



**Universidade  
Estadual de Londrina**

---

**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS  
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS**

**VICTOR HUGO TEIXEIRA MARTINS**

**HABITAÇÃO, INFRA-ESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS:  
CONJUNTOS HABITACIONAIS E SUAS TEMPORALIDADES  
EM LONDRINA-PR.**

---

**Londrina**

**2007**

VICTOR HUGO TEIXEIRA MARTINS

**HABITAÇÃO, INFRA-ESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS:  
CONJUNTOS HABITACIONAIS E SUAS TEMPORALIDADES  
EM LONDRINA-PR.**

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

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

**Londrina**

**2007**

**COMISSÃO EXAMINADORA**

---

Profª Drª Tânia Maria Fresca - UEL  
(Orientadora)

---

Profª Drª Cecilian Luiza Löwen Sahr - UEPG

---

Profª Drª Márcia Siqueira de Carvalho - UEL

**Londrina, 16 de Março de 2007.**

## *Dedicatória*

*Ao Senhor Jesus, o autor da vida!*

*Aquele que foi nos preparar moradas eternas... “Na casa de meu Pai há muitas moradas; se não fosse assim, eu vo-lo teria dito, pois vou preparar-vos lugar”.*

*João 14:2*

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço aos professores do Departamento de Geografia da Universidade Estadual de Londrina, em especial à Professora Dra. Tânia Maria Fresca pela seriedade e preciosa colaboração na orientação deste trabalho.

Agradecimentos especiais à comissão examinadora.

Aos meus queridos pais, que sempre lutaram pela minha vida.

Agradeço a minha esposa Valéria Martins pelo amor, carinho e orações.

Ao meu filho Lucas Martins que ainda menino soube entender as prioridades da vida acadêmica.

Aos meus amigos e companheiros em todas as horas: Paulo Martins, Jorge Barbosa, Erli Calixto, Renato Domanski e Fábio Mello.

As minhas colegas de pesquisa Valéria Postali e Viviane Passos;

Aos órgãos públicos e entidades pela significativa contribuição.

Agradeço a todos aqueles de alguma forma contribuíram para a realização deste trabalho.

MARTINS, Victor Hugo Teixeira. *Habitação, Infra-Estrutura e Serviços Públicos: Conjuntos habitacionais e suas temporalidades em Londrina-Pr.* 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Uel, Londrina.

## **RESUMO**

O presente trabalho envolve discussões relativas à questão da oferta de infra-estrutura e serviços públicos nos conjuntos habitacionais na cidade de Londrina, privilegiando uma análise das formas de acesso a moradia, a ação do Estado como um importante agente da produção da cidade. Versa também sobre a moradia na sociedade capitalista e a conseqüente falta de acesso das classes menos privilegiadas. Analisamos a evolução da produção de conjuntos habitacionais na cidade de Londrina, via Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Banco Nacional da Habitação – BNH e Companhia de Habitação de Londrina – Cohab-Ld, no período de 1970-2000. Adotamos três estudos de caso sendo os Conjuntos Habitacionais Aquiles Stenghel, José Maurício Barroso e Jamile Dequech, como caminho para o entendimento de diferentes temporalidades referentes à oferta de infra-estrutura e serviços públicos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Habitação, Conjuntos Habitacionais, Infra-estrutura, Serviços Públicos, Londrina.

MARTINS, Victor Hugo Teixeira. *Habitation, Infra Structure and Public Services: Housing Complexes and its temporalities in the city of Londrina-Pr.* 2007. Dissertation (Master's Degree Dissertation) – State University of Londrina, Londrina.

## **ABSTRACT**

The present work involves questions about the offers of the infra structure and public services in the Housing Complexes in the city of Londrina, privileging the analyze of the access forms to get housing, the action of the State as an important agent of the production of the city. It also discusses about the housing in the capitalist society and the consequent lack of access of the less privileged class. We analyzed the evolution of the Housing Complexes production in the city of Londrina, through the Financial System of Habitation - SFH, Banco Nacional da Habitação - BNH and Companhia de Habitação de Londrina - Cohab-Ld, in the period of 1970-2000. We adopt three studies of case of the Housing Complexes, Aquiles Stenghel, José Maurício Barroso and Jamile Dequech, as the way to understand the different temporalities between the offers of infra structure and public services.

**KEY WORDS:** Habitation, Housing Complexes, Infra Structure, Public Services, Londrina.

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1</b> – Evolução da População Total, Urbana e Rural de Londrina – 1935 a 1960.....	72
<b>Tabela 2</b> – Evolução da População Total, Urbana e Rural de Londrina – 1960 a 2000.....	80
<b>Tabela 3</b> – Favelas e núcleos existentes e extintos na cidade de Londrina durante as décadas de 1950 – 2000.....	83
<b>Tabela 4</b> - Prefeitos de Londrina e número de unidades habitacionais populares implantadas na sede municipal, em respectivas gestões: 1969 – 2000.....	91
<b>Tabela 5</b> – Unidades habitacionais utilizadas para promover o desfavelamento na cidade de Londrina: 1970 – 1991.....	92
<b>Tabela 6</b> - Conjuntos habitacionais produzidos pela Cohab-Ld na cidade de Londrina: 1970-2000.....	98
<b>Tabela 7</b> – Infra-estrutura e serviços públicos disponibilizados nos conjuntos habitacionais Aquiles Stenghel, José Maurício Barroso e Jamile Dequech na cidade de Londrina quando da entrega das chaves aos mutuários.....	135
<b>Tabela 8</b> – Informações do padrão de construção das unidades habitacionais do conjunto habitacional Aquiles Stenghel em Londrina/PR.....	138
<b>Tabela 9</b> – Etapas da construção de unidades habitacionais no conjunto habitacional Aquiles Stenghel, Em Londrina/Pr.....	139
<b>Tabela 10</b> – Data da implantação da Infra-estrutura e Serviços Públicos implantados no conjunto habitacional Aquiles Stenghel em Londrina/PR.....	140
<b>Tabela 11</b> – Informações do padrão de construção das unidades habitacionais do conjunto habitacional José Maurício Barroso em Londrina/PR.....	147
<b>Tabela 12</b> – Data da implantação da Infra-estrutura e Serviços Públicos implantados no conjunto habitacional José Maurício Barroso em Londrina/PR .....	149
<b>Tabela 13</b> – Informações do padrão de construção das unidades habitacionais do conjunto habitacional Jamile Dequech em Londrina/PR.....	154
<b>Tabela 14</b> – Data da implantação da infra-estrutura e serviços públicos implantados no conjunto habitacional Jamile Dequech em Londrina/PR.....	157

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1</b> – Exemplo hipotético de cálculo da prestação de uma unidade habitacional financiada, antes e após a instituição da correção monetária.....	35
<b>Quadro 2</b> – Esquema básico da atuação do SFH/BNH e Cohab's 1964 – 1986.....	39
<b>Quadro 3:</b> Situação atual das Construtoras Civis que atuaram junto à Cohab-Ld entre 1970-2000.....	117

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1</b> – Renda mensal da população residente em favelas na cidade de Londrina: ano de 1970.....	26
<b>Gráfico 2</b> – Número estabelecimentos comerciais na cidade de Londrina (1929-1945).....	66
<b>Gráfico 3</b> – Volume em depósito bancário em Londrina 1950.....	69
<b>Gráfico 4</b> – Arrecadação das rendas públicas do município de Londrina e do Estado nos anos de 1940, 1945 e 1950.....	69
<b>Gráfico 5</b> – Casas de Madeira e Alvenaria em Londrina 1950.....	71
<b>Gráfico 6</b> – Evolução da população urbana x população rural de Londrina 1935-1960.....	73
<b>Gráfico 7</b> – Evolução da população urbana x população rural de Londrina 1960-2000.....	80
<b>Gráfico 8</b> – Unidades residenciais construídas em Londrina na gestão dos prefeitos no período 1969-2000.....	95
<b>Gráfico 9</b> – Fonte dos recursos para a produção de unidades residenciais produzidas pela Cohab-Ld em Londrina 1970-2000.....	104
<b>Gráfico 10</b> – Área média por unidade residencial construída nos conjuntos habitacionais na cidade de Londrina: 1970 – 2000.....	105
<b>Gráfico 11</b> – Fonte dos recursos e tamanho médio das unidades residenciais produzidas pela Cohab-Ld em Londrina: 1970-2000.....	106
<b>Gráfico 12</b> – Número de unidades, área do terreno e área construída, por uso, Londrina 2003.....	107
<b>Gráfico 13</b> – Unidades domiciliares construídas pela Cohab-Ld entre 1970 – 2000, por área de localização na cidade de Londrina.....	108
<b>Gráfico 14</b> – Evolução do número de unidades residenciais construídas nos conjuntos habitacionais na cidade de Londrina: 1970 – 2000 e Prefeitos Municipais e principais acontecimentos nacionais, regionais e locais.....	111
<b>Gráfico 15</b> – Distribuição dos gastos na construção do conjunto habitacional José Maurício Barroso – Londrina/PR.....	148

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> – Vista parcial da cidade de Londrina no início dos anos de 1930.....	56
<b>Figura 2</b> – Vista parcial da área central da cidade de Londrina no início dos anos de 1950.....	67
<b>Figura 3</b> – Vista parcial do terminal rodoviário municipal de Londrina nos anos de 1950.....	72
<b>Figura 4</b> – Vista parcial da Rua Benjamin Constant, área central da cidade de Londrina no início de 1970.....	77
<b>Figura 5</b> – Vista aérea parcial Zona Norte da cidade de Londrina, no início da década de 1980.....	119
<b>Figura 6</b> – Vista parcial do conjunto habitacional Milton Gavetti na cidade de Londrina: 1978.....	128
<b>Figura 7</b> – Vista parcial do conjunto habitacional Maria Cecília Serrano de Oliveira na cidade de Londrina: 1983.....	128
<b>Figura 8</b> – Vista parcial de casas do conjunto habitacional Jamile Dequech II, entregues em 2004 na cidade de Londrina.....	129
<b>Figura 9</b> – Vista parcial do conjunto habitacional Aquiles Stenghel em Londrina/PR – 1980.....	136
<b>Figura 10</b> – Vista parcial do período de construção do conjunto habitacional Aquiles Stenghel em Londrina/PR – 1979.....	138
<b>Figura 11</b> – Local onde havia uma mina vizinha ao conjunto habitacional Aquiles Stenghel.....	142
<b>Figura 12</b> – Unidade residencial típica do conjunto habitacional Aquiles Stenghel – Londrina/PR. 2006.....	144
<b>Figura 13</b> – Unidade residencial típica do conjunto habitacional José Maurício Barroso – Londrina/PR. 2006.....	148
<b>Figura 14</b> – Morador do conjunto habitacional José Maurício Barroso – Londrina/PR, desentupindo um bueiro em 2006.....	152
<b>Figura 15</b> – Vista parcial do conjunto habitacional Jamile Dequech – Londrina/PR – 1992.....	154
<b>Figura 16</b> – Vista parcial do conjunto habitacional Jamile Dequech – Londrina/PR – 1992.....	155
<b>Figura 17</b> – Unidade habitacional ampliada no conjunto habitacional Jamile Dequech.....	156
<b>Figura 18</b> – Unidade habitacional no conjunto Jamile Dequech – Londrina/PR.....	156
<b>Figura 19</b> – Esgoto doméstico correndo a céu aberto – conjunto habitacional Jamile Dequech – Londrina/PR, 2006.....	158

## LISTA DE MAPAS

<b>Mapa 1</b> - Ocupações Irregulares ativas em Londrina 1950-2000.....	87
<b>Mapa 2</b> - Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB-LD na cidade de Londrina: 1970 – 2000.....	115
<b>Mapa 3</b> - Localização dos conjuntos habitacionais Aquiles Stenghel, José Maurício Barroso – Eucaliptos e Jamile Dequech na planta da cidade de Londrina, 2006.....	133

## LISTA DE SIGLAS

ACL	Associação Comercial de Londrina
ACIL	Associação Comercial de Industrial de Londrina
BB	Banco do Brasil
BNH	Banco Nacional da Habitação
CEF	Caixa Econômica Federal
CF-SP/PR	Companhia Ferroviária São Paulo-Paraná
COHAB-LD	Companhia de Habitação de Londrina
COHAPAR	Companhia de Habitação do Paraná
COPEL	Companhia Paranaense de Energia
CMNP	Companhia Melhoramentos Norte do Paraná
CTNP	Companhia de Terras Norte do Paraná
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FHC	Fernando Henrique Cardoso
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
INOCOOP	Instituto de Orientação às Cooperativas
IPC	Índice de Preços ao Consumidor
MDB	Movimento Democrático Brasileiro
PIB	Produto Interno Bruto
PML	Prefeitura Municipal de Londrina
RFFSA	Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima
RVPS	Rede de Viação Paraná – Santa Catarina
SANEPAR	Companhia de Saneamento do Paraná
SERCOMTEL	Serviço de Telecomunicações de Londrina

SFH	Sistema Financeiro da Habitação
TR	Taxa Referencial
UBS	Unidade Básica de Saúde
URBALON	Urbalon Pavimentação e Obras Ltda.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	15
<b>1. A MORADIA NA SOCIEDADE CAPITALISTA: PRODUÇÃO E CONSUMO.....</b>	<b>18</b>
1.1 O significado da moradia.....	18
1.2 O papel do Estado na produção habitacional: Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o Banco Nacional da Habitação (BNH) e a Caixa Econômica Federal (CEF).....	29
1.3 A falta de acesso à moradia.....	46
<b>2. A CIDADE DE LONDRINA E A PROBLEMÁTICA HABITACIONAL.....</b>	<b>51</b>
2.1 O período 1930-1960: origem da cidade, os anos dourados e a formação das primeiras favelas.....	52
2.2 O período de 1970 a 2000: conjuntos habitacionais, favelas e ocupações irregulares.....	77
2.3 Companhia de Habitação de Londrina – Cohab-Ld: atuação e desenvolvimento.....	88
2.4 Os conjuntos habitacionais como uma possível “solução” da moradia.....	97
2.4.1 Caracterização dos conjuntos habitacionais na cidade de Londrina.....	119
<b>3. HABITAÇÃO, INFRA-ESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS: SUAS TEMPORALIDADES.....</b>	<b>131</b>
3.1 Conjunto Habitacional Aquiles Stenghel.....	136
3.2 Conjunto Habitacional José Maurício Barroso.....	145
3.3 Conjunto Habitacional Jamile Dequech.....	153
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>162</b>
REFERÊNCIAS.....	165
ANEXOS.....	174

## INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é analisar a oferta de infra-estrutura e serviços públicos em conjuntos habitacionais na cidade de Londrina-PR. Em outras palavras, procuramos entender os motivos e razões pelas quais ainda tem sido prática do poder público local, entregar os conjuntos habitacionais aos moradores desprovidos de infra-estrutura e serviços públicos.

Para alcançar os objetivos propostos realizamos o levantamento das informações necessárias dos conjuntos habitacionais entregues pela Cohab-Ld no período de 1970-2000, a partir das quais procedemos a escolha dos estudos de caso.

