

**A expansão do perímetro urbano de Londrina-Pr aliado a construção  
periférica dos conjuntos habitacionais: em busca de um desenvolvimento  
sustentável**

**Isabelle Teixeira Bertini**

Mestre em Geografia, UEL, Brasil.

isabelle.bertini@uel.br

**Ideni Terezinha Antonello**

Professora Doutora Associada, UEL, Brasil.

Pesquisadora CNPq (PQ2)

antonello@uel.br

## RESUMO

Sob domínio do sistema capitalista, as cidades seguem a lógica de mercado, uma vez que os interesses dos mais variados agentes, como os produtores fundiários e imobiliários, com a anuência do Estado, determinam a produção social do espaço urbano, realidade esta que pode ser constatada na cidade de Londrina-PR. Nesse contexto, o objetivo do presente trabalho foi apresentar qual é – e se existe – a sustentabilidade na expansão do perímetro urbano da cidade de Londrina-PR, tendo como parâmetro a construção de conjuntos habitacionais em áreas periféricas da cidade. Para atingir este objetivo, utilizou-se como paradigma norteador a dialética, a partir do método de análise documental. Conclui-se que apesar de ser considerada uma cidade relativamente jovem, Londrina-PR foi – e continua sendo – palco de um crescimento territorial e populacional acelerado e desordenado, onde a construção de conjuntos habitacionais contribuíram para o aumento da área territorial da cidade, colocando em movimento a especulação imobiliária devido ao surgimento de grandes vazios urbanos. Esta realidade contribui para a perpetuação de uma lógica segregacionista, na qual grande parte da população não tem acesso a infraestruturas básicas, demonstrando que a cidade não possui um desenvolvimento sustentável e que vise a qualidade de vida da população. Constata-se a urgência em se modificar esta realidade.

**PALAVRAS-CHAVE:** Produção do Espaço Urbano. Conjunto Habitacional. Desenvolvimento Sustentável.

## 1 INTRODUÇÃO

A produção social do espaço de uma cidade sob o domínio do sistema capitalista será palco de diversas disputas e interesses, o que terá como consequência direta uma produção do espaço desigual e excludente. Nesse contexto, o ordenamento territorial ocorrerá a partir das ações dos agentes capitalistas que estão sempre busca da maior rentabilidade possível.

O Brasil pode ser considerado um país extremamente desigual e grande parcela de sua população não consegue prover o básico para sua família. Esta realidade pode ser constatada ao analisarmos o setor habitacional, de onde vem se acumulando, ao longo dos anos, um grande déficit habitacional. Como todas as pessoas precisam morar, independente da condição, muitos buscam lugares inapropriados como favelas, cortiços, fundos de vale, entre outros, o que os coloca em situação de grande vulnerabilidade.

Bonduki (1994) enfatiza que a questão habitacional para baixa renda não é interesse direto do capital e só a partir da intervenção do poder público se torna viável. Com isso, foram criadas ao longo dos anos políticas públicas habitacionais em âmbito nacional que possuem como principal objetivo a erradicação do déficit habitacional. Dentre os principais e de maior magnitude, podemos citar o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Entretanto, apesar de avanços, o real problema não foi solucionado, pois hoje o Brasil conta com um déficit habitacional de 5,9 milhões de moradias (FJP, 2021).

Se por um lado estas políticas não são efetivas para proporcionar à população brasileira o acesso a uma moradia digna e não colocam em prática a função social da propriedade, por outro, elas irão atuar de forma direta na produção espacial e social de uma cidade. Nesse sentido, as políticas públicas moldam e modificam o espaço de acordo com as demandas de produção e circulação de cada período, atuando a partir da união de diversos agentes, logo, a implementação de conjuntos habitacionais trará consequências direta para a configuração espacial da cidade (SCHEFFER; KACHAUKJE, 2018), como a segregação socioespacial.

Esta lógica atua na contramão das práticas esperadas para uma cidade sustentável e que priorize o bem-estar da população, pois, sabe-se que

[...] toda cidade sustentável se desenvolve a partir de uma ligação adequada, respeitável e ponderada entre o meio ambiente construído e a geografia natural.

Portanto, planejar todas as etapas da urbanização é essencial para que a cidade possa ser bem cuidada. Sendo assim, são necessários modelos contemporâneos adequados ao desenvolvimento sustentável, reformulados conjuntamente pela atuação pública e privada (MAULEN; MARINHO; ETEROVIC, 2019, p. 4).

Dentre os doze eixos apresentados no Programa Cidades Sustentáveis, para a presente pesquisa é importante mencionarmos dois: o “Equidade, Justiça Social e Cultura de Paz” que apresenta entre seus objetivos específicos promover o acesso igualitário a serviços públicos, como saúde e educação; e o “Planejamento e Desenho Urbano” que visa a reutilização de espaços abandonados e degradados, além de “evitar a expansão urbana no território, dando prioridade ao adensamento e desenvolvimento urbano no interior dos espaços construídos, com a recuperação dos ambientes urbanos degradados, assegurando densidades urbanas apropriadas” (MAULEN; MARINHO; ETEROVIC, 2019, p. 11). É evidente que no desenvolvimento de uma cidade sustentável espera-se que o bem-estar da população seja colocado em primeiro plano.

Partindo desta base teórica, o presente artigo tem como objetivo analisar como ocorreu o processo de expansão da cidade de Londrina-PR, correlacionando-o com a construção de conjuntos habitacionais, e verificar se as ações identificadas apresentam um desenvolvimento sustentável. Para atingir este objetivo, os procedimentos metodológicos se basearam na análise documental, por meio de dados secundários: em um primeiro momento houve a elaboração de um referencial teórico abarcando a temática apresentada; na sequência, ocorreu o levantamento de dados junto a órgãos municipais como: Prefeitura Municipal de Londrina (PML) Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD), Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (IPPUL), Câmara Municipal de Londrina (CML), dentre outras fontes estatísticas.

