

## ALGUMAS NOTAS SOBRE O PROCESSO E A ESPACIALIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO URBANA NA CIDADE DE LONDRINA: 1950-2000

**Carlos Casemiro Casaril**  
Doutorando em Geografia pela UFSC  
[carloscasaril@yahoo.com.br](mailto:carloscasaril@yahoo.com.br)

### RESUMO

O principal objetivo deste artigo foi analisar o processo da produção vertical do espaço urbano da cidade de Londrina, destacando a espacialização dos edifícios de 4 e mais pavimentos, junto a área urbana no período 1950-2000. Os dados da verticalização foram obtidos através de levantamentos junto ao Corpo de Bombeiros de Londrina, utilizando-se dos projetos contra incêndio, para complementação de algumas informações o levantamento prosseguiu junto à Prefeitura Municipal de Londrina e, para finalizar realizamos uma pesquisa através da Lista Telefônica da Editel e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina e observações empíricas na cidade. Esses levantamentos deram origem aos dados dos edifícios com 4 e mais pavimentos. A discussão do processo foi realizada levando em conta cinco períodos e a espacialização vertical foi constatada através de mapeamento que apresentou o total de 1.559 edifícios construídos durante 1950-2000. Essa distribuição espacial da verticalização é resultado da produção do espaço para diferentes camadas sociais, taxas de lucros, diferentes tamanhos e padrões de edifícios, diferentes estratégias e pontos de vista dos agentes incorporadores que dão a idéia de "desigualdade" na e da produção do espaço por intermédio da localização dos prédios.

**Palavras-chave:** Geografia Urbana; Verticalização; Espacialização; Londrina.

## SOME NOTES ABOUT THE PROCESS AND THE ESPACIALIZATION OF URBAN VERTICALIZATION IN THE LONDRINA CITY: 1950-2000

### ABSTRACT

The main objective of this article was to analyze the process of vertical production of the urban space of the Londrina city, highlighting the spacialization of buildings of 4 and more pavements along the urban area in the period 1950-2000. The data of the verticalization were obtained through the survey together to the Fire Brigade of Londrina through the projects against fire, for complementation of some information, the survey proceeded together to the municipal town hall of Londrina, and for finalize, we performed search through the telephonic list of the Editel and Classifieds of Real Estate of the of Leaf Londrina, beyond, observations empirical in the city. These surveys gave origin to data for buildings with 4 and more pavements. The discussion of the process was performed carrying in account five periods, and vertical spatialization was verified through of mapping that presented a total of 1.559 buildings constructed during 1950-2000. This spatial distribution of verticalization is result of production of space for different social groups, rates of profits, different sizes and patterns of buildings, differents strategies and views of the developers agents that give the idea of "inequality" in the and of production n of space through the location of the buildings.

**Keywords:** Urban Geography; Verticalization; Spacialization; Londrina.

---

Recebido em 2010/01/23  
Aprovado para publicação em 19/07/2010

## INTRODUÇÃO

Este trabalho discute a verticalização urbana de Londrina no período de 1950 a 2000, tendo como principal objetivo analisar a produção vertical do espaço urbano londrinense. Os dados do processo de verticalização foram obtidos através de levantamento junto ao Corpo de Bombeiros de Londrina, utilizando-se dos projetos contra incêndio. Para a complementação de algumas informações o levantamento prosseguiu junto à Prefeitura Municipal de Londrina, mais precisamente no Setor de Cadastro Imobiliário e, para finalizar realizamos uma pesquisa através da Lista Telefônica da Editel e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina e observações empíricas na cidade, sendo estas últimas voltadas principalmente a coletar informações referentes a nomes e localização dos edifícios.

Destacando que os dados obtidos se referem aos edifícios com 4 e mais pavimentos, cujas datas correspondem à aprovação dos projetos no Corpo de Bombeiros e não necessariamente a data do Alvará ou Habite-se dos mesmos.

Em busca de uma melhor discussão, utilizamos a mesma formulação que Silva (2002) sobre a divisão das classes de pavimentos: 4 pavimentos, 5 a 8 pavimentos, 9 a 14 pavimentos e 15 e mais pavimentos.

Com os dados da verticalização de Londrina de 1950-2000, a discussão foi apresentada compreendendo cinco períodos, além disso, realizamos a construção de alguns mapas, apresentando a distribuição espacial dos edifícios e suas classes de pavimentos na área urbana, visando contribuir para o melhor entendimento do processo.

## A PERIODIZAÇÃO DO PROCESSO

### O primeiro período do processo de verticalização em Londrina: 1950-1959

O primeiro período de verticalização londrinense foi representado pela década de 1950, simbolizado por fortes investimentos na cidade que visavam colocá-la na “modernidade”, oriundos do acentuado desenvolvimento econômico da cidade e município, vinculado a forte retomada da produção e exportação do café no pós Segunda Guerra Mundial, de expansão das atividades do setor secundário e terciário, sem esquecer-se da grande implantação de infra-estrutura urbana com pavimentação de ruas, fornecimento de energia elétrica e rede de água, que geraram condições para o estabelecimento de uma etapa, aqui denominada de “anos dourados” (FRESCA, 2005).

Em relação à precoce verticalização, Prandini (1954, p.67) nos relatava que “[...] Os edifícios de vários andares já começaram a surgir, não como índice de falta de espaço, mas atestando a riqueza da cidade e a sua chegada a uma base de princípios de maturidade.”

Em pesquisa realizada junto ao Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina em 2006/2007, obtivemos como resultado a existência de 17 edifícios com 4 e mais pavimentos construídos na década de 1950.

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

A década analisada apresentou como resultado, 8 edifícios comerciais, 6 mistos e 3 residenciais. Portanto, no primeiro período de verticalização em Londrina, os edifícios voltados para usos comerciais ganharam enorme destaque, eles foram construídos na área central da cidade, cada

vez mais altos e imperavam como significados da modernidade, do progresso, do poder e de status da jovem Londrina. Vale a pena ressaltar que inicialmente esses prédios de usos comerciais tratavam-se em sua maioria de hotéis, bancos, escritórios, etc. Isso ratifica por um lado que a verticalização em Londrina não foi iniciada predominantemente pelo uso residencial. Porque era preciso acostumar o mercado consumidor. Prepará-lo, pois o comércio/serviços era sinônimo do luxo, riqueza, proximidade com o que ocorria em São Paulo, ligado nacionalmente com o que “havia de melhor”.

Quadro 1

Edifícios construídos na década de 1950 em Londrina - PR

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

Fonte: Setor de Cadastro Imobiliário da PML, 2006/2007; Org. O autor.

O total de edifícios construídos nesse primeiro período somou 17 prédios totalizando uma área construída de 79.778,02 m<sup>2</sup>. Desses 17 prédios verificamos que os edifícios residenciais e mistos somaram 09 prédios e as unidades representaram 344 apartamentos, juntos tais apartamentos somaram 40.738,91 m<sup>2</sup>.

Interessante destacar que conforme o quadro acima algumas construtoras já na década de 1950 se intitulavam como “incorporadoras”, porém a Lei da Incorporação só foi regulamentada pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Essa pequena constatação demonstra como Londrina estava à frente do ponto de vista da legislação.

As construtoras que atuaram no primeiro período da verticalização de Londrina (1950-1959) são apresentadas no quadro 2, a seguir.

Quadro 2

As Construtoras atuantes no primeiro período de verticalização de Londrina: 1950-59

Construtora/Incorporador	Número de edifícios
Empresa Construtora Brasil S. A.	1
Predial Construtora de Londrina Ltda.	1
Construtora Comercial e Industrial – COMASA S. A. (de Curitiba)	1
Construtora Brasília	1
Construtora e Incorporadora Veronesi	4
Construtora Bresslau e Bastian Ltda.	1
Incorporadora Alvorada Ltda.	1

Fonte: Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2007; Org. O autor.

