já os proprietários fundiários, de acordo com Corrêa (1989, p. 17), atuam com o objetivo de garantirem a maior renda fundiária de suas propriedades, seja por meio da especulação ou pelo uso que ofereça a maior remuneração possível. Tais agentes tem interesse na conversão da terra rural em terra urbana, visto que a segunda tem maior valor que a primeira. Ou seja, estão interessados mais no valor de troca do que no valor de uso. Utiliza-se como exemplo a propriedade situada no periurbano, que sempre é alvo de especulação, de acordo com a espera do proprietário pelas melhores na infraestrutura do local com a expansão urbana, que trará maior valorização para sua propriedade.

É conveniente ressaltar que tais sujeitos não possuem nem os mesmos interesses entre si, nem os mesmos recursos, mas todos estão destinados em buscar a satisfação de suas diferentes necessidades a partir da lógica de

acumulação capitalista, que faz encarar o solo urbano como uma mercadoria, seja pra ser vendida, consumida, ou estocada no mercado. (VILLAÇA, 2009)

Os grupos sociais excluídos são aqueles que não possuem o devido e justo acesso à cidade, ou seja, são sujeitos que não têm condições para pagar o aluguel de uma habitação digna e muito menos para ter um imóvel próprio. Corrêa (1989, p. 18) aponta que, para estas pessoas, as opções de moradia tem sido “[...] cortiços, sistemas de autoconstrução, conjuntos habitacionais fornecidos pelo agente estatal e as degradantes favelas”.

Entretanto, esses agentes excluídos apresentam grandes implicações na produção do espaço urbano. É na produção das ocupações irregulares em terrenos públicos e/ou privados, que esses sujeitos são caracterizados como agentes modeladores. As ocupações irregulares representam uma forma de resistência diante da segregação social, urbana e residencial, que são impostas pelos demais agentes produtores do espaço urbano.

Por fim, tem-se o grupo denominado promotores imobiliários, que segundo Corrêa (1989), é o responsável pela produção de imóveis, é um conjunto de agentes responsável que realizam diferentes ações, que podem englobar desde o projeto arquitetônico, o financiamento e a produção das obras, até a venda dos imóveis para o cliente final da mercadoria. Ou seja, segundo o autor, esses agentes atuam na forma de proprietários fundiários, incorporadores, financiadores, consultores, grandes construtoras, fornecedores de materiais para a construção, corpo técnico-científico, vendedores e representantes comerciais.

Corrêa (1989) assim como Capel (1974), destaca que o principal objetivo dos promotores imobiliários e empresas do ramo da construção civil é produzir imóveis para as classes de maior poder aquisitivo, como forma de auferir lucros extras, deixando a produção de moradias para classes de menor poder aquisitivo para momentos nos quais o Estado por meio de políticas habitacionais diversas assume o papel principal.

Nas palavras de Corrêa (1989, p. 22), os promotores imobiliários optam por: “[...] dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável [...] e em casos de produção de moradias populares, buscam [...] obter ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não-solvável”.

É importante reforçar que a produção do espaço urbano é produto das ações dos agentes discutidos pelos autores supracitados e que os mesmos “[...] atuam no quadro do sistema capitalista utilizando os mecanismos jurídicos de que dispõem ou realizando as suas ações fora desses mecanismos e obtendo posteriormente a correspondente sanção legal”(CAPEL, 1974, p. 20). E que esse marco jurídico não é neutro, pois acaba “[...] refletindo o interesse dominante de um dos agentes, e constituindo-se, em muitos casos, em uma retórica ambígua, que permite que haja transgressões de acordo com os interesses do agente dominante” (CORRÊA, 1995, p. 12).

Os agentes ao atuarem em diferentes épocas e conforme seus interesses diversos, conforme Ramires (1998, p. 32), acabam por ser “[...] os responsáveis por uma organização extremamente diferenciada do espaço, criando, dessa forma, possibilidades desiguais de consumo de parcelas desse espaço”.

E nessa lógica da produção e reprodução do espaço urbano, com agentes movidos por interesses diferenciados, seja no valor de uso, seja no valor de troca, que a terra urbana passa a ser disputada por diferentes grupos. Carlos (1994, p. 87), assevera que:

[...] o uso do solo urbano será disputado pelos vários segmentos da sociedade de forma diferenciada, gerando conflitos entre indivíduos e usos. Esse pleito será, por sua vez, orientado pelo mercado, mediador fundamental das relações que se estabelecem na sociedade capitalista, produzindo um conjunto limitado de escolhas e condições de vida [...]

Alvo de disputas entre os diferentes grupos sociais, gerando assim conflitos diversos e tendo o mercado como mediador, a terra urbana é um elemento fundamental no processo de acumulação capitalista.

O solo ou a terra urbana foi convertida em uma mercadoria e juridicamente reconhecida como uma propriedade privada. É importante reforçar que foi convertida, pois não se trata de um produto produzido pelo trabalho humano, mas sim, de um bem advindo da natureza. Amparados na interpretação de Marx (2001), que concebeu valor como resultado do trabalho utilizado para produzir, pode-se destacar que a terra urbana não possui valor e sim um preço, estando este último amparado em elementos jurídicos que garantem a posse da terra.

Assim, para os habitantes de uma cidade o acesso à terra urbana é condicionado ao pagamento segundo determinado preço seja para comprar seja

para alugar. Esse preço varia de acordo com a porção da cidade e nem todos conseguem pagar para morar nas partes dotadas de maior infraestrutura e equipamentos urbanos. Isso ocorre em função de aspectos locacionais, tais como o “[...] transporte, serviços de água e esgoto, escolas, comércio, telefone, etc., e pelo prestígio social da vizinhança” (SINGER, 1980, 27). Sendo essa localização construída a partir dos interesses dos agentes espaciais, conforme pontuado por Oliveira (2005).

Essa diferença de preço da terra urbana segundo a localização está intrinsecamente correlacionada a discussão sobre a renda da terra fundiária.

Na cidade assim como no campo, a propriedade privada da terra é condição fundamental para a obtenção da renda, ou seja, “[...] o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém” (SINGER, 1980, p. 22).

E, em se tratando da posse do solo urbano e a extração da renda da terra urbana, é possível identificar diferentes tipos de rendas fundiárias, sendo elas: absoluta, diferencial I e II, de monopólio, que foram discutidas por autores que pautaram-se nos tipos de rendas que Marx atribuiu para as terras rurais.

A renda Absoluta depende das relações sociais estabelecidas entre o proprietário de terra e o agente denominado promotor imobiliário, na qual, segundo Spósito (1991, p. 174) se faz necessário que o capital incorporador e construtor pague para o proprietário da terra “[...] uma parte da mais-valia que a venda do imóvel permite realizar”.

A Diferencial I é auferida a partir da localização do lote em determinada porção da cidade, ou seja, pautando-se em Lojkine (1979), pode-se afirmar que esse tipo de renda é resultante da localização e das condições de construtibilidade. Por exemplo, terrenos com as mesmas dimensões terão preços diferentes devido a sua localização, topografia e condições de acessibilidade.

Por sua vez, a renda Diferencial II é resultante da “[...] da quantidade de capital empregada sobre uma terra já utilizada (...) conforme se intensifica a produção sobre uma porção do espaço específica, as quantidades adicionais de capital levam a rendimentos diferentes” (GUIGOU, 1982 *apud* ALMEIDA, 2015, p. 42), levando assim a obtenção de uma renda extra, entendida como renda Diferencial II.

A renda denominada como de Monopólio, segundo Singer (1980, p. 81), “[...] decorre da existência de localizações que conferem aos que as ocupam o monopólio do fornecimento de determinadas mercadorias”. Como exemplo o referido autor citou empresas comerciais e prestadoras de serviços do ramo alimentício localizadas no interior de estabelecimentos (escolas, universidades, clubes esportivos, aeroportos), que estão distantes de outras empresas que atuam no mesmo ramo. Os consumidores acabam por não ter outra opção a não ser aquelas ofertadas por estas empresas.

Assim, segundo o autor, esse tipo de localização leva os empresários a praticarem preços dos produtos acima do mercado, obtendo assim uma renda de monopólio, “[...] apropriada no seu todo ou em parte pelo proprietário do imóvel”.

Sposito (1991), ao discutir esse tipo de renda e a localização, destaca que as mesmas se concretizam no decorrer do “[...] processo social e histórico de produção da cidade que certas localizações se configuram, em dado momento, como especiais e únicas no que se refere à possibilidade de incorporar um determinado tipo de produção imobiliária” (SPÓSITO, 1991, p. 178).

Há ainda aqueles proprietários que irão auferir renda com o processo de especulação imobiliária, ou seja, alguns proprietários deixam o lote sem construção, sem extrair algo do mesmo e ficam esperando a elevação de preços, a partir da valorização do seu entorno. Essa especulação imobiliária é denominada de quarta renda por Rangel (2004). Segundo o autor, esse solo urbano que não foi ou não está sendo utilizado num dado momento, produz uma renda via valorização imobiliária.

Esse processo de especulação imobiliária foi explicado por Singer (1980) da seguinte forma: os agentes envolvidos com o mercado imobiliário ao objetivarem incorporar uma dada porção ao perímetro urbano projetam um determinado preço da terra. Isso resultará em um processo de valorização daquela porção, tendo em vista as possibilidades de mudanças e dotação de infraestrutura, principalmente via Estado. Em meio a isso, proprietários de terras nessa porção, vislumbram as possibilidades de lucro com a venda no futuro e por isso decidem por não vender ou construir, a futura valorização da área e assim por a terra à venda, obtendo preço muito maior do que aquele que foram pago no momento de compra da terra.

Com foco no solo urbano, entende-se a partir dessa breve caracterização dos tipos de renda da terra, que porções do solo urbano tornam-se alvos de diversos agentes para diferentes fins. A posse da terra urbana resulta em uma fonte de renda (além do rendimento derivado da terra) para o proprietário. Sendo também fonte de renda para aqueles proprietários que não extraem algo da terra, pois cederam para outros extraírem ou deixaram o lote vazio a espera de valorização do entorno (especulação imobiliária).

Depreende-se assim que o valor de troca sobrepõe o de valor de uso. E a terra urbana adicionada desse valor, é convertida em mercadoria por meio da ação de agentes produtores do espaço urbano, cujo interesse maior interesse é auferir a renda da terra.

Em meio ao processo de produção do espaço urbano e os diferentes usos do solo urbano, chama-se a atenção para a moradia verticalizada. Para Fresca (2002), a construção de edifícios é um dos destaques na produção da cidade, onde distintos agentes sociais fizeram uso de tal processo para capturar a renda da renda dando continuidade da reprodução do capital e da manutenção dos processos de segregação socioespacial, dentre outros.

2.2 Os agentes envolvidos na verticalização

A produção do espaço urbano, entendida a partir da ação dos agentes conforme discutido por Corrêa (1989), pode ser considerada complexa, ao passo que:

[...] práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas do espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. (CORRÊA, 1989, p. 12)

Corroborando com o autor, Souza (1994) ao discutir sobre verticalização em São Paulo, destaca que o processo de construir a partir do processo vertical que, diferentemente do horizontal, à medida que atinge maiores proporções é o de maior complexidade, ao passo que envolve uma gama de ações, de técnicas, burocracias e agentes produtores do espaço urbano e sociais variados. Trata-se de ações efetuadas por diferentes profissionais, como financistas, incorporadores,

construtores, arquitetos, engenheiros, economistas, planejadores de vendas, advogados e corretores, que acabam por exercer seus papéis que pode envolver financiamento, planejamento, execução, marketing, estudo técnico e comercialização. (SOUZA, 1994; CASARIL, 2008)

Nesse rol de sujeitos, chama-se a atenção para os incorporadores, considerado como um dos principais na produção verticalizada (SOUZA, 1994). Corrêa (1989) destacou que os promotores imobiliários normalmente podem atuar da seguinte forma:

a) Incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria [...]; b) Financiamento, ou seja, a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel; c) Estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos, visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras; d) Construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; [...] e) Comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros [...]; (CORRÊA, 1989, p. 19/20).

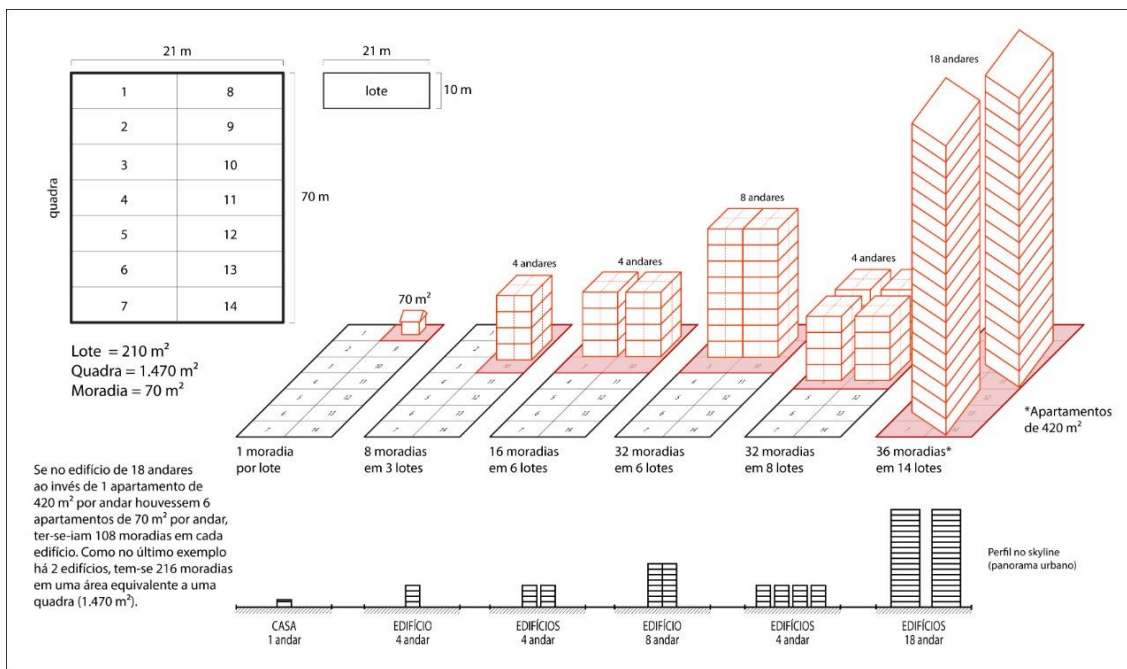
E ao incorporar áreas, desmembrar terrenos, ou seja, criar solo, de acordo com Souza (1994) e Passos (2007), é o mesmo que procede com a aquisição do terreno, com a contratação de arquiteto para a elaboração do projeto bem como da construtora. Ainda é parte de suas funções buscar a aprovação da planta do edifício junto a prefeitura e o registro, com o pagamento das taxas e impostos seja na prefeitura seja no cartório de imóveis e, por fim, promover as vendas. Mas todo esse custo resultara no momento da venda do imóvel, em ganhos significativos, pois a renda da terra será auferida por esse incorporador.

Por essas razões que Souza (1994) e Casaril (2008) destacaram que os promotores imobiliários São aqueles que correm os maiores riscos no processo de construção de um edifício. Mas por outro lado, a nosso ver, com tudo correndo bem no mercado imobiliário, pode-se dizer que serão aqueles com maior lucro no final com a concretização da venda.

E essa perspectiva de lucro está diretamente relacionada à obtenção da renda da terra, que quanto mais fracionada, maior é a expectativa. Conforme Sposito (1991), as frações menores, diferentemente da construção horizontal, ao

comportarem um número significativo de pavimentos em sua base fundiária (figura 5), acabam por viabilizarem a reprodução ampliada do espaço urbano.

Figura 5. Apropriação da renda da terra no processo de verticalização: fracionamento do solo e a construção de edifícios



Fonte: Inspirado nas ideias discutidas por Sposito, 1991. Org. O autor, 2020.

Como pode-se verificar na figura 5, a construção de edifícios altos em comparativo a horizontal ou edifícios de apenas quatro pavimentos, é uma estratégia que cria a expectativa de obtenção maior de lucro. Além de edifícios mais altos, tem sido utilizada como estratégia a construção de dois ou mais edifícios num dado lote. Assim, quanto maior a quantidade de pavimentos e de edifícios num mesmo lote, a multiplicação do solo será mais intensa, e com isso maior será a renda fundiária extraída. (CASARIL, 2008)

Nas palavras de Somekh (1997), a construção de edifícios pode ser:

[...] definida como a multiplicação do solo urbano, possibilitado pelo uso do elevador (...) o aproveitamento intenso da terra urbana (densidade) e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, demonstrando-se a relação verticalização/adensamento (SOMEKH, 1997, p. 44).

No que se refere ao papel das construtoras, de acordo com o referido autor, a empresa contratada torna-se a responsável pela execução/construção do

empreendimento, de acordo com as normas vigentes, especificações técnicas, memorial descritivo e prazo contratual. E a mesma assume toda a responsabilidade e riscos referentes à construção, como por exemplo: acidentes de trabalho, (im)previstos nos pagamentos dos materiais necessários para construção, pagamento da mão de obra, execução de atividade fora de norma ou atraso na entrega da obra.

Além dos incorporadores imobiliários, o Estado é outro agente muito importante no processo de verticalização. Isso porque, devido o longo período necessário à produção do edifício, essa atuação dos incorporadores no processo de verticalização em diferentes cidades brasileiras e, também, em Londrina, encontra-se articulada à atuação do Estado.

Passos (2007, p. 32) pautada em Topalov (1974), explica que essa articulação junto ao Estado ocorre porque no período de produção, é necessária aplicação de significativa quantidade de capital em cada empreendimento “[...] e no aparecimento de um capital de circulação que assegura o retorno à forma dinheiro do capital produtivo, antes do final do período de produção”.

Essa articulação existente entre incorporador e Estado é discutida e apontada também em Almeida (1991, p. 198), quando o autor destaca que:

[...] sendo o poder público o agente responsável pela infraestrutura física e de acessibilidade dos bairros, as alternativas espaciais dos incorporadores estarão ligadas à maior ou menor atuação do governo na preparação e manutenção dos equipamentos básicos do solo urbano.

Portanto, é por conta dessa longevidade, especialmente no consumo, que se vincula o Estado ao processo de verticalização ao subsidiar os produtos (incorporador ou construtor) e também o consumidor, promovendo uma aliança do capital imobiliário, do capital financeiro e do Estado.