O recorte temporal adotado justifica-se em razão da Cohab-Ld, embora criada em 1965, só ter iniciado suas atividades efetivamente a partir de 1970. Quanto ao encerramento dos estudos de caso em 2000, justificam-se pelo fato que a partir da data referida, poucas unidades habitacionais foram construídas pelo poder público local.

Com relação aos conjuntos habitacionais adotados para os estudos de caso, estes foram o Aquiles Stenghel entregue em 1979, José Maurício Barroso entregue em 1988 e Jamile Dequech, entregue em 1992.

A escolha destes conjuntos para o estudo deu-se em razão de alguns elementos importantes: o primeiro foi a localização dos mesmos na malha urbana, sendo que os conjuntos habitacionais refletem uma prática muito comum no processo de produção da cidade, ou seja, a distância das áreas mais centrais da cidade, construídos em áreas totalmente desprovidas de infra-estrutura e serviços públicos, sobretudo, quando da entrega das unidades aos primeiros moradores.

Neste aspecto os conjuntos habitacionais em estudo estão assim localizados na malha urbana da cidade de Londrina-PR: Aquiles Stenghel no extremo norte, José Maurício Barroso no extremo leste e Jamile Dequech no extremo sul.

O segundo elemento foi a questão das temporalidades, isto é, procuramos verificar qual era a oferta de infra-estrutura e serviços públicos nos conjuntos habitacionais londrinenses entregues em diferentes momentos: 1979, 1988 e 1992.

O terceiro, não menos importante, foi o padrão de construção das unidades habitacionais dentro dos conjuntos, materiais utilizados, tamanho das unidades, topografia e o tamanho dos terrenos que foram diminuindo consideravelmente mediante a faixa social a que se destinava e as diferentes temporalidades.

Em razão da necessidade de se levantar os dados e informações pertinentes a cada um dos estudos de caso, realizamos levantamentos e pesquisa de campo junto a Cohab-Ld, Copel, Sanepar, Sercomtel, Prefeitura Municipal de Londrina – Secretaria de Obras e Pavimentação e Secretaria de Saúde, bem como, entrevistas com os primeiros moradores dos conjuntos habitacionais em questão.

A relevância do assunto em estudo está relacionada à necessidade de pesquisar qual a infra-estrutura e serviços públicos eram efetivamente oferecidos aos primeiros moradores dos conjuntos habitacionais quando da entrega das chaves. Neste aspecto, morar deve ser mais do que ter acesso apenas a uma casa, sendo necessários elementos importantes de infra-estrutura e serviços para tornar o local minimamente habitável.

Portanto, no primeiro capítulo, tratamos da moradia na sociedade capitalista, explicitando, dentre outros, o papel do Estado através da atuação do SFH/BNH e CEF; o

crecente déficit habitacional nas cidades e a falta de acesso das famílias de menor poder aquisitivo a uma habitação digna.

No segundo capítulo estudamos a cidade Londrina no seu contexto histórico, impulsionada pela força existente na pequena produção mercantil, instalada a partir de um processo de venda e incorporação das terras Norte Paranaense pela CTNP. Tratamos das transformações ocorridas no campo e as várias implicações e impactos na cidade com o surgimento das primeiras favelas, apresentando os conjuntos habitacionais como uma possível solução para os problemas de moradia mediada pela ação da Cohab-Ld. Analisamos aspectos das gestões públicas municipais e respectivas atuações no campo da habitação.

No terceiro e último capítulo apresentamos os resultados dos estudos de caso envolvendo os Conjuntos Habitacionais Aquiles Stenghel, José Maurício Barroso e Jamile Dequech. Neste capítulo tratamos da questão dos padrões da construção das unidades residenciais, construtoras contratadas, localização dos conjuntos, número de unidades, os períodos em que foram produzidos e as temporalidades no processo de oferta de infraestrutura e serviços nos conjuntos habitacionais.

Não é pretensão tratar as questões da habitação, infra-estrutura e serviços públicos nos conjuntos habitacionais como um só bloco. No entanto, mesmo possuindo diferentes características e temporalidades os processos de produção dos conjuntos habitacionais aproximam os estudos de caso em questão refletindo um padrão que se repete em diversas cidades brasileiras, sobretudo em Londrina.

## **1. A MORADIA NA SOCIEDADE CAPITALISTA: PRODUÇÃO E CONSUMO.**

No presente capítulo procuramos entender a complexa questão da moradia na sociedade capitalista, essencialmente a brasileira onde o que mais se evidencia na atualidade é o contínuo processo de negação de acesso às populações de menor poder aquisitivo. Portanto, analisamos o significado da moradia, explicitando, dentre outros aspectos, o papel e ações do Estado através da atuação do SFH/BNH e CEF.

Neste capítulo tratamos da falta de acesso das famílias de menor poder aquisitivo a uma habitação digna e as “soluções” por elas adotadas mediante ausência do Estado nas cidades brasileiras, sobretudo em Londrina com o surgimento das primeiras favelas.

### **1.1 O significado da moradia.**

Para as camadas da população brasileira com baixo poder aquisitivo Rodrigues (1988) comenta que uma das questões fundamentais é a segurança de um teto e sua permanência na cidade, porque mesmo se eventualmente ficarem desempregados têm onde morar, mesmo considerando as condições efetivas do local em que se mora “são proprietários”. O acesso à terra e à casa são para eles a garantia de terem seu lugar na cidade, mesmo nos períodos mais difíceis.

De alguma maneira é preciso morar, pois não é possível viver sem ocupar algum lugar no espaço. Rodrigues (1992) coloca que a estrutura espacial de uma cidade é determinada pelas condições econômicas e sociais de seus habitantes, ou seja, a segregação espacial existente nas cidades é o resultado das diferenças de classes. Do ponto de vista social, a habitação é algo muito importante, sobretudo para as populações de mais baixa renda, cujas

“[...] explicações psicológicas são óbvias: segurança, estabilidade, etc.” (MEYER, 1979, p.162).

Martucci e Basso (2001, p.272) explicam que a habitação está ligada diretamente à estrutura urbana “[...] através da infra-estrutura instalada e da rede de serviços urbanos - composta pela existência (ou não) dos equipamentos urbanos de uso coletivo - caracterizando e qualificando assim, os setores urbanos”. No sistema capitalista a habitação é comercializada, vendida como uma mercadoria, na qual estão incorporados o preço do lote, casa, infra-estrutura, serviços públicos e características do local.

A segregação espacial segundo Sachs (1999, p.57) reflete a “[...] divisão da renda e se traduz, notadamente, pelo acesso desigual às infra-estruturas e ao solo construível” na cidade. Neste sentido, à população excluída do mercado imobiliário formal, mediante a falta de uma política pública eficiente, não lhes resta alternativa, senão, resolver dentro das suas condições os problemas de habitação, ou seja, em muitos casos ir morar nas periferias das cidades.

O acesso à moradia além de ser uma necessidade é também direito do cidadão, no entanto, a aquisição de uma moradia para a classe de menor poder aquisitivo está relacionada a uma série de dificuldades, entre as quais destacamos: desigualdade social, políticas habitacionais excludentes, falta de emprego, má distribuição de renda, entre outros.

Para Tonella (2002) este modelo excludente vem persistindo e sua ruptura não se constitui em tarefa relativamente fácil, haja vista que os imobiliáristas e proprietários fundiários são os reais grupos de poder - definidores de onde e como investir, seja em infra-estrutura e serviços públicos, e outros, ou com o apoio do Estado que cria as condições legais para a especulação imobiliária.

Saule Jr., Cardoso e Giovannetti (2005) colocam que o conceito de direito à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal de 1988, trata do direito humano de viver com segurança, paz, e dignidade. Neste aspecto, seus componentes essenciais são: 1) a segurança jurídica da posse: para garantir a moradia contra despejos e deslocamentos forçados; 2) Habitabilidade: a moradia deve ter boas condições estruturais físicas; 3) Disponibilidade de serviços e infra-estrutura: acesso à água potável, energia, saneamento básico e tratamento de resíduos sólidos, transporte e iluminação pública.

Neste sentido, faz-se necessário ressaltar que a habitação, depois da alimentação, é o componente que mais pesa no orçamento do trabalhador. Pesquisas realizadas por Maricato (1979), mostram que nos países capitalistas “centrais” os custos de habitação atualmente são cobertos pelo salário. Neste caso o poder aquisitivo permite ao trabalhador adquirir a casa através do mercado imobiliário privado (EUA, por exemplo) ou pelo Estado que toma para si o encargo de produzir ou financiar habitações populares a preços acessíveis (França e Inglaterra, por exemplo).

Maricato (1979) coloca que no Brasil, o salário recebido pelo trabalhador não cobre os custos da habitação (de acordo com as leis do mercado imobiliário privado) e as políticas do Estado dirigem os investimentos às camadas de maior poder aquisitivo. Neste sentido os trabalhadores são obrigados a apelar para seus escassos recursos para suprir a necessidades de moradia, quando esses possuem trabalho.

Para o Estado e elite dominante, a habitação só se transforma “[...] em problema quando afeta a produção e a reprodução da força de trabalho” (SILVA E SILVA, 1989, p.31). Neste sentido, a moradia se constitui em ferramenta utilizada para disponibilizar excedente de mão-de-obra nas áreas previamente estabelecidas, já que o trabalhador possui “[...] apenas sua força de trabalho a ser vendida cotidianamente” (BONDUKI; ROLNIK, 1979, p. 127). A moradia, mediante o sistema capitalista, é tratada como uma mercadoria,

agregando a ocupação do solo, adquirindo tanto o valor de uso como o valor de troca e está sujeita as peculiaridades do mercado imobiliário.

Batista Filho (1983) trata das contradições existentes entre a necessidade de produzir, dar lucro, gerar mais-valia, ser fonte de concentração de renda e acumulação do capital, e da reprodução da força de trabalho propriamente dita, visto que o capital define o local onde se mora.

O sistema capitalista é reproduzido a partir da exploração da força de trabalho; sendo esta dinâmica e intensa, estrategicamente procura-se “[...] congelar salários defasados, exigir maior produtividade, manter precárias condições de trabalho, burlar o cumprimento de encargos sociais, especular negociações de dissídios, etc.” (GOMES, 1991, p.49). São políticas utilizadas para reduzir ao máximo os gastos visando maximizar os seus lucros e manter sempre disponível a continuidade da força de trabalho, essencial para reprodução do capital investido.

Alves (1991) comenta que a habitação cumpre também o seu papel de fixadora de mão-de-obra barata na cidade, em locais determinados e escolhidos pelo Estado e pelo capital privado, que também é o financiador de campanhas políticas, garantindo que haja sempre um contingente populacional constituindo o exército de reserva. Espacialmente, a localização das áreas residenciais dos trabalhadores normalmente estão nas periferias das cidades possibilitando a expansão urbana e a geração do valor de uso complexo e conseqüentemente, obtenção da renda da terra, a ser auferida pelos promotores imobiliários. O conjunto habitacional é o local, em escala maior, onde se realizam todas as relações sociais.

A produção e reprodução do capital têm por objeto único e exclusivo a obtenção do lucro, não importando quais as conseqüências, ou em que condição isso realmente acontece. O sistema gera “desenvolvimento”, mas a um custo social elevadíssimo,

procura de todas as formas explorar os trabalhadores com a intenção de maximizar seus lucros, sem levar em conta as reais condições em que as pessoas estão vivendo.

A construção dos conjuntos habitacionais mediadas pelo Estado, através do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e Banco Nacional da Habitação (BNH), vem ao encontro dos interesses do capital privado. Neste sentido, de um lado “[...] garante a monopolização de espaços urbanos para futura especulação, de outro, além de fixar força de trabalho na cidade, também garante o consumo, desenvolvendo o conceito de propriedade” (ALVES, 1991, p.87), quando o trabalhador de baixa renda adquirir uma moradia.

Bolaffi (1979) coloca que a classe média no Brasil vive permanentemente uma contradição entre as expectativas da ascensão social, a necessidade de demonstrar publicamente essa ascensão, e um poder aquisitivo cada vez mais reduzido. Vive, portanto, entre as angústias do crediário e a necessidade de consumir mais. Neste sentido, as características do estilo de vida moderno da classe média e baixa conferem à casa própria uma grande importância ao transformá-la na sua principal aspiração. A aquisição de um imóvel se constitui na principal evidência de sucesso, da conquista de uma posição mais elevada, bem como da facilidade de acesso ao crédito e da liberação do pagamento do aluguel.

A desigualdade social é um dos maiores problemas enfrentados atualmente no Brasil, nossa história recente mostra-nos que não é suficiente crescer para resolver o problema, mas, “[...] é preciso crescer com distribuição de riquezas geradas e isso inclui, também, o espaço urbano que é produzido” (MARICATO, 2004, p.54). Neste aspecto, os elevados índices de desigualdade encontram-se associados a uma pior qualidade de vida, inclusive para os mais ricos, pois a sociedade se caracteriza pelo aumento da violência.

A cidade faz parte da riqueza socialmente produzida, no entanto, esta riqueza não está acessível a toda a população, já que os investimentos públicos em infraestrutura e serviços estão presentes nas áreas mais centrais das cidades permanecendo as

periferias desprovidas e destituídas deste direito. Maricato (2004) coloca que não há como separar moradia das questões relacionadas à infra-estrutura, serviços públicos e do uso do solo urbano, pois, não se mora apenas em uma casa, mas, na cidade, e neste sentido, cada moradia corresponde a uma parte da cidade, portanto, a falta de infra-estrutura e serviços públicos é um problema da cidade e não algo isolado.

As péssimas condições de moradia e a exploração dos trabalhadores analisada por Engels em visita realizada na Inglaterra em meados do século XIX, ainda podem ser lamentavelmente observadas nas principais cidades brasileiras no início do século XXI.

As grandes cidades são habitadas principalmente por operários, visto que na melhor das hipóteses, há um burguês para dois, muitas vezes três e, em alguns lugares, para quatro operários; estes operários nada possuem e vivem do seu salário que na maior parte das vezes só permite a sobrevivência cotidiana. A sociedade, individualizada ao máximo, não se preocupa com eles, atribuindo-lhes o encargo de prover suas necessidades e da família; contudo, não lhes oferece os meios de o fazerem de forma eficaz e duradoura. Qualquer operário, mesmo o melhor, está constantemente submetido às privações, quer dizer, a morrer de fome, e uma maioria sucumbe. Regra geral, as casas dos trabalhadores são mal implantadas, mal construídas, mal conservadas, mal arejadas, úmidas e insalubres; nelas os habitantes estão confinados a um espaço mínimo e, na maior parte dos casos, num cômodo dorme pelo menos uma família inteira. A disposição interior das casas é miserável; chega-se num certo grau à ausência total dos móveis mais indispensáveis. As roupas dos trabalhadores também são, regra geral, medíocres e estão frequentemente esfarrapadas. A comida é geralmente má, muitas vezes imprópria para consumo, em muitos casos, pelo menos em certos períodos, há pessoas que morrem de fome. A classe operária das grandes cidades apresenta-nos, pois, um leque de modos de vida diferentes. No melhor dos casos uma existência momentânea suportável: para um trabalho duro, bom alojamento e comida menos má (do ponto de vista do operário, evidentemente, tudo isto é bom e suportável); no pior dos casos uma miséria cruel pode ir à ausência do fogo e casa e à morte pela fome; mas a média está muito mais próxima do pior do que do melhor dos casos (ENGELS, 1985, p.87-88).