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

Além das construtoras e incorporadoras mencionadas, outro agente produtor do espaço urbano londrinense, foi o estado local. Tal agente, entre os anos de 1951 e 1955, foi responsável pela

implantação de um conjunto legislativo que passou a regular a vida municipal, 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). Arias Neto (1998, p.152) denomina esse “[...] conjunto legislativo criado na década de cinquenta em Londrina de Estatuto da Cidade Moderna, pois ele revela o esforço de criação do espaço urbano ao regular a vivência humana em cidade, demarcando os limites da mesma e procurando dela expurgar as marcas do rural.”

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 (BORTOLOTTI, 2007).

A Lei n.133 foi o início da busca por um planejamento urbano moderno, sendo com o passar dos anos “[...] extremamente importante para manter uma estrutura coerente e de qualidade na expansão de Londrina [...]” (BORTOLOTTI, 2007, p.98).

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

Assim, essa lei apenas ratificou o que a CTNP – Companhia de Terras Norte do Paraná já havia estabelecido quando da elaboração da planta urbana da cidade.

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

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

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

Essa gênese da verticalização na área central das cidades ocorre porque essa área além de, alocar as melhores infra-estruturas urbanas era a localização privilegiada da cidade e local em que a classe de maior poder aquisitivo tinha como melhor opção de moradias para grande parte das cidades brasileiras, inclusive Londrina, porém não podemos generalizar, pois cada cidade, cada região tem suas especificidades vinculada a suas formações sócio-espaciais e apresentam seus processos de continuidade e descontinuidades específicos, assim, gostaríamos de enfatizar que, quando mencionamos que o processo de verticalização teve início no centro das cidades estamos falando das cidades em que o processo de verticalização urbana foi estudado, sendo algumas dessas cidades citadas no parágrafo anterior.

### O segundo período do processo de verticalização urbana de Londrina: 1960-1969

Na década de 1960 os edifícios altos continuaram sendo construídos (conforme quadro 3). Tivemos 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.

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

Contudo, dos 45 edifícios construídos no segundo período, 46,67% dos mesmos são de quatro pavimentos; 6,67% são de 5 a 8 pavimentos, 28,89% são de 9 a 14 pavimentos e por fim 17,77% são de 15 e mais pavimentos. Aqui é interessante lembrar que no primeiro período não tivemos a construção de prédios de 4 pavimentos, para se tornar a classe de pavimentos mais construída nesse segundo período. Uma possível explicação está na relação do custo da obra que por ser uma edificação vertical pequena, não necessita de elevador, que é uma tecnologia que encarece relativamente a obra, tirando a possibilidade do construtor auferir um lucro maior. Havia também o estímulo a construir apartamentos pequenos como barateamento dos custos.

Quadro 3

Edifícios construídos na década de 1960 em Londrina - PR

Ano	Edifício	Pavimentos	Ano	Edifício	Pavimentos
1960	Rosseto	11	1965	Prost de Souza - b	4
1960	Piauí	4	1965	Prost de Souza - c	4
1961	Caminhoto	13	1965	Prost de Souza - d	4
1961	Hotel Bourbon	9	1965	Radio Londrina	9
1961	Miguel Bernalhok	8	1965	Ribeiro Pena	12
1961	Santa Helena	12	1966	Santa Mônica	17
1961	São José	4	1967	Canadá	4
1962	Júlio Fuganti	12	1967	Elizabeth	4
1962	Hotel Varsóvia	5	1967	Willie Davids	15
1962	Hospital Santa Casa	4	1968	Adma Caram	22
1963	Glória	13	1968	Ângela	4
1963	Hotel Coroados	4	1968	Erica	4
1963	Mônaco	13	1968	Guanabara	4
1963	Marcília	4	1968	Ieda - A	4
1964	Cinzia	24	1968	Ieda - B	4
1964	União	11	1968	Itaipu	10
1965	Arthur Thomas	17	1968	Jamile Caram	15
1965	Banco BNCO	4	1968	Panorama	13
1965	Campinas	4	1968	Regina	16
1965	Central	4	1969	Dona Adelaide	4
1965	Hotel Cristal	6	1969	Dona Ana	4
1965	Ohara	12	1969	Tuparandi	17
1965	Prost de Souza - a	4			

Fonte: Setor de Cadastro Imobiliário da PML, 2006/2007; Org. O autor.

Em relação ao número de edifícios a quantidade ficou basicamente dividida, pois os edifícios menores representados pelos prédios de 4 pavimentos e pelos de 5 a 8 pavimentos somaram juntos 24 edifícios e os edifícios altos representados pelos edifícios de 9 a 14 pavimentos e de 15 e mais pavimentos representaram 21 prédios. Todavia, o número de prédios altos para a década de

1960, é significativo, o que demonstra que os agentes imobiliários estavam realizando a (re)produção de seus capitais através da multiplicação do solo urbano, densificação e ampliação da taxa de ocupação urbana.

Esse segundo período de verticalização em Londrina somou 45 edifícios construídos o que representou uma área construída total de 211.554,49 m<sup>2</sup>. Quanto aos usos, verificamos um total de 21 edifícios residenciais, 15 mistos e 09 comerciais, correspondendo respectivamente em 46,67%, 33,33% e 20,00%. Verifica-se que os edifícios residenciais e mistos somam 36 e, representam 1.218 apartamentos, esses apartamentos somam juntos 159.705,21 m<sup>2</sup>.

A partir do quadro 4, que apresenta os agentes construtores e proprietários fundiários dos edifícios construídos no período 1960-1969 em Londrina, verificamos que como no primeiro período do processo de verticalização urbana de Londrina, a Construtora Veronesi obteve também no segundo período, o maior destaque em relação ao número de edifícios construídos, sendo 08 edifícios conforme o quadro 4 abaixo. A construtora Brasília ficou em segundo lugar, tendo construído 06 edifícios no período. Já os edifícios que foram construídos sob a responsabilidade de engenheiros contratados por proprietários diversos, somaram 23 prédios, entre eles observamos que alguns edifícios receberam o nome da família, como é o caso do Rossetto, do Caminhoto, do Miguel Besspalhok, do Ohara e do Prost de Souza.

### **O terceiro período do processo de verticalização urbana de Londrina: 1970-1980**

A partir do terceiro período em diante da verticalização urbana tem-se o início do processo de construção de edifícios em escala significativa e de mudança da paisagem urbana, principalmente na área central da cidade de Londrina, sendo forte o grau de mudanças econômicas vivenciadas na cidade e região.

Conjunturalmente, o início do terceiro período do processo de verticalização, 1970-1980 é marcado pela fase final do milagre brasileiro e pelo início do período de recessão econômica que se fortalece na década de 1980 o qual fica conhecido como década perdida. Aqui é importante explicar que o milagre brasileiro correspondeu ao período de 1968-1973, nesse período o PIB brasileiro cresceu a uma taxa de cerca de 11,1% a.a., enquanto no período de 1964-1967 o crescimento havia sido de 4,2% a.a., além do crescimento econômico verificado o “milagre” comportou taxas de inflação declinantes o que veio a corroborar ainda mais para com o período. Já a década de 1980 ficou conhecida como a década perdida, amplamente divulgada nos meios de informação como solução a esclarecer, que as taxas de crescimento no país estavam muito abaixo das verificadas na década anterior e a incompetência governamental de gerar novas áreas de investimentos nos setores com capacidade ociosa naquilo que Rangel (1980) denominava de “dialética da capacidade ociosa”. Durante a denominada década perdida enquanto o Brasil estava em crise o Estado do Paraná sofreu menor impacto desta fase, principalmente por continuar tendo na agropecuária e na agroindústria a predominância produtiva e geração de rendas.