E assim, por meio da ação desses agentes, a verticalização acaba por constituir-se em uma das formas privilegiadas de um segmento muito importante da reprodução do capital no espaço (SOUZA, 1994; PASSOS, 2007; CASARIL, 2008; NASCIMENTO, 2015).

Diante do exposto, afirma-se que a verticalização pode ser compreendida como um estágio avançado de apropriação do solo urbano, podendo ter

diferentes origens e ser impulsionada por diferentes agentes sociais. Constitui-se numa das formas privilegiadas de um segmento muito importante da reprodução do capital no espaço.

No caso de Londrina, embora a expansão do processo de verticalização tenha ocorrido a partir das décadas de 1950-1960, no capítulo seguinte, foi retomada a formação socioespacial da cidade desde sua origem, para melhor compreensão do processo de verticalização.

3. A TRAJETÓRIA DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA (PR)

O espaço urbano reflete seu processo histórico, suas temporalidades e espacialidades, rupturas e outras continuidades, portanto tais elementos não estão perdidos aqui ou ali, mas encontram-se presentes na conformação do real e do atual e na definição do futuro.

Assim, objetiva-se nessa parte identificar os principais agentes da produção da cidade e os processos mais importantes que definiram a organização espacial da cidade de Londrina, tendo por base os seguintes períodos: momento da fundação da cidade até a década de 1950, quando se observa o início do processo de verticalização; de 1950 aos anos 2000, quando tem-se a expansão da verticalização, com concentração na porção central; de 2000 até 2009 quando tem-se um processo de concentração do processo de verticalização na porção Sul/Sudoeste da cidade, mais precisamente na porção chamada de Gleba Palhano; e por fim, no período de 2010 a 2019, quando observa-se a construção de edifícios em outras áreas da cidade de Londrina.

3.1 Londrina: apontamentos da gênese à década de 1950

Londrina tem sua gênese em 1929, localizada a oeste do rio Tibagi e teve sua emancipação em 1934. A sua fundação ocorreu de acordo com mudanças de planos pré-estabelecidos pela CNTP (Companhia de Terras Norte do Paraná), que inicialmente utilizaria suas terras no norte do Paraná para cultivo do algodão, visando exportação para Inglaterra.

Entretanto, a companhia investiu muitos recursos na compra da terra, e a renda era insuficiente para a continuidade do plano da produção de algodão. Desta forma, era preciso recuperar o capital investido, onde a solução encontrada foi o parcelamento e venda da terra, possibilitando uma colonização mais rápida. (ALVES, 2005)

Havia alguns requisitos básicos para que a CTNP conseguisse vender os lotes; o primeiro era a estrada que ligaria até o local do loteamento; o segundo seria a construção de uma cidade, onde estariam presentes os comerciantes que

venderiam equipamentos e produtos. O primeiro já estava sendo obtido com a compra da Companhia Ferroviária, o segundo estaria por ser realizado. (ALVES, 2005)

De acordo com Fresca (2007), objetivo da CTNP era o projeto fundiário, um loteamento, visando dividir imensas glebas em pequenas propriedades - chácaras, sítios, fazendas, acordes a sua área – para serem vendidas a um amplo mercado consumidor representado, sobretudo, por ex-colonos de café, imigrantes ou não, principalmente do interior do estado de São Paulo. Projeto esse que foi sendo construído entre 1924-1929, quando efetivamente a CTNP tomou posse de suas terras e montou seu primeiro acampamento com técnicos, topógrafos, mateiros, etc, para demarcação e posterior subdivisão dos lotes em propriedades agrícolas.

Durante o período em análise, ocorre a crise mundial de 1929, fenômeno que gerou implicações na economia dos fazendeiros produtores de café, especialmente em São Paulo, o que levou estes a buscarem novas alternativas para a continuidade de suas atividades. Como resultado, emergia um conflito social entre fazendeiros e colonos, onde a força dos colonos mostrava-se maior na medida em que poderiam deixar de ser trabalhadores para os fazendeiros e buscarem novas áreas de expansão da frente pioneira. Nesta situação desfavorável à produção cafeeira e conflito social entre fazendeiros e colonos, ganhou destaque os negócios com a terra, a especulação fundiária que já havia se tornado uma atividade importante na década de 1920 nas frentes pioneiras (MONBEIG, 1984).

É neste contexto em que a ocupação do município de Londrina se deu, predominantemente, por migrantes de outros estados brasileiros e imigrantes estrangeiros que, acumulando dinheiro com culturas intercalares ao cultivo de café, principalmente de fazendas de São Paulo, conseguiam dar entrada para a compra da terra, para se tornarem proprietários, tornando o principal mercado consumidor para a Companhia de Terras. (ALVES, 2005)

À medida que diminuía a atividade cafeeira paulista por consequência da crise de 1929, grande quantidade de fazendeiros e colonos saíam de suas terras procurando áreas férteis e baratas, contribuindo para a intensa migração rumo ao Norte do Paraná. A partir deste panorama, a CTNP iniciou o empreendimento

fundiário no norte do Paraná a partir de meados dos anos de 1920. Mas o projeto passou a ser efetivado a partir de 1929, em terras que compõe o atual município de Londrina. De acordo com palavras de Fresca (2007, p. 147),

A CTNP levou a cabo uma série de ações com vistas às condições para a realização do mesmo. Ações estas que envolvem trabalhos topográficos, demarcação dos lotes rurais, abertura de estradas e caminhos expansão da estrada de ferro para atingir suas terras, organização de propagandas associada ao forte número de vendedores e claro, a construção de um núcleo urbano como condição *sine qua non* ao sucesso do negócio. Núcleo este que foi projetado com planta prévia ao ato de fundação da mesma, para abrigar cerca de 20 a 30 mil habitantes e ofertar os bens e serviços necessários à população, especialmente a rural. Direcionaram-se para este empreendimento numerosos colonos, em sua maioria do estado de São Paulo, que de posse de seus recursos financeiros realizavam a compra de seu lote mediante entrada e com outras parcelas anuais a serem pagos. Esta venda parcelada dos lotes rurais facilitava o sucesso do negócio e venda muito rápida das terras da CTNP, a ponto de seguirem com os loteamentos em sentido oeste em muito pouco tempo após Londrina.

Para a realização deste projeto que estava sendo realizado pela CTNP, era fundamental um sistema de transporte efetivo que permitisse a chegada dos futuros compradores e o transporte da produção agrícola que brevemente começaria. Sem essa condição garantida, as vendas teriam dificuldade de se realizar. Sendo assim, CTNP adquire a concessão da Estrada de Ferro São Paulo-Paraná em 1925, cuja construção estava parada em Cambará. E antes que a estrada de ferro fosse estendida até Londrina, organizou um sistema de transposição do Rio Tibagi e de transporte rodoviário de Jataizinho a Londrina, a partir da qual foi criada a Viação Garcia. (FRESCA, 2007)

A segunda pré-condição para o sucesso do loteamento, segundo a autora, seria

[...] a presença de uma cidade, um núcleo urbano. Sem este o grande número de futuros compradores não se dirigiriam às zonas pioneiras, pois não haveria a garantia de acesso ao mercado consumidor para os produtos cultivados, nem tampouco para a obtenção de bens e serviços indispensáveis à população. (FRESCA, 2007, p. 148)

Fresca (2007) pautada em Monbeig (1984) explica que na década de 1920 criar uma cidade assumia elementos diferentes em comparativo àquelas fundadas no Brasil até o último final século XIX, isso porque a partir do século XX, as cidades passam a ser criadas como 'um empreendimento'.

A autora supracitada, ao analisar esse período da fundação de Londrina na perspectiva do empreendedorismo, chama atenção para

[...] o cuidado com a escolha do sítio inicial, que deveria garantir acesso facial a água para abastecimento urbano, mas com relativo distanciamento para evitar a proliferação de doenças. Situação esta bastante conhecida no interior paulista, quando surtos de malária afetaram muitos nascentes patrimônios (FRESCA, 2007, p. 149)

Esse sítio urbano inicial, criado para abrigar cerca de 20.000 habitantes, já apresentava em seu projeto urbanístico certa especialização das áreas e conforme discutido por Linardi (1995), já trazia consigo as primeiras evidências de segregação urbana, evidenciada por diferenças de valores, consequentemente, gerando uma distinção de usos e padrões.

Nas décadas de 1930 e 1940 a expansão da cidade ocorreu de modo rápido e não seguiu as linhas básicas do plano original. E frente a intensa comercialização de novos lotes e a criação de vilas, o poder público municipal proibiu, em 1948, “novos loteamentos nas adjacências da cidade” (ALVES, 2005).

A década de 1930 pode ser caracterizada como o período da construção inicial da cidade e dos primeiros elementos que contribuiriam para a formação da área central. Mesmo tendo sido elevada à condição de sede municipal em 1934, somente um ano depois foi garantida a acessibilidade com a chegada do primeiro trem, cujo traçado tinha sido previamente colocado na planta urbana.

No transcorrer dessas duas décadas, a chegada da linha ferroviária e de construções como da igreja, da sede da prefeitura, da câmara dos vereadores, do fórum, do escritório de vendas da CTNP e a criação dos pontos de carros de aluguel nas imediações da atual Praça Willie Davis, garantiriam a centralidade da cidade (FRESCA, 2007).

Ainda segundo a autora, entre as décadas de 1930-1940 as atividades terciárias (comércio e prestação de serviços) também estavam sendo implantadas, com localização orientada pela CTNP, ou seja, seguiam o estabelecimento de áreas com funções definidas, sendo semelhante aos tipos de zoneamentos funcionalistas do planejamento urbano. Fresca (2007) destaca ainda que foram criados importantes estabelecimentos comerciais atacadistas, inúmeras agências bancárias, serviços como radiodifusão, telefonia, etc.

Para Linardi (1995), a produção da cidade ao longo das duas primeiras décadas, foi acompanhada de uma forte perspectiva de exigir o novo, o moderno,

seja na forma ou na essência, a explicitar de nosso ponto de vista, a ascensão social daqueles que para cá vieram. E isto ganhou relevo ao longo dos anos de 1950, podendo-se inclusive adjetivar essa década em Londrina, como sendo os “anos dourados”. Tal fato pode ser explicado pelo destaque que a produção agrícola atingiu, transformando a cidade em “capital mundial do café” e sede regional da Central de Classificação do Algodão:

Na condição de maior exportadora de café do estado do Paraná e do Brasil (alcançada graças ao eficiente sistema de coleta e reexpedição da produção de outros municípios próximos a ela), o movimento econômico em torno deste produto era elevado: na arrecadação municipal, estadual e federal; nas rendas obtidas por seus produtores -predominantemente pequenos e médios- comerciantes e transformadores (os maquinistas para usar a expressão clássica); na expansão dos serviços de transporte, incluso o aéreo e rodoviário; no forte movimento bancário, etc. (LINARDI, 1995).

Os edifícios altos representavam uma das formas de reinvestimentos de lucros e rendas de atividades diversas. E estes acabaram por dar uma fisionomia peculiar a novíssima cidade de Londrina, contrastando-se com pequenas casas de madeira ainda presentes. Foi na questão da dotação de edificações imponentes na área central que ocorreram as mais visíveis mudanças, por intermédio de novas construções que representavam é claro, o poder em suas múltiplas dimensões (PASSOS, 2007; CASARIL, 2010).

Na área central eram exercidas as funções de atendimento de demandas diversas como do: comércio varejista, atacadista, serviços diversos, especialmente o transporte, bancário, religioso, jurídico e político via prefeitura, câmara dos vereadores, fórum, cultural e de lazer com teatro, cinema, dentre outros (LINARDI, 1995).

O centro de Londrina era ainda o local de residência de parcela da elite local que investia seus lucros e rendas na produção de edificações horizontais e verticais de modo a atestar sua ascensão social. Isto porque essa parcela da classe social havia se tornado elite no contexto de prosperidade da pequena produção mercantil. Ao mesmo tempo a elite demandava do poder público local as melhorias necessárias para a cidade e sua área central de modo a colocá-la na modernidade (FRESCA, 2007).

E frente a esse contexto, a área central de Londrina, passou a concentrar os edifícios no recorte temporal de 1950 a 2000.

3.2 O processo de verticalização em Londrina: 1950 - 2000

O precoce processo de verticalização em Londrina, sobretudo em sua área central, conforme apontado anteriormente, refletiu a busca de elementos que justificassem a cidade como moderna. Tal procedimento, além de servir como um elemento que a caracterizaria como cidade moderna e promissora, também foi uma forma de atrair e reter, não só os ganhos provenientes da produção e comercialização do café, como de atividades ligadas ao comércio, construção civil e prestação de serviços (CANDOTTI, 1997).

E, principalmente, foi uma forma de apropriação fundiária e dos diferentes tipos de renda da terra por parte de grupos ou agentes produtores do espaço urbano, conforme discutido por Capel (1974), Correa (1989), Harvey (2013). A renda da terra urbana “[...] é pagamento feito aos proprietários pelo direito de usar a terra e seus pertences (os recursos nela incorporados, os prédios nela construídos etc.)” (HARVEY, 2013, p.428).

É muito expressiva a quantidade de edifícios construídos em Londrina entre 1950-2000, totalizando 1.738 edifícios. Tal processo a caracterizou como uma das cidades mais verticalizadas do Brasil, singularizando e dinamizando sua paisagem urbana (quadro 1).

Quadro 1: Evolução por década do número de edifícios com 4 ou mais pavimentos construídos em Londrina: 1950-2000

DÉCADA	Nº Edifícios
1950-1960	17
1961-1970	45
1971-1980	137
1981-1990	939
1991-2000	600
TOTAL	1.738

Fonte: PASSOS, 2007; CASARIL, 2010. Org. O autor, 2020.

De acordo com Passos (2007), a construção de edifícios em Londrina entre o período de 1950-2000 contou com 514 agentes envolvidos em todo o processo. Desse total, 258 foram classificados como Condomínio do Edifício, enquanto 256 foram considerados como investidores, construtoras, incorporadoras etc.

As construtoras ou incorporadoras foram as principais responsáveis pela grande quantidade de edifícios construídos em Londrina. No quadro 2, será demonstrado as construtoras que mais se destacaram na construção de edifícios no período entre 1950-2000.

Quadro 2: Principais construtoras responsáveis pela construção de edifícios entre o período de 1950-2000

Construtoras	Nº de edifícios construídos entre 1950-2000
Santa Cruz Engenharia Ltda.	139
Khoury Ltda.	102
Plano's	95
Plaenge S.A	66
Mavillar Const. E Incorp. Ltda.	76
Simamura Daiwa House/Artenge	68
Brasília Ltda.	70
Dinardi	54
CEBEL S.A.	37
Pavibrás Pavim. E Obras Ltda.	32
Enoch	28
Quadra	24
Construtora Veronesi	12
Total	796

Fonte: PASSOS, 2007; CASARIL, 2010. Org. O autor, 2020.

Pelo fato do processo de verticalização de Londrina ser um tema um tanto complexo, foi realizada uma periodização do percurso da verticalização da cidade, compreendido em três períodos: a produção vertical da cidade entre o período de 1950 a 2000; entre 2000 e 2013; e entre 2013 a 2020. Serão apresentados imagens e dados que demonstram e caracterizam a produção vertical em

Londrina a cada década, além dos agentes e fatores políticos, sociais e econômicos envolvidos nesse processo.

A década de 1950 marca o início a construção dos primeiros edifícios na cidade. No ano de 1957, a área urbana de Londrina já apresentava 17 edifícios localizados na área central da cidade, denominada de CBD – Central Business District. Desses 17 edifícios, 8 já eram comerciais. Ressalta-se que inicialmente esses prédios de usos comerciais tratavam-se em sua maioria de hotéis, bancos, escritórios, etc.

Portanto afirma-se por um lado que a verticalização em Londrina não foi iniciada predominantemente pelo uso residencial, pois era preciso acostumar o mercado consumidor. O comércio/serviços era visto como sinônimo do luxo, riqueza, proximidade com o que ocorria em São Paulo, ligado nacionalmente com o que “havia de melhor”. A construção de edifícios voltados para usos comerciais ganharam enorme destaque, cada vez mais altos e significando representações da modernidade, do progresso, do poder e de status da jovem Londrina. (CASARIL, 2010)

De acordo com Grassiotto (2000, p. 195), na década de 1950 a cidade de Londrina apresentou:

[...] um intenso processo de verticalização, com o surgimento em profusão de edifícios modernistas, inspirados nos princípios de Le Corbusier [...] principalmente através de dois projetos de Vilanova Artigas, a renomada rodoviária, e o edifício Autolon [...]. Este, junto com outros edifícios, como o Centro Comercial com três blocos de 22 pavimentos cada, o edifício Bosque, com 18 pavimentos, sendo os dois últimos de 1955, mostram o processo de colocar Londrina no que se considerava modernidade. Esses edifícios [...] passaram a abrigar em suas galerias, sob pilotis, as novas lojas e boutiques do momento. Era o início do comércio coberto, [...] acompanhando as tendências internacionais, que viriam a deflagrar o novo edifício comercial: o Shopping Center. (GRASSIOTTO, 2000, p. 195).

Além de construtoras e incorporadoras, outro agente produtor do espaço urbano londrinense, foi o Estado (gestão municipal). Tal agente, entre os anos de 1951 e 1955, foi responsável pela implantação de um conjunto legislativo que passou a regular a vida municipal, com destaque para Lei 133 de 07/12/1951 (zoneamento, loteamento, arruamento), Lei 218 de 31/12/1953 (Regime Tributário), Lei 219 de 31/12/1953 (Código Municipal) e Lei 181 de 26/10/1955

(Código de Obras). (CASARIL, 2010). Essas leis segundo Arias Neto (1998, p.152), pode ser denominado como,

[...] conjunto legislativo criado na década de cinquenta em Londrina de Estatuto da Cidade Moderna, pois ele revela o esforço de criação do espaço urbano ao regular a vivência humana em cidade, demarcando os limites da mesma e procurando dela expurgar as marcas do rural.

A Lei 133 de 1951 é considerada o primeiro Plano Diretor Urbano de Londrina, elaborado pelo engenheiro Prestes Maia, ex-prefeito de São Paulo, onde o principal objetivo era o de planejar e ordenar a ocupação, bem como a expansão urbana da cidade. Essa lei buscava regulamentar e ordenar o crescimento da cidade visando a modernização e o embelezamento, ao determinar em seus artigos, normas para o arruamento, estética das construções e as fachadas comerciais e industriais. (BORTOLOTTI, 2007, p.98).