Esta análise realizada, guardada as devidas diferenças em relação ao tempo e espaço, manifesta a contínua e intensa exploração da força de trabalho. No caso brasileiro, em princípios do século XXI, não só continua a haver uma forte exploração do trabalhador, com contínua redução de seu poder aquisitivo, como também, estrutural desemprego tem atingido patamares altíssimos.

Alves (1991) coloca que de uma forma geral, os moradores dos conjuntos habitacionais são, na maioria das vezes, trabalhadores que vendem sua força de trabalho diariamente, moram nas periferias da cidade, atendidos por um transporte urbano deficitário, lotado e caro. Segundo a autora em meados dos anos de 1970 e 1980, a população residente em conjuntos habitacionais em Londrina-PR, ainda conservava alguns costumes e hábitos de sua vida no campo, criando assim, mecanismos para driblar os baixos salários que recebiam.

No Brasil, grande parte da população trabalhadora acaba se “[...] amontoando nas favelas e nas casinhas (um cômodo ou quarto-e-cozinha) que vão surgindo no fundo dos quintais nos poucos metros quadrados de áreas livres” (OLIVEIRA, 1978, p.85). Em meados do século XX, assistiu-se nos grandes centros urbanos a um vigoroso aumento da produção industrial - a cidade de São Paulo - por exemplo, que trouxe consigo o crescimento da massa de trabalhadores. Mas, o desenvolvimento industrial não produziu a distribuição necessária da riqueza, nem melhorias na vida de todos os trabalhadores, que naquele momento eram constituídos por famílias que chegavam do campo para as cidades. Pelo contrário, as condições de sobrevivência nos centros urbanos eram extremamente degradadas para as populações operárias, com os trabalhadores cumprindo uma carga horária excessiva, muitas vezes em ambientes industriais insalubres.

Quanto ao aspecto da moradia, a dura realidade causou certo constrangimento no final dos anos de 1960, quando o então Presidente<sup>1</sup> da Cohab-Ld visitou uma favela na cidade de Londrina e foi surpreendido pelas condições precárias de moradia da população ali residente, favelas estas que surgiram no início dos anos 1950 (IPPUL, 1996).

As favelas acabam sendo a alternativa adotada por parte da população, caracterizadas simplesmente por um “[...] casebre de tábuas, coberta com mescla de telhas,

---

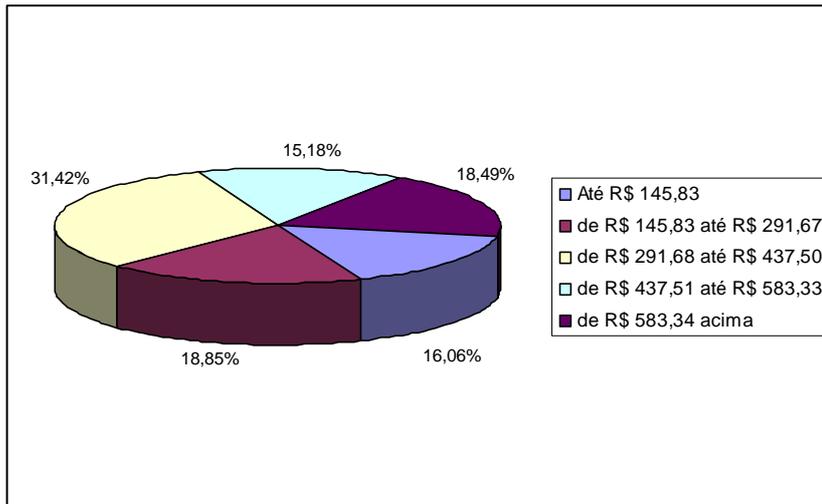
<sup>1</sup> Nelson Gavetti foi convidado pelo então Prefeito da cidade de Londrina Dalton Fonseca Paranaguá para ser o presidente da Cohab-Ld em 1969. Até este momento a Cohab-Ld, embora existisse no papel desde 1965, não havia construído nenhum conjunto habitacional.

chapas, lona, chão de terra apiloada, portas e janelas de tábua serrada, tamanho total quatro metros por quatro” (GAVETTI, 1998, p.50).

Para edificação dos casebres e barracos nas favelas foram usados, via de regra, “[...] todo o entulho encontrado no caminho. Piso de terra apiloado – pé direito pouco além da altura de uma pessoa; sem energia elétrica, sem água potável, sem endereço. Um cômodo servindo de sala, cozinha, quarto, privada, tudo em comum” (GAVETTI, 1998, p.53).

Marcadamente convive neste espaço, elevado índice de natalidade e analfabetismo, violência, falta de asseio, endemias, fatos que levam à descrença e à desvalorização de suas próprias vidas. Gavetti (1998) apresenta os resultados do levantamento realizado pela Cohab-Ld no ano 1970, sobre as favelas ativas na cidade de Londrina, apontando que 61% da população residente eram compostas por menores de idade, muitas delas crianças, vítimas inocentes do descaso. No Gráfico 1 podem-se observar os resultados sobre as rendas da população residente nas favelas londrinenses do Bom Retiro; Grilo; Esperança; Pito Aceso; Grilinho; Boa Vista; Novo Mundo; Vila Paulista e Marisa, no ano de 1970.

As informações constantes no Gráfico 1 revelam o problema crônico da distribuição de renda. As condições de trabalho, na maioria das vezes, são informais, subumanas em muitos aspectos, mas, é a alternativa que a população favelada encontra para driblar os problemas da falta de emprego. Segundo dados da pesquisa da Cohab-Ld publicados por Gavetti (1998) a densidade demográfica era aproximadamente de 5,6 pessoas nas favelas citadas, ou seja, chegavam “[...] a morar três, quatro, cinco, seis pessoas empilhadas em um barraco” (GAVETTI, 1998, p.53).



**Gráfico 1** – Renda mensal da população residente em favelas na cidade de Londrina: ano de 1970.

**Fonte:** Gavetti (1998, p.57)<sup>2</sup>.

**Org.:** O autor (2006).

Sampaio (1998) coloca que a favela desde o seu início já é lugar sujeito a preconceito, discriminação e símbolo da segregação e descaso por parte do Estado. No entorno da favela é possível observar, na maioria das vezes, moradores de classe média baixa, e o padrão predominante das casas dessa vizinhança é a autoconstrução. O resultado da ocupação desordenada das favelas são quadras em que praticamente não existem áreas livres, onde cada “habitação” está amontoada à outra. A situação vivenciada pela população de menor poder aquisitivo na maioria das cidades brasileiras pode ser observada em Londrina, onde em meados de 2005, “ainda falta água no Jardim Felicidade”.

Apesar de ficar feliz com a casa nova, Joana Bezerra da Silva, 45 anos, estaria melhor se tivesse água encanada. Ela viveu em um barraco por mais de um ano, enquanto aguardava a casa nova ficar pronta. Por causa do atraso nas obras, ela e os vizinhos decidiram mudar mesmo antes de tudo estar terminado. Joana mora no Jardim Felicidade (Zona Norte de Londrina), antigo Novo Amparo, que está sendo urbanizado pela Companhia Municipal de Habitação de Londrina (Cohab), inclusive com a construção de casas populares. Outra moradora do Jardim, Lucinéia Teodoro Pereira, 32 anos, relata que está tendo que buscar água na antiga moradia. Ela conta, porém, que a decisão de mudar para as casas novas, mesmo sem a água encanada estar ligada, valeu a pena. Para quem morava em um barraco, agora melhorou bastante (WERLE, 2005, p.4).

<sup>2</sup> Os valores apresentados foram convertidos para a moeda Real por Gavetti (1998), com base no salário mínimo de R\$120,00, atualizados pelo autor com base no salário mínimo de R\$350,00.

Segundo Werle (2005) os atrasos foram decorrentes do trabalho de contenção do barranco dos trilhos do trem que passa ao lado do bairro, bem como as chuvas ocorridas no período. Comenta ainda que a energia elétrica foi ligada de maneira provisória e que o abastecimento de água será estabelecido logo após a conclusão da obra. Prova contundente de que as classes de menor poder aquisitivo não constam nas prioridades do Estado, ou seja, podem esperar mais um pouco.

No mercado imobiliário tornou-se uma prática muito comum os que vivem dos valores exorbitantes dos aluguéis cobrados da classe trabalhadora ou daqueles que se encontram desempregados ou trabalhando informalmente. Outros, ao construírem ou adquirirem novas unidades habitacionais, para os quais devem ter renda mínima comprovada de cinco salários mínimos (medida por si só excludente) compram e acabam alugando estes imóveis. Os aluguéis tendem a ser mais caros em áreas servidas por infra-estrutura e serviços, visto que as populações residentes nestas áreas podem pagar para desfrutar das benesses instaladas, bem como pela maior procura e escassez da oferta. Neste processo está implícita a lógica da especulação imobiliária (OLIVEIRA, 1978).

Neste sentido Singer (1982, p.27) explica que as principais cidades com a rápida expansão das áreas urbanas e o aumento do número de habitantes, não foi acompanhada pela dotação de infra-estrutura e serviços públicos que “[...] exacerba a valorização de poucas áreas bem servidas”. A dinâmica do mercado imobiliário faz com que a ocupação destas áreas seja privilégio quase que exclusivo das camadas mais elevadas, que podem pagar um preço alto pelo direito de morar. A população mais pobre fica relegada às periferias, onde os aluguéis são mais baratos.

Corrêa (1995) ao tratar dos loteamentos populares que surgem nas periferias das grandes cidades, explica que são frutos da ação espacialmente diferenciada dos proprietários fundiários e proprietários imobiliários à busca de auferirem a maior renda da

terra possível. Embora não possuam infra-estrutura adequada, seja por estarem ilegais perante a legislação ou pelo descaso por parte do Estado, em pouco tempo acabam conquistando a infra-estrutura necessária por pressão popular custeadas pelo Estado, gerando nova valorização fundiária da área, bem como dos terrenos reservados intencionalmente pelos proprietários fundiários.

Segundo Vizintim (1984) existe uma carência muito grande de serviços públicos de infra-estrutura em áreas menos favorecidas, no entanto, o Estado acaba direcionando os escassos recursos para áreas já privilegiadas de recursos urbanos. Desta forma, percebe-se que os promotores imobiliários exercem um papel de manipulação dos serviços urbanos e conseqüente preço pelo uso do solo, onde “[...] quem promove esta distribuição perversa dos serviços públicos urbanos não é o Estado, mas o mercado imobiliário” (SINGER, 1982, p.33).

Segundo Corrêa (1995) a cidade é estruturada e reestruturada mediante conflitos de interesses das classes, mas têm papel fundamental nesses processos os proprietários dos meios de produção, os promotores imobiliários, os proprietários fundiários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

É preciso analisar as pessoas como integrantes da cidade, e Santos (2004 b, p.44) coloca que a sociedade está “[...] percebendo que a luta por um espaço na cidade é uma luta social, e não está dada, muito menos resolvida, mas se faz a cada momento, no embate entre os muitos sujeitos que constroem a cidade e nela se inserem”.

No tocante à necessidade do planejamento habitacional se faz necessário uma maior “[...] participação popular, mas, tendendo a limitar seus objetivos a uma incorporação pelo Estado de alguns mecanismos de democracia de direito e uma atenuação das injustiças sociais no âmbito da sociedade capitalista” (SOUZA, 2000, p.91), ou seja, é necessária uma visão objetiva para resolver a questão social.

[...] planejar significa tentar prever a evolução de um fenômeno ou, para dizê-lo de modo menos comprometido com o pensamento convencional, tentar simular os desdobramentos de um processo, com o objetivo de melhor precaver-se contra prováveis problemas ou, inversamente, com o fito de melhor tirar partido de prováveis benefícios. De sua parte, gestão remete ao presente: gerir significa administrar uma situação dentro dos marcos dos recursos presentemente disponíveis e tendo em vista as necessidades imediatas. O planejamento é a preparação para a gestão futura, buscando-se evitar ou minimizar problemas e ampliar margens de manobra; e a gestão é a efetivação (SOUZA, 2002, p.46).

Neste aspecto cada uma das necessidades da população residente no meio urbano precisa ser previamente planejada e gerida de maneira eficaz.

## **1.2 O papel do Estado na produção habitacional: Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o Banco Nacional da Habitação (BNH) e a Caixa Econômica Federal (CEF).**

A preocupação do Estado brasileiro com a questão habitacional é antiga, em 1849 foi criada uma lei federal que incluía, entre outras, a responsabilidade de construções habitacionais populares. No entanto, até o início do ano de 1960, não havia uma política nacional de habitação efetiva e infelizmente a intenção havia permanecido somente no papel.

No período do governo militar (1964 – 1983), houve maior atenção no sentido de tentar equacionar o problema do déficit habitacional nas cidades brasileiras. De acordo com Rodrigues (1988, p.57) “[...] a política habitacional emerge com o propósito de diminuir o déficit habitacional e gerar novos empregos com o aumento das construções”. Abrams (1964, p.138) menciona que os recursos “[...] destinados à moradia pode não ter trazido melhorias importantes para suas massas, mas foi pelo menos um reconhecimento oficial de que a moradia não era mais um problema totalmente ignorado”.

Em meados da década de 1960, o governo militar criou o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH), destinados a facilitar e promover a construção e aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda, através da Lei Federal nº 4.380 de 21 de Agosto de 1964, instituindo no país

uma nova política habitacional. No entanto, a operacionalização estava sob a responsabilidade das Companhias de Habitação - Cohab's, sendo o SFH integrado pelo BNH, Caixa de Aposentadorias, Inocoops, Cohab's, entre outras entidades.

Postali (2004) coloca que o governo militar ao assumir o poder se deparou com uma problemática social delineada por dois pólos: 1) perda do poder aquisitivo em função da inflação com crescimento do exército industrial de reserva; 2) a ênfase do governo anterior quanto à reforma agrária.

O SFH tornou-se o órgão central, orientando, disciplinando e controlando a habitação no país e tinha por finalidade regulamentar o BNH, priorizando a questão da moradia para as classes menos privilegiadas. Para as famílias de maior poder aquisitivo, os financiamentos ficaram por conta dos bancos privados. Constava entre as prioridades, a construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas e o incentivo aos projetos municipais ou estaduais que com as ofertas de terrenos já urbanizados e dotados da infra-estrutura e serviços públicos necessários, permitissem o início imediato da construção de habitações, entre outras. As metas do SFH eram viabilizar uma dinâmica de captação de recursos e a sua conseqüente aplicação na área habitacional, com vistas a tratar dos problemas acumulados até aquela época, sendo:

[...] recursos escassos e corroídos pela inflação; população crescente, principalmente nos grandes centros urbanos; demanda habitacional atendida pelas Caixas Econômicas e pelos Institutos de Previdência; Inexistência de critérios para concessão de financiamentos, prevalecendo assim o favoritismo; pouco ou nenhum atendimento à população mais carente; necessidade generalizada de serviços de infra-estrutura e saneamento básico; existência de mão-de-obra especializada abundante e não aproveitada e muitos outros (COSTA, 2003, p.4).