Ao analisar a tabela 1 verifica-se que o ano de 1980 teve o maior número de edifícios construídos, totalizando 23, sendo que tivemos 10 edifícios de 9 a 14 pavimentos e 4 com 15 e mais pavimentos, ou seja, prevaleceram os edifícios mais altos. Este ano representou 16,79% das construções de todo o período. Já em relação ao período em análise, destacaram-se os edifícios com 4 pavimentos, que totalizaram 47 ou 34,30% do total. Desta classe de pavimentos 17 foram edificadas no ano de 1977; em segundo lugar os edifícios entre 9 a 14 pavimentos, totalizando 41 (29,93%); em terceiro os de 5 a 8 pavimentos, com 29 (21,17%) e, por fim, os edifícios com 15 e mais pavimentos, com 20 (14,60%).

O total da área construída em m<sup>2</sup> dos edifícios no período correspondeu a 540.578,85m<sup>2</sup>, de um total de 137 edifícios. Quanto aos usos tivemos como resultado, 101 edifícios residenciais, 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 m<sup>2</sup>.

Quadro 4

Agentes construtores e proprietários fundiários do segundo período de verticalização em Londrina

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

Fonte: Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2007; Org. O autor.

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

Em relação ao número total de edifícios, analisamos que ocorreu significativa redução da construção dos mesmos, nos anos de 1978 com 6 prédios e 1979 com 7 (tabela 1). Essa queda na construção dos prédios correlaciona-se à desaceleração da economia.

[...] Em 1979, a indústria da Construção Civil foi considerada inflacionária pelo Governo Federal que reinstalou o imposto sobre o lucro imobiliário e impediu o acesso dos incorporadores ao capital de giro. A partir daí os construtores deveriam possuir recursos próprios para a aquisição dos terrenos, pois os bancos

foram proibidos, através da Resolução Federal, de conceder financiamento a ele. Além disso, para evitar que tomassem empréstimos como pessoas físicas, os incorporadores passam a ser, para efeito legal, pessoas jurídicas. (MENDES, 1992, p.206).

Tabela 1

Total de edifícios com 4 e mais pavimentos construídos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1970 - 1980

Anos	4 pavimentos	5 a 8 pavimentos	9 a 14 pavimentos	15 e mais pavimentos	Total	Porcentagem (%)
1970	4	1	1	1	7	5,11
1971	2	1	2	0	5	3,65
1972	2	3	1	1	7	5,10
1973	5	9	4	2	20	14,60
1974	5	2	1	1	9	6,57
1975	3	3	4	4	14	10,22
1976	4	0	10	5	19	13,87
1977	17	1	2	0	20	14,60
1978	1	1	4	0	6	4,38
1979	1	2	2	2	7	5,11
1980	3	6	10	4	23	16,79
Total	47	29	41	20	137	100,00
%	34,30	21,17	29,93	14,60	100,00	

Fonte: Corpo de Bombeiros de Londrina, 2005; Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007; Org. O autor.

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

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

Com a inflação alta, ocorre a depreciação da moeda, onde a poupança apresenta baixíssimos rendimentos, levando poupadores e investidores a dirigir suas economias para a construção civil, visando garantir suas rendas, ainda mais que no Brasil existia a correção monetária, que visava garantir as correções dos preços e dos saldos devedores não permitindo que a inflação corroesse os valores (RANGEL, 1986). Assim, uma das explicações para o número significativo de edifícios em Londrina no terceiro período de verticalização seria a questão da inflação.

#### O quarto período do processo de verticalização urbana de Londrina: 1981-1990

Este período representou-se o mais importante ao longo do processo em questão. Podemos caracterizá-lo como sendo o período da intensificação da verticalização urbana na cidade de Londrina, em decorrência de vários aspectos, a saber: período de maior construção de edifícios dos períodos analisados, grande construção de edifícios no sistema de condomínio, forte atuação dos órgãos públicos na construção de conjuntos habitacionais verticais como a 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 (CAAPSML) e Cooperativa Habitacional Bandeirantes (COHABAN), além de uma grande “[...] amplitude, complexidade, dinâmica, formas arquitetônicas variadas e da maturidade do mercado imobiliários, agora estruturado para atender uma sociedade de consumo cada vez mais exigente conforme os ditames da ideologia da classe burguesa.” (MENDES, 1992, p. 210).

No período foram construídos 801 edifícios com 4 e mais pavimentos em Londrina, o que totalizou uma área construída de 2.046.247,76 m<sup>2</sup>.

Tabela 2

Total de edifícios com 4 e mais pavimentos construídos em Londrina por Ano e Número de pavimentos entre 1981 - 1990

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

**Fonte:** Corpo de Bombeiros de Londrina, 2005; Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007; **Org.** O autor.

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

Nesse quarto período tivemos como resultado 732 edifícios residenciais, 19 mistos e 50 comerciais, correspondendo a 91,39%, 2,37% e 6,24%, respectivamente. Assim, os edifícios residenciais e mistos somam 751 prédios e as unidades habitacionais representam 15.938 apartamentos, esses apartamentos somam juntos 1.836.775,02 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

O terceiro período de verticalização apresentou cinco edifícios construídos no sistema de condomínio em Londrina, assim denominados, Monalisa, Dom Henrique, Casa Blanca, Délcio Cruciol e o Minas Gerais.

No quarto período do processo de verticalização de Londrina, foram construídos 139 condomínios fechados. É nesse período que o sistema de condomínio se consolida como forma de aquisição de moradia, principalmente por ter um custo reduzido, como já exposto. O primeiro dos 139 condomínios fechados construído nesse período data de 1981, o João Nicolau, edificado pela Mavillar Construtora e Incorporadora Ltda., com 13 pavimentos, sendo um apartamento por andar com área de 238,69 m<sup>2</sup> cada.

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

[...] a década de 80 é marcada por um quadro de estagnação da economia brasileira ou, em outros termos, de ausência de um crescimento auto-sustentado, em decorrência da não-superação de uma série de obstáculos estruturais, dentre os quais podem ser destacados o desequilíbrio das contas externas, a cessação

dos fluxos financeiros internacionais, a indefinição de esquemas viáveis de financiamento dos investimentos de longo prazo, o baixo nível de inversões na ampliação da capacidade produtiva da economia, especialmente por parte do setor público nos setores de insumos básicos e infra-estrutura, a brusca queda do poder aquisitivo dos salários associada às elevadas taxas de inflação, o crescente atraso científico e tecnológico, etc. (LOURENÇO, 1990, p.3).

Em relação à aceleração inflacionária, o período 1981-1990, chegou a apresentar taxas inflacionárias de até 2.917,05%, o que agravou ainda mais a questão da estagnação econômica brasileira. Em 1985 a taxa inflacionária chegou a 226,97% levando o Governo Federal a iniciar uma política de implantação de planos de estabilização econômica, sendo o Plano Cruzado (Decreto-Lei 2.283), editado em 28 de fevereiro de 1986, o primeiro de uma série.

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

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

Na cidade de Londrina e outras cidades que conhecemos através dos estudos da verticalização urbana, verificamos que o Plano Cruzado foi realmente a política econômica que mais favoreceu a construção de edifícios. Assim, notamos que, no quarto período do processo de verticalização urbana de Londrina, ocorreu grande intensificação da verticalização a partir de 1985 e perdurando até o final do período em estudo.

O ano de 1990 foi um ano em que houve um decréscimo em relação ao número de edifícios construídos, uma explicação importante para tal ruptura do processo de intensificação da verticalização urbana de Londrina foi a ascensão de Fernando Affonso Collor de Mello à Presidência do Brasil em março de 1990, pois a inflação havia atingido uma taxa mensal de 81%, ou seja, estávamos vivendo um momento de hiperinflação ascendente. A partir desse contexto, Collor introduziu imediatamente um surpreendente e novo programa antiinflacionário - O Plano Collor I (ou Plano Brasil Novo) editado através da Medida Provisória N° 168 em 15/03/1990 e convertida em Lei N° 8.024 em 12/04/1990 (BANCO CENTRAL, 2006).