Outro aspecto importante a ser destacado, refere-se à localização da construção dos edifícios da referida década, pois todos se situam na área central da cidade, ou seja, a verticalização urbana em Londrina teve sua gênese no centro da cidade. Os bairros voltados a atender a população de maior poder aquisitivo da cidade localizaram-se no sentido da Avenida Higienópolis (porção Sudoeste da cidade) e em direção aos primeiros loteamentos de alto padrão que começaram a surgir, como por exemplo, os Jardins Shangri-lá A, Londrilar, Santos Dumond, Bancários e Canadá. (CASARIL, 2010)

Inicialmente, embora inteiramente demarcada, Londrina cresceu ao longo da Avenida Paraná, que vem a ser o prolongamento da rodovia, e desta avenida para o Norte, em direção à estrada de ferro. Essa primeira ocupação seguiu certo zoneamento: enquanto o comércio se adensava na praça central e ruas vizinhas, as residências se espalhavam pela Avenida Paraná e proximidades e os estabelecimentos de comércio atacadista e pequenas indústrias procuravam a estrada de ferro. Posteriormente, com o crescimento da cidade, toda a área ao Sul da Avenida Paraná tornou-se residencial, sendo que a SW se desenvolveu o bairro 'chic' de Londrina (Avenida Higienópolis e adjacências). Esse zoneamento, embora relativamente espontâneo, foi, no entanto, indiretamente orientado pela Companhia devido à diferença de preço dos terrenos. (MÜLLER, 2007, p. 53-54).

Essa gênese da verticalização na área central da cidade ocorreu porque essa área além de, alocar as melhores infraestruturas urbanas, era a localização privilegiada da cidade e local em que a classe de maior poder aquisitivo tinha como melhor opção de moradias. (CASARIL, 2010)

Na década de 1960 os edifícios altos continuaram sendo construídos. Houve a construção de 45 edifícios com 4 e mais pavimentos na década de 1960, com destaque para os edifícios altos, também chamados de arranha-céus, chegando a 24 pavimentos o mais alto edifício construído na década. Desses 45 edifícios construídos no segundo período, 46,67% dos mesmos são de quatro pavimentos; 6,67% são de 5 a 8 pavimentos, 28,89% são de 9 a 14 pavimentos e por fim 17,77% são de 15 e mais pavimentos. (CASARIL, 2010)

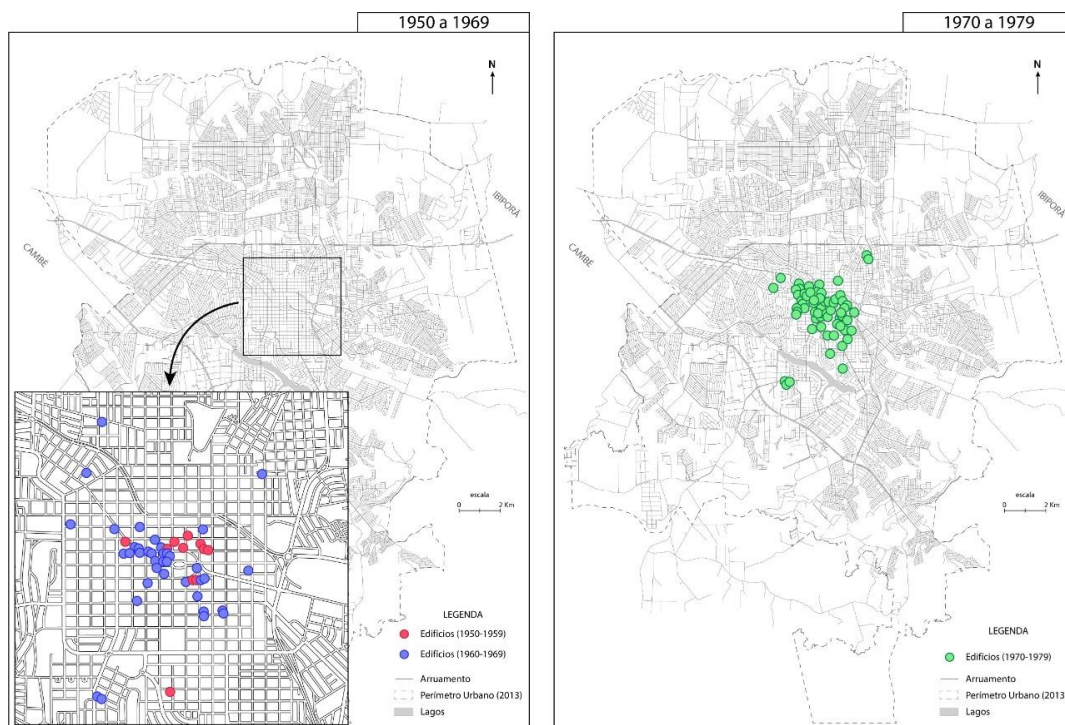
A partir dos anos 1970, segundo Fresca (2005), houve o início do processo de construção de edifícios em escala significativa e consequentemente uma mudança da paisagem urbana, principalmente na área central da cidade de Londrina, devido ao grau forte de mudanças econômicas vivenciadas pela cidade e região na época. Tal período, de 1970-1980, é marcado pela fase final do milagre brasileiro e pelo início do período de recessão econômica que se fortalece na década de 1980, a qual fica conhecida como década perdida.

O total da área construída em m² dos edifícios no período correspondeu a 540.578,85m², de um total de 137 edifícios. Quanto aos usos tivemos como resultado, 101 edifícios residenciais, sendo 22 mistos e 14 comerciais, correspondendo respectivamente em 73,72%, 16,06% e 10,22%. Assim, os edifícios residenciais e mistos somam 123 e as unidades representam 3.030 apartamentos, esses apartamentos somam juntos 459.371,45 m². (CASARIL, 2009)

Sobre a espacialização da construção de edifícios até esse período (figura 6), que o processo de verticalização em Londrina ocorreu de forma muito intensa na área central da cidade, porém já é possível observar o início de um direcionamento para a zona sul e para a zona leste da cidade, em casos pontuais.

O período da década de 1980, conforme Casaril (1980), representou o de maior construção de edificações verticais em Londrina, ocorrendo assim uma grande transformação na sua paisagem urbana. A distribuição espacial destas construções tiveram diferentes localizações em relação aos períodos anteriores.

Figura 6. Localização dos edifícios construídos entre 1950-1979



Fonte: PASSOS, 2007; CASARIL, 2008.

O aumento no número de edifícios da década de 1970 para a década de 1980 foi de 617%. De acordo com Passos (2007), do total de 939 edifícios construídos nos anos de 1980, somente no ano de 1982 foram 100 edifícios, ano esse que marcou a elevação nas construções, em relação à década anterior.

Entretanto, a autora destaca que nos quatro anos seguintes, houve uma determinada queda nas construções devido à crise pela qual o país enfrentava, afetando assim a construção civil, mas ainda assim apresentaram números expressivos: em 1983, 1984, 1985 e 1986 foram construídos mais 42, 66, 92 e 82 edifícios, respectivamente.

A partir da segunda metade da década de 1980, após o período de crise, segundo a autora supracitada, o processo de verticalização de Londrina foi intensamente acelerado. Nos anos de 1987, 1988 e 1989, foram construídos 147, 136 e 177 edifícios, respectivamente.

Segundo Casaril (2010), uma das justificativas para a intensa construção de edifícios nessa década foi forte atuação dos órgãos públicos na construção de conjuntos habitacionais verticais como a Companhia de Habitação de Londrina

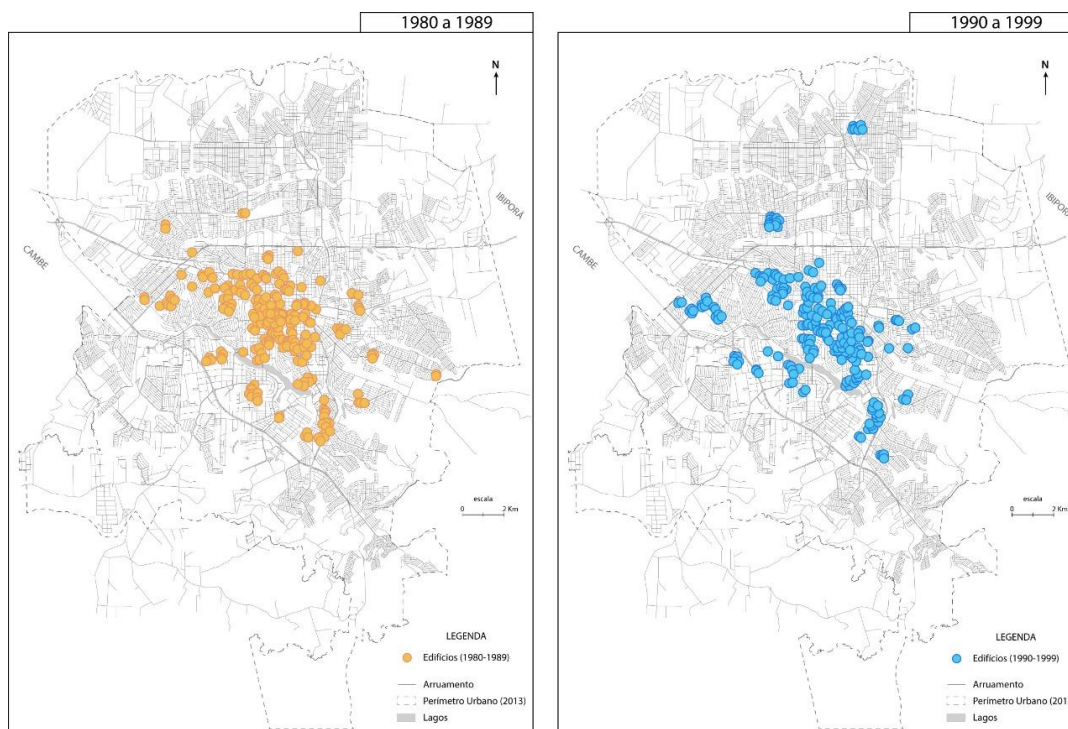
(COHAB-LD), Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Paraná (INOCOOP-PR), Instituto de Previdência do Estado (IPE), Caixa de Aposentadoria e Previdência da Prefeitura Municipal de Londrina (CAAPSMML) e Cooperativa Habitacional Bandeirantes (COHABAN).

Na fase da década de 1990, conforme o autor, foram construídos um total de 600 edifícios. Apesar de ser considerado um período de recessão econômica pela qual o país enfrentava, nos primeiros anos da década de 1990 houve uma continuidade do ritmo do final da década anterior nas construções de edifícios. O ano de 1991 foi caracterizado como o aquele que mais se construiu edifícios em Londrina, com um total de 231, destacando o fato de que destes, 134 foram edificadas por uma única construtora, a Construtora Santa Cruz, responsável pela construção do Residencial Bourbon (10 prédios), o Residencial Ouro Verde (19), o Residencial Catuaí (16) e o Residencial das Américas (89).

É possível verificar na figura 7, que a espacialização da verticalização em Londrina apresenta novos direcionamentos na década de 1980 e 90, que até então ocorria principalmente na área central de Londrina. Observa-se novos edifícios construídos em todas as porções da cidade, com destaque para a porção sudoeste, um início de um foco da verticalização que irá se consolidar a partir dos anos 2000: a Gleba Palhano.

Até o ano de 2000, foram construídos 1.738 edifícios em Londrina de 4 ou mais pavimentos. A impressionante verticalização que a cidade apresentou, a caracterizou como uma das cidades mais verticalizadas do Brasil. A construção de edifícios na cidade até 2000 foi marcada pelo domínio de construtoras de capital local, mas a partir desse período irá se deparar com grandes empresas que atuam no mercado nacional.

Figura 7. Localização dos edifícios construídos entre 1980-1999



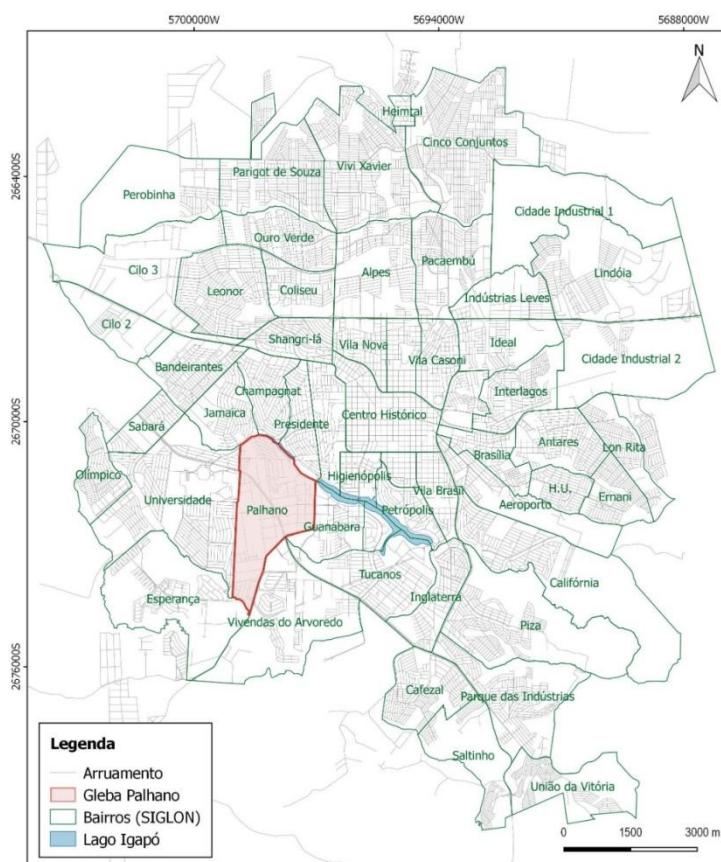
Fonte: CASARIL, 2008.

O maior foco da verticalização que até esse período é no centro da cidade, apresenta um novo direcionamento a partir dos anos 2000, pela qual será discutida no próximo tópico.

3.3. A verticalização de Londrina (2000-2009): a Gleba Palhano como destaque

O processo de verticalização em Londrina, a partir de 2000, de acordo com Nascimento (2015), apresentou algumas singularidades em relação aos períodos anteriores já apresentados. Nessa fase a verticalização teve novo impulso, com destaque ao papel desempenhado pelas forças do mercado financeiro, que se concretizou por meio da articulação exercida pelas empresas do ramo imobiliário. Outra singularidade foi a concentração de edifícios nos bairros Gleba Palhano e Parque Guanabara (figura 8).

Figura 8. Os bairros segundo banco de dados do SIGLON, Londrina¹



Fonte: <https://geo.londrina.pr.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5360a454d15146a3bcf4ebdbe8e49e03>

De acordo com levantamentos realizados por Nascimento (2015), no período entre 2000 e 2009 foram construídos 229 edifícios de quatro pavimentos ou mais na cidade de Londrina (quadro 3).

¹ A nomenclatura dos bairros está em processo de revisão atualmente (2021).

Quadro 3: Número de edifícios construídos por classe de pavimentos em Londrina de 2000 a 2009

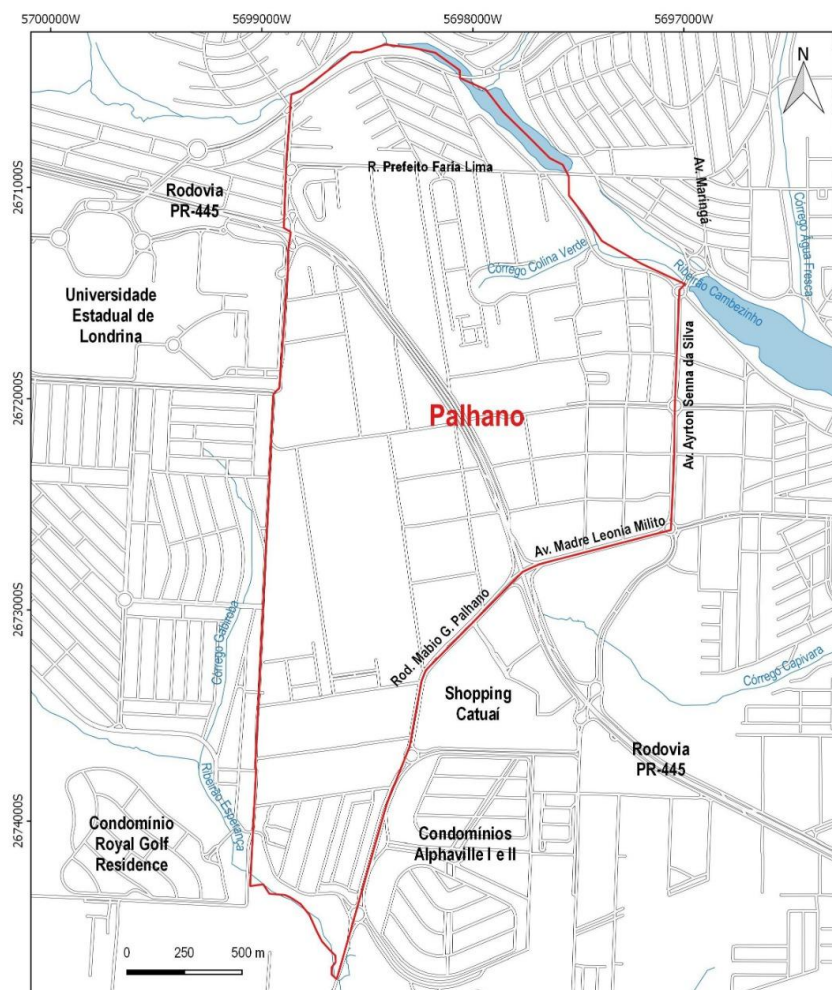
Ano	4 pav.	5 a 9 pav.	10 a 15 pav.	16 a 20 pav.	21 a 25 pav.	26 a 30 pav.	Acima de 30 pav.	Total
2000	4	15	8	3	0	0	0	30
2001	10	6	0	6	5	0	0	27
2002	5	8	5	3	0	0	0	21
2003	12	2	5	3	4	2	0	28
2004	1	2	0	2	1	0	0	6
2005	4	2	3	2	2	1	0	14
2006	28	0	0	4	2	1	0	35
2007	3	4	2	6	2	2	1	20
2008	4	0	2	7	4	4	2	23
2009	1	20	0	0	4	0	0	25
	72	59	25	36	24	10	3	229

Fonte: NASCIMENTO (2015).