O governo militar se propunha a criar um clima de “estabilidade e ordem social” necessários ao avanço do capitalismo (BOLAFFI, 1979). É no período da existência do BNH, a partir dos anos de 1960, que houve um investimento significativo no setor de construção de habitações populares.

O BNH tinha como premissa promover a construção e aquisição da casa própria, principalmente para as classes de menor renda, no entanto, em pouco tempo adotou a necessidade de comprovação de renda em três salários mínimos (medida excludente). Os objetivos da instituição sempre foram explícitos, como coloca Bolaffi (1979), eram: 1) coordenação da política habitacional e do financiamento para o saneamento; 2) difundir a propriedade residencial, especialmente entre as classes menos favorecidas; 3) melhorar o padrão habitacional e do ambiente, bem como a eliminação das favelas; 4) reduzir o preço da habitação pelo aumento da oferta, economia na produção em escala, aumentar a produtividade nas indústrias da construção civil e reduzir o número de intermediários; 5) melhorar o aspecto sanitário da população; 6) redistribuir investimentos regionais; 7) estimular a poupança privada e, conseqüentemente, ao investimento; 8) aumentar a eficiência da aplicação dos recursos estaduais e municipais; 9) aumentar os investimentos nas indústrias de construção civil, material de construção e de bens de consumo duráveis, inicialmente de forma acentuada – até o atendimento da demanda reprimida – e de forma atenuada, mas permanente, para o atendimento das demandas vegetativas e de reposição; 10) aumentar a oferta de emprego, permitindo absorver mão-de-obra ociosa não especializada; 11) a criação de pólos de desenvolvimento com a conseqüente melhoria das condições de vida nas áreas rurais

Segundo estudos de Maricato (1987) o BNH realizava três tipos de investimentos: 1) apoio aos conjuntos habitacionais (infra-estrutura e equipamentos complementares); 2) obras urbanas propriamente desligadas de conjuntos residenciais financiados pelo BNH e por vezes desligados até mesmo do uso residencial; 3) obras de apoio a grandes projetos de abrangência inter-regional ou nacional.

O mercado habitacional foi segmentado em três níveis, atendidos pelos diferentes agentes do SFH, a saber: mercado popular, famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos e atendidas pelas Cohab's; mercado econômico, constituído por famílias

com renda de 3 a 6 salários mínimos e atendidas por organizações mutualistas sem fins lucrativos denominadas Cooperativas Habitacionais e o mercado médio, atendido pelos agentes financeiros privados. Os dois primeiros eram financiados basicamente com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS criado em 1966, enquanto que o mercado médio era financiado com recursos das cadernetas de poupança.

O FGTS foi criado através da Lei Federal nº 5.107 de 14 de Setembro de 1966, como elemento necessário à política habitacional, que juntamente com os valores acumulados pela correção monetária, passaram a ser uma das principais fontes no fornecimento de recursos para o processo de produção de moradias. Os recursos do FGTS consistem na contribuição compulsória realizada pelo empregador em favor de seus funcionários, em valor equivalente a 8% do total dos salários pagos.

Os depósitos do FGTS constituíram, nos primórdios do sistema, no suporte financeiro da política habitacional, permitindo que se conferisse um tratamento sistemático ao atendimento das necessidades habitacionais das camadas mais pobres da população. O sistema previa não só a arrecadação desses recursos, mas o empréstimo para a compra de imóveis, o retorno desse empréstimo, até a reaplicação desse dinheiro, como forma de multiplicar o montante da conta habitação.

Costa (2003) coloca que as fontes de recursos do BNH eram originalmente compostas por recursos a fundo perdido vindos do orçamento da União e dos depósitos do FGTS. Em poucos anos, porém, um outro instrumento transformava-se na principal fonte de recursos dessas instituições: a caderneta de poupança. As características de rentabilidade, liquidez e segurança desse ativo financeiro, juntamente com a estabilização e posterior crescimento da economia, possibilitaram rapidamente que os indivíduos de todas as classes sociais, inclusive os de baixa renda o elegessem como seu principal instrumento de poupança.

Com a finalidade de proteger os seus investimentos, o SFH/BNH instituiu a correção monetária nos contratos imobiliários da aquisição da casa própria como principal mecanismo para dar sustentação e viabilidade ao mercado de intermediação financeira, solucionando o problema dos créditos de longo prazo em uma economia inflacionária, conforme veremos mais adiante no diagrama.

Essa política, estruturada sob o princípio da correção monetária, direcionava o financiamento para o produtor de moradias. Assim, dinamizou o setor da construção civil, privilegiou os grupos de elite formados pelos agentes financeiros, incorporadores e empreiteiros. As cidades, principalmente as capitais que dispunham de investimentos públicos, foram o alvo certo dos investimentos imobiliários e expansão urbana, que contribuíram para a instituição de regiões metropolitanas. As favelas situadas em regiões centrais foram sendo transferidas para conjuntos habitacionais nas regiões periféricas (BASTOS, 2001, p.95).

Ramos (2004) coloca que a correção monetária nos anos que se seguiram a sua criação foi sendo aplicada em diversos setores da economia, abrangendo quase todos os ramos de atividade e atos negociais e contratuais que envolvessem dívida.

Rangel (1986, p.46) coloca que a correção monetária estava, pois, na ordem natural das coisas. “Em áreas como a construção residencial, a correção monetária foi remédio necessário e suficiente. Bastou que os institutos enquadrados da garantia real fossem regenerados, para que o sistema reagisse como era mister”. Muitas outras áreas foram atendidas com recursos liberados pela construção residencial, o que mais tarde provocou o desvirtuamento do SFH/BNH.

A criação de mecanismos jurídicos e financeiros, como o FGTS, visava viabilizar a produção de moradias, no entanto, a correção monetária visava garantir a não desvalorização dos empréstimos realizados pelo BNH perante o processo inflacionário.

Se não houvesse um índice que pudesse ser aplicado com a finalidade de atualizar os valores pagos pelos mutuários, “[...] com o decorrer do tempo, e inflação contida

nessa modalidade, passou a ser antieconômica suas cobranças, ao ponto de serem canceladas as demais parcelas vincendas, como quitadas” (GAVETTI, 1998, p.80).

Porém, na referida Lei Federal 4.380/64, que oficializou o SFH, instituiu-se também a correção monetária nos contratos habitacionais. A correção monetária se apresentava como um índice que se destinava a preservar o poder aquisitivo da moeda diante das variações inflacionárias.

Desta forma, um valor tomado como empréstimo estaria sujeito a dois fatores: 1) a taxa de juros, que seria a remuneração do capital aplicado, o verdadeiro ganho do agente financeiro; 2) a correção monetária, que manteria o poder de compra do valor tomado com base na inflação do período.

As vantagens da aplicação da correção monetária para o SFH/BNH eram: 1) fonte de arrecadação de recursos para o sistema; 2) fluxo de caixa e capital de giro, permitindo o reinvestimento em habitação; 3) a não desvalorização da moeda perante o processo inflacionário; 4) contribuição significativa no processo de construção de moradias para as populações menos privilegiadas por intermédio de conjuntos habitacionais.

No Quadro 1 pode-se observar um exemplo hipotético das mudanças ocorridas no sistema financeiro da habitação após a criação do SFH/BNH, que sob o princípio da correção monetária, dinamizou o setor de construção civil e a oferta de unidades habitacionais em todo o país.

## **CÁLCULO FINANCEIRO: EXEMPLO HIPOTÉTICO**

**Até 1963 - Antes do SFH/BNH**

**1 Unidade Residencial**

**Equação = Valor do imóvel \$ (x) + Juros (y) = (x+y) / 25 anos**

Para adquirir uma unidade residencial (casa padrão + terreno), os mutuários pagariam o valor do imóvel construído (x) mais os juros do financiamento (y) em parcelas fixas, pelo prazo de 25 anos. Após determinado período, o valor das prestações estava completamente deflacionado, corroído pela inflação, e, portanto, o valor \$ do empréstimo que saía dos cofres públicos não retornava na mesma proporção.

**Após 1964 – com a criação do SFH/BNH aplicando correção monetária**

**1 Unidade Residencial**

**Equação = Valor do imóvel \$ (x) + Juros (y) + Correção Monetária (z) = (x+y+z) / 25 anos**

Para adquirir uma unidade residencial (casa padrão + terreno), os mutuários pagariam o valor do imóvel construído (x), mais os juros do financiamento (y), mais a variável (z) referente à aplicação da correção monetária, pelo prazo de 25 anos, em parcelas reajustadas de acordo com as variações da inflação. Neste caso, o índice aplicado através da correção monetária não permitia que os valores fossem corroídos pela inflação e desta forma, gerava-se um sistema de retroalimentação dos recursos investidos, garantindo reinvestimentos no setor da habitação.

**Quadro 1** – Exemplo hipotético de cálculo da prestação de uma unidade habitacional financiada, antes e após a instituição da correção monetária.

**Org.:** O autor (2006).

Muito embora venhamos considerar as críticas à localização dos conjuntos habitacionais, bem como a má qualidade do material utilizado, o tamanho reduzido das unidades, a ausência de infra-estrutura e serviços públicos, dentre outros, o fato é que no período em que vigorou a correção monetária nos contratos ocorreu um dinamismo da indústria da construção civil, hoje carregada de capacidade ociosa.

O novo Governo levou o instituto da correção monetária a uma altura que os autores do projeto rejeitado não se atreviam a desejar. Mais uma vez, a excelente direita brasileira cumpre as reformas propugnadas pela esquerda, e o faz com um desembaraço que esta nunca teve. A correção monetária – hoje identificada com o problema da indexação da economia – não era, pois, resultado de uma legislação caprichosa e de um homem de estado genial, mas, fruto de movimentos profundos do sistema. Antes mesmo que amadurecesse na cabeça de um teórico, inclusive este que vos fala, como Minerva na cabeça de Júpiter. A medida veio como se fosse uma coisa irrelevante, que amanhã poderia ser abandonada, se assim conviesse. Muito poucos viram que era uma inovação institucional (RANGEL, 1986, p.45).

De tal modo que a partir dessas ações e medidas, não exclusivamente, o Brasil adentrou em uma das etapas de maior crescimento econômico de sua história, denominada de Milagre Brasileiro. Na realidade esse período, 1968-1973, coincidiu com o final da fase “a” do quarto ciclo de Kondratieff. A referência a estes ciclos é fundamental para entendermos como o Brasil reage à dinâmica da economia mundial capitalista, marcada por ciclos longos, denominados de Kondratieff.

A teoria dos ciclos de Kondratieff analisadas por Rangel (1986) trata dos estudos realizados pelo pesquisador russo Nicolai Kondratieff sobre a dinâmica da economia capitalista. Os ciclos de Kondratieff possuem aproximadamente 50 anos, marcados por uma fase ascendente ou próspera “a” e uma fase recessiva “b”, onde a crise para Rangel (1986, p.19) é exatamente “[...] o momento de transição da fase “a” para a fase “b” de cada ciclo”.

Os ciclos longos foram iniciados a partir da Primeira Revolução Industrial e sucessivamente temos: 1º Kondratieff (1780/1848); 2º Kondratieff (1848/1896); 3º Kondratieff (1896/1948) e 4º Kondratieff (1948/...), divididos em períodos ascendentes – fases “a” (1780/1815; 1848/1873; 1896/1921; 1948/1973) e períodos recessivos – fases “b” (1815/1848; 1873/1896; 1921/1948; 1973/...), marcados por fatos e eventos históricos que dão o tom para economia mundial capitalista em cada período (RANGEL, 1986).

Rangel (1986) coloca que o Brasil embora faça parte da periferia da economia capitalista, mostra-se muito sensível a estas flutuações, mais do que países centrais.

Coloca ainda que sucessivamente o centro dinâmico muda, embora o Brasil mantenha uma posição simétrica em relação ao centro, qualquer que seja este.

Podemos dizer, também, que o Brasil tem o tropismo do desenvolvimento. Sucessivamente, trocou a hegemonia de Portugal – ponta de lança do capitalismo mercantil europeu – pela Inglaterra e depois pelos Estados Unidos. Vale dizer, do capitalismo industrial e do capitalismo financeiro (RANGEL, 1986, p.19).

No momento em que a economia mundial entra em um período de recessão, correspondendo à fase “b” de cada ciclo, o Brasil como país da periferia tem de se esforçar por se ajustar ao novo estado das coisas, adotando medidas e ações que garantem a continuidade e seu desenvolvimento incluso, é claro, as mudanças nas dualidades (RANGEL, 1986).

Estas são na realidade, as formas pelas quais se estrutura no Brasil o pacto do poder. Em outras palavras, o pacto do poder é representado por algumas classes econômicas, sendo uma hegemônica e as outras subalternas. Na fase “b” do terceiro ciclo longo, ocorreu mudança na dualidade, representado pelos latifundiários como sócio maior e pelos industriais como sócio menor, e se criam condições estruturais internas para fazer avançar o processo de substituição industrial de importações, como caminho criado para enfrentar os efeitos de retração da economia mundial, com contração do comércio internacional.

E sucessivamente tem-se verificado segundo Rangel (1986, p.20) a busca de alternativas que permitam o maior aproveitamento das capacidades instaladas e potenciais existentes para driblar os períodos mais recessivos e “[...] por isso que o Brasil tem encontrado meios de desenvolver-se, tanto nas fases “a” como nas fases “b” dos ciclos longos”.

A fase “a” do quarto Kondratieff foi marcada pela continuidade do processo de substituição industrial das importações, agora com a implantação da indústria pesada e

bens de consumo duráveis. Este processo teve seqüência a partir de 1968 quando teve início o Milagre Brasileiro, interrompido em 1973 com a crise do petróleo. Segundo Rangel (1986, p.32) o Brasil emergiu “[...] como uma das economias mais dinâmicas do mundo, provavelmente a mais dinâmica do mundo capitalista”.

Durante a fase do "milagre econômico" houve um aumento expressivo do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro, apresentando expressiva média anual de crescimento de 8,6%, em razão, fundamentalmente, do volume de investimentos públicos em infraestrutura e privados (indústria) efetuados durante os anos 1960 e 1970 (RANGEL, 1986), (ARAÚJO JR., 2003).

Nas principais cidades brasileiras a população urbana cresceu acentuadamente, na mesma proporção cresceu a necessidade de medidas para enfrentar os problemas com moradia. A construção civil aquecida pelas verbas liberadas pelo BNH dinamizou o setor da construção civil, viabilizando a produção de unidades residenciais via conjuntos habitacionais em todo o país.

No período do governo militar houve investimentos consideráveis em obras básicas de infra-estrutura como, por exemplo, a construção da Usina Hidroelétrica de Itaipu; nos transportes rodoviários, já que a existência da Capital Federal no Planalto Central impunha a necessidade de uma nova rede de rodovias, bem como a continuidade em dotar o país de uma rede viária mais qualitativa; na criação da Embraer, dentre outras, completando a última fase do processo de substituição industrial das importações.