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

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

Uma das medidas mais radicais foi que,

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

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

#### O quinto período do processo de verticalização urbana de Londrina: 1991 - 2000

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

O Plano Collor I, editado em 1990, teve grandes repercussões no início desse período, esse plano como já comentado, realizou o confisco da poupança, decretou abertura do mercado interno, dentre outras medidas. E foi a partir de 1991, mais precisamente em 16/09/1991, que os valores confiscados em poupança foram liberados em doze parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas pelo Bônus do Tesouro Nacional (BTN – fiscal) acrescida de juros de 6% ao ano. (BANCO CENTRAL DO BRASIL, 2006). Portanto, o período foi considerado de recessão, em relação a muitos setores econômicos, entre eles o da construção civil. Contudo, verifica-se na tabela 3, grande número de edificações.

Tabela 3

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

Anos	4 pavimentos	5 a 8 pavimentos	9 a 14 pavimentos	15 e mais pavimentos	Total	Porcentagem
1991	165	25	13	13	216	38,64
1992	21	14	5	2	42	7,51
1993	33	8	13	11	65	11,63
1994	0	8	10	10	28	5,01
1995	3	6	10	4	23	4,11
1996	9	13	11	13	46	8,23
1997	16	20	11	10	57	10,20
1998	8	6	9	9	32	5,72
1999	4	10	3	3	20	3,58
2000	6	10	8	6	30	5,37
Total	265	120	93	81	559	100,00
%	47,41	21,47	16,63	14,49	100,00	

Fonte: Corpo de Bombeiros de Londrina, 2005; Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina, 2005-2006; Lista Editel Londrina e Região, 2006-2007 e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina, 2006-2007; Org. O autor.

Verifica-se através da tabela supracitada, que o ano de 1991, teve o maior número de edifícios construídos, com um total de 216, (38,64%) sendo 165 de 4 pavimentos, 25 de 5 a 8 pavimentos, 13 de 9 a 14 pavimentos e 13 de 15 e mais pavimentos. O ano que teve a menor construção de edifícios do período foi o ano de 1999, com um total de 20 prédios (3,58%) sendo 4 de 4 pavimentos, 10 de 5 a 8 pavimentos e 3 prédios de 9 a 14 e de 15 e mais pavimentos. Lembrando que, no período foram construídos 559 prédios.

Os edifícios com 4 pavimentos ganharam destaque no ano de 1991, como exposto acima. O mesmo aconteceu em relação aos edifícios com 5 a 8 pavimentos, com um total de 25. Os edifícios com 9 a 14 pavimentos apresentaram-se no ano de 1991 e 1993 o de sua maior construção, perfazendo 13 e por último, os prédios de 15 e mais pavimentos tiveram destaque no ano de 1991 e 1996, totalizando 13 arranha-céus.

Nesse quinto período de verticalização em Londrina, o total da área construída foi de 1.691.358,35 m<sup>2</sup>, isso em relação a 559 edifícios. Já em relação aos usos, temos como resultado, 495 edifícios residenciais, 18 mistos e 46 comerciais, correspondendo respectivamente em 88,55%, 3,22% e 8,23%. Os edifícios residenciais e mistos somam 513 e, as unidades representam 13.081 apartamentos, esses apartamentos somam juntos 1.460.493,23 m<sup>2</sup>.

Mesmo, sendo considerado um período de recessão econômica por vários estudiosos, o ano de 1991, teve o maior número de edifícios construídos, isso em relação aos cinco períodos do processo de verticalização urbana de Londrina, com 216 (38,64% do período analisado). Sendo, importante comentar, que 25 edifícios dos mais variados pavimentos foram construídos no sistema de condomínio, já em relação aos conjuntos residenciais de 4 pavimentos, tem-se a seguinte distribuição: 134 foram edificadas pela Santa Cruz Engenharia Ltda., com o Residencial Bourbon (10 prédios), o Residencial Ouro Verde (19), o Residencial Catuaí (16) e o Residencial das Américas (89); o INOOCOP, com o Residencial Daniela (05) e a Khouri com o Residencial Alto do Sabará (09).

Os grandes empreendimentos de 4 pavimentos, como os citados acima, continuaram sendo realizados no período estudado, onde no ano de 1992 a Khouri entregou o Residencial Nova Inglaterra (20 prédios), já o ano de 1993 totalizou 32 edifícios, a Mavillar, com o Franklin Residence (07 prédios); a Cohaban com o Residencial São João (02) e a Plano's com o Residencial San Pablo III (23). Os anos de 1994-95 não apresentaram nenhum projeto deste porte, para em 1996 ser construído pela Lacerda Athayde Construções e Empreendimentos Ltda., o Residencial Ilhas do Caribe (04 prédios), já o ano de 1997 totalizou 18 edifícios, a Monte Belo Empreendimentos Imobiliários Ltda., com o Residencial Cidade Universitária (09 prédios com 4 pavimentos cada); a Artenge S.A. Construções Civis com o Residencial do Lago II (03 prédios com 8 pavimentos cada); a Vectra Construtora Ltda. com o Residencial Valle Dumond (03 prédios com 8 pavimentos cada) e no ano de 1998 a Dinardi entregou o Residencial Parque Universitário (08 prédios com 4 pavimentos cada); não sendo apresentados nenhum grande empreendimento nos anos de 1999 e 2000.

Os anos de 1994-95 apresentaram os efeitos imediatos do Plano Real, que com sua estabilização monetária e com forte controle redutor da atividade econômica, reduziram o número de edifícios construídos.

[...] No período antecedente ao Plano Real, os poupadores ou especuladores financeiros obtinham elevados índices de reajustes nominal pelos recursos aplicados no mercado financeiro. Os índices inflacionários dos vinte e quatro meses antecedentes foram no mínimo 22,08% em julho de 1992 e máximo de 48,24% em junho de 1992, perfazendo uma média de 33,24% de reajuste nominal. [...] Com a estabilização monetária do Plano Real houve uma drástica redução dos índices inflacionários. Nos vinte e quatro meses seguintes ao Plano Real, os índices inflacionários giraram em torno de 1,85%, obtendo um mínimo de 0,29% em março de 1996 e um máximo de 7,75% em junho de 1994. (SILVA, 2002, p.149-150).

Essa realidade, aliada às altas taxas de juros reais proclamadas pelo governo de Fernando

Henrique Cardoso, que visavam reter os recursos nas aplicações financeiras, resultaram na recessão dos recursos no mercado, na diminuição do consumo e do crescimento econômico, as quais inviabilizaram a continuidade da intensificação do processo de verticalização urbana em Londrina. Ainda no governo FHC foram vendidas a maioria das estatais possíveis, onde o capital internacional adquiriu ampla parte das mesmas; devido a paridade monetária do real com o dólar e da abertura do mercado brasileiro, ocorreu grande aumento de importações, o que prejudicou as indústrias nacionais, pois criou dificuldades para competir no mercado, levando inúmeras indústrias a falência, a perda de controle acionário, a processos de fusões e aquisições.

### **A ESPACIALIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO LONDRINENSE**

Aqui é necessário enfatizar a importância do espaço para o entendimento deste trabalho, pois a “[...] cada momento do processo produtivo, teremos um espaço determinado e específico, uma vez que ele será produzido em função das exigências e necessidades da sociedade.” (CARLOS, 1994, p.26). Assim, a cada período da verticalização, temos uma nova espacialização.