É importante ressaltar que as construtoras e incorporadoras, no intuito de aumentar seus lucros e buscar novas fatias do mercado consumidor, vêm elevando o número de pavimentos dos edifícios. Do total dos edifícios construídos no período, 90 foram edifícios acima de 15 pavimentos. A construção de edifícios, que antes era predominante na região central, nessa fase destaca-se em um novo direcionamento: a Gleba Palhano (figura 9).

A origem da valorização da Gleba Palhano pode ser identificada a partir da construção do Catuaí Shopping Center no ano de 1990 (figura 9). Para a sua viabilidade foi necessária a continuidade e duplicação da via de acesso - a Avenida Madre Leônia Milito - e a construção de um viaduto de conexão com a PR 445 que tiveram início nos anos de 1980. As despesas da construção foram custeadas pelo Estado do Paraná, no Governo de Álvaro Dias, pela Prefeitura Municipal de Londrina, na gestão de Antônio Casemiro Belinati, e uma pequena parte pelos empreendedores. (SILVA, 2014)

Figura 9. Em destaque a Gleba Palhano e pontos de referência

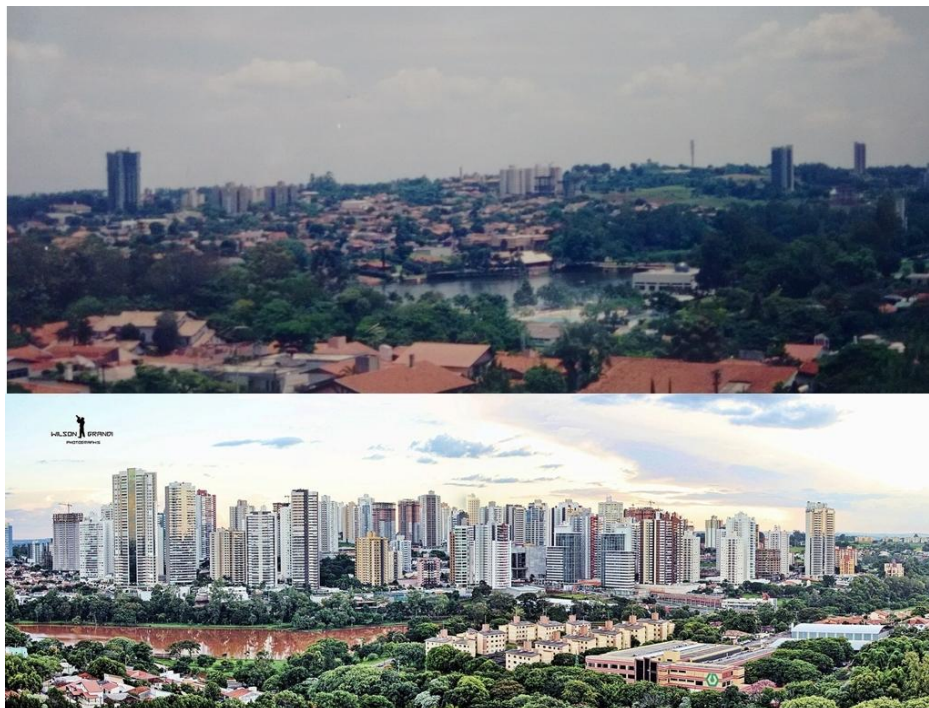


Org. O autor, 2020.

Segundo Fresca (2002), algumas construtoras também incorporaram o Lago Igapó como um atrativo a mais para a aquisição de um empreendimento formado por edifícios altos.

Até a década de 1990, a ocupação da Gleba Palhano era feita quase exclusivamente por chácaras, sítios e propriedades rurais de maior tamanho. Em questão de apenas 20 anos, essa porção foi transformada de área rural em urbana, passando por um processo de verticalização impressionante. A figura 10 demonstra a grande mudança na paisagem da Gleba Palhano entre o final dos anos 1990 até 2015.

Figura 10. A mudança da paisagem da Gleba Palhano entre o final dos anos 1990 e 2015



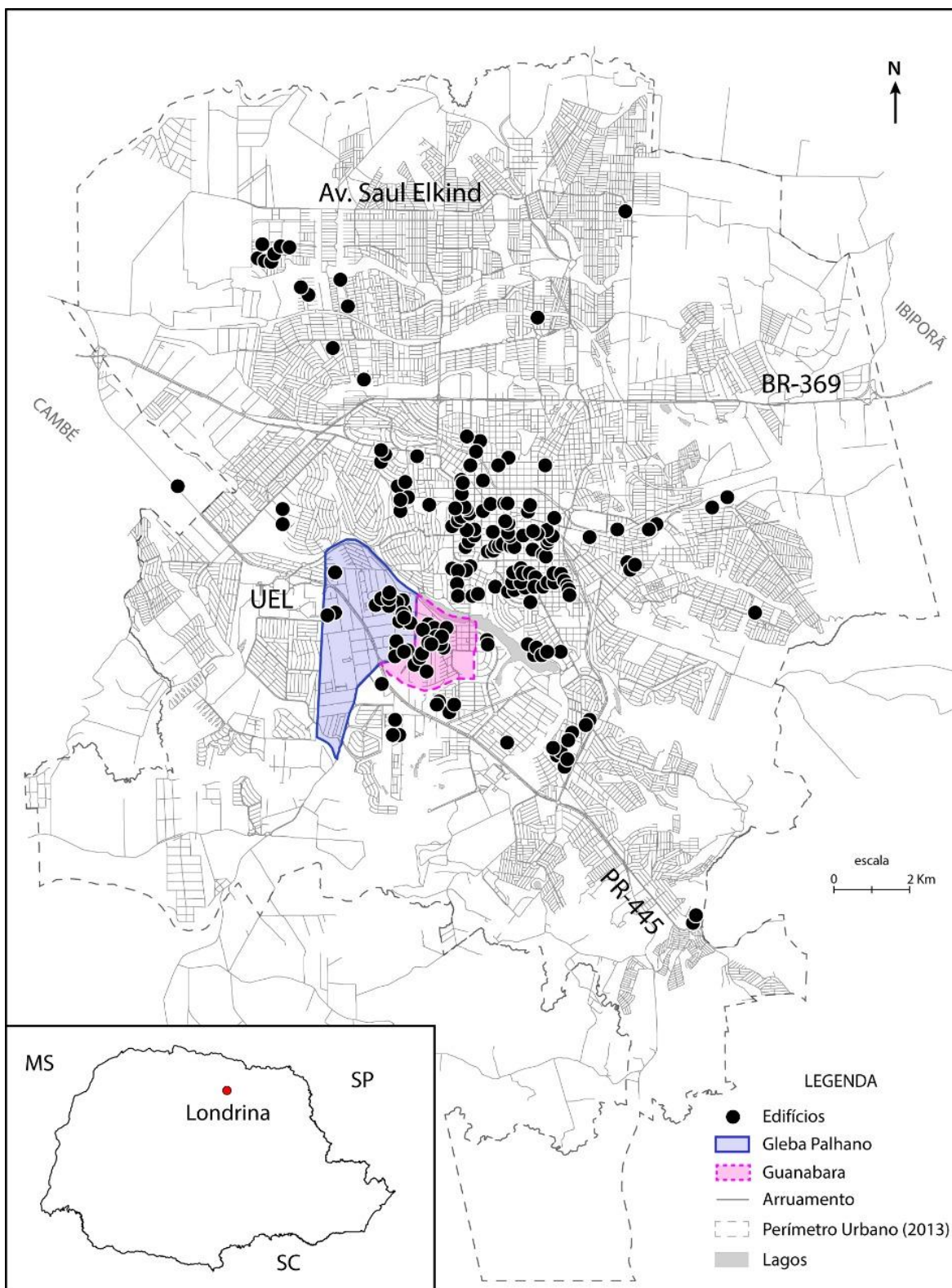
Fonte: Skyscrapercity (2020); Wilson Vieira (2015).

É importante ressaltar que apesar do grande foco da verticalização estar concentrado na Gleba Palhano (figura 11), não pode-se ignorar a área central, que continuou recebendo investimentos imobiliários, embora com menos intensidade em relação aos períodos anteriores.

Na figura 11, de acordo com levantamentos realizados por Nascimento (2015), é possível verificar que a produção vertical ocorreu em menor quantidade em partes das Zonas Leste e Norte, no período de 2000 a 2013, com a predominância de edifícios na porção sudoeste (Gleba Palhano e bairro Guanabara) e área central.

No que se refere às construtoras mais atuantes em Londrina no período de 2000 a 2013, segundo levantamentos de Nascimento (2015), destacaram-se a Plaenge, A. Yoshii, Vectra, Galmo e a Quadra. Considerando o fator quantidade, ou seja, o número de edifícios construídos, ressaltam-se as construtoras MRV, Artege, Terra Nova, Plaenge e Sial Construções.

Figura 11. Distribuição espacial dos edifícios construídos entre 2000 e 2013:
destaque para Gleba Palhano, bairro Guanabara e área central



Fonte: Adaptado de NASCIMENTO (2015).

Sobre a verticalização em Londrina durante os anos 2000, é possível afirmar que a Gleba Palhano foi o grande destaque da década, sendo em relação à construção de edifícios residenciais e comerciais, assim como desenvolvimento de comércio e infraestrutura, ou seja, foi a área da cidade que mais cresceu e foi alvo de investimentos e construções.

A partir de todos esses elementos e acontecimentos, a Gleba Palhano acabou por valorizar porções da zona sudoeste da cidade, que passaram a ser novos alvos da verticalização e da expansão urbana. Para entender e aprofundar melhor sobre esses novos rumos que produção vertical tem tomando, o próximo subcapítulo será dedicado para descrever as novas porções da cidade em que as construtoras estão especulando e investindo na construção de edifícios a partir da década de 2010.

3.4. O processo de verticalização de Londrina na década de 2010: verticalização em outras porções

A partir da década de 2010, o espaço urbano de Londrina começou a apresentar significativas mudanças no que diz respeito à verticalização. A primeira particularidade a se destacar é a espacialização, onde novas áreas da cidade ganharam foco e redirecionamento por parte da construção de edifícios. Além da questão espacial, podem ser verificadas alterações em áreas que já ocorria a verticalização na década passada, em relação à atuação das construtoras, altura e tipo dos edifícios, entre outros aspectos.

A região que envolve os bairros Gleba Palhano e Parque Guanabara – área que envolve os loteamentos Gleba Palhano, Parque Guanabara, Residencial Sathler e Lago di Trento -, principal porção na qual as construtoras produziram edifícios na década passada em Londrina, continuou a ter destaque no processo de verticalização na a partir de 2010. Entretanto, alguns elementos podem ser verificados nesse processo, aspectos que vão singularizar a construção de edifícios na Gleba Palhano em relação à década anterior.

No que se refere às semelhanças, se no período de 2000 a 2009, a Plaenge foi caracterizada como a principal construtora atuante na Gleba Palhano e Parque Guanabara, a partir de 2010 a construtora constitua sendo a principal

atuante na construção de edifícios nesta porção, levantando 24 edifícios. (Levantamentos de dados, 2020).

Outras construtoras que se devem ser destacadas são: a construtora A. Yoshii, Vectra, Galmo, MRV Engenharia e Participações AS, Vanguard Home, Yticon e Quadra, construindo 20, 15, 09, 07, 05, 03 e 03 edifícios, respectivamente, na Gleba Palhano e Parque Guanabara (Levantamentos de dados, 2020).

Quadro 4. Número de edifícios pelas principais construtoras na Gleba Palhano (2010-2019)

Construtora	Nº de edifícios
Plaenge	24
A. Yoshii	20
Vectra	15
Galmo	09
MRV Engenharia e Participações AS	07
Vanguard Home	05
Yticon Construtora e Incorporadora	02
Quadra	03

Fonte: Prefeitura de Londrina (2020).

Um aspecto fundamental que merece ser mencionado é a altura dos edifícios construídos na porção na década em análise, período no qual foram construídos os 03 edifícios mais altos de Londrina: Maison Heritáge, com 39 pavimentos; Maison Infinity, com 38 pavimentos; e o Edifício Legend, com 37 pavimentos, todos eles construídos pela A. Yoshii Engenharia (quadro 5).

Nesta década, destaca-se também a construção de edifícios comerciais na Gleba Palhano, uma nova demanda na localidade que está ganhando atenção, de acordo com o crescimento e desenvolvimento do bairro. Foram construídos 12 edifícios comerciais durante o período (figuras 12 e 13).

Quadro 5. Número de edifícios por classe de pavimento nos bairros Gleba Palhano, Parque Guanabara (2010-2019)

Ano	4 pav.	5 a 9 pav.	10 a 15 pav.	16 a 20 pav.	21 a 25 pav.	26 a 30 pav.	Acima de 30 pav.	Total
2010	0	0	0	0	8	0	1	9
2011	1	0	0	1	2	2	0	6
2012	0	0	0	1	4	5	0	10
2013	0	0	0	1	3	5	1	10
2014	0	1	1	0	11	2	3	18
2015	0	0	1	1	6	1	0	09
2016	0	0	1	0	1	14	1	17
2017	0	0	0	1	2	6	1	10
2018	0	0	0	0	2	4	0	6
2019	0	0	0	0	1	0	1	2
Total	1	1	3	5	40	39	8	96

Fonte: Prefeitura de Londrina, 2020.

A partir da década de 2010, uma nova porção teve destaque na construção de edifícios, caracterizada como uma expansão e continuação do processo de verticalização da Gleba Palhano: o Jardim Aurora. Conforme a figura 14, pode-se verificar a proximidade entre a Gleba Palhano, o Jardim Aurora e o Terra Bonita.

As duas construtoras que atuaram nessa porção da cidade foram a Vanguard Home e a Yticon, construindo 06 e 05 edifícios, respectivamente (quadro 6).

Figura 12. Torre Siena, edifício comercial construído pela Galmo, na Av. Ayrton Senna, Gleba Palhano



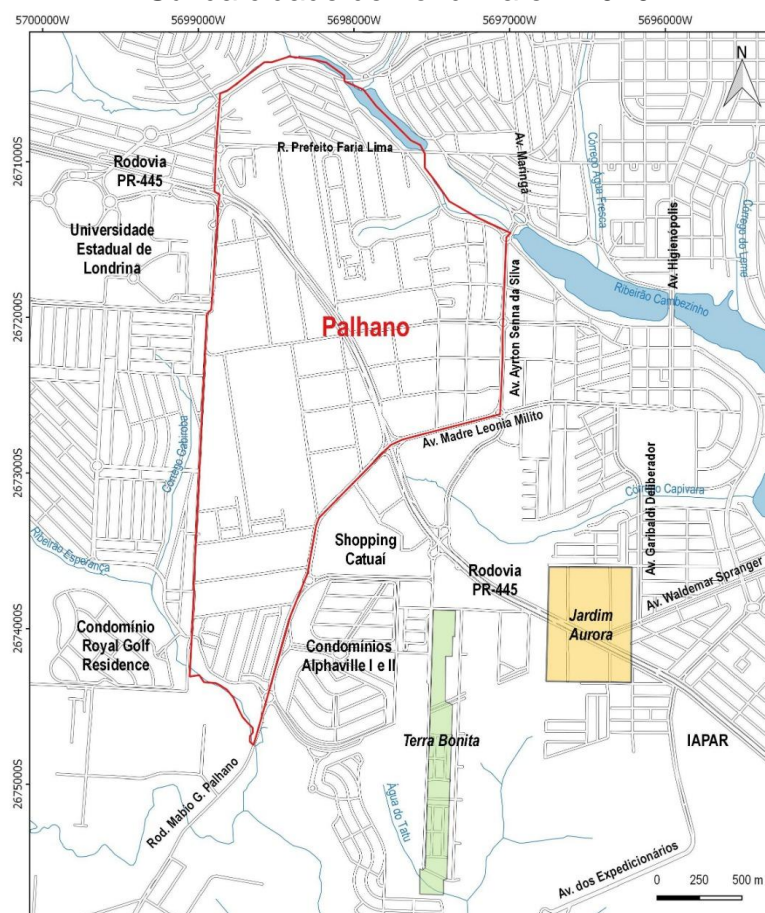
Fonte: CAVATORTA, 2020.

Figura 13. Edifício Montello e Torre Pietra, empreendimentos comerciais da construtora Galmo, na Av. Ayrton Senna, Gleba Palhano.



Fonte: CAVATORTA, 2020.

Figura 14. Em Destaque a Gleba Palhano, Jardim Aurora e Terra Bonita, na Zona Sul da cidade de Londrina em 2020



Org. O Autor, 2020

Quadro 6. Edifícios construídos no Jardim Aurora na década de 2010

Edifício	Nº Pavimentos	Construtora	Ano
Garden Araucária Torre 1	19	Vanguard Home	2010
Garden Araucária Torre 2	19	Vanguard Home	2010
Garden Belvedere Torre 1	19	Vanguard Home	2009
Garden Belvedere Torre 2	19	Vanguard Home	2009
Garden Ecologic Torre 1	21	Vanguard Home	2012
Garden Ecologic Torre 2	21	Vanguard Home	2013
Pateo Aurora Torre 1	21	Yticon	2013
Pateo Aurora Torre 2	21	Yticon	2013
Solar Alta Vista	27	Yticon	2016
Solar Mirador Residencial Club Torre 1	27	Yticon	2017
Solar Mirador Residencial Club Torre 1	27	Yticon	2017

Fonte: PREFEITURA DE LONDRINA, 2020.

Por meio de observações em visitas realizadas ao local, com passar dos anos, são nítidas as transformações pela qual a localidade está passando. Uma área em que até o final da década passada era composta por chácaras, hoje ela está presenciando uma profunda mudança na sua paisagem, a partir da expansão da verticalização, que além de edifícios, está atraindo empreendimentos comerciais para o local, como mercado, padaria, entre outros serviços (figura 15).

Figura 15: Empreendimentos verticais no Jardim Aurora, na porção sudoeste da cidade de Londrina.



Fonte: CAVATORTA, 2020.