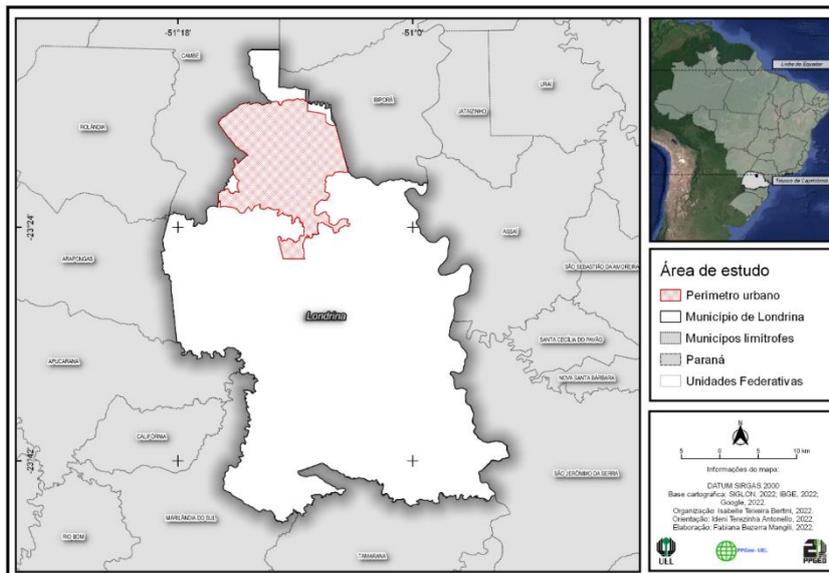
A pesquisa em questão foi norteadada pelo paradigma dialético e com uma abordagem qualitativa, em que “[...] é o que se aplica ao estudo da história, das relações, das representações, das crenças, das percepções e das opiniões, produtos das interpretações que os humanos fazem a respeito de como vivem, constroem seus artefatos e a si mesmos, sentem e pensam” (MIYANO, 2010, p. 57). Com isso, espera-se contribuir para modificar esta produção desigual que vem se perpetuando ao longo dos anos.

## **2 A FORMAÇÃO DE LONDRINA-PR: O CRESCIMENTO POPULACIONAL E TERRITORIAL**

O município de Londrina está situado na região Sul do Brasil e encontra-se no norte do estado do Paraná, com 604 metros de altitude entre os paralelos 23º 18' 44" de latitude Sul e 51º 09' 46" de longitude a Oeste de Greenwich, como pode ser visto na Figura 1 (IPARDES, 2022).

Londrina pode ser considerada relativamente jovem, tendo sido fundada em 21 de agosto de 1929, passando a ser um município no dia 10 de dezembro de 1934. Como será analisado a seguir, o município cresceu em ritmo acelerado e atualmente possui uma área de 1.653 km<sup>2</sup>, com uma densidade demográfica de 306,52hab/km<sup>2</sup> (IBGE, 2022).

Figura 1 – Localização da área de estudo: Londrina-PR



Fonte: SIGLON, 2022; IBGE, 2022; GOOGLE, 2022. Org. BERTINI, I.T. Elaboração: MANGILI, F. B.

O contexto de surgimento da cidade foi a crise mundial de 1929 e Revolução de 1930 no Brasil. Esses acontecimentos causaram um período recessivo no desenvolvimento do capitalismo mundial e brasileiro. Foi nesse momento que se intensificou o processo de industrialização do Brasil, visando substituir importações financiadas pelo capital industrial e por grandes latifundiários, que devido à queda da produção cafeeira, precisaram buscar novas fontes de lucros (FRESCA, 2007).

Monbeig (1984, *apud* FRESCA, 2007, p. 146) destaca que “[...] nesta conjuntura 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”.

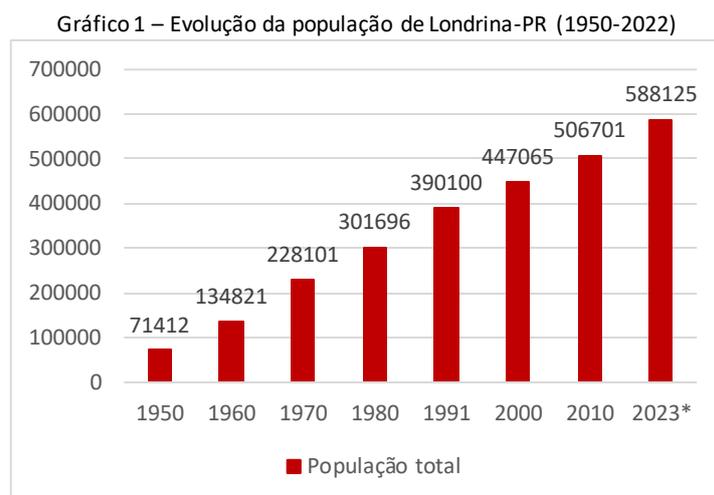
A partir da Lei nº 2.125 de 31 de março de 1922, o Estado passou a permitir a venda direta (ou também por concessões) de terrenos com mais de 50 mil hectares, o que permitiu que a Companhia de Terras do Norte do Paraná (CTNP), com investimentos ingleses, comprasse 515.017 alqueires, entre 1925 e 1928, no norte do Paraná (ROSANELI, 2009). Estes fatos demonstram que a CTNP tinha como foco iniciar um grande empreendimento fundiário nas áreas que viriam a se transformar em Londrina.

Anteriormente ao surgimento da cidade, a CTNP realizou diversas ações que viabilizaram o empreendimento, como a construção de estradas, planos topográficos, arquitetônicos, entre outros. Neste planejamento, foi desenvolvida a planta inicial de Londrina, sendo projetada para comportar entre 20 a 30 mil habitantes, constituída por 85 quadras, e que já definia o uso de alguns espaços, como a igreja matriz, a estação ferroviária, escola, cemitério, dentre outros (FRESCA, 2007; PANCHONI, 2007).

Nas décadas de 1930 e 1940, a expansão urbana já ocorria fora do traçado original da planta definida inicialmente pela CTNP (CTNP, 1975 *apud* ANTONELLO; VEIGA; BERTINI, 2022, p. 4). Arias Netto (2008) complementa dizendo que rapidamente houve o transbordamento da área inicial planejada para compor a cidade. O autor ressalta que logo após dois anos do surgimento, entre os anos de 1936 e 1939, surgiram três vilas fora do perímetro urbano. Em

menos de dez anos, esse número se elevou para cinquenta e três vilas (1944-1947) e continuou subindo durante a década de 1950 até chegar a sessenta e sete.