A distribuição populacional e das atividades econômicas no solo urbano, no sistema capitalista de produção, segue uma regra fundamental na qual quem possui um maior poder aquisitivo, melhor se localiza na cidade, tanto no que diz respeito ao emprego, quanto em relação à oferta de equipamentos e serviços urbanos. Assim, “[...] quem pode mais é detentor das melhores áreas da cidade – servidas de melhor infra-estrutura e de melhores serviços em geral. [...]” (COSTA, 2000, p.56). O processo de verticalização urbana na maioria das vezes ocorre nessas áreas, beneficiando uma parcela de maior poder aquisitivo da população, pois podem arcar com o ônus desse tipo de habitação.

O solo urbano assume grande relevância neste processo, passando a ter um valor especulativo que se expressa com base principalmente na localização. Nesse sentido, “[...] o preço da terra é definido diferencialmente pela localização. Terrenos com as mesmas dimensões, as mesmas características topográficas terão preços diferentes, dependendo da localização na cidade.” (RODRIGUES, 1989, p.19).

A natureza dos atributos locacionais é determinada pela inter-relação dos elementos: acessibilidade e infra-estrutura.

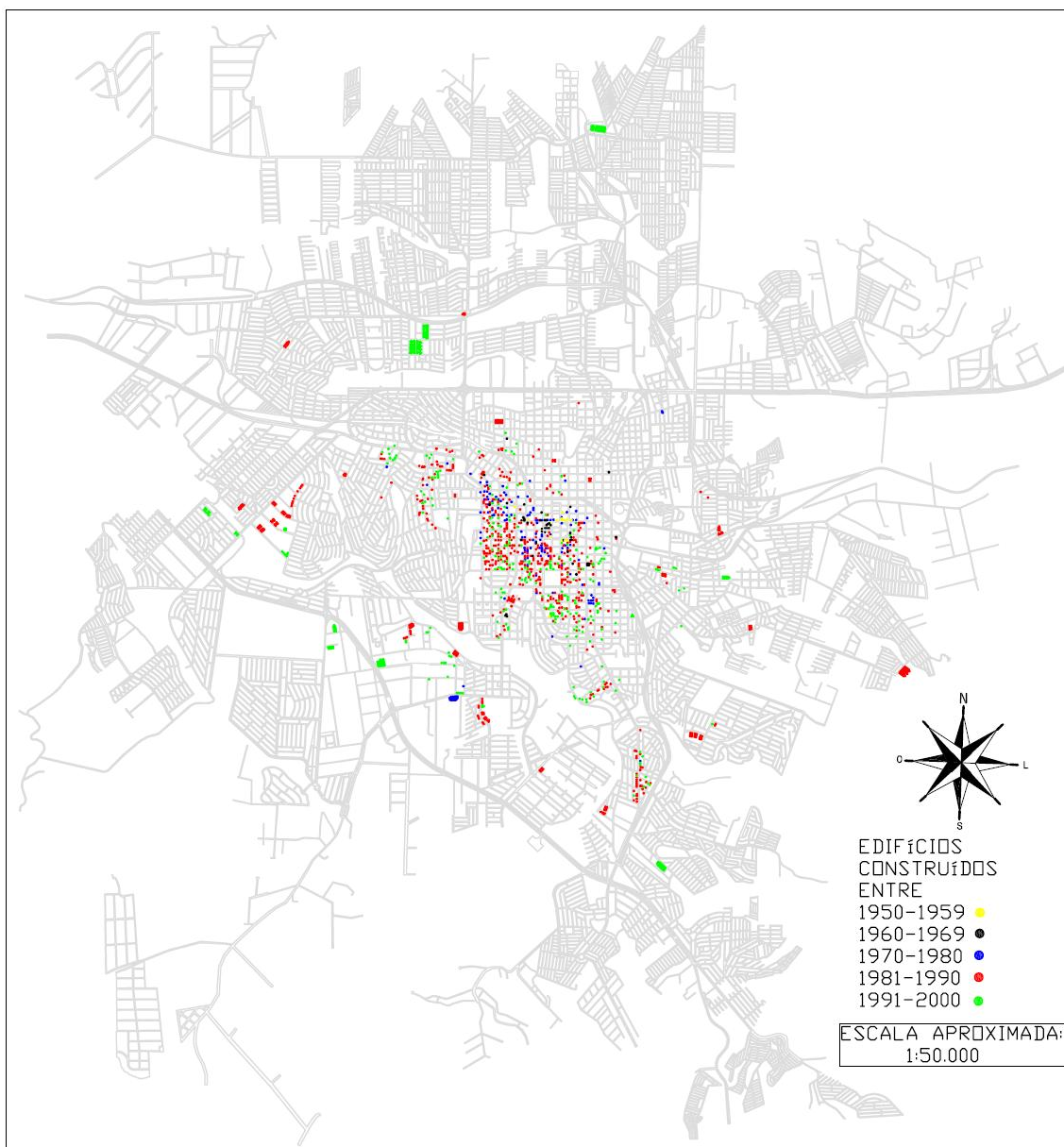
[...] A acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana, embora toda e qualquer terra o tenha em maior ou menor grau. Os diferentes pontos do espaço urbano têm diferentes acessibilidades a todo o conjunto da cidade. A acessibilidade de um terreno ao conjunto urbano revela a quantidade de trabalho socialmente necessário dispendido em sua produção. Quanto mais central o terreno mais trabalho existe dispendido na produção dessa centralidade, desse valor de uso. Os terrenos da periferia têm menos trabalho social incorporado em sua produção do que os centrais. Daí nossa expressão ‘terra-localização’, ao lado de ‘terra-matéria’ e ‘terra-capital’, criadas por Marx. (VILLAÇA, 2001, p.74).

Assim colocado alguns elementos para a compreensão da distribuição espacial dos edifícios em Londrina, vejamos o percurso para a efetivação da mesma.

A espacialização dos edifícios nesses cinquenta anos estudados foi iniciada no centro da cidade de Londrina. Os edifícios construídos no primeiro e segundo período do processo localizaram-se no quadrante central da área urbana. No terceiro período, os edifícios distribuíram-se espacialmente no quadrante central, mas já iniciando um deslocamento para outras regiões da cidade. No quarto período os edifícios foram construídos em todas as regiões, chegando até aos lugares mais distantes, como nos limites da área urbana. No quinto e último período analisado, a distribuição espacial dos edifícios foi igual ao quarto período, ou seja, em todas as regiões da cidade.

No mapa 1 podemos notar que o quadrante central da cidade é fortemente ocupado por edifícios os quais foram construídos em todos os períodos analisados nessa área. Outra área com forte concentração de edifícios fica no setor oeste da cidade, com maior concentração de edifícios nas avenidas principais (Tiradentes e Maringá), lembrando que as ruas paralelas a estas também são

impactadas e com o processo passam por grande valorização. Ainda no setor oeste, ocorre uma verticalização no limite da malha urbana, com edifícios de 4 pavimentos construídos após o período 1980 em ruas paralelas a Av. Arthur Thomas.



Fonte da base cartográfica: PML – Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.  
Org. e digitalização: O autor, 2008.

Mapa 1 – Localização dos Edifícios Construídos em Londrina no Período 1950-2000

O destaque para o setor Norte da cidade fica para os três grandes conjuntos verticais construídos na década de 1990 e voltados para uma parcela da população de menor poder aquisitivo. Na

região Leste da cidade foram construídos poucos edifícios, mas os que foram edificadas são em sua maioria residenciais com vários blocos de prédios. Outra área na qual ocorreu uma pequena concentração de prédios populares foi na região Sul da cidade, mais precisamente no final da Av. Inglaterra. Já ao lado do Executivo Municipal, formou-se uma área de expansão de condomínios fechados (edifícios construídos em sistema de condomínio), tais edifícios estão sendo construídos entre a Av. Souza Naves e a Av. Duque de Caxias.