Diante de todo o desenvolvimento ocorrido em função do Shopping Catuaí para a porção no entorno, uma nova área passou a ser incorporada no processo de verticalização próximo ao Shopping a partir da década de 2010: o Jardim Terra Bonita, onde foram construídos 16 edifícios durante o período, pelas construtoras Vanguard Home e Grauna Construções (quadro 7). Dentre os edifícios evidenciados no quadro 8, chama-se a atenção para o número de pavimentos, principalmente nos anos de 2011, 2012 e 2013, que atingiram 20 pavimentos. E no ano de 2015, com 19 pavimentos. Essa quantidade de pavimentos indica a

maior extração da renda da terra urbana por parte dos promotores imobiliários, conforme discutido anteriormente.

Quadro 7. Edifícios construídos no Jardim Terra Bonita entre 2011 e 2015

Edifício	Nº pavimentos	Construtora	Ano
Edifício Garden Catuaí Torre 1	19/21	Vanguard Home	2011
Edifício Garden Catuaí Torre 2	19/20	Vanguard Home	2011
Liv Catuaí Torre 1	7/8	Vanguard Home	2012
Liv Catuaí Torre 2	7/8	Vanguard Home	2012
Liv Catuaí Torre 3	7/8	Vanguard Home	2012
Liv Catuaí Torre 4	7/8	Vanguard Home	2012
Edifício Fit Terra Bonita Torre 1	19/20	Grauna Construções Civis Ltda	2012
Edifício Fit Terra Bonita Torre 2	19/20	Grauna Construções Civis Ltda	2012
Edifício Fit Terra Bonita Torre 3	19/20	Grauna Construções Civis Ltda	2012
Edifício Fit Terra Bonita Torre 4	19/20	Grauna Construções Civis Ltda	2012
Pateo Allegro Torre 1	19/20	Yticon	2014
Pateo Allegro Torre 2	19/20	Yticon	2014
Edifício Acqua Torre 1	19/21	Vanguard Home	2014
Edifício Acqua Torre 2	19/21	Vanguard Home	2014
Upper Jardim Botânico Torre 1	10	Vanguard Home	2015
Upper Jardim Botânico Torre 2	11	Vanguard Home	2015

Fonte: PREFEITURA DE LONDRINA, 2020.

Nas proximidades do bairro encontram-se o Shopping Catuaí, com importância regional e instituições de ensino superior privado como a Universidade Unopar e a Faculdade Pitágoras.

No nosso entendimento são elementos que valorizam a localidade e chamam a atenção tanto de moradores, como de investimentos e empreendimentos, que buscam auferir renda da terra urbana.

Como evidencia do crescente aumento de edifícios nessa porção da cidade, tem-se a figura 16, com destaque para empreendimentos verticais já finalizados e outros ainda em fase de construção.

Figura 16: Empreendimentos verticais no Jardim Terra Bonita, localizado na porção sudoeste da cidade, próximo ao Shopping Catuaí.



Fonte: CAVATORTA, 2020.

Ainda na porção sudoeste da cidade, outra área que tem apresentado elevado número de edifícios na cidade encontra-se no entorno da Rua Prefeito Faria Lima, onde foram construídos 22 edifícios durante o período (PREFEITURA Municipal de Londrina, 2020). As construtoras responsáveis pelos edifícios no entorno da referida avenida foram três, sendo: a MRV Engenharia, a Quadra e a Yticon.

Ressalta-se a localização privilegiada em que a Av. Prefeito Faria Lima foi fator decisivo para os investimentos no entorno da avenida. A mesma encontra-se próxima à duas importantes instituições de ensino superior como a Universidade Estadual de Londrina, que é pública e recebe inúmeros estudantes que residem em outras cidades paranaenses e estados brasileiros. E tem também a Universidade Positivo, que por ser privada tem recebido estudantes que londrinenses e de cidades próximas a Londrina. Essas instituições de ensino superior, em parte, contribuem como elementos impulsionadores do aluguel ou venda dos apartamentos, principalmente daqueles edifícios com 8 e 10 pavimentos (quadro 8 e figura 18), com preços mais populares.

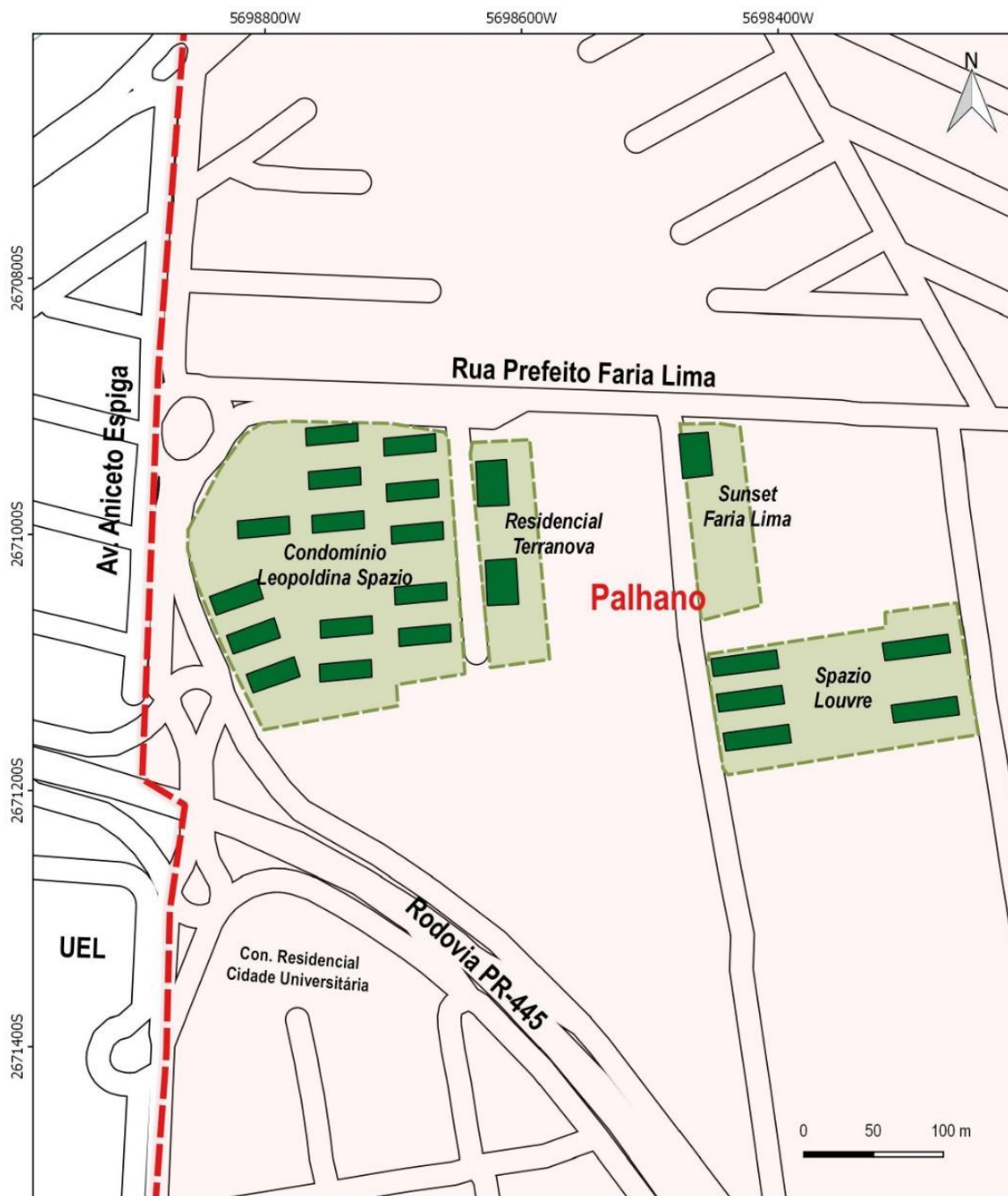
Quadro 8. Edifícios construídos no entorno da Av. Prefeito Faria Lima na década de 2010

Edifício	Nº Pavimentos	Construtora	Ano de entrega
Spazio Louvre Torre 1	10	MRV Engenharia	2019
Spazio Louvre Torre 2	10	MRV Engenharia	2019
Spazio Louvre Torre 3	10	MRV Engenharia	2019
Spazio Louvre Torre 4	10	MRV Engenharia	2019
Spazio Louvre Torre 5	10	MRV Engenharia	2019
Spazzo Leopoldina Torre 1	8	MRV Engenharia	2018
Spazzo Leopoldina Torre 2	8	MRV Engenharia	2018
Spazzo Leopoldina Torre 3	8	MRV Engenharia	2018
Spazzo Leopoldina Torre 4	8	MRV Engenharia	2018
Spazzo Leopoldina Torre 5	8	MRV Engenharia	2018
Spazzo Leopoldina Torre 6	8	MRV Engenharia	2018
Spazzo Leopoldina Torre 7	8	MRV Engenharia	2018
Spazzo Leopoldina Torre 8	8	MRV Engenharia	2018
Spazzo Leopoldina Torre 9	8	MRV Engenharia	2018
Spazzo Leopoldina Torre 10	8	MRV Engenharia	2018
Spazzo Leopoldina Torre 11	8	MRV Engenharia	2018
Spazzo Leopoldina Torre 12	8	MRV Engenharia	2018
Spazzo Leopoldina Torre 13	8	MRV Engenharia	2018
Spazzo Leopoldina Torre 14	8	MRV Engenharia	2018
Terra Nova Residencial & Resort Torre 1	19	Quadra	2013
Terra Nova Residencial & Resort Torre 2	19	Quadra	2013
Edifício Sunset Faria Lima	27	Yticon	2019

Fonte: PREFEITURA DE LONDRINA, 2020.

Ainda em relação aos edifícios na Avenida Prefeito Faria Lima, chama-se a atenção para aqueles com 19 e 27 pavimentos (figuras 19 e 20). É importante destacar que a mesma por encontrar-se próxima à Gleba Palhano, onde está presente uma considerável concentração de atividades comerciais e serviços, tem recebido os moradores dos empreendimentos instalados e/ou estão em processo de instalação na referida avenida.

Figura 17. Em destaque a rua Prefeito Faria Lima na Gleba Palhano



Org. O autor, 2020

Figura 18: Condomínio vertical Spazio Leopoldina, localizado na Av. Prefeito Faria Lima.



Fonte: CAVATORTA, 2020.

Figura 19. Edifício Sunset Faria Lima, empreendimento vertical da Yticon, localizado na Av. Prefeito Faria Lima.



Fonte: CAVATORTA, 2020.

Figura 20. Condomínio Residencial Terra Nova, empreendimento da construtora Quadra.



Fonte: CAVATORTA, 2020.

Além dessas áreas, os levantamentos de campo realizados em 2021 indicam outra localidade que tem recebido empreendimentos: bairro Bela Suíça. O bairro tem sua história atrelada à construção do Lago Igapó, por ação do Estado (gestão local) que impulsionou a expansão urbana de Londrina nos seus arredores. É uma das porções da cidade com maior preço do lote sendo, portanto, ocupada historicamente por moradores de alto poder aquisitivo. Há que se destacar que o lago Igapó proporcionou uma grande valorização da terra urbana para os bairros localizados também nas suas proximidades, o que permite aos promotores imobiliários auferir maior renda da terra urbana ao construírem edifícios (figura 21).

Figura 21. A verticalização no Bairro Bela Suíça



Fonte: CAVATORTA, 2021.

Até o momento de fechamento deste trabalho, a porção conta com 02 edifícios residenciais concluídos, o Edifício Palazzo Di Cesare, de 27 pavimentos, e o Edifício Palazzo Veronesi, de 24 pavimentos. Ambos construídos pela Vectra Construtora (Levantamentos de campo, 2021)

Trata-se de edifícios com apartamentos de alto padrão, sendo estes uns dos mais caros da cidade. Além de 02 concluídos, outros 02 edifícios residenciais estão sendo construídos: o Edifício Lakeside Residence, da Construtora A. Yoshii, com 24 pavimentos; e o Edifício La Torre, com 24 pavimentos (Levantamentos de campo, 2021).

Direcionando nosso olhar para outra porção da cidade, verificou-se que a Zona Leste da cidade também está tendo destaque no processo de verticalização londrinense (figura 22), a partir da construção do Shopping Boulevard iniciada em abril de 2011, que valorizou o entorno e essa porção tem recebido empreendimentos verticais.

Figura 22. Mapa em destaque o entorno do Shopping Boulevard e do Jardim Morumbi, 2020



Conforme os levantamentos de dados junto a Secretaria de Obras municipal, a Construtora Yticon entregou 09 edifícios residenciais no local entre 2012 e 2018, todos acima de 12 pavimentos (Quadro 9).

Quadro 9. Edifícios construídos no Jardim Morumbi na década de 2010

Edifício	Nº Pavimentos	Construtora	Ano
Torre Ipê	12	Yticon Construtora e Incorporadora	2012
Torre Araucária	12	Yticon Construtora e Incorporadora	2012
Torre Jaracandá	12	Yticon Construtora e Incorporadora	2012
Torre Cedro	12	Yticon Construtora e Incorporadora	2012
Torre Mogno	12	Yticon Construtora e Incorporadora	2012
Duetto Residence	24	Yticon Construtora e Incorporadora	2015
Duetto Residence	24	Yticon Construtora e Incorporadora	2015
Boulevard Village	18	Yticon Construtora e Incorporadora	2018
Boulevard Village	18	Yticon Construtora e Incorporadora	2018

Fonte: PREFEITURA DE LONDRINA, 2020.

Para compreender os investimentos e empreendimentos que vem surgindo nessa porção, é necessário entender capacidade transformadora de um shopping. O Boulevard, cuja construção foi iniciada em 2011 e a inaugurado na cidade em 2013, possui uma Área Bruta Locável de 47,8 mil metros quadrados, Hipermercado e 1.800 vagas cobertas no estacionamento. Ainda no mesmo lugar, esse shopping integra o complexo Marco Zero, composto também por Hotel Torres, ciclovias, uma ampla loja da rede francesa Leroy Merlin e um Teatro Municipal (que não foi finalizado ainda).

Assim, o Shopping Boulevard tem sido um fator que promove a atração de novos empreendimentos, como será discutido no capítulo 4, para toda a área em seu entorno, como por exemplo, os edifícios (figura 23 e 24).

Figura 23. Boulevard Village, empreendimento vertical da construtora Yticon, localizado na Av. Celso Garcia Cid, zona leste de Londrina.



Fonte: CAVATORTA, 2020.

Figura 24. Duetto Residence, empreendimento vertical da construtora Yticon, localizado na Rua Coqueiro, Jardim Morumbi, zona leste de Londrina.



Fonte: CAVATORTA, 2020.

Além do entorno do Shopping Boulevard, na zona leste da cidade encontra-se outra área com crescente verticalização: os arredores da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (figura 25).

A construção da universidade pública na localidade com consequente expectativa de elevação do preço da terra foi alvo de investimentos da Construtora MRV, que construiu 04 condomínios de edifícios residenciais entre 04 e 08 pavimentos na localidade: o Condomínio Lagoa Santa – Acquaville, o Condomínio Lago Maggiore, Condomínio Lagoa da Prata e o Condomínio Lago di Lugano – Acquaville, objetivando atender estudantes e professores.

Figura 25. Verticalização nos arredores da Universidade Tecnológica Federal do Paraná, na Zona Leste de Londrina



Fonte: CAVATORTA, 2020.

Frente essas novas áreas na quais ocorreram as construções de edifícios na cidade entre 2010 e 2019, é necessário direcionar nossas atenções para os fatores indutores e inibidores da ação do mercado imobiliário em Londrina/PR.

4. VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA (PR): FATORES INDUTORES E INIBIDORES

A construção de edifícios é uma atividade que vive sob a constante influência de diversos condicionantes, sejam eles relacionados ao contexto político, econômico, social ou cultural. Há momentos que esses fatores podem impactar positivamente na verticalização, e em outras ocasiões, podem gerar reflexos negativos.

O presente capítulo terá como objetivo apresentar e discutir sobre os fatores que favorecem o mercado imobiliário e a construção de edifícios (indutores), e aqueles que desfavorecem (inibidores), buscando correlacioná-los ao contexto do objeto de estudo desta pesquisa, que é a verticalização de Londrina (PR) na década de 2010, mais precisamente a partir do segundo quinquênio.

4.1 As amenidades urbanas como fator indutor da verticalização

As amenidades urbanas podem ser entendidas como um conjunto de objetos, características e singularidades - naturais ou artificiais -, presentes em uma cidade, que geram impactos positivos ou negativos para a vida urbana ou para a reprodução do capital.

Os autores Hermann e Haddad (2005) embasados em Bartik *et al.* (1987), afirmam que amenidade urbana seria,

[...] um conjunto de características específicas de uma localidade com contribuição positiva ou negativa para a satisfação dos indivíduos. As amenidades não estão restritas a características naturais, como áreas verdes, praias, clima etc. Também estão incluídos na definição os bens (ou males) gerados pelo próprio homem, tais como trânsito, poluição, oferta de entretenimento, segurança etc. (HERMANN; HADDAD, 2005, s/p).

Para Bortolo e Fresca (2010), a melhor localização na malha urbana de uma cidade geralmente é onde se encontram as melhores amenidades, uma boa acessibilidade ao centro ou subcentros ofertadores de bens e serviços. De acordo com os autores, essa acessibilidade é resultado de um trabalho socialmente

produzido. Os terrenos com preços mais elevados normalmente são próximos a área central da cidade ou com um acesso direto à mesma.

Entretanto, cidades grandes apresentam outras áreas valorizadas, além da central, de acordo com o processo de desconcentração comercial pela qual elas perpassam. Sendo assim, localidades no entorno de amenidades como shoppings centers, podem ser valorizados tanto quanto.

Segundo Botelho Júnior (2005), toda nova atividade introduzida em uma porção da cidade resulta no chamado efeito multiplicador dos investimentos ao provocar um aumento do consumo. Isso porque os trabalhadores consumirão produtos e serviços locais, que levará ao aumento da demanda por atividades comerciais, que por sua vez aumentará a produção ou atrairá novos empreendimentos, gerando novos postos de trabalho e causando uma elevação maior no setor terciário, mais especificamente no setor de serviços.

No contexto da verticalização, as amenidades podem inibir ou induzir a construção de edifícios, ou seja, podem atrair investimentos verticais para o seu entorno, ou pelo contrário, servir como empecilho.