Percebe-se que o crescimento populacional de Londrina acompanhou o mesmo ritmo e aconteceu de forma muito acelerada: em 1950, havia 71.412 habitantes e, após 60 anos, este total chegou a 506.701 habitantes, demonstrando um aumento considerável de aproximadamente 700% (IBGE, 2010, Gráfico 1). Vale destacar que os últimos dados oficiais são do ano de 2010, momento em que foi realizado o último Censo Demográfico<sup>1</sup>. Os dados prévios do Censo Demográfico de 2022 apontam que atualmente Londrina-PR possui 588.125 habitantes (IBGE, 2023).



\*Prévia da População calculada com base no Censo Demográfico de 2022 (IBGE, 2023).

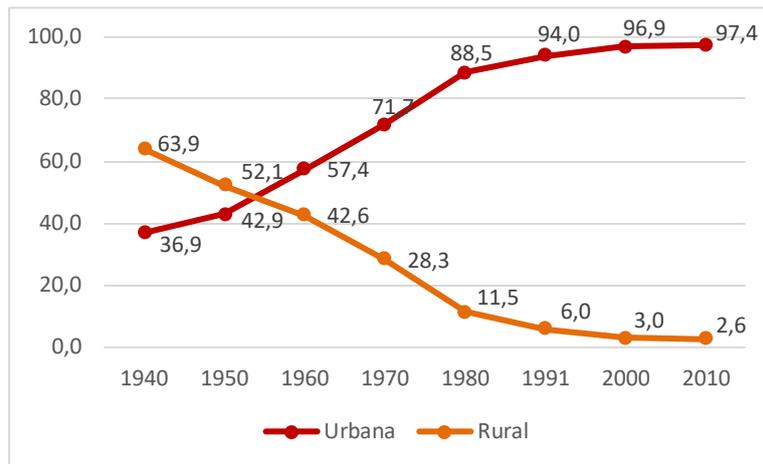
Fonte: IBGE: Censo Demográfico (1950, 1960, 1991), Série Histórica (1970,1980,2000,2010).

Se inicialmente o local de moradia de grande parte da população londrinense era a área rural, rapidamente Londrina passou de um município predominantemente rural, para urbano: em 1940, 63,9% da população vivia em áreas rurais e 36,9% nas áreas urbanas. A partir de 1960, os valores se inverteram e a população urbana (57,4%), ultrapassou a rural (42,6%). Nos anos seguintes, a diferença foi se acentuando cada vez mais e, em 2010 (data dos últimos dados oficiais), 97,4% da população foi considerada urbana e apenas 2,6% rural (Gráfico 2).

Uma das principais razões para esta inversão e aumento acelerado da população urbana está no êxodo rural. Dentre as causas para esta migração ocorrer de forma tão intensa estão a queda na produção cafeeira e a modernização da agricultura, que diminuiu os empregos no campo, fazendo que um grande contingente de pessoas buscase a cidade em busca de trabalho e uma melhor qualidade de vida.

<sup>1</sup> O Censo Demográfico deve ocorrer a cada dez anos, portanto, deveria ter acontecido no ano de 2020. Levando em consideração o caráter domiciliar e presencial da pesquisa, a mesma foi adiada para o ano de 2021, em detrimento da pandemia de Covid-19 (IBGE, 2020). Porém, a Lei Orçamentária de 2021 foi aprovada sem os recursos para a realização do Censo em 2021. Com isso, a pesquisa foi adiada novamente para o ano de 2022 (IBGE, 2021). Em agosto de 2022 foi iniciada a coleta do Censo Demográfico e ainda não foi finalizada por falta de pessoal para realizar a coleta de dados. Até o presente momento, foram divulgados apenas dados prévios, coletados até o dia 25 de dezembro de 2022.

Gráfico 2 – Percentual da população rural e urbana em Londrina-PR (1940-2010)



Fonte: IBGE – Censos Demográficos 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010. IPARDES *apud* LONDRINA, 2010.

Por meio dos dados apresentados, fica evidente que o crescimento da cidade de Londrina ocorreu de forma bastante intensa e sem o planejamento adequado. É importante mencionar que, após a década de 1940, a CTNP não possuía mais o domínio da produção do solo urbano da cidade, fato que teve consequências diretas para o ordenamento territorial:

[...] a desagregação do complexo britânico e o fim do Estado Novo permitiram o estabelecimento da livre concorrência no setor – o que ocasionou a entrada de vários agentes imobiliários neste processo -, cujo resultado foi a implantação daqueles inúmeros loteamentos sem planejamento, sem infra-estrutura. Isso significou na prática, o surgimento de bairros sem rede de água, sem esgoto, sem iluminação pública, sem calçamentos e sem meio-fio (ARIAS NETO, 2008, p. 101).

Como forma de tentar conter esta produção desordenada, foi criada a Lei nº 133 de 07 de dezembro de 1951, que determinava que todas as obras destinadas ao arruamento e loteamento deveriam ser aprovada pela prefeitura. Além disso, foi definido o zoneamento da cidade, que seria dividido em áreas comerciais, residenciais, industriais e de usos diversos (cívico-administrativo, escolar, hospitalar, dentre outros).

É interessante mencionar que as áreas residenciais foram divididas em nove zonas e possuíam um caráter segregacionista, de acordo com o qual a população com maior poder aquisitivo poderia construir em áreas nobres da cidade e com maior acesso à infraestrutura urbana em detrimento das classes menos favorecidas (ARIAS NETO, 2008).

Apesar da criação desta lei, as informações presentes no Plano Diretor de Londrina de 1968 corroboram com a afirmação de que a cidade vinha se desenvolvendo sem o devido planejamento, pois demonstram grandes preocupações referente a falta de controle sobre o crescimento da cidade, que trouxe consequências diretas para o bem-estar da população, pois “[...] o grande número de loteamentos recentes tem dispersado a população urbana e provocado demanda exagerada de infra-estrutura (área de pavimentação, extensão de rede de esgotos) e transporte coletivo...” (LONDRINA, 1968, p. 63).