Outra área que vem recebendo a construção de condomínios fechados e de arranha-céus de alto padrão é o setor sudoeste - Gleba Palhano - que desde a metade da década de 1990 vem sendo palco dos maiores empreendimentos imobiliários verticais da cidade.

Após esta explanação sobre a distribuição espacial dos edifícios na cidade de Londrina, apresentamos os mapas 2, 3, 4 e 5 que demonstram as classes de pavimentos construídos em cada período estudado. A partir deles observamos melhor a distribuição espacial dos edifícios por classe de pavimentos, e podemos notar que os prédios de 4 pavimentos (mapa 2) estão localizados, em menor número na área central da cidade, porém com uma grande quantidade de edifícios distribuídos pela periferia da então malha urbana.

Esses edifícios de 4 pavimentos estão em sua maioria localizados em áreas distantes da área central da cidade, isso devido a questões de infra-estruturas e acessibilidades que foram apresentadas por Villaça (2001), lembrando que os apartamentos dessa classe de pavimento têm seu maior destino voltado a atender uma parcela da população de menor poder aquisitivo, assim se alto explicando a espacialização dos edifícios de 4 pavimentos na cidade de Londrina.

O mesmo não acontece para os edifícios de 5 a 8 pavimentos (mapa 3), pois apresentam um número elevado de edifícios na área central da cidade, onde apenas alguns poucos prédios fogem à regra da concentração vertical central e de seu entorno. A partir dessa classe de pavimentos existe a obrigatoriedade da instalação de elevador o que encarece o preço final da obra, modificando assim o mercado consumidor em relação a classe de 4 pavimentos.

Já o mapa 4 apresenta os edifícios de 9 a 14 pavimentos construídos durante esse meio século que estamos abordando e a partir dele, visualizamos uma grande concentração dos mesmos na área central da cidade, sendo que, uma quantidade razoável de edifícios está localizada entre as ruas Higienópolis, Goiás, Belo Horizonte, Santos e Paranaguá, que foi a área "chic" na década de 1980. Outra concentração desta classe de pavimentos teve início na Gleba Palhano.

Interessante mencionar que a verticalização dessa classe de pavimentos fica no período de 1950-1959 concentrada na área central e reservada a Av. Paraná; já no período de 1960-1969 os edifícios ficam também agrupados no centro da cidade, caminhando em direção a Av. Higienópolis pela Av. Paraná. No período seguinte os prédios além de estar alocados no centro de Londrina e ultrapassar a Av. Higienópolis, vão além da Av. JK, isso em seus dois sentidos, que demarcam o quadrante central, tendo construções isoladas na Av. Maringá, Av. Tiradentes e Av. Madre Leônia Milito. O período de 1981-1990 segue a mesma ordem do período anterior só que com uma quantidade bem maior de edifícios.

Por fim, os prédios de 09 a 14 pavimentos construídos no último período por nós estudado, chegam a uma distância cada vez maior, além de seguirem pelo mesmo caminho das construções apresentadas no período anterior, apresentam alguns edifícios junto à Av. Inglaterra e também na Gleba Palhano e na Av. Souza Naves próximos da Prefeitura e Câmara Municipal.

No mapa 5 apresentamos os edifícios de 15 e mais pavimentos construídos no período de 1950 – 2000. Nele verificamos que os edifícios se concentraram no centro da cidade e em seu entorno, porém podemos verificar a construção de alguns deles, na Gleba Palhano e entre a Av. Souza Naves com a rua Conde de Nova Friburgo e com a rua Dr. Elias Cesar, ou seja, edifícios ao lado do Executivo Municipal. Lembrando que tais edifícios são construídos também, entre as Av. Maringá, Prof. Samuel Moura e Tiradentes. Interessante notar que a maior concentração de edifícios está localizada próxima da área central e fica exatamente entre as ruas Alagoas, Prof.



Hugo Cabral, Sergipe e Paranaguá as quais formam um retângulo quase que totalmente preenchidos por edifícios altos, sendo em sua maioria prédios construídos na década de 1980 e 1990. Portanto, a partir desta constatação podemos afirmar que existe uma população de poder aquisitivo alto que quer ainda morar no centro da cidade, ou se preferir a poucas quadras do *Central Business District* (CBD) de Londrina.



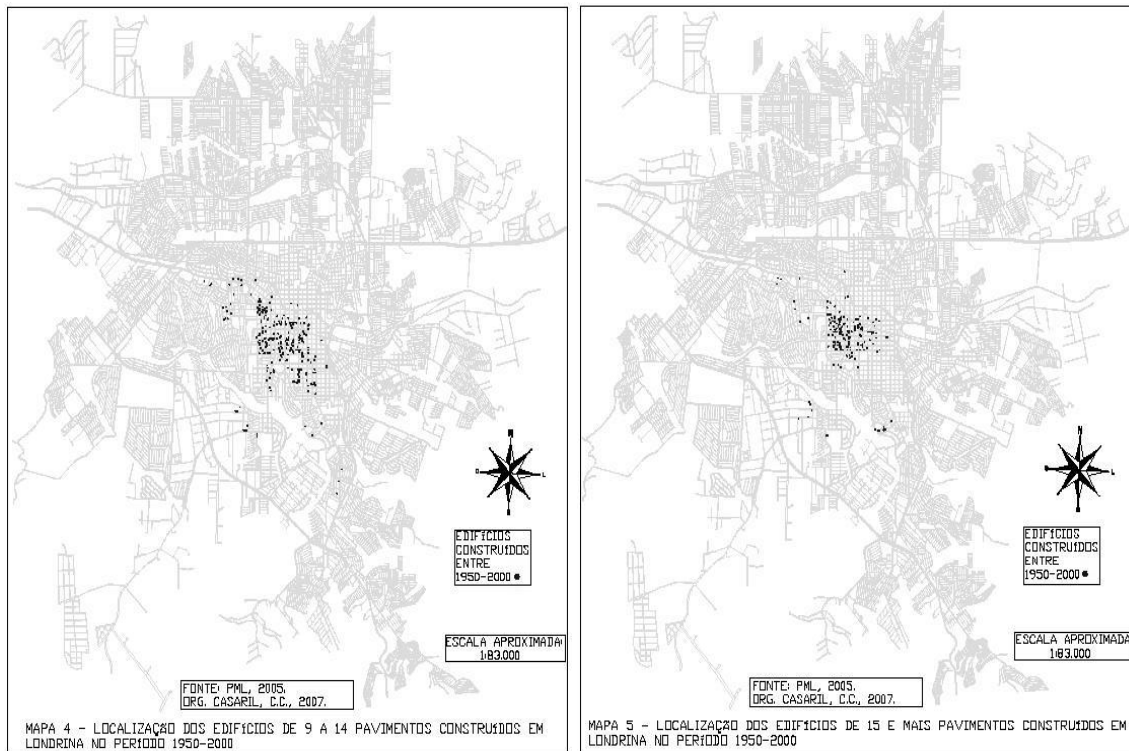
Fonte da base cartográfica: PML – Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.  
Org. e digitalização: O autor, 2008.

#### Mapa 2 - Localização dos edifícios de 4 andares e Mapa 3 - Localização de edifícios de 5 a 9 andares, construídos em Londrina no Período 1950-2000

Londrina foi previamente planejada para abrigar 20.000 habitantes. Ao longo das décadas essa população tornou-se centenas de vezes maiores. E para atender a demanda populacional, o interesse da classe dominante, aos interesses políticos e econômicos a cidade cresceu muito mais que o esperado, de forma desordenada, mudando as perspectivas iniciais. Hoje é a segunda maior cidade do Estado, e uma das mais verticalizadas do Brasil. Isso promoveu uma grande expansão físico-territorial e uma espacialização diferenciada, criando localizações intra-urbanas segregacionistas.