Os shoppings centers são considerados amenidades urbanas, criada pelos agentes produtores do espaço urbano e que atuam como indutores. São empreendimentos comerciais e de prestação de serviços de iniciativa privada, podendo receber incentivos públicos e com administração centrada exclusivamente no empreendedor.

Podem ser entendidos como uma centralidade, uma forma de concentração de atividades comerciais e serviços. Os shoppings são inseridos prioritariamente no espaço urbano e apresentam forte impacto no mercado imobiliário, diante da sua capacidade de valorização dos lotes no entorno onde foram construídos.

Nas palavras de Grassioto (2007), enquanto

[...] um empreendimento planejado, multifacetado, espaço comercial de serviços e entretenimento, com administração única e centralizada, contendo características de marketing, propaganda e de distribuição varejista especiais, localização espacial privilegiada, estacionamento, cenário arquitetônico de indução ao consumo e à socialização. (GRASSIOTO, 2007, p. 04)

Para Grassioto (2008), os shoppings centers constituem-se como polos de atração de outras atividades urbanas que, ao se agregarem a eles, acabaram

favorecendo seu desenvolvimento e consolidação. Ao ser instalado para atrair e agregar uma diversidade de funções em seu entorno, o shopping center cria uma nova centralidade, absorvendo as funções do centro antigo. Para a autora, o surgimento de novas atividades ao redor desses centros comerciais, ocorre de forma espontânea, sendo fator importante para o surgimento e desenvolvimento de novos bairros.

A implantação desses empreendimentos gera uma série de transformações no espaço urbano, essencialmente nas áreas ao entorno, onde são implantados. Em determinadas situações, são responsáveis por reestruturar e adensar uma parcela da cidade, alterando a morfologia urbana por meio da atração de novos investimentos e de pessoas, estimulando a especulação imobiliária e promovendo modificações no uso e ocupação do solo e alterações do conteúdo social da área onde se instalam. Sendo assim, promovem o processo de verticalização, além de, promover estratégias de ocupação urbana e dinamização de áreas estagnadas. (BEZERRA, 2017)

Como já foi discutido em capítulos anteriores, dentre os vários shoppings centers existentes na cidade de Londrina, em termos de verticalização dois dinamizaram a área ao seu entorno: o Catuaí Shopping no sudoeste e o Boulevard Shopping na Zona Leste da cidade.

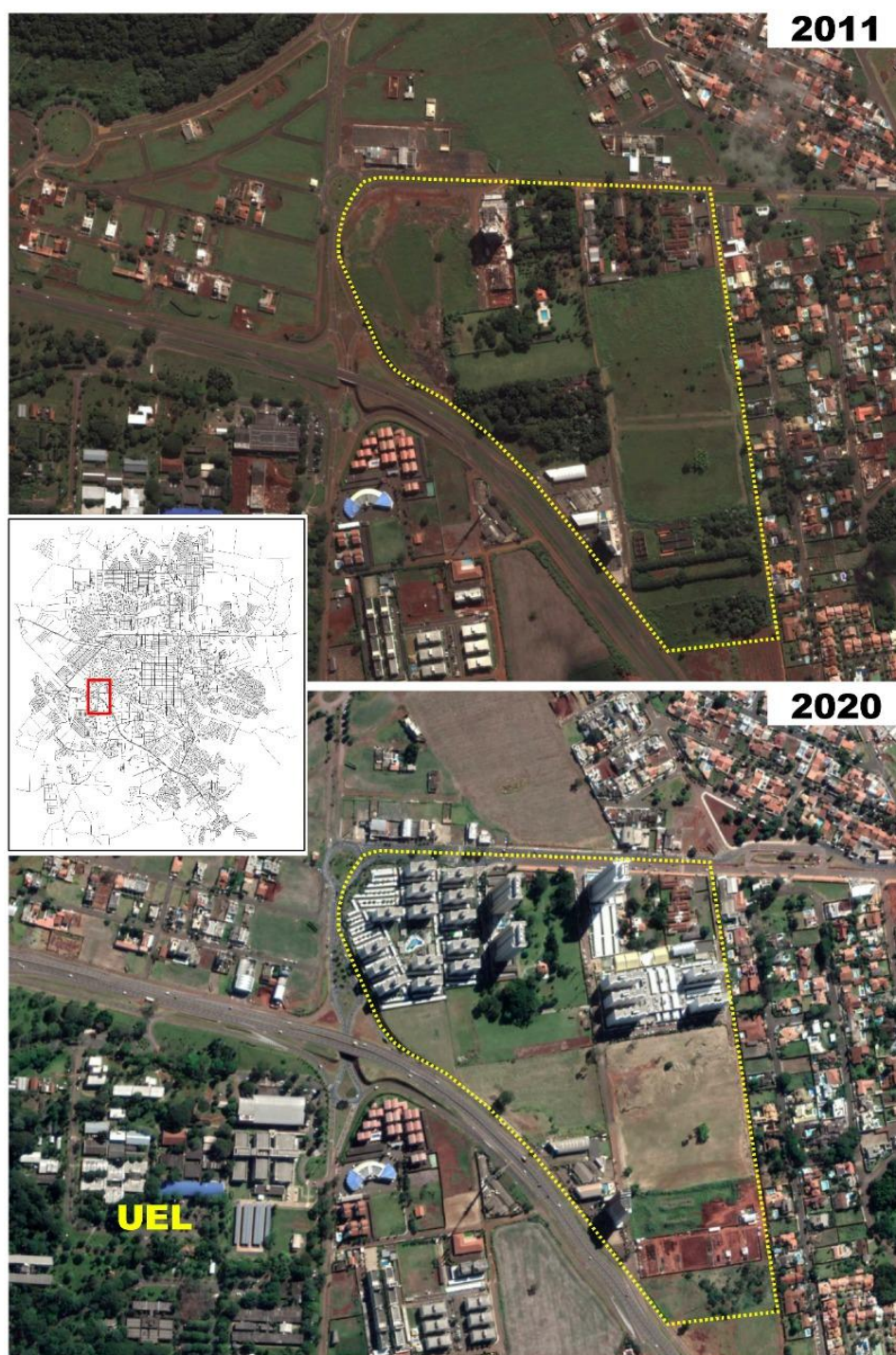
As instituições de ensino superior também podem ser entendidas como indutores (amenidades). As universidades atraem investimentos, pessoas, capital, proporcionando a requalificação e dinamização das economias locais. (OLIVEIRA JR, 2014)

De acordo com Schneider (2002), uma universidade se apresenta como um atrativo de grande importância para a instalação de novas atividades e investimentos na localidade onde se encontram, devido ao volume considerável de recursos inseridos, seja por meio do salário dos docentes e dos técnico-administrativos, das demandas de consumo por parte dos estudantes, resultando em um efeito multiplicador para a economia do município.

Ressalta-se que com a instalação de uma universidade, o seu entorno ganha maior valorização no que se refere à renda da terra, tornando o *lócus* privilegiado para investimentos imobiliários e de consumo direto, como shoppings, lojas, empresas de serviços, influenciando diretamente na melhoria da

infraestrutura urbana trazendo a princípio benefícios à população inserida no contexto. No caso da área de estudo desta pesquisa, dentre as universidades, destaca-se a Universidade Estadual de Londrina, como um fator indutor (figura 26).

Figura 26. Verticalização na proximidade da Universidade Estadual de Londrina,
2020



Fonte. Google Earth, 2011 e 2020. Org. Alievi, A., 2021.

Desde a sua construção e até os dias atuais, a UEL demandou melhorias no sistema viário, no que se refere a ligação entre o centro e a localidade em que se encontra; atração de estudantes de todas as regiões do país, sendo assim, atraiu e atrai investimentos imobiliários no entorno, como construção de condomínios verticais para atender a demanda por moradia de seus estudantes; ocupação e densificação urbana nos vazios urbanos entre a universidade e a zona central da cidade, não apenas por habitações, mas também por atividades do setor terciário.

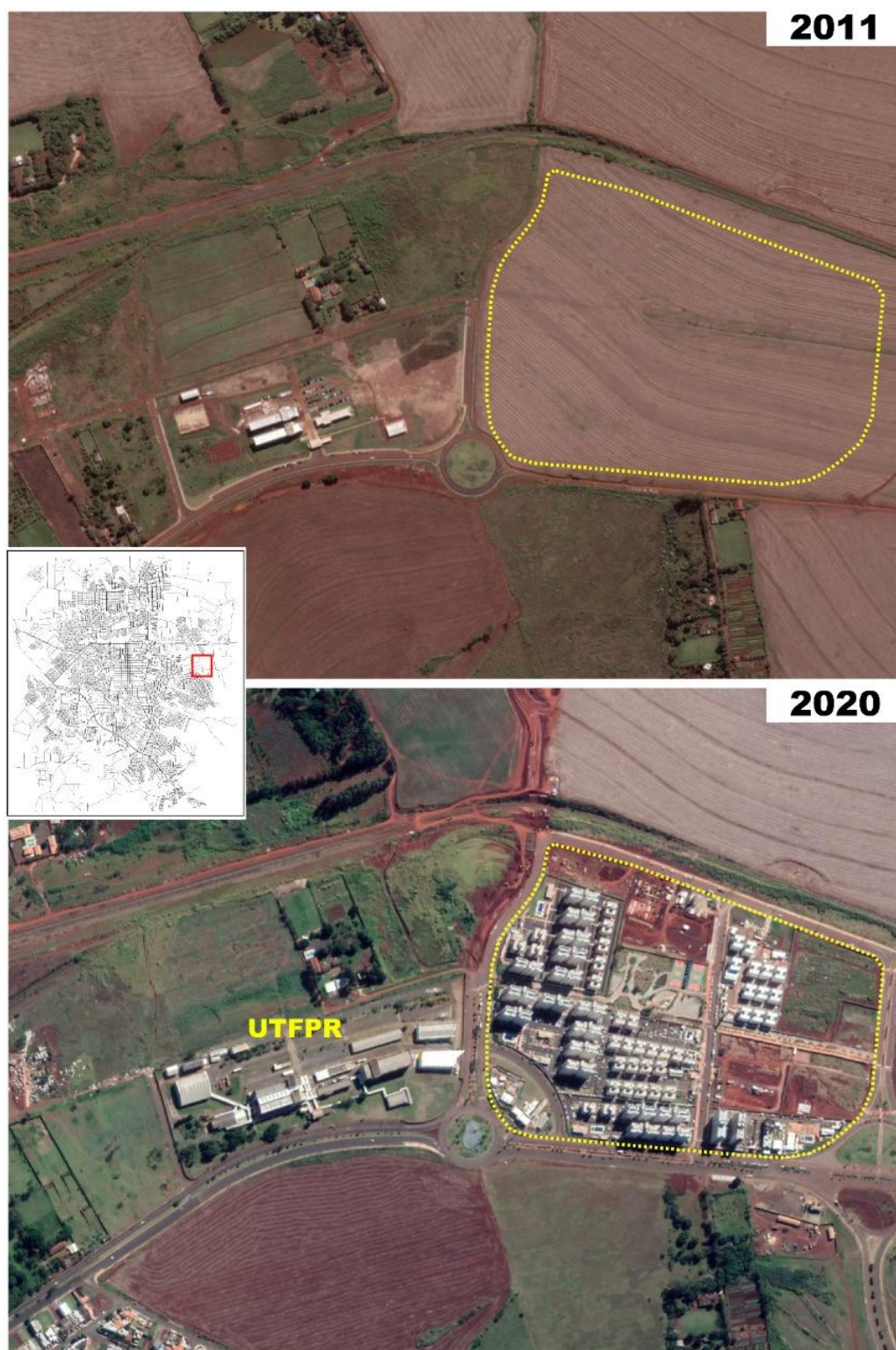
A construção da Universidade Tecnológica Federal do Paraná na zona Leste de Londrina também atraiu os investimentos de construtoras em edifícios no entorno da mesma (figura 27).

Outra amenidade (fator indutor) presente em Londrina tem sido o Lago Igapó. Fatores como lagos, rios, mar e praias geram especulação imobiliária para a localidade em que estão inseridas, pois além de singularizar a paisagem urbana de forma positiva, são lugares caracterizados por atividades de lazer. Sendo assim, tais amenidades tem poder de atração de empreendimentos verticais para o seu entorno e, conseqüentemente, atraem a instalação de outras atividades relacionadas ao comércio e prestação de serviços.

Por ação de um dos principais agentes produtores do espaço urbano, no caso o Estado (gestão municipal), o Lago Igapó foi inaugurado em Londrina em 10 de Dezembro de 1959, e a partir desse momento, gerou marcas e impactos na produção do espaço urbano londrinense, que se perpetuam até os dias atuais. De partida, impulsionou o crescimento urbano, a partir da ocupação das áreas disponível localizadas entre o centro da cidade e no local em que se encontra atualmente.

Bortolo e Fresca (2010) ressaltam que nas décadas de 1960 e 1970, ocorreu uma intensa e acelerada produção imobiliária na cidade, com a criação de loteamentos e conjuntos habitacionais na área ao entorno do lago, incentivados pela devido a dinamização dos serviços da Companhia de Habitação de Londrina (Cohab – Londrina) e dos Institutos de Orientação a Cooperativas (INOCOOPS) para construção de habitação.

Figura 27. Em destaque o entorno da área onde seria construída a UTFPR na zona Leste em 2011 e depois em 2020.



Fonte. Google Earth, 2011 e 2020. Org. Alievi, A., 2021.

A área situada no entorno do Lago Igapó, hoje representa uma das áreas mais valorizadas na cidade. Desde o final da década de 1990 e até os dias atuais, tal localidade é caracterizada como a principal área da verticalização em Londrina, tendo como destaque o bairro Gleba Palhano, pelo qual já foi analisada e apresentada no capítulo anterior.

A figura 28 evidencia o aumento de edifícios a partir de 2011 na porção da gleba entre a avenida Ayrton Senna a avenida Madre Leônia Milito. Na imagem de satélite de 2020 destaca-se a grande quantidade de edifícios construídos nos últimos anos.

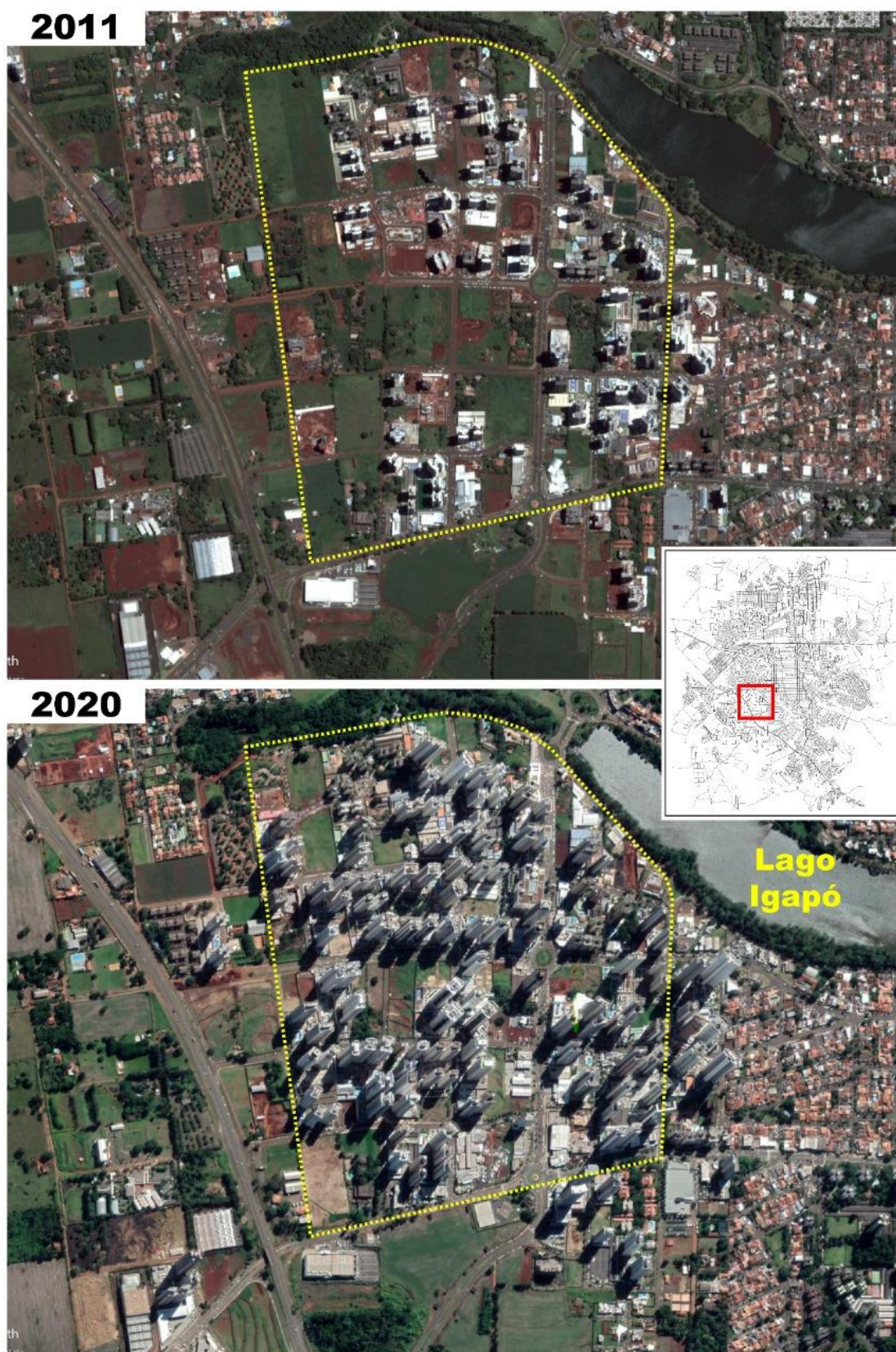
4.2 A recessão econômica (2014-2017) como fator inibidor/indutor no processo de verticalização

A economia entendida como cíclica, apesar de apresentar períodos de certa estabilidade. Isso significa que, em alguns momentos há crescimento e em outros há queda da atividade econômica, situação considerada como um padrão normal do sistema capitalista (SCHUMPETER, 1985). Entre uma fase de recessão e outra, podem ocorrer variações no que se refere à intensidade, duração, os setores da economia que serão mais afetados. Em geral, grandes recessões afetam de alguma forma todos os países do sistema capitalista, pois as economias são dependentes entre si.