A atuação do SFH e BNH era concretizada a partir da ação das Cohab's, cujo percurso para liberação dos recursos para aplicação em moradias de baixa renda pode ser visualizada no Quadro 2.

### ESQUEMA BÁSICO DE ATUAÇÃO SFH/BNH/COHAB'S

**SFH** → 1. Administra recursos do FGTS e outras fontes;



2. Repasse de verba para o Banco Nacional da Habitação (BNH);

**BNH** → 1. Recebimento e análise de projetos das Cohab's;



2. Se aprovado, procedia o repasse de recursos para as Cohab's;

**Cohab's**

1. Submetia o projeto ao BNH para análise e aprovação;
2. Se aprovado recebia os recursos para início da construção do conjunto;
3. Fazia uma licitação pública para construção com base no menor preço, mediante especificações;
4. Aprovação do projeto na Prefeitura;
5. Contratava a construtora vencedora;
6. Interface com órgãos públicos de infra-estrutura básica (Copel, Sanepar, etc.);
7. Análise de crédito dos candidatos a proprietários (3 a 5 salários mínimos);
8. Assinatura do contrato e “entrega das chaves” aos novos proprietários;
9. Mediante o recebimento das prestações reportava ao BNH;
10. Liberação da escritura pública após a liquidação total do contrato.

**Quadro 2** – Esquema básico da atuação do SFH/BNH e Cohab's 1964 – 1986.

**Org.:** O autor (2006).

É neste contexto que podemos entender a importância da implantação da correção monetária e conforme colocava Rangel (1986), a direita se apropriava das idéias e soluções originalmente elaboradas pela esquerda, passando para a população que esta fosse uma solução originalmente sua. Embora tenham existido duras críticas à correção monetária, instaurado o sistema permitiu vigoroso crescimento da construção civil e a oferta de moradias em todo o país. Tão importante desta medida que a construção civil pôde, a partir de então, entrar em ritmo crescente de produção de moradias para a população de menor poder

aquisitivo, não somente esta é claro, disseminando os conjuntos habitacionais por todas as cidades brasileiras.

Se a partir de 1973, com a crise do petróleo o mundo capitalista passou a sentir os efeitos da crise recessiva do quarto ciclo longo, o Brasil só foi sentir maiores impactos a partir do ano de 1980. Isto porque, os fortes investimentos estatais realizados até 1973 – 1975 impuseram um ritmo para sua realização e maturação dos projetos que decorreram até o final dos anos de 1970. Da mesma forma, os investimentos no PROALCOOL, por exemplo, também dinamizaram setores produtivos agrários e industriais como o setor metal-mecânico para a produção de máquinas e equipamentos ao setor suco-alcooleiro, etc.

Ao longo desses processos, profundas transformações ocorreram no campo impondo, dentre outros, forte êxodo rural e em decorrência desse processo instaurou-se profunda crise habitacional nas principais cidades brasileiras para a qual os investimentos do BNH/SFH garantiram parcela de demanda.

O início dos anos de 1980 foi marcado pelos mais baixos índices de crescimento, permanecendo nos anos seguintes em níveis muito baixos sendo adjetivada de “década perdida”. O que aumentou neste período foi o desemprego, gerando as mais elevadas taxas e profunda recessão. As medidas econômicas adotadas pelo Estado não foram eficientes no sentido de tratar o problema que era criar condições para novos investimentos o que reduziria drasticamente os efeitos e a própria inflação.

Araújo Jr. (2003) nos faz recordar que até o início do ano de 1980 a economia brasileira apresentava uma das maiores taxas de crescimento mundial. No entanto, Rangel (1986) salienta que a partir da década de 1980 considerando a crise instaurada com a chegada da fase “b” do 4º ciclo, a inflação emergiu em muitos países e o Brasil não conseguiu equilibrar a crise e seguir em direção a um novo modelo de desenvolvimento. As taxas de

juros nos mercados mundiais começaram a elevar-se provocando longa recessão, como resultado a “década perdida”.

É neste contexto geral, que podemos entender a crise que afetou diretamente o setor habitacional, entre outros setores da economia culminando, em 1986 com o encerramento das atividades do BHN. O SFH passou por uma profunda reestruturação e as atividades do BNH foram atribuídas à CEF com a administração de todo o passivo, ativo, do pessoal e dos bens móveis e imóveis do BNH, bem como a gestão do FGTS. É transparente que após a CEF ter assumido tal responsabilidade houve um acentuado declínio na produção de conjuntos habitacionais.

O SFH/BNH passou a apresentar queda nos financiamentos concedidos a partir de uma sucessão de políticas de subsídios que reduziram substancialmente os recursos disponíveis, desvirtuando o sistema. Segundo Bastos (2001) o problema instaurado tinha relação com a demanda solvável limitada e a inadimplência que dava sinais de debilidade mediante impossibilidade do mutuário arcar com as prestações reajustadas. Em muitos casos, os novos proprietários tiveram que retornar a morar em favelas em função da falta de capacidade de cumprir os pagamentos, mediante a falta de emprego e a impossibilidade do Estado em romper os nós de estrangulamento da economia.

Os principais problemas na gestão do BNH foi o desvirtuamento dos recursos do SFH para outras áreas, tendo em vista que o BNH não tomou medidas eficientes no sentido de organizar o setor da indústria da construção civil, na realidade desempenhou funções totalmente alheias aos seus objetivos. E de acordo com Bastos (2001) as mudanças realizadas no sistema substituindo a correção monetária por outros índices, trouxeram enormes prejuízos financeiros aos mutuários.

Como podemos verificar nos estudos realizados por Bolaffi (1979), Blay (1979), Oliveira (1978) e Rodrigues (1988) mesmo que o Estado através do governo militar

tenha colocado o problema da habitação popular em primeira ordem, destinando inclusive recursos com a finalidade de solucionar tamanha questão social, ele criou um artifício para ludibriar um problema crônico conjuntural naquele momento.

De certa forma o Estado vendeu uma utopia, evitando a redistribuição de renda e desviando a direção da tensão social dos verdadeiros problemas habitacionais. Neste sentido Oliveira (1978, p.16) comenta que “[...] a questão da habitação popular, sendo uma necessidade real, se transforma num falso problema”. Mas, se todos os fatos e argumentos apresentados não são suficientes para demonstrar, Bolaffi (1979, p. 53) acrescenta que para entender “[...] o caráter ideológico e falso problema da habitação popular tal como foi formulado, nada é mais esclarecedor do que a análise do desempenho do BNH”.

Costa (1991) coloca que o governo militar para amenizar o conflito entre as forças produtivas e as relações de produção utilizava a habitação como um mecanismo de legitimação da nova ordem social. Segundo Costa (1991, p.41) “[...] o slogan mais usual era: um proprietário a mais, um revolucionário a menos”.

A profunda crise que se instalou no país na década de 1980 interrompeu a tendência de crescimento que a economia brasileira vinha apresentando desde os anos de 1960 e 1970 e resultou na estagnação do produto interno bruto (PIB) per capita, no aumento das desigualdades de renda e na aceleração do processo inflacionário, registrando uma elevação nos índices de pobreza.

Munhoz (1997, p.64) coloca que o ingressar na década de 1980, o Brasil já havia acumulado uma das mais longas experiências de instabilidade monetária registrada na “[...] economia mundial do pós-guerra; e, diante das elevadas taxas de inflação vindas como herança dos anos 70, não seria ilusório esperar que a partir daí o país pudesse vir a reencontrar o caminho da estabilidade”. Entretanto, não foi o que ocorreu, pois na realidade a inflação aumentou.

Neste sentido Bastos (2001, p.102) coloca que “[...] o período compreendido entre 1979 e 1983 foi o momento em que a crise afetou o BNH. De 1983 a 1986 é considerado o período de caos culminando na extinção deste órgão”. Após a extinção efetiva do BNH houve um esvaziamento de ações públicas no campo da habitação. A CEF passou a administrar todos os recursos do BNH, passivos e ativos, no entanto, diante de um quadro de crise conjuntural não deu seqüência aos investimentos no setor.

Bastos (2001) nos chama à atenção quanto aos problemas conjunturais que afetaram a política habitacional, como em 1982, onde uma profunda crise no setor financeiro provocou o fechamento de diversas instituições, sendo o BNH o principal financiador destas instituições, acumulando bilhões de prejuízo. Não obstante, em 1983, houve um descompasso entre a prestação e o saldo devedor – aumentos acima da inflação, resultando em inadimplência e a organização dos mutuários para contestar os reajustes.

Em 1984 houve tentativas de sanear financeiramente o BNH, entretanto, sem sucesso e pela primeira vez foi aberta negociação com os mutuários. As prestações passaram a ser reajustadas pelo salário. Em 1985 houve um elevado índice de inadimplência, dívidas negociadas sendo renegociadas, muitos imóveis sem compradores e compradores excluídos sem acesso e condições de pagamento. Instituições financeiras quebradas em processo de liquidação judicial.

Em 1986 houve um momento marcante para a questão habitacional brasileira, no primeiro governo da Nova República, período do Presidente José Sarney, que na seqüência dos planos econômicos Cruzado I e Cruzado II, decretou moratória das dívidas públicas. Segundo Bastos (2001, p.102) “[...] em 21 de novembro – extinto o BNH, a Caixa Econômica assume a tarefa e é vinculada ao Ministério da Fazenda”.

Bastos (2001) analisa que após o encerramento das atividades do BNH houve uma significativa queda na produção de habitações formais, bem como um

esvaziamento de políticas federais, havendo uma tendência maior para os municípios e implementarem medidas que minimizassem a crise habitacional instalada.

Em outras palavras, o encerramento das atividades do BNH vincula-se muito à incapacidade do Estado em gerar novos investimentos, mediante esgotamento do modelo de desenvolvimento e claro, dos desvirtuamentos ocorridos no sistema habitacional - SFH/BNH.

Durante o governo de Fernando Collor de Mello (1990-1992) lançados os planos econômicos Collor I e Collor II, estabeleceram-se critérios diferentes para os reajustes das prestações e os saldos devedores dos contratos imobiliários, entre outros, vinculando à Taxa Referencial (TR). Embora a TR não tivesse natureza jurídica de correção monetária, definida como a correção de perdas do poder aquisitivo da moeda, haja vista que está baseada na captação de recursos no mercado financeiro e tem caráter de taxa de remuneração (taxa de juros). Medidas pelos índices de inflação, em caso de deflação, a correção seria negativa, o que é incompatível com a TR a qual como taxa remuneratória jamais seria negativa.

A aplicação da TR provocou um verdadeiro massacre, haja vista que para os mutuários não refletiu a perda do poder aquisitivo da moeda, pois, ao determinar a substituição dos índices de correção monetária pela TR nos reajustes dos saldos devedores e prestações mensais, não só se alterou o índice a ser aplicado, mas se criou um problema jurídico, gerando milhares de processos judiciais questionando a aplicabilidade desta taxa. Mais tarde, os reajustes pela TR foram julgados inconstitucionais, uma vez que a referida taxa não refletia de maneira justa a correção monetária.

Contudo, a CEF continuou a desempenhar o papel de agente financeiro na oferta de recursos para a construção de habitação à população de menor poder aquisitivo, mas de forma bastante questionável na medida em que determinou o ganho familiar mínimo em cinco salários mínimos desde 1986. A partir de então, com a CEF atuando com normas

bancárias efetivas, passou a restringir a liberação de verbas às Cohab's que estivessem inadimplentes. Ao longo dos anos de 1990, a habitação popular não recebeu a atenção necessária por parte da CEF e, somente no final da década, o órgão criou programas para esta parcela da população, ainda assim de questionável eficiência.

No governo de Itamar Franco (1992-1994) três propostas partiram da burocracia pública da política habitacional, tendo como ponto comum: a restauração de uma nova aliança entre os interesses envolvidos no financiamento e a produção e o uso da moradia; a criação de um conselho para gerir a política habitacional; a criação de um fundo específico para garantir o financiamento para o setor (BASTOS, 2001). No entanto, esta discussão não resultou em ações efetivas como a retomada da construção de novas unidades e a reformulação das políticas e acesso as famílias de menor poder aquisitivo.

Segundo Bastos (2001) nos dois mandatos de Fernando Henrique Cardoso (FHC), (1995-2002) houve um incentivo aos programas de urbanização de favelas e recuperação de áreas degradadas, enquanto o combate à inadimplência dos contratos se deu através de leilões de imóveis ocupados. Os recursos disponibilizados pela iniciativa privada passaram a ter alienação fiduciária, um incentivo a mais à elite dominante, já que o agente financiador poderia reaver rapidamente o imóvel caso houvesse inadimplência sem qualquer interferência do Estado.

Durante os dois mandatos de FHC muito pouco foi realizado para a habitação popular no sentido da produção de unidades habitacionais e efetiva oferta de novas moradias. A estratégia adotada pelo governo de FHC foi a de reforçar que o papel de agente promotor da habitação é do governo municipal, eximindo, desta forma, a responsabilidade dos principais representantes do Estado, ou seja, os governos Estaduais e Federal (BASTOS, 2001).

Nas gestões de FHC houve um forte incentivo aos programas geradores de tecnologias na construção de unidades habitacionais, materiais reciclados, produção racionalizada, etc., priorizando a redução de custos no processo produtivo em detrimento da qualidade.

### **1.3 A falta de acesso à moradia.**

Muito embora tenhamos visto que até 1986, houve uma política habitacional que permitiu o atendimento de parcela da demanda por habitação, o fato é que a carência por moradias está longe de ter sido ou estar solucionada.

A questão habitacional no Brasil continua sendo um tema da maior importância, dado o crescente déficit por habitações de interesse social e pelas políticas públicas que se mostram ineficientes até o presente momento.

Outros fatores estão associados à questão da habitação, já que enorme parcela da população não tem acesso, por não possuir renda para pagar aluguel de uma habitação ou comprar um imóvel. Este é um dos mais significativos sintomas de exclusão que, vale ressaltar: não ocorrem de forma isolada, correlatos estão à subnutrição, os baixos níveis de escolaridade, o desemprego, os baixos salários e a informalidade. (CORRÊA, 1989).

Relaciona-se também à habitação a questão da saúde, da proliferação de doenças mediante a falta de saneamento básico, dos profundos impactos ambientais causados pelas ocupações irregulares em áreas de afloramento de mananciais e fundos de vale, da cultura, dos transportes, e que por sua vez, não menos importantes estão relacionados com a política salarial. Neste sentido Carvalho e Braga (2001, p.21) comentam que os “[...] assentamentos ilegais têm, muitas vezes, a estratégia implícita ou explícita, de ocupar áreas de interesse ambiental que por esta razão estariam fora do mercado de terras”.

Vizintim (1984) alerta para o problema dos baixos níveis de educação que afetam diretamente esta população dificultando a competição por um emprego de melhor remuneração, a grande oferta de mão-de-obra de reserva é uma das características da sociedade capitalista, e esta oferta é necessária para manutenção dos baixos salários.

Com relação à política habitacional vinculada a oferta de moradias, destacando-se o esvaziamento da ação por parte do Estado, bem como a distribuição sócio-espacial da cidade.