Este movimento continuou se perpetuando ao longo dos anos: é possível constatar como houve um crescimento intenso: em 1934, o perímetro urbano de Londrina possuía 2,50 km<sup>2</sup>; em 1957, passou a ter 8,30 km<sup>2</sup>; em 1965, houve uma grande expansão, chegando a 27,30km<sup>2</sup>. Em 1970, aumentou para 34,60 km<sup>2</sup>; em 1980, 57,90 km<sup>2</sup>; no ano de 1993, 85,67km<sup>2</sup>;

em 2001, 106 km<sup>2</sup> (IMAP&P/UJEL, 2004 *apud* PAULA *et al*, 2013). No ano de 2011, o perímetro passou a ser 218,13 km<sup>2</sup> (NASCIMENTO, 2014).

Como uma nova tentativa de tentar orientar este crescimento, criou-se a Lei de Perímetro Urbano, considerada uma das leis específicas do Plano Diretor Municipal e cuja principal finalidade é estabelecer quais são os limites da zona urbana e zona rural de um município, garantindo que o ordenamento territorial da mesma seja adequado e as políticas públicas sejam direcionadas em cada zona de acordo com suas necessidades (LONDRINA, 2022).

É importante considerar que, entre os anos de 1941 e 1989, a cidade de Londrina não possuía leis específicas que definiam os limites das áreas urbanas. Dessa forma, o perímetro urbano era relacionado à mancha urbana. Esta realidade se modificou no final do ano de 1989, quando foi aprovada a primeira lei de perímetro urbano. De lá para cá, Londrina já passou por três leis: de 1989, 1998 e 2012. Espera-se que muito em breve a quarta lei entre em vigor, pois atualmente está em processo de aprovação o novo perímetro urbano, vinculado à Revisão do PDML 2018-2028. Esclarece-se que no contexto das legislações, considera-se zonas urbanas “as áreas urbanizadas ou em vias de ocupação e as glebas com potencial de urbanização que ainda não sofreram processo regular de parcelamento” (LONDRINA, 1998; 2012).

A primeira lei que definiu estes limites foi a Lei n° 4.391, de 21 de dezembro de 1989. Posteriormente a promulgação dela, foram realizadas 30 alterações, incluindo diferentes lotes e glebas ao perímetro urbano. Ao realizar-se a comparação do perímetro urbano, entre os anos de 1980 e 1990, apresentados na Figura 7, percebe-se que houve uma grande expansão da zona urbana.

O aumento pode ser visualizado entre 1990 e 1998, momento em que aconteceu a promulgação da segunda Lei: n° 7.484, em 20 de julho de 1998. Durante o período que esteve em vigor, ocorreram 14 novas alterações, incluindo lotes e glebas no então perímetro urbano, sendo duas diretamente vinculadas a conjuntos habitacionais. É interessante mencionar que a partir de 1998, a Lei de Perímetro Urbano também passou a contemplar e delimitar as áreas de expansão urbana, que, de acordo com o Art. 3, correspondem a áreas “[...] externa à Zona Urbana onde se prevê ocupação ou implantação de equipamentos e empreendimentos considerados especiais e necessários à estrutura urbana” (LONDRINA, 1998; 2012).

Além disso, a Lei 7.842 de 20 de julho de 1998, na qual instituiu-se o Plano Diretor de Londrina, discorre em seu Art. 21 que a alteração do perímetro urbano passa a ocorrer somente “[...] por meio de lei específica, com a apresentação de projeto de lei precedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e acompanhado do Relatório de Impacto Ambiental Urbano (RIAU)” (LONDRINA, 1998), ou seja, para que uma nova área seja incluída no perímetro urbano passava a ser necessário a aprovação prévia pela prefeitura mediante relatório técnico de viabilidade.

A partir da obrigatoriedade de revisão do Plano Diretor a cada 10 anos, ocorreu, em 2008, a aprovação do Plano Diretor de Londrina, o qual passou a vigorar sob a Lei n° 10.637, de 24 de dezembro de 2008. A partir deste momento se tornou obrigatório a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança<sup>2</sup> (EIV) para que ocorra a alteração do perímetro urbano

---

<sup>2</sup> O Estudo de Impacto de Vizinhança se caracteriza por um estudo técnico que deve ser apresentado a Prefeitura Municipal de Londrina para empreendimentos que causam impacto urbanístico obterem a licença ou autorização para construir, ampliar ou funcionar em determinado local. Dentre os empreendimentos que necessitam apresentar o EIV estão: pólos geradores de tráfego, de ruído e de risco

(LONDRINA, 2008).

Com certo atraso, após quatro anos da aprovação do Plano Diretor de 2008, foi promulgada a terceira Lei nº 11.661, de 12 de julho de 2012 que discorre sobre o perímetro urbano de Londrina e está em vigência até o presente momento<sup>3</sup>. Esta se diferencia das demais, pois além de delimitar o perímetro urbano do Distrito Sede e as áreas de expansão urbana, delimita os perímetros urbanos dos núcleos urbanos dos Distritos: Guaravera, Irerê, Maravilha, Lerroville, Paiquerê, Vilas de Espírito Santo, São Luiz e Warta. Ressalta-se que para o desenvolvimento da pesquisa em questão, será considerada apenas a sede do município (a cidade de Londrina). Destaca-se que até o presente momento, a lei sofreu três alterações, incluindo três lotes e glebas no perímetro urbano, sendo duas vinculadas ao PMCMV.

No total, nas três leis foram realizadas 48 alterações posteriores incluindo lotes e glebas no perímetro. No entanto, somente em quatro casos foi possível afirmar que as alterações foram destinadas à habitação social. Algumas das demais áreas receberam o zoneamento ZR-3, porém não especificam diretamente se a finalidade é a construção de conjuntos habitacionais.