A recessão econômica refere-se à um período de escassez, na qual há um retrocesso no produto interno bruto do país, uma grande diminuição no nível da produção, e também a diminuição da renda da população, gera desemprego, afetando assim o consumo de produtos e serviços. A economia é circular, ou seja, passa por várias etapas de expansão. Estas ondulações contínuas são conhecidas sob o nome de ciclo econômico (DORNELAS, 2015).

Pode ser encarada como um momento de alerta para o mercado financeiro, entretanto é importante ressaltar seu lado positivo, pois assim como as guerras, a crise é um momento de invenção e revolução, é na crise que surgem ideias e tecnologias inovadoras, podendo até reformular um sistema de governo (DORNELAS, 2015).

Figura 28. Edifícios existentes em 2011 e em 2020 na porção da gleba entre a avenida Ayrton Senna a avenida Madre Leônia Milito em Londrina



Fonte. Google Earth, 2011 e 2020. Org. Alievi, A., 2021.

Apesar de ocorrerem em momentos distintos e sob alguns fatores, realidade e causas distintas, os fundamentos das recessões econômicas repetem-se. Geralmente, ocorrem após períodos de amplo desenvolvimento econômico, abundância de crédito, endividamento excessivo e expectativas de retornos ilimitados. Cada recessão é diferente, contendo a sua própria identidade e diversos elementos distintos. Há, no entanto, alguns elementos que são comuns à maioria das crises que se registraram nos últimos anos (BICO, 2016).

De acordo com Bico (2016, p. 05), as recessões podem ter origens internas ou externas, podendo resultar de setores privados ou públicos. Podem se manifestar de diferentes formas e dimensões, evoluem ao longo do tempo, por diversas fases e propagam-se além das fronteiras. Estes desequilíbrios, por sua vez, exigem muitas das vezes a implementação de medidas de caráter extraordinário, respostas abrangentes e imediatas, substanciais mudanças no setor financeiro e econômico, e uma coordenação global de diversas políticas, seja fiscal, cambial, monetária.

Conforme Bico (2016), a recessão econômica de um país pode resultar em efeitos financeiros colaterais, no que se refere às reduções na atividade comercial, nos fluxos de investimento direto estrangeiro, e em outros fluxos de capital estrangeiro. Como consequência, a propagação de uma crise depende do grau de integração dos mercados financeiros, assim, quanto maior o grau de integração, mais extensos os efeitos de contágio.

A recessão enfrentada pelo Brasil entre o período de 2014 a 2017 e intensificada com medidas políticas e econômicas equivocadas nos últimos três anos bem como pela pandemia mundial da Covid-19, gerou impactos profundos em todos os segmentos das atividades econômicas do país. Em particular o setor da construção civil.

De acordo com Andrade (2018), alguns fatores que contribuíram para expressivo impacto no setor de construção civil foram: a alta considerável da inflação no período; o desemprego crescente e conjuntural; o aumento de juros para combater a inflação (forma equivocada a nosso ver); a restrição de crédito por parte dos bancos privados e principalmente dos bancos públicos.

O setor da construção civil, em escala municipal, estadual e nacional foi fortemente comprometido, sendo o período de 2014-2017 correspondente a maior

recessão já vivida pelo setor em sua história nacional, no qual houve um encolhimento de 21% no período mencionado (tabela 1).

Tabela 1: Número de admissões e desligamentos no setor construção civil em Londrina, Paraná e Brasil (2014-2017)

	Londrina	Paraná	Brasil
Admissões	28.142	451.180	7.090.459
Desligamentos	31.818	486.133	8.126.144
Variação Absoluta	-3.676	-34.953	-1.035.685

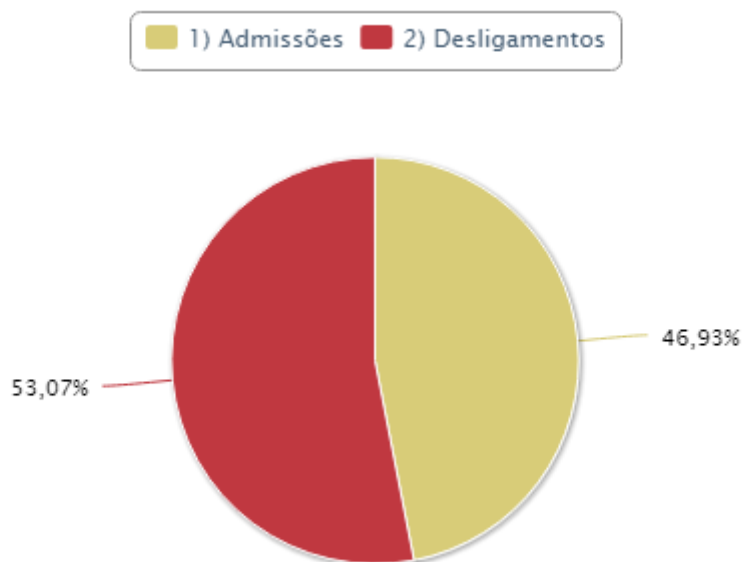
Fonte: Cadastro Geral de Empregados e Desempregados/CAGED de 2014 a 2017.

Org. O autor, 2021.

Como pode ser verificado na Tabela 1, o setor da construção civil sofreu com impactos da recessão econômica em todas as escalas, que vão do municipal (Londrina), estadual (Paraná), até a nacional. Entre o número de admissões e desligamentos de trabalhadores no setor, o município de Londrina apresentou um saldo negativo de (-3.676) entre o período que envolve os anos de 2014 a 2017. O estado do Paraná perdeu 34.953 postos de trabalho, enquanto que no país, houve a perda de 1.035.685 postos de trabalho.

Tomando por base somente Londrina, de acordo com o gráfico 1, é possível afirmar que o setor da construção civil foi comprometido com a recessão político-econômica enfrentada pelo país no período, um setor de grande importância e participação na economia londrinense. O número de desligamento (demissões) para o período de 2014 a 2017 foi maior que a quantidade de admissões, ou seja, de empregos gerados.

Gráfico 1: Comparativo entre o porcentagem de admissões e desligamentos na construção civil em Londrina (PR) entre o período de 2014-2017



Fonte: Cadastro Geral de Empregados e Desempregados/CAGED de 2014 a 2017.

Org. O autor, 2021.

No tocante a verticalização, entre os impactos sentidos de forma geral pelas construtoras, destacam-se atrasos nas entregas de edifícios devido ao significativo número de demissões no setor, redução/estagnação no número de lançamentos de novos projetos e faturamento das construtoras. (Levantamento de campo, 2020-2021).

Tais impactos se tornam mais evidentes por meio da comparação entre o número de demissões e admissões entre o período já mostrado (2014-2017) com o período anterior à crise (2010-2013), apresentados na Tabela 2, na construção civil de Londrina, Paraná e no Brasil.

Tabela 2: Número de admissões e desligamentos no setor construção civil em Londrina, Paraná e Brasil (2010-2013)

	Londrina	Paraná	Brasil
Admissões	34.830	466.331	7.967.935
Desligamentos	31.386	433.317	7.460.480
Variação Absoluta	3.444	33.014	507.455

Fonte: Cadastro Geral de Empregados e Desempregados/CAGED de 2010 a 2013.

Org. O autor, 2021.

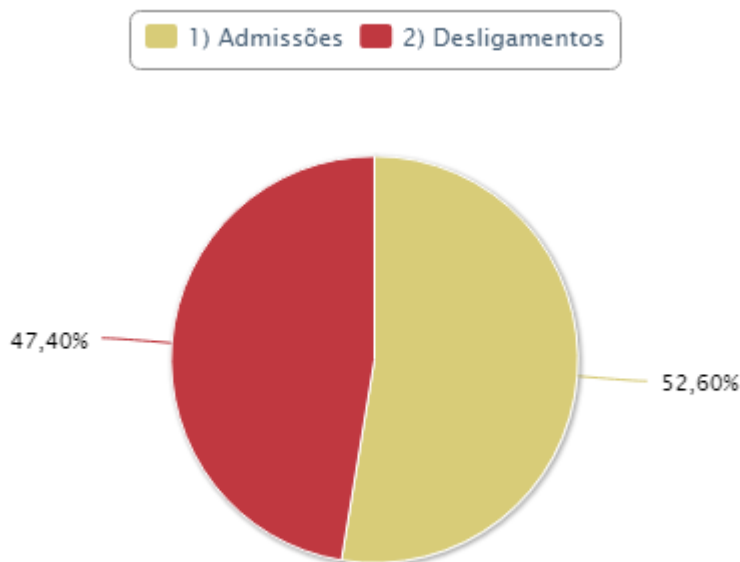
Por meio dos dados apresentados nesta tabela 2 é possível verificar que o setor da construção civil estava apresentando números positivos no que se refere à contratação de novos postos de trabalho, tanto na escala municipal, como na estadual e nacional.

Londrina apresentou um saldo positivo de 3.444 admissões em relação aos desligamentos, enquanto no estado do Paraná houve um saldo positivo de 33.014 postos de trabalho e no Brasil 507.455.

O gráfico 2 traz um comparativo entre o percentual de admissões e desligamentos na construção civil em Londrina (PR) entre o período de 2010-2013. Os números do CAGED indicam que a admissão para o período foi maior que os desligamentos.

Como pode ser confirmado no Gráfico 2, no início da década de 2010, Londrina apresentou um crescimento significativo no setor da construção civil, com novas áreas da cidade sendo incorporadas pelo processo de verticalização e novos empreendimentos verticais sendo lançados em todas as áreas da cidade.

Gráfico 2: Comparativo entre o porcentagem de admissões e desligamentos na construção civil em Londrina (PR) entre o período de 2010-2013



Fonte: Cadastro Geral de Empregados e Desempregados/CAGED de 2010 a 2013.

Org. O autor, 2021.

Mas a fase de recessão também pode ser entendida como um fator indutivo para as grandes empresas da construção civil, que passam a adotar formas de organização do trabalho e tecnologias para manter o ritmo de construção.

Embora frente a pandemia da Covid-19 e adoção de medidas de isolamento na cidade de Londrina (assim como na maioria das cidades brasileiras) tenha sido possível realizar uma única entrevista via remota com um engenheiro civil de uma grande construtora atuante em Londrina, foi possível verificar que a empresa adotou nos últimos anos elementos do toyotismo como uma estratégia de enfrentamento, diante dos impactos sofridos pela crise enfrentada pelo país entre 2014 e 2017.

Em relação ao toyotismo, Harvey (2001) escolhe o termo acumulação flexível para designar o novo processo, ou seja, tudo torna-se flexível. Ou seja, essa é a forma em que o capital encontra para se adaptar diante da ineficácia fordista. Enquanto a produção fordista/taylorista está baseada na solidez da

padronização dos produtos, o toyotismo fundamenta-se na capacidade de produzir pequenas quantidades dos mais diversos modelos de produtos. Sendo assim, o processo de produção toyotista baseia-se em três características específicas: a produção por *just in time*, o *kanban* e a celularização. (CAMPOS, 2015)

A celularização da produção, refere-se ao modo que toyotismo utiliza-se de células de produção responsáveis pela execução de determinadas tarefas. Campos (2015) explica que este elemento é muito semelhante na construção civil, principalmente em grandes obras, os operários se dividem por grupos de trabalhos que assumem tarefas específicas e nestes grupos possuem os mais diversos ofícios.

O *kanban* é a segunda particularidade do modelo toyotista e está interligado com a celularização da produção. O *kanban* é o sistema de comunicação existente entre as células para informar sobre a quantidade necessária de peças e materiais requisitadas pelos postos. Campos (2015) exemplifica como o *kanban* se aplica na construção civil:

O ritmo da produção na construção civil é também controlado pela pressão da entrega da tarefa tomada. Portanto, um grupo responsável por erguer as quatro paredes de um andar é pressionado pela necessidade do grupo responsável por fazer a laje desse prédio. Sob condições normais nunca se executará uma tarefa sem que outro grupo entre para dar sequência na produção. O grupo responsável por erguer as quatro paredes de um andar é pressionado pela necessidade do grupo responsável por fazer a laje desse prédio. Sob condições normais nunca se executará uma tarefa sem que outro grupo entre para dar sequência na produção.

O *kanban* está relacionado ao sistema de *just in time*, que propõe uma produção sem sobras e com maior especificidade possível, dessa forma, só será produzido aquilo que for necessário para atender o pedido de um consumidor específico.

Na construção civil, o *just in time* refere-se à construção de edifícios e apartamento de acordo com a demanda de compradores, ou seja, um edifício com os moradores praticamente acertados, ou pelo menos uma parcela do total de apartamentos que serão construídos, precisam estar vendidos, para assim um projeto ser lançado e dar início às obras. Da mesma forma, que internamente uma fase da obra só é executada quando já se prevê a execução da sucessora. (CAMPOS, 2015).

Mas para aprofundar nessa questão de adoção de estratégias do toytismo por grandes construtoras em Londrina, é importante realizar mais levantamentos de campo junto as empresas, com visitas ao canteiro de obra. E assim discutir a luz da teoria e de informações empíricas essa possibilidade de entendimento da recessão como elemento indutor no processo de verticalização realizado por grandes empresas. Assim buscar verificar como as empresas de portes menores tem buscado enfrentar tais momentos.

4.3 A Legislação e o Estado como fator indutor na verticalização de Londrina

O processo de verticalização, como já foi visto, envolve a atuação de agentes que produzem o espaço urbano (CORRÊA, 1989), dentre os quais o Estado, que atua seja por meio de incentivos fiscais, investimentos, infraestrutura, entre outros aspectos, sempre com forte relação com os demais agentes. A influência do poder público, é entendida nessa pesquisa como um fator essencial ou seja, um forte indutor para a construção de edifícios.

Nascimento (2015) considera que a atuação do Estado ocorre por meio de três níveis político-administrativos: o federal, estadual e municipal, sendo mais expressiva a atuação do último, visto que os interesses dominantes geram reflexos diretos no planejamento e gestão de uma cidade.

O Estado é um dos principais agentes que proporcionam a produção do espaço urbano, pois é ele que disponibiliza a produção, distribuição e gestão dos equipamentos/infraestrutura necessários para o funcionamento da vida urbana. Dessa forma, ressalta-se que a verticalização é uma atividade que tem como objetivo atender os interesses das incorporadoras e construtoras e, para isso, necessita do apoio do Estado para a construção de um edifício e para promover a valorização do solo urbano e obter maiores lucros em relação à produção de uma cidade (NASCIMENTO, 2015).

Sendo assim, a cidade é construída e utilizada pelos agentes modeladores visando reproduzir as forças de poder e dominação existentes na sociedade, expressando normas de comportamento e impondo um modo de vida.

A expansão físico-territorial de uma cidade, geralmente, ocorre a partir do acréscimo de terras urbanas oriundas das alterações promovidas pelo poder

público, por meio de alterações no perímetro urbano, ocorrendo a criação de loteamentos, conjuntos habitacionais, assentamentos, etc. Neste sentido, a verticalização caracteriza-se como uma atividade estimulada pelo poder público e que atende os interesses de reprodução do capital e dos agentes envolvidos neste processo de produção do espaço urbano (SOUZA, 1994).

O poder público é o agente da verticalização mais analisado e controvertido, pois apresenta uma dupla função de agente e mediador no processo de gestão do solo urbano, de acordo com seus encargos sociais de desenvolvimento urbano. Sendo assim, além de ser um mediador, ele também é um agente modelador do uso do solo, um executor de políticas públicas. (PASSOS, 2007)

De acordo com Nascimento (2015), a verticalização pode ser considerada um estágio avançado de apropriação do espaço urbano, podendo ter diferentes origens e ser desenvolvida por diferentes agentes sociais. Ela pode surgir por meio de ações do poder público em construir moradias populares, ou em otimizar, no âmbito da reprodução do capital, a ocupação e/ou expansão de determinada área urbana.

A respeito da atuação do estado, Serrano (2010, p. 03), coloca que “[...] as ações do espaço do poder público aliadas à iniciativa privada conseguem beneficiar o capital, que redefine o espaço, modificando o uso do solo urbano como meio de garantir sua reprodução”.

É possível analisar que o poder público interfere na produção do espaço urbano por meio de legislações, que estabelecem modelos a serem seguidos no que se refere a constituição dos empreendimentos imobiliários na cidade.

Segundo Bonates (2010), o Estado apresenta uma função de intermediário entre os donos da terra e os incorporadores, ao liberar o solo para verticalização por meio de leis de uso e ordenamento do solo, e ao promover a valorização de áreas propícias a verticalização através da implantação de políticas públicas.

Outra estratégia que o Estado utiliza para a valorização da terra, e consequente verticalização, é a realização da taxação (impostos) de obras públicas, como a implantação do sistema de infraestrutura e equipamentos públicos, segundo o autor.

Bonates (2010) explica que as leis de uso e ordenamento do solo, formuladas nos Planos Diretores e códigos de obras dos municípios, são caracterizadas, dentre outros princípios, pelas prescrições urbanísticas, como coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, gabaritos, recuos, etc. Destaca-se o coeficiente de aproveitamento como uma das principais prescrições, sendo aquela mais disputada na aprovação dos Planos Diretores, visto que serve como base para a tese do “solo criado”.

Conforme Villaça (2004, p.234):

A possibilidade de construir em altura seria então objeto de concessão por parte do poder público. A tese do ‘solo criado’ admite que o direito que o proprietário de um terreno tem de nele construir limita-se a uma área construída igual à área desse terreno. Acima disso, qualquer área construída adicional (‘solo criado’) seria objeto de concessão por parte do governo municipal, podendo esta ser onerosa.

A concessão dos elevados coeficientes influencia diretamente na valorização do solo urbano, elevando o preço por metro quadrado, visto que determinado lote terá a possibilidade de construir edificações com uma área maior que outros lotes, pelos quais os coeficientes são mais restritivos. Dessa forma, os índices permissivos influenciam na elevação dos preços do solo e, por etapa, na tipologia arquitetônica a ser edificada no local, decidindo a construção de estruturas mais altas pelo mercado imobiliário (BONATES, 2010).

Afirma-se então, que o índice de aproveitamento influencia diretamente na valorização ou desvalorização imobiliária. O parcelamento do solo em lotes maiores também é outro fator indutor na construção de edifícios, aproveitando o maior potencial construtivo do terreno, uma vez que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação são aspectos relacionados à dimensão do terreno (BONATES, 2010).