As conFigurações espaciais das cidades brasileiras refletem, em considerável medida, às ações da política habitacional e as alternativas de moradia, a partir do auto-emprego da casa própria na periferia, pelo segmento da população de trabalhadores excluídos dessas políticas. As favelas, os loteamentos informais, os mocambos, os alagados, dentre outras denominações, são exemplos do que se tornou a moradia possível para a classe de baixa renda, tendo em vista as crescentes desigualdades sociais e o gradativo esvaziamento da ação pública. Estes imóveis constituem marcos concretos da ilegalidade e da informalidade nas cidades brasileiras (BASTOS, 2001, p.82).

Para Jáuregui (2004, p.63) a política habitacional deve incluir o problema do “[...] combate à exclusão e a melhoria da qualidade de vida como um dos seus componentes fundamentais”. Neste aspecto, é evidente que o “barraco” deixa muito a desejar enquanto abrigo, no entanto, esta é a moradia que a população de baixo poder aquisitivo consegue ter acesso, entre outros, significa uma redução do custo de sobrevivência.

Para Cohab (1983, p.10) “[...] as favelas são o resultado de uma gama de fatores, econômicos, políticos e sociais, são elas o reflexo do desequilíbrio existente em nossa sociedade”. Mediante a falta de acesso aos programas oficiais, a populações de menor poder aquisitivo adotam soluções paliativas, não por opção, mas, por falta de atenção por parte do Estado. No caso destas famílias, sem recursos financeiros para custear uma moradia digna, não há o que fazer a não ser adotar soluções informais, ou seja, ir morar na favela. Os que não podem pagar vivem nas periferias da cidade.

[...] há inclusive aqueles que não moram, vivem em baixo de pontes, viadutos, em praças, em albergues, não tem um teto fixo ou fixado no solo. Nestes arremedos da cidade, mergulha-se num turbilhão de miséria e sujeira, o que torna cada dia mais difícil ter força para resistir a estas cidades e aos efeitos da miséria (RODRIGUES, 1988, p.12).

Diante das políticas públicas ineficientes que deveriam garantir o direito à cidade e o acesso a condições dignas de moradia, o que vemos nas últimas décadas é o esvaziamento de ações efetivas por parte do Estado que só fizeram engrossar o déficit habitacional nas cidades brasileiras.

Sabe-se que as políticas habitacionais até então adotadas não conseguiram minimizar de forma efetiva o problema do déficit habitacional principalmente das populações de menor renda. Este não atendimento têm resultado em soluções informais, adotadas pela maior parte destas populações, que estão à margem dos programas oficiais, gerando o aumento das favelas.

Estas são instaladas em áreas irregulares do ponto de vista fundiário, sem a infra-estrutura básica necessária e, geralmente, em fundos de vale, em locais distantes dos centros urbanos, ou seja, áreas de pouco interesse imobiliário e de grande impacto ambiental pela falta de infra-estrutura.

O cenário habitacional brasileiro torna-se a cada dia mais caótico, seja pela falta de acesso aos programas oficiais oferecidos pelo Estado ou pela falta efetiva da oferta de moradias. No sentido de garantir ao cidadão o acesso a moradias dignas, as políticas públicas, em sua maioria, são excludentes e equivocadas.

Barros, Henriques e Mendonça (2000) colocam que o diagnóstico básico referente à estrutura da pobreza, é o de que o Brasil, no limiar do século XXI, não é um país pobre, mas um país extremamente injusto e desigual, com muitos pobres. Neste sentido faltam

políticas públicas eficazes, que por tradição não têm demonstrado bons resultados no combate à pobreza e as variadas formas de exclusão.

Segundo Jáuregui (2004, p.65) “[...] o déficit habitacional oficial do Brasil atinge a cifra muito preocupante de 6,6 milhões de moradias”. Atualmente através da mídia constata-se que este número ultrapassa a casa dos 7,5 milhões unidades residenciais. Neste aspecto, sabe-se que não será resolvido facilmente enquanto não houver uma melhor distribuição de renda, geração de emprego e uma política habitacional que facilite o acesso às classes de menor poder aquisitivo. No entanto, existem muitas dúvidas sobre a dimensão absoluta do déficit habitacional, dificultando o seu monitoramento ao longo do tempo, bem como a sua distribuição espacial.

Em consequência fica prejudicada tanto a avaliação da efetividade das políticas públicas voltadas ao combate do problema, como o dimensionamento do mercado para unidades habitacionais no país como um todo e em suas diversas regiões.

O déficit habitacional tornou-se um dos principais problemas urbanos nas últimas décadas e está relacionado diretamente à população de baixa renda. Alguns fatores que dificultam o acesso das famílias de baixa renda à habitação: 1) a crise econômica, que gera desemprego e diminuição da renda; 2) ausência de políticas públicas para a habitação social; 3) a indisponibilidade física e financeira de terrenos adequados a esse fim; 4) os custos e a qualidade dos materiais de construção. Esses fatores contribuem para o aumento do número de favelas.

A Constituição Federal de 1988 em seus artigos 182 e 183 asseguram os direitos sociais, justiça e igualdade para todos os cidadãos brasileiros. No entanto, as favelas se tornaram uma das únicas alternativas em que os excluídos sociais encontram para permanecerem no meio urbano.

O problema das favelas como local de moradia da população de menor poder aquisitivo se repete na maioria das cidades brasileiras, evidenciando que em uma sociedade na qual “[...] os trabalhadores dispõem de salários apenas para o provimento dos meios indispensáveis à subsistência e à reprodução do trabalho, não poderá existir sem problemas habitacionais” (BASTOS, 2001, p.83).

Entre muitos problemas e necessidades que afligem a população brasileira, Bolaffi (1979), coloca a falta de alimentação adequada, assistência médica, educação, transporte urbano, condições satisfatórias de habitação e de serviços públicos, bem como a falta de renda para adquirir bens e serviços tornou-se também um sério problema. Neste sentido, o Estado precisa gerar condições para criação de empregos e melhor distribuição de renda, emprego e distribuição de renda andam juntos, pois, não basta financiar uma casa é preciso que o ocupante tenha condições de pagar as prestações.

A maioria das cidades brasileiras tem problemas com a falta de infraestrutura que possa garantir as necessidades básicas ao cidadão, garantidas na Constituição Federal, como habitação, saneamento básico, água tratada, assistência médica, transporte, educação, entre outros.

Mediante o esvaziamento de políticas efetivas para a questão habitacional; a moradia possível, segundo Bastos (2001, p.105) “[...] para a grande maioria passou a ser aquela encontrada nas favelas, nos loteamentos clandestinos, mocambos, alagados, etc.”.

Segundo Torres (2004) as políticas habitacionais, sobretudo aquelas voltadas para os grupos de menor renda precisam ser subsidiadas. Esse elemento, somado ao elevado déficit habitacional, pode ter desencorajado programas habitacionais em larga escala, em um cenário recessivo e de restrição dos orçamentos públicos.

## **2. A CIDADE DE LONDRINA E A PROBLEMÁTICA HABITACIONAL.**

No presente capítulo apresentamos a cidade de Londrina no seu contexto histórico a partir das ações da Companhia de Terras Norte do Paraná - CTNP, a cidade foi impulsionada pela força existente na pequena produção mercantil instalada, sendo consolidada como importante centro urbano no Norte paranaense.

Tratamos também da atuação e atividades da Cohab-Ld no setor da construção de conjuntos habitacionais, as características construtivas das unidades habitacionais, das mudanças ocorridas no meio rural e dos impactos sociais na cidade com o surgimento das primeiras favelas.

Como caminho para melhor entender a questão das diferentes temporalidades na oferta de infra-estrutura e serviços públicos nos conjuntos habitacionais, sobretudo na cidade de Londrina fez-se uma divisão no estudo, do surgimento da cidade até 1970 e após 1970 até o ano 2000, evidenciando o agravamento dos problemas habitacionais: 1) falta de acesso à moradia; 2) surgimento de favelas; 3) falta de infra-estrutura e serviços públicos. Apresentando os conjuntos habitacionais como uma possível solução para o déficit instalado paulatinamente.

Analisamos as gestões públicas municipais correlacionando com fatos regionais e nacionais, bem como a atuação de cada prefeito no campo da habitação de interesse social desde os primeiros conjuntos instalados na cidade de Londrina até o ano 2000. O recorte temporal adotado fez-se justamente porque após este período, muito pouco foi realizado na cidade, resultando em um maior agravamento do déficit habitacional instalado.

## 2.1 O período 1930-1970: origem da cidade, os anos dourados e a formação das primeiras favelas.

No início do século XX<sup>3</sup> o norte do Estado do Paraná estava ocupado somente até a margem leste do rio Tibagi. Uma gigantesca área localizada entre os rios Tibagi, Ivaí e Paraná foi adquirida pela CTNP, subsidiária brasileira da empresa inglesa Paraná Plantations Co.<sup>4</sup>, com sede em Londres, Inglaterra, que a convite do Governo Brasileiro no período do então Presidente da República, Arthur Bernardes, instalou-se na porção norte do Estado com a finalidade de realizar um importante empreendimento fundiário das terras.

A CTNP foi fundada na cidade de São Paulo em setembro de 1925 e adquiriu<sup>5</sup> 515.000 alqueires paulistas<sup>6</sup> de terras que foi alvo de loteamentos rurais e criação de cidades. Com a finalidade de garantir o sucesso de seu investimento e a imediata incorporação de terras à produção, a CTNP comprou o ramal ferroviário Ourinhos - Cambará, e, desta forma, garantiu a propriedade privada das terras e do sistema de transporte na região.

No momento em que a CTNP iniciou suas negociações para aquisição das terras e ferrovia o sistema capitalista mundial vivia um período recessivo, relacionado ao início da fase “b” do terceiro ciclo econômico Kondratieff (1921-1948), marcado por profunda recessão cujo marco foi a quebra da bolsa de valores Nova York em 1929. Neste

---

<sup>3</sup> Há uma vasta bibliografia sobre o processo de ocupação e transformações urbano-rurais ocorridas no Norte Paranaense, destacamos: (ARIAS NETO, 1993; CANCIAN, 1981; CARVALHO, 1991; COUTINHO, 1959; CMNP, 1975; FRANÇA, 1960; FRESCA, 2000; LINARDI, 1995; MÜLLER, 1956; NAKAGAWARA, 1972; PADIS, 1981; PRANDINI, 1952; TAVARES, 2001; WESTPHALEN, 1968), entre outros.

<sup>4</sup> “Paraná Plantations Co. percebendo a grande importância que boas vias de comunicação teriam no seu plano, desdobrou-se em duas subsidiárias: a Companhia de Terras Norte do Paraná e a Cia. Ferroviária São Paulo-Paraná que comprando o ramal Ourinhos - Cambará, procuraria levar os trilhos até as zonas de loteamento. As duas entidades assim entrosadas se completavam: enquanto a colonização garantia fretes à ferrovia, esta assegurava o fluxo contínuo de colonizadores para as frentes pioneiras” (FRANÇA, 1960, p. 225)

<sup>5</sup> “Nestas terras adquiridas já se denotavam conflitos entre concessionários e posseiros, impondo a CTNP pagar até três vezes pelas terras como forma de assegurar o direito à propriedade”. (FRESCA, 2000, p. 47)

<sup>6</sup> 515.000 alqueires paulistas equivalem a 12.463 Km<sup>2</sup>.

período a maior fonte geradora de divisas para a economia brasileira era a comercialização do café que também sentiu os impactos profundos da crise.

Em referência à crise de 1929 Linardi (1995, p.30) comenta que foi um “[...] fato mundial, marcando uma virada de década e de tendência, repercutindo profundamente na economia de todos os países. No caso específico do Brasil, a instabilidade econômica mundial teve como resultado a crise cafeeira dos anos 30”. Importa referir que além da crise cafeeira, isto é, redução drástica no preço e volume exportado, ocorreu também a confirmação da terceira dualidade brasileira tendo os latifundiários assumido o poder juntamente com os industriais a partir da revolução de 1930.

Foi neste contexto recessivo que os ingleses vislumbraram grande potencial para seu empreendimento face às condições para aquisição e posse das terras no norte do Paraná, mediante vasta experiência em outros países. No entanto, mediante o agravamento da crise, a CTNP mudou o sentido do empreendimento agropastoril, passando a explorar estrategicamente a venda das terras – executando um enorme empreendimento imobiliário, e a empresa começou a organizar as atividades preparatórias para a comercialização de suas terras. As terras foram vendidas a prazo com uma pequena entrada e em pequenos lotes direcionados aos ex-colonos<sup>7</sup> que eram os únicos que possuíam recursos financeiros no momento, tendo em vista que os grandes fazendeiros estavam descapitalizados.

As condições cruciais para fazer avançar a ocupação do norte do Paraná liderada pela CTNP, segundo estudos realizados por Fresca (2000) estavam articuladas à aquisição das terras pelos ex-colonos e a interferência do Estado no sentido de garantir a continuidade e produção do café. A autora coloca ainda que as cidades criadas pela CTNP, bem como a infra-estrutura necessária e a questão do sistema de transporte a partir da

---

<sup>7</sup> Ex-colonos tinham capital obtido a partir da produção das culturas intercalares, comercialização de hortaliças, ovos, queijo, defumados, etc., que permitia aos mesmos acumular algum dinheiro.

associação entre estradas e ferrovias abertas contribuíram de forma significativa para este processo.

Com a intenção previamente estabelecida de comercializar não apenas os lotes rurais, mas também os lotes urbanos, a CTNP criou diversos núcleos urbanos com distância oscilando entre 10 ou 15 km, para atender a demanda crescente de novos proprietários, ex-colonos vindos do interior de outros estados, como Minas Gerais, São Paulo, entre outros – além de imigrantes vindos de diversos países da Europa e Ásia (Japão), dando origem a diversas cidades no Norte do Estado do Paraná.

A CTNP obteve êxito em seu empreendimento imobiliário, pois, estrategicamente comercializou os lotes rurais com ex-colonos que embora estivessem vindo para uma região “boca de sertão”, possuíam algum recurso financeiro adquirido como colonos na cultura cafeeira, entre outras, dando uma parcela de entrada e demais pagamentos com prazos anuais.

A CTNP adotou estratégias arrojadas para a comercialização dos lotes rurais tendo em conta a ampla área. Neste sentido Fresca (2000, p.52) coloca que a imensa área (515.000 alqueires) foi “[...] dividida em glebas e em cada uma delas elaborava-se a divisão dos lotes, o traçado das estradas de rodagens, o traçado ferroviário e a fundação das cidades, também previamente definidas”.

Seguindo o planejamento da CTNP as áreas rurais seriam cortadas por “[...] estradas vicinais abertas de preferência ao longo dos espigões, de maneira a permitir a divisão da terra da seguinte maneira: pequenos lotes com frente para estrada de acesso e fundos para um ribeirão” (CMNP,1975, p.77).

Nos estudos realizados por Fresca (2002), constatamos que a cidade de Londrina foi criada como condição necessária para o sucesso do empreendimento fundiário

(loteamento rural) da CTNP, já que isso garantiria as condições mínimas aos pequenos proprietários rurais em termos de coleta, beneficiamento e transporte da produção, bem como oferta de produtos e serviços de atendimento às demandas básicas da população rural.