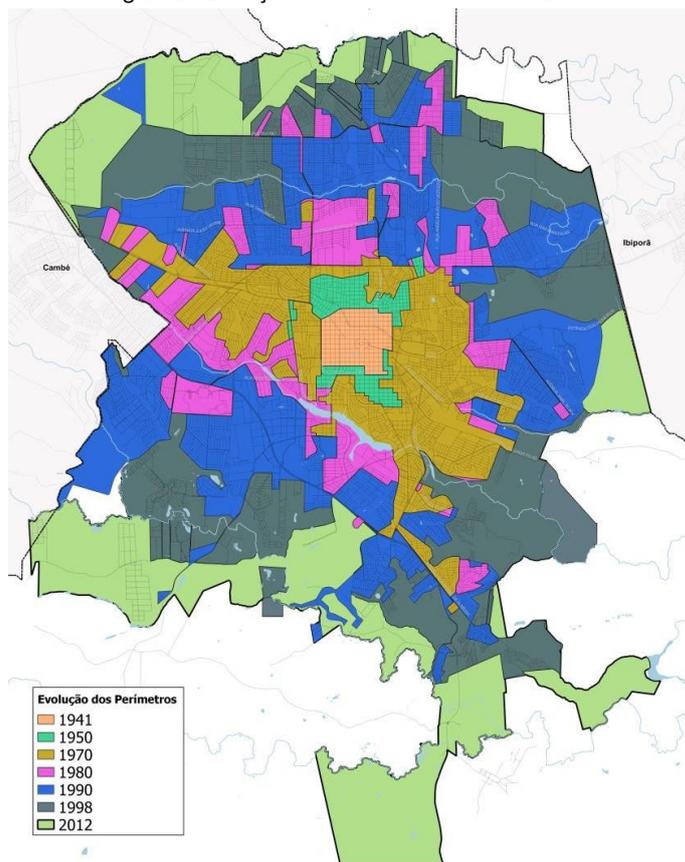
Com o auxílio da Figura 2, é possível visualizar com mais clareza como ocorreu esta expansão. É interessante perceber que a partir do momento em que a cidade passa a ter leis específicas para o perímetro urbano, mais áreas são inseridas e maior se torna a área territorial da cidade. Constatou-se que 25% destas áreas não são ocupadas, ou seja, tornam-se vazios urbanos atuando a favor da especulação imobiliária (LONDRINA, 2022). Pode-se utilizar como exemplo áreas que foram incluídas no perímetro urbano em 1998 e passaram a pertencer a mancha urbana apenas em 2017.

---

e também modificações na lei de uso e ocupação do solo, como aumento do perímetro urbano. (LONDRINA, 2022).

<sup>3</sup> No ano de 2018, iniciou-se a Revisão do Plano Diretor de Londrina 2018-2028 e, apesar do atraso, o PMD foi aprovado a partir da aprovação na CML da Lei nº 13.339, em 7 de janeiro de 2022. Dentro deste cronograma, está ocorrendo a revisão das leis específicas, como a de Perímetro Urbano. Por conta da pandemia de Covid-19, os trabalhos que haviam sido iniciados em fevereiro de 2020 foram pausados e retomados apenas em 2022. Portanto, apesar de ainda não existir uma data definida, espera-se que, após todos os trâmites legais, ocorrerá, em 2023, a revogação da Lei 11.161/2012 e aprovação da nova lei de perímetro urbano. Destaca-se que, a partir de estudo apresentado pelo IPPUL, há a intenção de mudanças consideráveis na lei atual: “A partir da realidade verificada pelas leituras técnica e comunitária, concluiu-se que a atual Lei do perímetro urbano deve ser convertida numa lei que contenha as diversas divisões territoriais, com maior suporte ao planejamento municipal e maior objetividade no reconhecimento espacial do município. Deste modo, propõe-se uma nova legislação a ser chamada Lei da Divisão Territorial do Município de Londrina” (IPPUL, 2022).

Figura 2 – Evolução do Perímetro urbano de Londrina



Fonte: IPPUL, 2022, p. 19.

É evidente que estas modificações estão diretamente atreladas aos investimentos do capital imobiliário e fundiário na cidade com anuência do Estado. Amorim (2011, p. 47) complementa dizendo que a expansão da cidade aconteceu a partir de "[...] interesses imobiliários e das práticas especulativas, da valorização do preço da terra, do caráter cíclico do mercado imobiliário, da oferta de terrenos em novos loteamentos, da construção civil em geral".

Por mais que as leis de perímetro tenham sido desenvolvidas justamente para um maior controle sobre o crescimento da cidade, fica claro que o planejamento territorial desta não acompanhou as demandas de uma população crescendo em ritmo acelerado, ou seja,

[...] tal fato aprofundou os problemas da falta de equipamentos sociais (saúde, educação, lazer) e de infraestrutura (habitação social, saneamento básico), que atingiu, principalmente, a população de baixo ou sem poder aquisitivo. Essa dinâmica está vinculada a uma urbanização acelerada e segregacionista que se constituíram na marca do processo de urbanização no Brasil, logo de Londrina (ANTONELLO; VEIGA; BERTINI, 2022, p. 3).

Como foi visto, desde o início foi possível identificar os primeiros indícios de segregação urbana, com a especialização de algumas áreas para atividades específicas, que, apesar do ordenamento territorial da cidade parecer espontâneo, era definido pela CTNP pelos valores dos terrenos (LINARDI, 1995 apud FRESCA, 2007) e posteriormente definidos por leis municipais. Martins (2007) destaca que as áreas centrais possuíam um maior preço, o que

limitava o acesso para aqueles com grande poder aquisitivo, colocando a população de baixa renda nas áreas periféricas.

Esta realidade continua ocorrendo na cidade até os dias atuais, como será visto a seguir.

### **3 A CONSTRUÇÃO PERIFÉRICA DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

A partir do exposto, percebe-se que a expansão da área territorial da cidade trará consequências diretas para a população que ali vive, principalmente para a parcela com menor poder aquisitivo, fato que pode ser evidenciado na habitação. O valor da terra remete à ausência do direito à cidade para a população pobre, assim, as primeiras ocupações informais de Londrina aconteceram desde a sua formação e foram se acentuando a partir da década de 1960, formando favelas em áreas de fundo de vales e proximidades e colocando famílias, em grande parte numerosas, em situação de grande vulnerabilidade social e ambiental, à margem da sociedade (ZANON, 2013).