Em se tratando de Londrina, há que se levar em conta também na verticalização e quantidade de andares, a lei de zoneamento e uso e ocupação do solo (2015)², que traz definido o número de andares somente para porções próximas em fundo de vale, ficando a construção de edifícios nas demais porções da cidade condicionada aos parâmetros da zona nas quais se encontram. No art. 263 da Lei de Zoneamento (LONDRINA, 2015^a, s/p), encontra-se assim estabelecido,

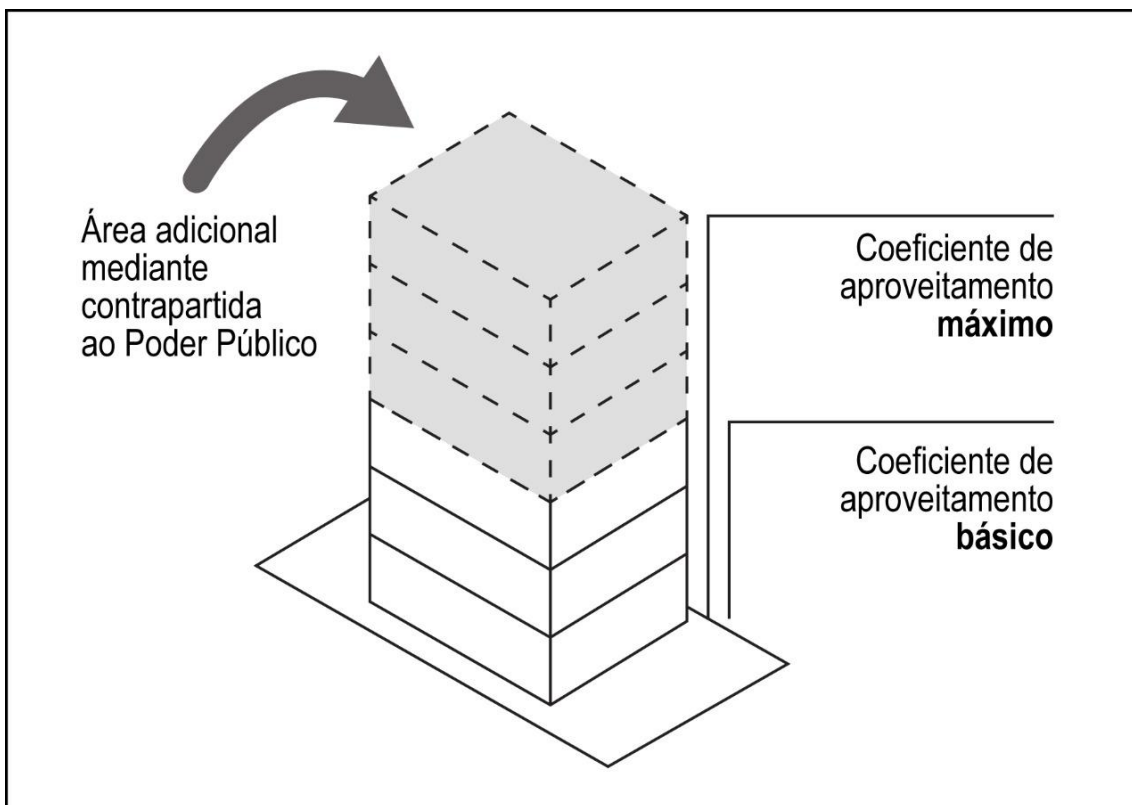
² Em processo de revisão nos anos de elaboração dessa pesquisa.

Art. 263. Nas áreas circunvizinhas a Fundo de Vale, numa faixa perpendicular de 120,00m (cento e vinte metros) a partir da área de Preservação Permanente, serão permitidas somente edificações até 2 (dois) pavimentos, incluindo o térreo, e com altura máxima de 8,00m (oito metros).

Parágrafo único. Além do limite de 120,00m (cento e vinte metros) previsto no caput deste artigo, as construções deverão obedecer aos parâmetros da zona em que se localizarem.

Para construções com quantidade de andares superior ao permitido conforme o zoneamento da área, em Londrina, o instrumento urbanístico utilizado tem sido a outorga onerosa, que possibilita aumentar o número de solo criado (figura 29).

Figura 29. Esquema representando a criação de solo via outorga onerosa.



Org. O autor, 2021.

Conforme estabelecido na lei n. 12.267, de 17 de abril de 2015, no artigo 1º, o município de Londrina,

[...] aplicará a outorga onerosa do direito de construir na modalidade aquisição onerosa por compra mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário para edificar acima dos índices básicos do coeficiente de aproveitamento, conforme disposições da Lei Federal nº

10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), Lei nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008 (Plano Diretor Participativo do Município de Londrina), Lei de Uso e Ocupação do Solo e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei (LONDRINA, 2015b, s/p).

De acordo com Passos (2007), a relação entre o Poder Público e promotores imobiliários é íntima e explícita na cidade de Londrina, podendo ser percebida por meio da compreensão sobre a cumplicidade e o interesse de ambos pela construção de edifícios. A autora afirma que a relação visa gerar benefício para os dois lados:

Enquanto o poder público multiplica a arrecadação de impostos provenientes de um único empreendimento, em contrapartida favorece aos interesses das construtoras, incorporadoras, dotando suas áreas de toda infraestrutura necessária, inclusive em alguns casos emitindo pareceres favoráveis, aprovando projetos, e até mesmo leis contrárias ao tipo de uso e ocupação de solo, como por exemplo, quando permite ou faz de conta que não vê as construções em áreas irregulares como aquelas às margens do Lago Igapó, áreas de vegetação permanente, independentemente de serem construções horizontais ou verticais (PASSOS, 2007, p. 116).

Sendo assim, pode-se verificar que mesmo contando com legislações urbanísticas que objetivam oferecer à cidade melhores condições de habitabilidade, o poder público de Londrina está marcado pela influência dos interesses de determinados agentes sociais responsáveis pela produção e reprodução do espaço na cidade.

Concorda-se com Passos (2007), quando a autora afirma que a pressão exercida, principalmente por incorporadores, construtoras e proprietários de terras, junto aos órgãos públicos tem resultado na alteração de artigos na legislação para o benefício desses segmentos, facilitando e proporcionando a construção de edifícios, seja qual for a área de interesse.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Afirma-se que a verticalização urbana é um dos aspectos materializados no espaço e também, por sua vez, um dos elementos de análise da (re)produção do espaço urbano ao passo que acompanham o complexo e dinâmico processo de urbanização brasileira. Como foi visto neste trabalho, para a cidade de Londrina, a verticalização é considerada um dos principais elementos contidos na produção do seu espaço urbano, e que singulariza sua paisagem.

A gênese do processo de verticalização em Londrina, sobretudo em sua área central, foi impulsionada pela busca de elementos que justificassem a cidade como moderna. Além de servir como um elemento que a caracterizaria como cidade moderna e promissora, também foi uma forma de atrair e reter, não só os ganhos provenientes da produção e comercialização do café, como de atividades ligadas ao comércio, construção civil, prestação de serviços etc.

Entre a década de 1950 (gênese) até 2000, foram construídos 1.738 edifícios em Londrina de 4 ou mais pavimentos. A construção de edifícios na cidade até 2000 foi marcada pelo domínio de construtoras de capital local, mas a partir desse período irá se deparar com grandes empresas que atuam no mercado nacional. A verticalização que até então concentrava-se no centro da cidade, começou a mudar e apresenta um novo direcionamento a partir dos anos 2000.

O processo de verticalização em Londrina, a partir de 2000, de acordo com Nascimento (2015), apresentou algumas singularidades em relação aos períodos anteriores. Nessa fase a verticalização teve novo impulso, com destaque ao papel desempenhado pelas forças do mercado financeiro, que se concretizou por meio da articulação exercida pelas empresas do ramo imobiliário. Outra singularidade foi a concentração de edifícios na porção denominada Gleba Palhano.

Diante deste contexto, o principal objetivo do trabalho foi alcançado, ao discutir sobre o processo de verticalização em Londrina a partir de 2014, apresentado as novas áreas utilizadas pelos agentes da construção civil para construir edifícios e os principais os fatores indutores e inibidores envolvidos neste processo, baseado em fatores políticos (papel do poder público), fatores

econômicos (crise econômica de 2014 a 2017) e nos fatores geográficos (amenidades).

A partir da década de 2010, o espaço urbano de Londrina começou a apresentar significativas mudanças no que diz respeito à verticalização. A primeira particularidade a se destacar é a espacialização, onde novas áreas da cidade ganharam foco e redirecionamento por parte da construção de edifícios.

Entre estas novas áreas incorporadas pelo processo de verticalização, destacaram-se a Rua Prefeito Faria Lima, o Jardim Aurora, o Jardim Terra Bonita, o Jardim Morumbi (zona leste) e o bairro Bela Suíça. Além da questão espacial, podem ser verificadas alterações em áreas que já ocorria a verticalização na década passada, em relação à atuação das construtoras, altura e tipo dos edifícios, entre outros aspectos.

Foi possível verificar que cada foco de verticalização presente nas diferentes regiões da cidade, esteve relacionada a algum fator que impulsionou/atraiu a construção de edifícios, seja uma universidade, um lago, um shopping center, entre outros. Esses fatores, no contexto geográfico e da verticalização, recebem a denominação de amenidades, elementos que foram detalhados no terceiro capítulo.

Além das amenidades, outro fator que marcou a verticalização de Londrina na década de 2010 foi a crise político-econômica enfrentada pelo país entre 2014 e 2017. A crise foi caracterizada como um fator inibidor na construção de edifícios na cidade entre o período mencionado, pois como foi discutido no último capítulo, a mesma provocou demissões de 31.818 trabalhadores do setor construção civil de Londrina gerando os seguintes reflexos: atraso no prazo de entrega de edifícios, número de lançamentos de novos projetos, faturamento das construtoras, entre outros aspectos.

Entretanto, a crise pode ser encarada também como um fator indutor, visto que as empresas envolvidas na verticalização podem buscar alternativas e desenvolver estratégias para enfrentar a recessão e dinamizar sua produção, como por exemplo, a adoção de métodos toyotistas no que se refere à construção e venda de apartamentos. Possibilidade essa que demanda maior fundamentação empírica e teórica.

E por fim, tem-se a influência do poder público como um forte agente indutor da verticalização na cidade. Ficou constatado que a relação entre o Poder Público e promotores imobiliários é íntima e explícita em Londrina, podendo ser percebida por meio da compreensão sobre a cumplicidade e o interesse de ambos pela construção de edifícios. Enquanto o poder público multiplica a arrecadação de impostos provenientes de um único empreendimento, ele também favorece aos interesses das construtoras e incorporadoras, oferecendo toda a infraestrutura necessária para a construção de seus edifícios, inclusive em alguns casos emitindo pareceres favoráveis, aprovando projetos, e até mesmo leis contrárias.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, Roberto S. de. **Atuação recente da incorporação imobiliária no município do Rio de Janeiro**. 1991. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.
- ALMEIDA, R. P. **Implosão e Explosão na Exópolis**: Evidências a partir do Mercado Imobiliário da RMBH. 2015. Dissertação (Mestrado em Economia). Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Minas Gerais, 2015.
- ALVES, Andrei Olak. **Expansão urbana de Londrina e tendências a metropolização**. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Estadual de Londrina, 2005.
- BARTIK, T.; SMITH, K. Urban amenities and public policy. *Handbook of Regional and Urban Economics*, v. 2, p. 1207-1254, 1987
- BEZERRA, Marinna Rafaella de Carvalho Sousa. Shopping center e espaço urbano: as particularidades do Capim Dourado em Palmas – TO. Dissertação de Mestrado. Campus Universitário de Porto Nacional, 2017.
- BICO, João Pedro Bernardo Vieira Martins. **Sobre o contágio nos mercados bolsistas internacionais**: evidência de nove países. Dissertação de Mestrado. Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa, 2016.
- BONATES, Mariana Filho. Leis que (des)orientam o processo de verticalização. Transformações urbanas em Campina Grande a revelia da legislação urbana. In: XI Colóquio Internacional de Geocrítica, 2010, Buenos Aires. **Anais [...]** XI Colóquio Internacional de Geocrítica. La planificación territorial y el urbanismo desde el diálogo y la participación. Buenos Aires, 2010
- BORTOLO, Carlos Alexandre; FRESCA, Tania Maria. O lago igapó: alguns elementos acerca da produção do espaço urbano da cidade de Londrina-PR. *Revista ACTA Geográfica*, ANO IV, N°8, jul./dez. de 2010. pp.161-176.
- BORTOLOTTI, João Baptista. Planejar é Preciso: memórias do planejamento urbano de Londrina. Londrina: Midiograf, 2007
- BOTELHO JÚNIOR, C. de O. **Uma Análise Econômica da Expansão da Educação Superior em Juiz de Fora**. Faculdade Machado Sobrinho, 2005.
- CAMPOS, Cauê Vieira. Processo de produção e processo de valorização do capital no setor da construção civil brasileira. In: III Colóquio Internacional Marx e Engels, 2015.
- CANDOTTI, Eliane Aparecida. **Memórias da cidade**: Londrina 1930/1960. 1997. Monografia (Especialização em História) Departamento de História da Universidade Estadual de Londrina – UEL, Londrina.
- CAPEL, Horácio. Agentes y estrategias en laprodución delspacio urbano español. *Revista de Geografia*, Barcelona, v. 8, n. 1-2, p. 19-55, jan./dez.1974.
- CARLOS, Ana Fani A. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1994.

CASARIL, Carlos Cassemiro. **Meio século de verticalização urbana em Londrina – PR e sua distribuição espacial: 1950 – 2000**. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia). PPGeo. UEL

_____. Algumas notas sobre o processo e a espacialização da verticalização urbana na cidade de Londrina: 1950-2000. **Revista Caminhos de Geografia**. Uberlândia, 2010.

CBN LONDRINA. Londrina é a primeira cidade do Paraná a receber plataforma de combate a incêndio em grandes alturas. **Notícias**. Quarta, 10/07/2019, 18:08. Disponível em: <https://cbnlondrina.com.br/materias/londrina-e-a-primeira-cidade-do-parana-a-receber-plataforma-de-combate-a-incendio-em-grandes-alturas>

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

_____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (ORG.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2017

_____. Espaço um conceito-chave na geografia. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo Cesar da Costa; CORRÊA, Roberto L. Geografia: conceitos e temas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

FRESCA, T.M. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. **Geografia**. Londrina, V.11, n.º 2, p.251, 274, jul./dez., 2002.

_____. **A área central de Londrina: uma análise geográfica**. Geografia - v. 16, n. 2, jul./dez. 2005 – Universidade Estadual de Londrina, Departamento de Geociências.

GRASSIOTTO, Maria Luiza Fava. O shopping center planejado, como gerador de um novo (sub) centro de desenvolvimento: o exemplo do Catuaí Shopping Center de Londrina. *Semina: Ciências Sociais e Humanas*, v. 28, n. 1, p. 3-22, 2007.

HARVEY, David. A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec, 1980.

HERMANN, Bruno M.; HADDAD, Eduardo A. Mercado Imobiliário e Amenidades Urbanas: A View Through the Window. *Est. econ.*, São Paulo, v. 35, n. 2, p. 237-269, abril-junho 2005.

LINARDI, Maria Cecília Nogueira. Pioneirismo e Modernidade: a urbanização de Londrina-PR. 1995. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

LONDRINA. LEI Nº 12.236, DE 29 DE JANEIRO DE 2015. Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina e dá outras providências. 2015a. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2015/web/LE122362015consol.html>

LONDRINA. LEI Nº 12.267, DE 17 DE ABRIL DE 2015. Dispõe sobre a implantação da Outorga Onerosa do Direito de Construir na modalidade aquisição onerosa por compra no Município de Londrina e dá outras providências. 2015b. Disponível em: http://ippul.londrina.pr.gov.br/images/lei_12267_2015_outorga_onerosa_atualizada_05-08-2016-corrigido.pdf

NASCIMENTO, Claudinei Ferreira do. **A verticalização de Londrina-PR: financeirização e mercado imobiliário entre 2000 – 2013**. Dissertação de Mestrado. Universidade Estadual de Londrina, 2015.

OLIVEIRA, M. R. N. A renda da terra e suas cambalhotas: Uma discussão sobre renda fundiária urbana, solo como mercadoria e a centralidade do Iguatemi. **GeoTextos**, vol. 1, n. 1, 2005. Margarete Rodrigues Neves Oliveira 29-50.

PASSOS, Viviane Rodrigues de Lima. **A verticalização de Londrina: 1970/2000, A Ação dos Promotores Imobiliários**. Universidade Estadual de Londrina, 2007.

PRANDINI, Neyde. Aspectos da Geografia Urbana de Londrina. In: Anais da Associação de Geógrafos Brasileiros, v. VI. Tomo I. 19. São Paulo, p. 62-80. 1954.

RORATO, G. Z. **Expansão do Ensino Superior Federal, Atores Territoriais e Emergência de Novas Escalas de Poder e Gestão: a Universidade Federal Da Fronteira Sul (UFFS)**. 2016. 257 f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional). Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Porto Alegre/RS, 2016.

RAMIRES, J. C. de L. **A Verticalização do Espaço Urbano da Cidade de Uberlândia: Uma Análise da Produção e do Consumo da Habitação**. 1998. 310 f. Dissertação (Doutorado em Geografia Humana). Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1998.

SANTOS, M. **A natureza do espaço – Técnica e tempo**. Razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1997.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**. 57:, 77-131, DEZEMBRO 1980.

SOUZA, M. A. A. de. **A Identidade da Metrópole: A verticalização de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SOMEKH, N. **A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador**. São Paulo: EDUSP/Nobel /FAPESP, 1997. 173p.

SPOSITO, Maria da Encarnação Beltrão. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade**. Tese (Doutorado em Geografia). São Paulo: USP, 1991.

OLIVEIRA JR, A. de. A universidade como polo de desenvolvimento local/regional. **Caderno de Geografia**, v.24, número especial 1, 2014.

SCHNEIDER, L. Educação e desenvolvimento: um estudo do impacto econômico da universidade federal no município de Santa Maria (RS). UNIFRA: Santa Maria, 2002.

SCHUMPETER, A. **A Teoria do Desenvolvimento Econômico**. Rio de Janeiro: Nova Cultural, 1985.