Embora Carlos (1994, p.43) esteja discutindo a cidade em sua origem o fato é que “[...] a cidade nasce da necessidade de organizar um dado espaço no sentido de integrá-lo e aumentar a sua independência visando determinado fim”.

Neste conjunto de atividades a serem organizadas, a CTNP precisava de uma base operacional de onde pudesse gerenciar as atividades relacionadas ao seu empreendimento de especulação fundiária e imobiliária, ou seja, um local onde as relações comerciais pudessem ser plenamente desenvolvidas.

Em 1929, a CTNP tomou posse efetiva de sua enorme propriedade com a fundação do primeiro acampamento na região, que foi denominado Patrimônio Três Bocas, mais tarde Londrina. Com planta urbana elaborada anterior ao ato da fundação, a cidade começou a ser criada para servir de base ao amplo projeto de especulação imobiliária.

Em 1929, a CTNP instalou o primeiro escritório de maneira improvisada, em verdadeira “[...] clareira aberta na mata virgem, começaram os trabalhos de levantamento topográfico e, a seguir, os planos de loteamento, construção de estradas e localização dos núcleos urbanos” (FRANÇA, 1960, p.225), conforme Figura 1.



**Figura 1** – Vista parcial da cidade de Londrina no início dos anos de 1930. Na Figura 1 podemos observar ao fundo exuberante e densa mata nativa composta por madeiras de lei que estavam presentes na maior parte das terras ao Norte do Estado. No centro da Figura tem-se o escritório central da CTNP. Ao fundo observamos as primeiras residências da cidade de Londrina, com coberturas em telhas de barro, casas em madeira com telhado em quatro águas, e as primeiras ruas e avenidas sendo abertas.

**Fonte:** Acervo PML (1930).

A cidade de Londrina como as demais cidades criadas pela CTNP, teve sua planta pré-estabelecida, planejada em seu desenho urbano, e segundo Prandini (1952, p.64) “[...] nota-se sua artificialidade pela forma aproximadamente quadrangular que possui e pelo traçado rigorosamente simétrico das ruas, que se assemelham a um tabuleiro de xadrez”.

A cidade fora desenhada pela CTNP para abrigar cerca de 20.000 habitantes sendo em seu planejamento delineada áreas para os novos cidadãos, mas, seu crescimento ultrapassou as previsões. De acordo com as observações de Prandini (1952) os dados estatísticos de Londrina causam sempre admiração, quando são comparados aos de cidades mais velhas do período.

Londrina cresceu acompanhando sempre o traçado da Avenida Paraná, centro comercial e, mais tarde, financeiro da cidade bem como a estrada de ferro. No entanto, começam a surgir as vilas, sendo a primeira delas a Vila Agari, depois Vila Casoni, Vila Conceição, etc., todas ao norte da então malha urbana. Região de menor valorização imobiliária, enquanto nas áreas mais centrais havia uma diferenciação de preço o que

resultava em muitos terrenos vazios. Temos então, na década de 1930 os primeiros sinais de segregação sócio-espacial em Londrina.

Neste aspecto, segregação residencial, de uma maneira geral, trata-se do processo pelo qual uma determinada população é forçada de modo involuntário a se agrupar em uma determinada área (TORRES, 2004).

Sogame (2001, p.96) coloca que “a segregação é o resultado de uma estratégia de extrema diferenciação social”. Neste sentido, como surgiram estas primeiras vilas nas periferias da cidade de Londrina? De um modo geral toda a estratégia de incorporação das terras havia sido muito bem definida pela CTNP visando alcançar os objetivos previamente estabelecidos. As cidades destinadas a se tomarem núcleos maiores estavam demarcadas de cem em cem quilômetros, entre estas, de dez a quinze quilômetros seriam fundados os patrimônios, com a função de serem centros comerciais e abastecedores intermediários.

O surgimento das primeiras vilas na cidade de Londrina está relacionado com as estratégias adotadas pela CTNP quanto a divisão dos lotes e de usos, parcelamento da terra em lotes residenciais e comerciais. As áreas mais centrais do quadrilátero tinham um preço maior, portanto, não estava acessível a todos, desta forma, ai se instalou uma população de maior poder aquisitivo e as atividades comerciais. No entorno, tinham-se os bairros residenciais obedecendo a um zoneamento previamente estabelecido.

De acordo com os estudos realizados por França (1960) constatamos que a cidade de Londrina crescia obedecendo ao zoneamento estabelecido pela CTNP, o comércio tomava corpo nas áreas mais centrais, praça e ruas vizinhas, as residências se espalhavam pela Avenida Paraná e proximidades, já os estabelecimentos de comércio atacadista e pequenas indústrias instalaram-se próximas a estrada de ferro.

França (1960, p.241) coloca ainda que “[...] mais tarde com o crescimento da cidade, toda a área sul da Avenida Paraná tornou-se residencial, sendo que a SW se desenvolve o bairro chic de Londrina (Avenida Higienópolis e adjacências)”.

O capital incorporador acaba sendo o maior responsável pelo processo de segregação nas principais cidades brasileiras, Silva (1992, p.60) coloca que tamanha “[...] valorização não decorre da produção de imóveis, e sim, da alteração do uso do solo, a mercadoria produzida é a habitação”. Neste sentido a habitação absorve os custos intrínsecos do local onde está situada, processo diferente de outras mercadorias, neste sentido quanto um consumidor for adquirir um imóvel acaba pagando por desfrutar da infra-estrutura existente.

Neste sentido também Singer (1985) comenta que a demanda de solo urbano para fins de habitação se distingue através de vantagens locacionais, determinadas principalmente pelo:

[...] maior ou menor acesso a serviços urbanos, tais como transporte, serviços de água e esgoto, escolas, comércio, telefone, etc., e pelo prestígio social da vizinhança. Este último fator decorre da tendência dos grupos mais ricos de se segregar do resto da sociedade e da aspiração dos membros da classe média de ascender socialmente. O acesso a serviços públicos tende a privilegiar determinadas localizações em medida tanto maior quanto mais escassos forem os serviços em relação à demanda. Em muitas cidades, a rápida expansão do número de habitantes leva esta escassez a nível crítico, o que exacerba a valorização das poucas áreas bem servidas. O funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação destas áreas seja privilégio das camadas de renda mais elevada, capaz de pagar um preço alto pelo direito de morar. A população mais pobre fica relegada às zonas pior servidas e que, por isso, são mais baratas (SINGER, 1985, p.27).

Segundo estudos de Sogame (2001) constatamos que a evolução da cidade no tempo e no espaço será a manifestação das condições materiais e humanas de produção da vida, expressando claramente as diferenças de classe no território.

Prandini (1952) alerta para a imediata incorporação e valorização dos lotes urbanos e rurais nos limites da cidade, no entanto, muito mais baratos do que os da área urbana. Foi “[...] assim que começam a ser vendidas pequenas datas para construção, muitas

delas cobertas pela cultura cafeeira, que é, então, logo abandonada ou logo derrubada” (PRANDINI, 1952, p.66) dando origem às primeiras vilas. A cidade ia crescendo e se desenvolvendo, nas áreas mais centrais permaneciam quadras inteiramente vazias à mercê da especulação imobiliária. Neste sentido Sogame (2001) comenta também que

A atual estruturação da cidade, a sua configuração territorial, a distribuição das classes pelo território, as hierarquias intra-urbanas e intra-regionais etc. tem relação direta com as próprias bases materiais do modo de produção hegemônico, a sua evolução (produção e reprodução), ou seja, os processos de acumulação de capital (SOGAME, 2001, p.98).

Quanto ao processo de incorporação de novas áreas ao espaço urbano, Batista Filho (1983) coloca que na cidade de Londrina houve uma supervalorização dos terrenos do denominado cinturão verde de então, em função da proximidade com a cidade e das melhorias que os proprietários passariam a desfrutar. Neste sentido comenta também que houve um avanço da especulação imobiliária e que os lotes sem benfeitorias, naquele momento distante de tudo, eram mais baratos. Mediante esta lógica começaram a surgir as vilas fora dos limites inicialmente projetados para a cidade.

Havia uma dinâmica crescente na evolução da cidade que acelerava sua economia, a pequena produção mercantil representada pelos ex-colonos que haviam adquirido da CTNP pequenos lotes de terras a prazo, nos quais trabalhavam, com produção destinada ao mercado, utilizando mão-de-obra predominantemente familiar<sup>8</sup> daí o sentido: quanto maior a família, melhor.

Quanto aos produtos produzidos eram hortaliças, legumes, frutas, café, arroz, mandioca, milho, trigo, leite, enfim gêneros alimentícios e matérias-primas; ainda criação de bovinos, aves e suínos que eram comercializados na cidade e outros estados.

---

<sup>8</sup> As famílias dos ex-colonos eram numerosas neste período, pois quanto maior, mais mão-de-obra estaria disponível para o trabalho no campo.

Segundo Fresca (2002, p.244) a garantia, portanto, da “[...] grande expansão e dinâmica econômico-social era dada pela pequena produção mercantil que permitiu à cidade de Londrina sua grande projeção”. Nesta mesma vertente, Prandini (1952, p.76) comenta que “[...] além do café, o município produzia, embora em escala muito menor o milho, arroz, feijão, mandioca e algodão: também a extração da madeira e a criação de suínos contribuíram para o maior movimento do comércio londrinense”.

Ainda há de se considerar que na cidade havia pequenos estabelecimentos para a prestação de serviços e a comercialização de materiais e equipamentos necessários para o desenvolvimento das atividades urbanas e no campo. Sobre a pequena produção mercantil em Londrina, Fresca (2002, p.243) coloca ainda que a cidade “[...] contava com vasto mercado consumidor rural, importante mercado consumidor urbano e vigorosa pequena produção mercantil urbana, a cidade atraía dia-a-dia mais habitantes”, gerando rápido crescimento físico-territorial.

Ao longo da década de 1930 a cidade de Londrina estava em plena construção com forte aceleração no processo de desmatamento e urbanização. Para Fresca (2002, p.243) quando se afirma “[...] que ao longo da década de 1930 a cidade estava em construção, refere-se especificamente ao fato dos desmatamentos estarem em curso, das ruas estarem sendo abertas, das primeiras casas estarem sendo construídas”.

Schwartz (1997, p.16) coloca que em 1937 “Domingos Casoni dera início ao primeiro loteamento urbano independente da Companhia de Terras Norte do Paraná, a Vila Casoni, em chácara comprada da colonizadora”, e em seguida surgem outras vilas tais como: Vila Nova, Conceição e Agari.

Após a elevação da cidade a condições de sede municipal em 1934, rapidamente várias empresas se instalaram. Assim, em 1937 estavam “[...] instaladas na cidade as Casas Pernambucanas, o Banco Noroeste e a Caixa Econômica Federal; o município

tinha cinco escolas primárias e a zona do meretrício se expandia” (SCHWARTZ, 1997, p.15), mais tarde vieram outros como: Banco do Brasil – (BB), Banco América do Sul e a Casa Bancária Imigratória, novos comércios, bem como diversos prestadores de serviços atraídos pelas notícias divulgadas pela CTNP que corriam pelos estados da federação em forma de propaganda de seu empreendimento fundiário.

Segundo Schwartz (1997, p.16) no final da década de 1930 “[...] circulavam 120 automóveis, 250 caminhões, 16 ônibus, 30 motocicletas, 4 tratores e 1.300 carroças”. Em 1938 foi fundada a Empresa Rodoviária Garcia e Garcia<sup>9</sup>, impulsionando o rápido processo de ocupação das terras no norte paranaense.

Vale uma observação de que embora no cenário econômico mundial ainda se vivesse os efeitos recessivos do ciclo longo, Londrina, também sofria estes efeitos, a própria CTNP sofreu, no entanto, a cidade alicerçada sob as bases da pequena produção mercantil, se mantinha em constante crescimento, a dinâmica implantada permitia esse processo.

Os novos proprietários de terras (ex-colonos) adquiridas da CTNP aqueciam a economia local através das compras de ferramentarias, equipamentos, insumos, roupas, calçados, bens esses adquiridos nos pequenos estabelecimentos que surgiam rapidamente na cidade.

---

<sup>9</sup> À medida que o município crescia, a empresa se modernizava para atender as necessidades da população. Os pioneiros chegaram montados em cavalos, cruzando rios e descendo serras, mas uma grande parte do progresso dessa região ocorreu porque os ônibus da Garcia abriam as estradas no meio da mata para transportar os imigrantes e brasileiros de uma localidade à outra. Contratado pela Companhia de Terras Norte do Paraná, responsável pela colonização da região, o mecânico alemão Mathias Heim gerenciou o transporte até 1932. Foi quando a Companhia decidiu entregar a concessão do serviço e Heim teve de procurar um sócio que tivesse dinheiro ou, pelo menos, soubesse dirigir. Acabou encontrando - entre os poucos que sabiam dirigir - o mecânico espanhol Celso Garcia Cid. Juntos, em 1934, com um capital de 100 contos de réis, fundaram a Companhia Rodoviária Heim & Garcia - precursora da Viação Garcia. A empresa começou a operar em janeiro daquele ano com um caminhão adaptado em jardineira. Em dezembro do mesmo ano, Londrina era reconhecida como município. Desde o começo, Mathias Heim queria deixar a sociedade. Então, em 1937, Celso Garcia Cid publicou um anúncio no jornal O Estado de São Paulo procurando um sócio para comprar a parte de Heim. É nesse momento que entra em cena José Garcia Villar, também espanhol, que efetuou a compra da participação de Mathias Heim. Assim, a Empresa Rodoviária Garcia & Garcia passou a existir a partir de 1º de fevereiro de 1938. (<http://www.viacaogarcia.com.br/agarcia.asp>)

A CTNP, com a intenção de comercializar os lotes urbanos direcionados inicialmente a uma classe de maior poder aquisitivo, divulgou seu empreendimento imobiliário em diversos estados, através de anúncios em jornais e diversos panfletos espalhados por vários estados. Muitos vieram para comprar lotes urbanos e viver na cidade desenvolvendo suas profissões, tais como médicos, dentistas, entre outros.

A prestação de serviços à população instalada no meio urbano também contribuiu para um forte aquecimento da economia local, bem como para atrair para a cidade diversos prestadores de serviços, como mecânicos, contadores, pedreiros, marceneiros, pintores entre outros. Em razão dos ganhos auferidos pelos proprietários rurais e acumulação de capital pelos pequenos comerciantes urbanos, em pouco tempo estes já estavam se organizando em torno da Associação Comercial de Londrina (ACL). Fundada em junho de 1937, somente mais tarde (1987) passaria a se chamar Associação Comercial de Industrial de Londrina (ACIL)<sup>10</sup>.

A ACL foi fortalecida, e em pouco tempo se tornou um dos pilares mais sólidos do poder local, sendo o marco inicial da organização da classe empresarial, prevalecendo em princípio uma visão futurista dos seus fundadores. Segundo Schwartz (1997, p.8), “O desenvolvimento despontava. O comércio florescia. Todos tinham em mente uma única coisa: progredir junto com cidade”.