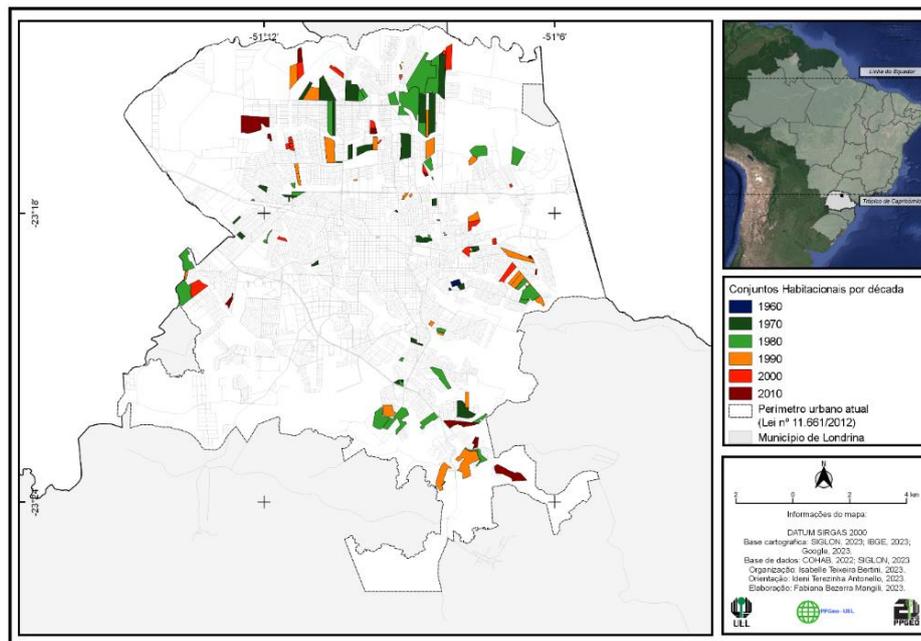
Como justificativa para alterar essa realidade, criou-se a Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD), a partir da homologação da Lei Municipal nº 1.008, de 26 de agosto de 1965, a qual pode ser considerada um marco para que se desenvolvesse uma política habitacional na cidade de Londrina-PR. Salienta-se que a Companhia está vinculada à Prefeitura Municipal de Londrina e atua sob gestão de economia mista, sendo que o município possui 99,99% das ações e sua administração é considerada indireta.

A partir de levantamento realizado com dados de Londrina (2022), COHAB-LD (2022) e da Revisão do Plano Diretor de Londrina 2018-2028, constatou-se a estimativa de que a cidade possui 197 conjuntos habitacionais construídos ao longo de aproximadamente 50 anos (1967-2020), com um total de 38.454 unidades habitacionais erguidas por meio de diversas fontes financiadoras: BNH, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), Programa FICAM, Programa de Ação Imediata para Habitação (PAIH), Programa de Habitação Popular (PROHAP), Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), Programa Habitar Brasil (HBB), Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), Programa de Arrendamento Residencial (PAR), Orçamento Geral da União (OGU), PAC, Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), PMCMV, Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), dentre outros (IPPUL, 2022; COHAB, 2022).

Constata-se que apenas no final da década de 1960 e início de 1970 os conjuntos habitacionais foram construídos em áreas já pertencentes ao desenho urbano da cidade. A partir do fim da década de 1970, passa a se delinear um padrão: a construção dos conjuntos habitacionais ocorreu em áreas periféricas. A partir da Figura 3 é possível visualizar a formação de um “cinturão”, praticamente contornando a mancha urbana, demonstrando que parte da ocupação destas regiões e formações de bairros aconteceram devido à construção e presença dos conjuntos habitacionais nessas localidades, contribuindo, portanto, para a produção do espaço urbano de Londrina e o crescimento acelerado do perímetro urbano.

Além disso, é importante destacar que parte dos conjuntos habitacionais construídos na década de 1970 ainda são considerados como periféricos.

Figura 3 – Localização dos conjuntos habitacionais de Londrina-PR por décadas (1960-2020)



Fonte: IPPUL, 2023. Org.: BERTINI, I. T. Elaboração: MANGILI, F. B.

Fica evidente que a produção do espaço urbano via a política pública habitacional mudou o ordenamento territorial da cidade. No decorrer dos anos, o perímetro urbano foi sendo ampliado gradativamente. Percebe-se que anterior à primeira lei do perímetro urbano, a expansão da cidade e localização periférica dos conjuntos habitacionais aconteciam sem que se houvesse controle sobre isso, ou seja, os promotores imobiliários e o Estado tinham a liberdade de definirem o local onde seriam colocados os conjuntos habitacionais, independentemente da distância, e se estavam ou não dentro do perímetro urbano.

Esta realidade se modifica a partir da aprovação da primeira lei de perímetro, em 1989, momento em que passa ser obrigatório a aprovação de leis complementares que permitiam o aumento do mesmo. Entretanto, ao invés das leis tratarem com rigor as possíveis mudanças e aumento do ordenamento territorial da cidade, o perímetro foi sendo cada vez mais ampliado e um maior número de terras ociosas foram se concentrando na cidade.

É perceptível a necessidade de existir um controle maior que limite o aumento do perímetro urbano, colocando-se em primeiro plano a função social da propriedade e a construção de cidades sustentáveis, por conseguinte, a ocupação dos vazios urbanos já mencionados.

Apesar das moradias produzidas e dos avanços alcançados, a erradicação do déficit habitacional não aconteceu, pois a cidade conta atualmente com 51.710 cadastros de famílias com necessidades habitacionais (COHAPAR, 2019). Além disso, há 3.860 famílias que estão vivendo em 73 áreas de ocupações irregulares. Destas famílias, 593 estão em locais passíveis de regularização fundiária (LONDRINA, 2018). Segundo dados do Censo de 2010, na Região Metropolitana de Londrina, 40% do déficit habitacional da cidade se concentra no ônus excessivo com aluguel, que são as famílias que recebem até três salários mínimos que gastam mais de 30% da sua renda em aluguel. Porém, vale salientar que os dados são insuficientes e não representam a totalidade, portanto, são parciais. Não há dados completos sobre as

condições dos domicílios existentes na cidade de Londrina, apenas estimativas (LONDRINA, 2018).

Percebe-se uma grande contradição, pois, além do real problema não ter sido solucionado, a construção dos conjuntos habitacionais colocou grande parte desta população com menor poder aquisitivo distante dos equipamentos urbanos e do direito de viver a cidade, apresentando um desequilíbrio entre o desenvolvimento econômico e socioambiental, o que traz consequências diretas para toda a população.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao analisar a produção e expansão do espaço de Londrina-PR, tem-se a afirmativa de que esta foi e tem sido marcada pela ação dos agentes capitalistas produtores do espaço urbano, como os donos dos meios de produção, os proprietários do solo, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos (CORREA, 1989; CAPEL, 1974). Estes atuam em intensidades variáveis desde a sua formação, sempre em busca da maior acumulação de capital, fato que pode ser evidenciado quando se analisa a construção dos conjuntos habitacionais da cidade.