Em cada período discutido, verificamos diferentes localizações, mas é a partir da década de 1980 que ocorreu a intensificação da verticalização e com ela, além das diferentes localizações se acentuarem, surgiu um novo padrão de edifício (classe de pavimento) como destaque. No primeiro, segundo e terceiro período por nós estudado, o maior destaque era dado aos prédios altos e suas localizações ficaram restritas a área central da cidade. Todavia, a partir do quarto período (1981-1990) do processo, ocorre uma mudança significativa na trajetória da verticalização londrinense, surge uma nova classe de pavimento como destaque, classe essa chamada por nós de edifícios de

04 pavimentos. Esses prédios de 04 pavimentos são construídos em todas as regiões da cidade chegando até mesmo aos limites territoriais da área urbana, modificando assim, a distribuição espacial dos edifícios, pois em nenhum período anterior a verticalização chegou tão longe da área central como as localizações verticais observadas nas décadas de 1980 e 1990.



Fonte da base cartográfica: PML – Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.  
Org. e digitalização: O autor, 2008.

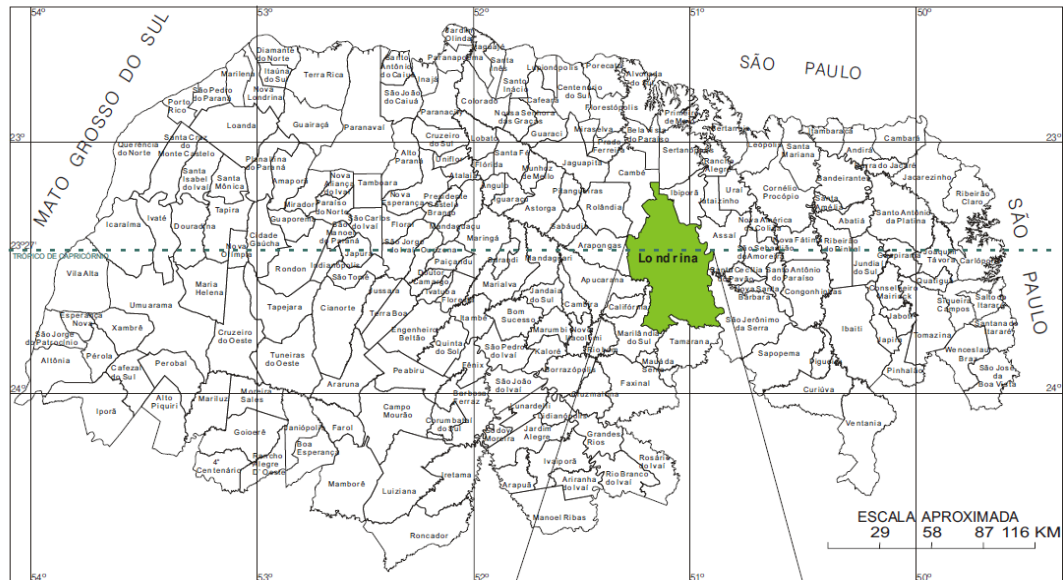
MAPA 4 - Localização dos edifícios de 9 a 14 andares e Mapa 5 - Localização de edifícios de 15 ou mais andares, construídos em Londrina no Período 1950-2000

Para o leitor ter uma melhor noção espacial da verticalização urbana, apresentamos a seguir o mapa 6 que demonstra a localização de Londrina no Norte do Estado do Paraná, incluindo os limites municipais (a área urbana, a área rural e os distritos). A partir deste mapa o leitor visualiza a dimensão do perímetro urbano e verifica como o mesmo alcança os limites municipais e, como observado no parágrafo anterior, a distribuição espacial dos edifícios chega aos limites territoriais da área urbana nas décadas de 1980 e 1990.

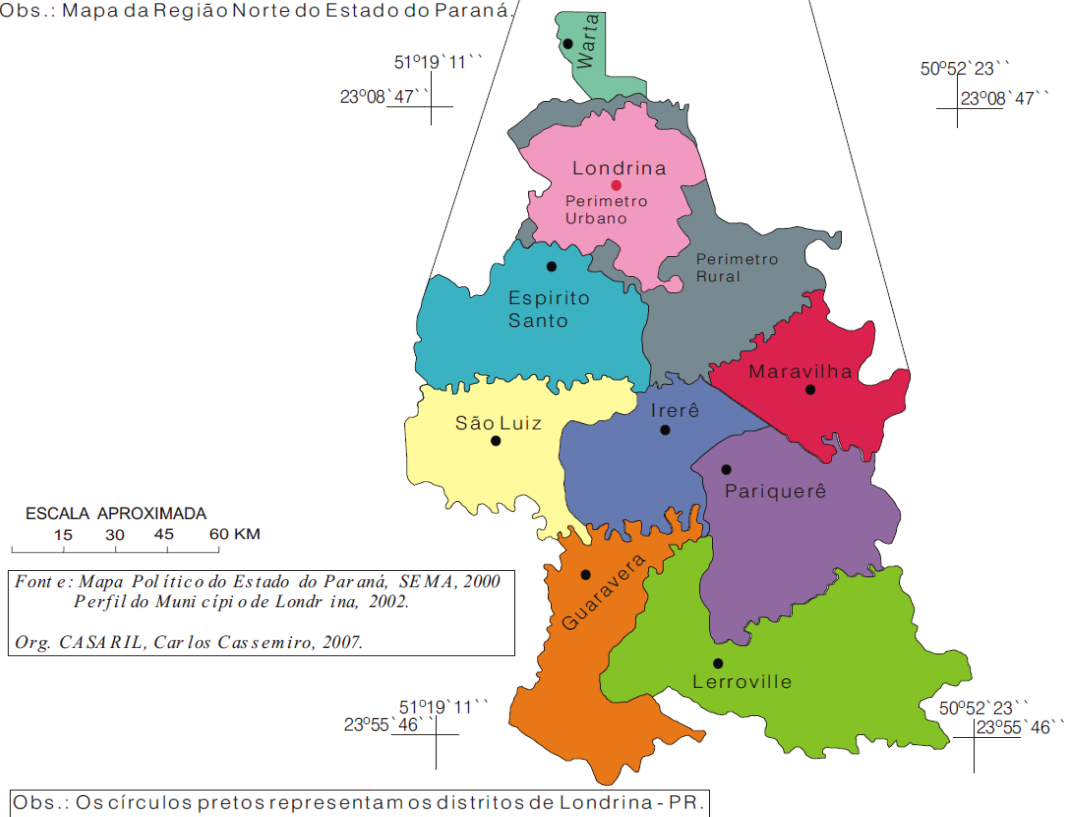
Durante a década de 1980 o Brasil passou por um período de crise econômica, favorecendo assim, a diminuição do tamanho dos apartamentos, do número de pavimentos e deixando de ser (a verticalização) uma edificação voltada a atender uma parcela da população de médio e alto poder aquisitivo para ser incorporada também a uma população de menor poder aquisitivo, destacando-se nesse contexto a COHAB-LD, que mesmo sendo criada em 1965, inicia suas atividades na construção de conjuntos habitacionais populares somente na década de 1970, partindo na década de 1980 para a implantação de loteamentos populares através de edificações verticais (prédios de 4 pavimentos, com área nunca superior aos 60 m<sup>2</sup>).

Por estas e outras razões a distribuição espacial dos edifícios da década de 1980, iniciou a

descentralização do processo, proporcionando a construção de edifícios, além da área central, em setores distantes do centro.