É evidente que a localização periférica dos mesmos segue a lógica da especulação imobiliária, contribuindo para o desenvolvimento de um espaço desigual e segregado, no qual grande parcela da população não tem acesso aos equipamentos urbanos, como saúde, educação, lazer, cultura, dentre outros. Portanto, constata-se que a produção do espaço urbano de Londrina não segue os princípios para que a mesma seja considerada uma cidade sustentável.

É importante ponderar que somente o crescimento de uma cidade não pode ser considerado o causador de tantos problemas urbanos (como a segregação territorial, a falta de acesso a moradia e a infraestruturas básicas), mas sim a falta de uma política eficaz de ordenamento territorial. Para mudar esta realidade e caminhar em direção a formação de uma cidade sustentável, é imprescindível quebrar com os padrões já estabelecidos, visando um futuro no qual a produção social do espaço coloque em evidência e priorize escolhas mais conscientes.

É necessário o desenvolvimento de legislações que ultrapassem as barreiras da teoria e sejam devidamente aplicadas, criando mecanismos que inibam o aumento do perímetro urbano para fins de especulação imobiliária, ou seja, em que a população possa usufruir de maneira concreta da cidade em que vivem. Para que isso ocorra, o poder público deve atuar em consonância nas escalas do municipal, estadual e federal, estabelecendo mecanismos rigorosos de controle e gestão da expansão das cidades, além da criação de políticas habitacionais coerentes e inclusivas. Percebe-se, portanto, a necessidade de se articular as ações para que possam ocorrer avanços significativos para mudar esta realidade desigual e segregatória.

Neste sentido, é de extrema importância a união de toda a sociedade em busca destas mudanças. Portanto, faz-se urgente e necessário que a participação popular seja efetiva e real neste processo, com o intuito de fiscalizar e ser resistência perante as ações que não priorizem o a premissa da função social da propriedade, prerrogativa presente no princípio do Estatuto da Cidade. O caminho é longo e com muitas barreiras e interesses dos agentes capitalistas a serem ultrapassadas. Porém, não há caminhos para desanimar. É preciso estabelecer mecanismos em direção à emancipação da população e da consciência da força popular para que estes atuem em conjunto com a produção sustentável da cidade.

## REFERÊNCIAS

- AMORIM, V. W. A produção da habitação social de mercado nas cidades médias de Londrina/Pr e Maringá/Pr. **Espaço Aberto**, Rio de Janeiro, v. 5, n.1, p. 95-119, 2011.
- ANTONELLO, I. T.; VEIGA, L. A.; BERTINI, I. T. **Cidade excludente: o ordenamento do território urbano atrelado a política habitacional em Londrina/Pr**. IN: XIX ENANPUR 2022, v. 19, 2022, Blumenau. Anais [...] Blumenau, 2022, p. 1-26.
- ARIAS NETO, J. M. **O Eldorado: representações da política em Londrina (1930-1975)**. 2ed. Londrina: Eduel, 2008.
- BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil – Volume 1**. 1ed. São Paulo: Editora Unesp, 2014.
- CAPEL, H. Agentes y estrategias em la produccion del espacio urbano espanol. **Revista de Geografia**, Barcelona, v.8, n.1-2, 1974, p.19-58.
- COHAB. **Empreendimentos lançados**. Disponível em: <https://cohablondrina.pr.gov.br/index.php/empreendimentos-lancados>. Acesso em 15 ago 2022.
- COHAB. **História da Cohab**. Disponível em: <https://cohablondrina.pr.gov.br/index.php/historia-da-cohab>. Acesso em 25 nov. 2021.
- COHAB. **PAR – Programa de Arrendamento Residencial**. Disponível em: <https://cohablondrina.pr.gov.br/index.php/par-programa-de-arrendamento-residencial-novo>. Acesso em: 25 nov. 2021.
- COHAPAR. **Plano de Habitação de Interesse Social do Paraná – Pesquisa de necessidades habitacionais do Paraná**. 2019.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. Série Princípios. São Paulo: Editora Ática, 1989.
- COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ - CTNP. **Colonização e Desenvolvimento do Norte do Paraná**. São Paulo: Editora Ave Maria. 1975.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, Ministério das Cidades. **Déficit Habitacional no Brasil 2016-2019**. 1ed. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2021.
- FRESCA, T. M. A área central de Londrina: uma análise geográfica. **Geografia - Londrina**. v. 16, n. 2, jul./dez. 2007
- IBGE. **Censo Demográfico 1950 - Estado do Paraná: seleção dos principais dados**. Disponível em: [https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/70/cd\\_1950\\_pr.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/70/cd_1950_pr.pdf). Acesso em: 20 jul. 2022.
- IBGE. **Censo Demográfico 1960 - Estado do Paraná: seleção dos principais dados**. Disponível em: [https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/70/cd\\_1950\\_pr.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/70/cd_1950_pr.pdf). Acesso em: 20 jul. 2022.
- IBGE. **Censo Demográfico 1991: resultados preliminares**. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv22894.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2022.
- IBGE. **Censos – Séries Históricas**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/londrina/pesquisa/43/30281?tipo=grafico&indicador=30281>. Acesso em: 26 jul. 2022.
- IBGE, BRASIL. **Censo Demográfico 2010 – Séries Temporais**. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/series-temporais/series-temporais>. Acesso em: 20 abr. 2022.
- IBGE. **Cidades – Londrina**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/londrina/panorama>. Acesso em: 26 jul. 2022.
- IBGE. **Aglomerados Subnormais 2019: classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à COVID-19**. Disponível em: [https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101717\\_apresentacao.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101717_apresentacao.pdf). Acesso em: 27 agosto 2022.
- IBGE. **Adiamento do Censo Demográfico**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/novo-portal-destaques/30569-adiamento-do-censo-demografico.html>. Acesso em: 20 fev. 2023.
- IBGE. **Censo 2020 adiado para 2021**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/novo-portal-destaques/27161-censo-2020-adiado-para-2021.html>. Acesso em: 20 fev. 2023.
- IBGE. **Coleta do Censo Demográfico 2022**. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/etapas/censo-demografico-2022.html>. Acesso em: 20 fev. 2023.
- IBGE. **Prévia da população calculada com base nos resultados do Censo Demográfico 2022 até 25 de dezembro de 2022**. Disponível em: [https://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo\\_Demografico\\_2022/Previa\\_da\\_Populacao/PR\\_POP2022.pdf](https://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_2022/Previa_da_Populacao/PR_POP2022.pdf). Acesso em: 22 fev. 2022.
- IMAP&P-UEL, **Remanescentes Florestais no cenário urbano de Londrina-PR**. Projeto CNPq – 476235/2004-9.
- IPARDES. **Caderno Estatístico – Município de Londrina**. Disponível em: <http://www.ipardes.gov.br/cadernos/MontaCadPdf1.php?Municipio=86000>. Acesso em: 27 ago. 2022.
- LINARDI, M. C. N. **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, 1995
- LONDRINA. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano 1968**. Disponível em: [http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/leis\\_historicas/1968/plano\\_diretor\\_1968.pdf](http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/leis_historicas/1968/plano_diretor_1968.pdf). Acesso em: 13 dez. 2022.

- LONDRINA. Lei nº 4391, de 21 de dezembro de 1989. Cria a Área Urbana e delimita a Zona Urbana do Distrito Sede de Londrina. **Câmara Municipal de Londrina**, LONDRINA, PR. Disponível em: <https://www2.cml.pr.gov.br/cons/ind/leis/1989/L04391.htm#a2>. Acesso em: 10 dez. 2022.
- LONDRINA. Lei nº 7484, de 20 de julho de 1998. Define o Perímetro da Zona Urbana e da Zona de Expansão Urbana do Distrito Sede do Município de Londrina. **Câmara Municipal de Londrina**, LONDRINA, PR. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/leis/1998/web/LE074841998consol.html>. Acesso em: 10 dez. 2022.
- LONDRINA. Lei nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008. Institui as diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina – PDPML e dá outras providências. **Câmara Municipal de Londrina**. LONDRINA, PR. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2008/web/LE106372008consol.html>. Acesso em: 28 set. 2022.
- LONDRINA. **Caderno Censitário do Perfil de Londrina: ano base 2010**. Disponível em: <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/menu-planejamento/gpi/caderno-censitario-do-perfil-de-londrina/37517-caderno-censitario-do-perfil-de-londrina-versao-final/file>. Acesso em: 20 jul. 2022.
- LONDRINA. **Plano Local de Habitação de Interesse Social de Londrina**. Disponível em: <http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/cohab/cmhl/PLHIS/PLHIS-PLANO-LOCAL-DE-HABITACAO-DE-INTERESSE-SOCIAL.pdf>. Acesso em: 22 jul. 2022.
- LONDRINA. Lei nº 11.661, de 12 de julho de 2012. Define os Perímetros da Zona Urbana, dos Núcleos Urbanos dos Distritos e Expansão do Distrito Sede do Município de Londrina.. **Câmara Municipal de Londrina**, LONDRINA, PR. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/leis/1998/web/LE074841998consol.html>. Acesso em: 10 dez. 2022.
- LONDRINA. **Plano Diretor Municipal de Londrina Revisão 2018-2028: Relatório Etapa 2 – Avaliação Temática Integrada**. Disponível em: [http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/RELATORIOS/CADERNO\\_5\\_SISTEMA\\_DE\\_SUS\\_TENTACAO\\_ADAPTADO.pdf](http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/RELATORIOS/CADERNO_5_SISTEMA_DE_SUS_TENTACAO_ADAPTADO.pdf). Acesso em: 24 ago. 2021.
- LONDRINA. **Cadernos Técnicos do Perímetro Urbano – Revisão do Plano Diretor**. Disponível em: <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/plano-diretor-2018-2028-1/49131-caderno-tecnico-2-per-v3-1/file>. Acesso em: 30 out. 2022.
- MAULEN, I; MARINHO, C.; ETEROVIC, R. **ODS 11 – Cidades e comunidades sustentáveis**, 2019. Trabalho acadêmico (Programa de Pós-Graduação em Administração e Programa de Pós-Graduação em Economia). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2019.
- MARTINS, V. **Habitação, Infra-Estrutura e Serviços Públicos: Conjuntos Habitacionais e suas temporalidades em Londrina-PR**. 2007. 175p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2007.
- MINAYO, M. C. S. (Org.). **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. Petrópolis: Vozes, 2001.
- MONBEIG, P. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. Tradução Ary França e Raul de Andrade e Silva. São Paulo: Hucitec/Polis, 1984.
- NASCIMENTO, A. **No vazio, caberiam casas, parques, fábricas.. caberia muita cidade**. 2014.142p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Paulista Júlio Mesquita Filho. Presidente Prudente, 2014.
- PANCHONI, M. E. **O caráter de espaços históricos – Avaliação das praças de Londrina-PR**. 2007. 220p. Dissertação (Mestrado em Geografia). Departamento de Geociências. Universidade Estadual de Londrina, 2007.
- PAULA, A. S. et al. **Dinâmica da ocupação e uso do solo em Londrina (PR): um olhar sobre a interface urbano-rural**. Disponível em: <https://journals.openedition.org/confins/8159>. Acesso em: 27 jul. 2022.
- ROSANELI, A. F. **Cidades novas da fronteira do café: história e morfologia urbana das cidades fundadas por companhias imobiliárias no norte do Paraná**. 2009. 182p. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2009.
- SCHEFFER, M. S; KACHAUKJE, S. **O método regressivo-progressivo de Lefebvre para investigar a produção de habitação social sobre o espaço em Ponta Grossa - PR**. Disponível em: <https://revistas2.uepg.br/index.php/emancipação/article/view/11028/209209210035>. Acesso em: 25 abr. 2021.
- ZANON, E. R. **Considerações teóricas à produção desigual do espaço urbano em Londrina-PR**. Disponível em: <https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/74/72>. Acesso em: 20 set. 2022.