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



MAPA 6 - Localização de Londrina no Norte do Estado do Paraná

A partir do mapa 1, em que apresentamos toda a verticalização construída no período 1950-2000. Podemos verificar os edifícios construídos no Setor Norte da cidade, com destaque para os três condomínios residenciais constituídos por vários blocos de edifícios cada, todos construídos pela construtora Santa Cruz. Aqui é interessante destacar que este Setor Norte é formado por vários conjuntos habitacionais populares, região popularmente chamada de “Cinco Conjuntos”, mais recentemente de “Cincão”. Área que após receber a construção vertical da década de 1990, ganhou a construção de muitos outros prédios, a partir da primeira década do século XXI, edifícios esses voltados a atender os anseios de parcela da população de menor poder aquisitivo. Lembrando que nesse setor constituiu-se um subcentro.

O subcentro consiste, portanto, numa réplica em tamanho menor do centro principal, com o qual concorre em parte sem, entretanto, a ele se igualar. Atende aos mesmos requisitos de otimização de acesso apresentados anteriormente para o centro principal. A diferença é que o subcentro apresenta tais requisitos apenas para uma parte da cidade, e o centro principal cumpre-os para toda a cidade. (VILLAÇA, 2001, p.293).

Esse subcentro será ampliado em breve, por meio da construção do *Shopping Center Catuaí Norte* (orçamento de 150 milhões), do *Wal-Mart – Maxxi* (orçamento de 40 milhões), *Planet Shopping - Muffato* (orçamento de 11 milhões) que reforçará ainda mais a centralidade do setor Norte de Londrina, proporcionando por hipótese, um aumento relativo do preço do solo urbano, fazendo com que incorporadores imobiliários, “[...] para diluí-los, [busquem] cada vez mais a redução da cota-parte dos terrenos, ou seja, [...]” faz com que aumente o processo de verticalização. (CAMPOS FILHO, 2001, p. 50).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta distribuição espacial da verticalização visualizada através do mapeamento é efeito da produção do espaço para diferentes camadas sociais, taxas de lucros, diferentes tamanhos e padrões de edifícios, diferentes estratégias e pontos de vista dos agentes incorporadores que dão a idéia de “desigualdade” na e da produção do espaço por intermédio da localização dos edifícios.

Os dados da verticalização urbana de Londrina de 1950-2000 totalizaram 1.559 edifícios, distribuídos em cinco períodos e o mapeamento do processo, construído através de tecnologia do Sistema de Informação Geográfica – SIG oferece ferramentas operacionais para o planejamento, gerenciamento, auxiliando os gestores urbanos em seus planos de ações. Permitindo ainda a atualização e inclusão de novos dados e cruzamentos, ampliando-se assim uma base de dados cartográficos urbana contribuindo à sistematização e análise intra-urbana.

A cada um dos cinco períodos analisados verifica-se uma nova espacialização vertical, transformando a cidade em maneiras distintas de organização social e territorial. Essa espacialização permitirá aos gestores urbanos, as empresas de consultorias do mercado imobiliário, as incorporadoras, uma ótima visualização do mercado de imóveis verticais da cidade, podendo através de análises, definirem as áreas posteriores de expansão urbana vertical; definirem a instalação de novas empresas de produtos sofisticados próximas dos arranha-céus de alto padrão ou o contrário dependendo da demanda; dentre outras inúmeras possibilidades de empreendimentos.

Destacando ainda que, tal espacialização pode auxiliar de forma bastante precisa a equipe multidisciplinar na elaboração e atualização do novo Plano Diretor de Londrina, principalmente no que se refere à produção da Lei de Zoneamento, índices de aproveitamento/taxas de ocupação dos terrenos/lotes, gabaritos de altura dos edifícios, bem como, indicar as áreas que necessitam de uma infra-estrutura toda especial para áreas de adensamento vertical (viário, sanitário, elétrico). Ainda nesse estudo, ganham destaque os impactos intra-urbanos, pois são vários os processos causadores de impactos na cidade provocados pela verticalização, a exemplo das dificuldades de acesso viário – engarrafamento de trânsito, sanitário, segregação sócio-espacial, visual, concentração de edifícios gerando problemas ambientais, entre tantos outros.

Enfatizando que, os estudos do tema verticalização urbana, bem como os estudos intra-urbanos como um todo, apenas se iniciaram para Londrina. Com este trabalho apresentamos alguns dados sobre o processo de verticalização e almejamos que, a partir dele outros pesquisadores procedam a encetar pesquisas relacionadas com a temática.

## REFERÊNCIAS

- ARIAS NETO, J. M. **O Eldorado**: representações da política em Londrina, 1930/1975. Londrina: Ed. UEL, 1998.
- BAER, W. **A economia brasileira**. Trad. Edite Sciulli. São Paulo: Nobel, 1996.
- BANCO CENTRAL. **Finanças públicas**: sumário dos planos brasileiros de estabilização. 2006. Disponível em <<http://www.bc.gov.br>>. Acesso em 20/02/2006.
- BORTOLOTTI, J. B. **Planejar é preciso**: memórias do planejamento urbano de Londrina. Londrina: Midiograf, 2007. 204p.
- CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades brasileiras**: seu controle ou o caos – o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 4. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.
- CARLOS, A. F. A. (Org.) **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.
- COSTA, A. A. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN**. 2000. Tese (Doutorado em Geografia) Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.
- FRESCA, T. M. A produção do espaço urbano de Londrina: 1970-2000. **Relatório de projeto de pesquisa**. Londrina: UEL, 2005. Inédito.
- GRASSIOTTO, M. L. F. **Espaços comerciais**: a arquitetura em dois shoppings centers de Londrina. 2000. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- LISTA Editel Londrina e região. **Editel Publicar**. Londrina, v.20, n.7, 2006-2007.
- LONDRINA, P. M. de. Lei nº 133, 07/12/1951. **Plano Diretor de Londrina**. Londrina, 1951.
- LOURENÇO, G. M. A economia Paranaense nos anos 80. **Análise Conjuntural**. Curitiba, v. 12, n. esp., p.02-04, 1990.
- MENDES, C. M. **Edifício no jardim**: um plano destruído – a verticalização de Maringá. 1992. 364f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) FFLCH, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- MÜLLER, N. L. Contribuição ao Estudo do Norte do Paraná. In: FRESCA, T. M.; CARVALHO, M. S. de. **Geografia e Norte do Paraná**: um resgate histórico – volume 2. Londrina: Edições Humanidades, 2007. p.19-70.
- PASSOS, V. R. de L. **A verticalização de Londrina: 1970/2000 – A ação dos promotores imobiliários**. 2007. 203f. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento). Universidade Estadual de Londrina, Londrina.
- PRANDINI, N. Aspectos da Geografia Urbana de Londrina. In: Anais da Associação dos geógrafos brasileiros. vol. VI. tomo I. 1954. **Anais...** São Paulo. p. 62-80.
- RANGEL, Ignácio. **A inflação brasileira**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Tempo Brasileiro, 1963.
- \_\_\_\_\_. **Recursos ociosos e política econômica**. São Paulo: Hucitec, 1980.
- \_\_\_\_\_. **Economia**: milagre e anti-milagre. 2ª ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1986.
- RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1989.
- SILVA, J. M. **A verticalização de Guarapuava (PR) e suas representações sociais**. 2002. Tese

(Doutorado em Geografia) Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

SILVA, W. R. da. Novos centro, novas centralidades, novas diferenças. A fragmentação do espaço urbano de Londrina. **Geografia**, Rio Claro, v. 29, n.1, p. 55-70, jan./abr. 2004.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001. 373p.

Este trabalho foi elaborado a partir de um capítulo da dissertação, defendida no Programa de Pós-Graduação em Geografia, Meio Ambiente de Desenvolvimento da UEL - Universidade Estadual de Londrina em 2008. O autor agradece a CAPES, pela bolsa de estudos.