Em 1932 os trilhos dos trens da Companhia Ferroviária São Paulo-Paraná (CF-SP/PR) alcançaram as margens do rio Tibagi, dando início ao escoamento da produção para os centros de comercialização e paralelamente às vendas dos lotes de terras pela CTNP. Segundo Fresca (2000), a ferrovia chegou à cidade de Londrina de forma efetiva um pouco

---

<sup>10</sup> “Na história da ACIL prevalece uma visão futurista diferente daquela dos colonizadores ingleses, que limitaram o projeto da cidade a 20 mil habitantes” (SCHWARTZ, 1997, p.8).

mais tarde, em 1935. Em 1939, a CTNP aproveitando o potencial hidráulico do Ribeirão Cambé instalou a primeira Usina Hidrelétrica<sup>11</sup> da cidade de Londrina.

Neste mesmo ano, a Paraná Plantations Co. foi encampada pelo governo federal e passou a fazer parte da Rede de Viação Paraná – Santa Catarina (RVPSC)<sup>12</sup>. Com a instauração da Segunda Guerra Mundial e a cobrança dos pesados impostos sobre capitais estrangeiros pelo Estado brasileiro, os ingleses deixam o país.

A CTNP, segundo França (1960, p.227) “foi vendida em 1944 a um grupo de capitalistas paulistas, passando a se chamar Companhia Melhoramentos Norte do Paraná”. Neste momento a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP), passou a ser de capital nacional, sob nova direção, no entanto, não mudou de orientação, continuou com a venda dos loteamentos, abertura das terras, construção de estradas e a fundação de novos núcleos urbanos. Sob esta nova administração foi fundada a cidade de Maringá<sup>13</sup>, mais tarde passa ser a sede da CMNP.

---

<sup>11</sup> A usina hidroelétrica manteve-se funcionando por 28 anos, sendo desativada em 10 de outubro de 1967.

<sup>12</sup> “Quanto à estrada de ferro, deverá, com uma alteração de rumo para SW, continuar seu traçado até Guaíra, atravessando os rios Ivaí e Piquiri, Santos e Assunção ficarão ligadas”. (FRANÇA, 1960, p.227)

<sup>13</sup> O povoamento de Maringá, iniciou-se por volta de 1938, mas foi apenas a partir dos primeiros anos da década de 40, que começaram a ser erguidas as primeiras edificações propriamente urbanas, na localidade conhecida mais tarde por Maringá Velho. Eram umas poucas e bastante rústicas construções de madeira de cunho provisório. Destinavam-se fundamentalmente, organizar na região um pólo mínimo para o assentamento dos numerosos migrantes que afluíam para essa nova terra. Os primeiros pioneiros, chegavam em caravanas procedentes de vários estados do Brasil, organizadas pela CMNP, em sua maioria colonos paulistas, mineiros e nordestinos. Os anos de 1947 e 1949 foram os que mais chegaram famílias. No pequeno núcleo urbano que surgia, concentravam-se as atividades de compra e venda de terras, as negociações entre proprietários, hospedagem de colonos recém chegados e algumas práticas ínfimas de comércio varejista. O local funcionava também, como pousada para aqueles que se embrenhavam mato a dentro, no rumo desconhecido das barrancas do Rio Ivaí. A CMNP responsabilizou-se pela venda das terras e lotes, além da construção de estradas e implantação de núcleos urbanos. O traçado urbanístico da pequena aldeia, refletia os elementos de provisoriabilidade do assentamento. Eram logradouros irregulares, sem infra-estrutura e escoamento, iluminação ou água corrente. Deve-se observar, que desde muito cedo aquele centro pioneiro multiplicou suas funções conforme avançava a ocupação da região. O Maringá Velho, deixava de ser apenas uma área central para desbravamento e tornava-se um local para onde os colonos convergiam a fim de receber notícias e correspondências, fazer compras e estabelecer a primitiva rede local de comunicações. Maringá, foi fundada em 10 de maio de 1947 como Distrito de Mandaguari, em 1948 passou à categoria de Vila, elevada a Município através da Lei nº. 790 de 14/11/1951. (<http://www.maringa.pr.gov.br/historia.php>)

Ainda na década de 1940<sup>14</sup> os lotes rurais foram sendo aos poucos ocupados pelos novos proprietários, bem como lotes urbanos. Em 1944, a cidade de Londrina contava com 3.708 construções; em 1947 passou para 5.025 construções, dos quais cerca de 2.200 eram residências, entretanto, somente metade dos lotes urbanos estavam ocupados; com 53 vilas, contava com 11.175 habitantes vivendo na área urbana. Foi nesse momento que a cidade ultrapassou os limites da planta urbana original.

A expansão urbana ocorria de forma rápida e desordenada, não seguindo as linhas traçadas no plano original. Na medida em que a cidade se expandia, mais intensa se tornava a comercialização de novos lotes e a criação das vilas. Houve inclusive uma ação do poder público local na tentativa de coibir o crescimento desordenado onde o governo local sancionou o decreto municipal de 2 de Janeiro de 1948 proibindo o loteamento nas adjacências da cidade (PRANDINI, 1952).

Batista Filho (1983) trata dessa questão como uma estratégia do capital imobiliário com aval do Estado à época, visando entre outros: o adensamento da população, valorização dos terrenos e impedir o crescimento desordenado. A justificativa foi que após o estabelecimento de um novo plano urbanístico, a cidade poderia crescer de forma ordenada.

Na opinião de Batista Filho (1983) o adensamento populacional pretendido através desta medida só pôde ocorrer mediante aqueles em condições de pagar para morar na cidade, em função disso a maior parte da população acabou indo morar nas periferias, portanto, uma medida de interesse exclusivo do capital imobiliário.

---

<sup>14</sup> “Madeira, o primeiro ciclo econômico municipal, refletindo diretamente na urbanização nos anos 40 e 50 e na exportação. Chegaram a funcionar 13 serrarias transformando de 40 mil a 50 mil m<sup>3</sup> anuais. Duas exportavam vigas para a construção naval da Inglaterra e cedro e pinho para móveis e esquadrias. Em Londrina, carpinteiros encomendavam peças padronizadas para a construção de casas”. (SCHWARTZ, 1997, p.10)

Quanto à valorização dos terrenos Batista Filho (1983) coloca se antes da valorização imobiliária os lotes não estavam acessíveis à população mais carente, quanto mais após, portanto, a medida beneficiou o diretamente ao capital imobiliário.

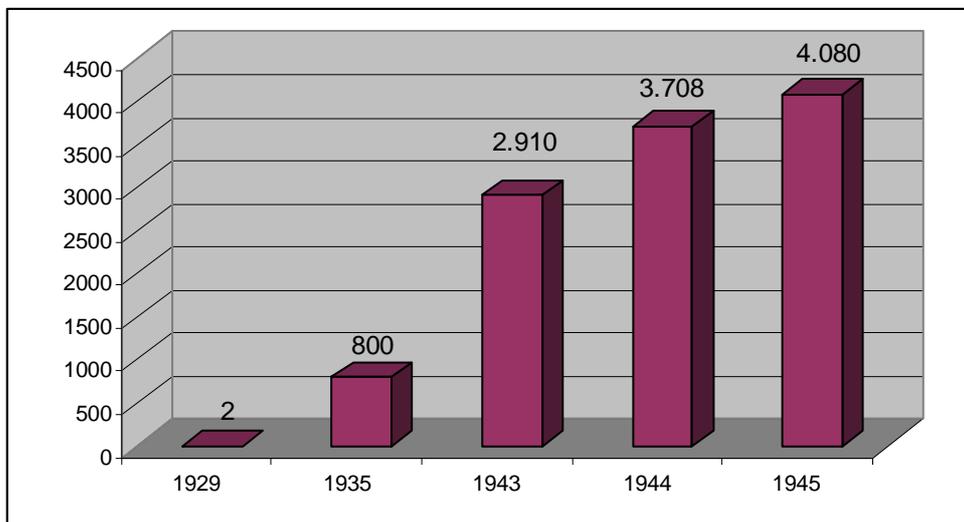
Prandini (1952) também chama a atenção para o problema do crescimento desordenado e descontínuo de Londrina, sem levar em conta o planejamento urbano, ocasionando intencionalmente os vazios urbanos. Para Oliveira (1982) essa prática retrata a essência da especulação imobiliária, já que os lotes intermediários ficam reservados aguardando o momento certo para o início de sua comercialização gerando altos lucros para os produtores do espaço urbano.

Na economia capitalista, segundo Spósito (1988, p.74) “[...] tudo se torna mercadoria até mesmo a terra”. Neste sentido Spósito (1988) explica que o preço do aluguel ou da compra do imóvel é determinado pelo fato de ser um bem indispensável à reprodução da própria vida, pelo simples fato de ser propriedade de alguns homens e não ser de outros, e de que nas cidades o seu valor se eleva pelo alto nível de concentração populacional e de atividades comerciais ali existentes.

No entanto, sabe-se que o crescimento da malha urbana embora relativamente espontâneo foi diretamente orientado pela CMNP com forte atuação no mercado imobiliário. A ocupação até um determinado momento, refletiu claramente certo zoneamento, embora não oficial, mas havia de fato em função dos preços diferenciados dos terrenos. Este ritmo intenso de crescimento de Londrina segundo Müller (1956) e Linardi (1995) refletem, sobretudo, o momento de expansão econômica nacional e local após a Segunda Guerra Mundial.

Segundo Adum (1991, p.200) este período coincidiu também com o “[...] *boom* da economia cafeeira que provocou a afluência de milhares de pessoas as quais buscavam o eldorado. A cidade se agiganta se desordena, o caos se instala”.

Quanto ao número de edificações existentes nos primeiros dez anos de vida da cidade demonstram o rápido crescimento e a dinâmica da pequena produção mercantil na construção da mesma. Ao analisarmos o Gráfico 2 referente ao número de estabelecimentos comerciais efetivamente instalados na cidade de Londrina, constatamos que entre os anos de 1935 e 1943 a cidade cresceu 363,75 %, entre os anos de 1943 a 1945 cresceu 140,21%, acumulando nos dez primeiros anos de vida um crescimento de 510%; atestando o vigoroso processo de urbanização e a dinâmica das atividades produtivas.



**Gráfico 2** – Número estabelecimentos comerciais na cidade de Londrina (1929-1945).

**Fonte:** Prandini (1952).

**Org.:** O autor (2006).

Mas foi ao longo dos anos de 1950 que Londrina apresentou a maior expansão econômica, populacional e físico-territorial de sua recente história. Inserida no contexto de expansão de economia nacional, regionalmente foi marcada pelo aumento da produção e exportação agrícola.

Segundo Schwartz (1997, p.11) neste período a “[...] madeira dá lugar ao café, logo a principal fonte de dinheiro”, a cidade acabou recebendo a adjetivação de “Capital

Mundial do Café”, enquanto o norte do Estado do Paraná tornou-se o centro dinâmico desta produção,<sup>15</sup>deslocando até então a primazia paulista.



**Figura 2** – Vista parcial da área central da cidade de Londrina no início dos anos de 1950. Entroncamento da Avenida Celso Garcia com a Rua Senador Souza Naves. Na Figura 2 é possível observar os veículos circulando pelas ruas da cidade de Londrina, bem como a movimentação das pessoas no centro urbano, atestando o desenvolvimento alcançado em suas primeiras décadas de vida..

**Fonte:** Acervo PML (1950).

Segundo estudos realizados por Linardi (1995) o crescimento físico-territorial de Londrina no final da década de 1950, alcançava cerca de 90 vilas, confirmando a rápida expansão no período após a Segunda Guerra Mundial. Convém notar o rápido crescimento das construções prediais em Londrina, onde o volume produzido apenas nos três primeiros anos da década de 1950, era superior ao edificado durante toda a década de 1940.

Prandini (1952, p.68) coloca que a cidade, neste momento, passou por um processo de reconstrução, “[...] não é raro encontrar-se, mesmo nas ruas comerciais do centro, ao lado de uma pequena casa de madeira, um edifício de construção moderna, num contraste flagrante”.

<sup>15</sup> (DELFIN NETO, 1981; PADIS, 1981; CANCIAN, 1981; CARVALHO, 1991; FRESCA, 2002).

Prandini (1952) coloca ainda que uma das provas da presente riqueza e grande desenvolvimento da cidade são dados pelos prédios de vários andares que começavam a ser construídos. Londrina neste período contava com 96 construções de dois pavimentos na área urbana, e estavam em construção três prédios de oito andares, uma parte da cidade estava calçada.

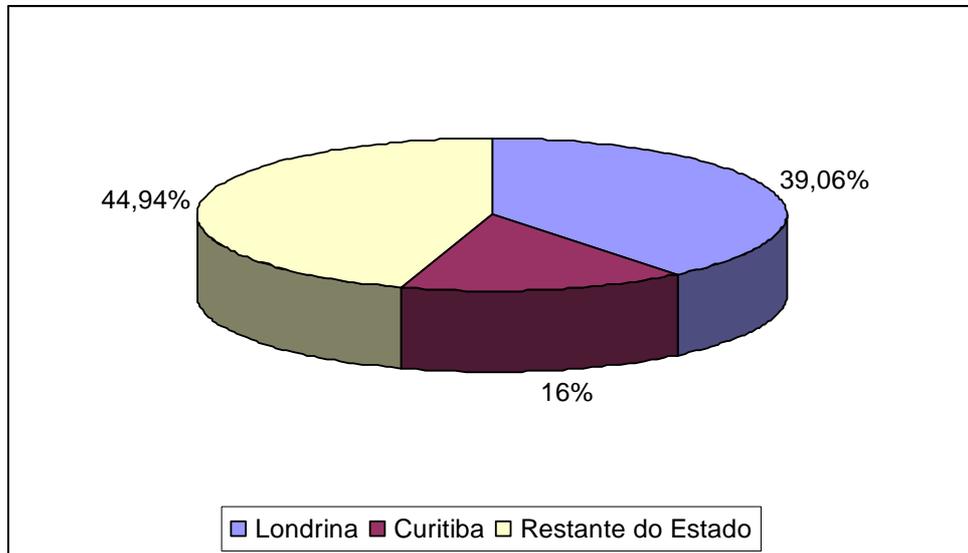
A definição das dimensões finais do município na administração estadual e as colheitas exuberantes adicionadas ao termino da Segunda Guerra Mundial, permitiram a Londrina uma rápida expansão, cujo maior crescimento foi em direção oeste. No final da década de 1950, a sua população total somava cerca de 74.000 habitantes urbanos (IBGE, 2006).

Segundo estudos realizados por França (1960) apontam que para a comercialização da produção do café, Londrina contava com filiais de grandes empresas exportadoras, sendo uma das mais importantes a American Coffee Corporation, com sede em New York (EUA), e agências nos principais portos cafeeiros do Brasil, contudo, a única agência no interior brasileiro era a de Londrina. Isto evidenciava a importância da cidade no cenário econômico nacional e internacional, bem como sua posição estratégica perante as áreas produtivas como cidade pólo.

Segundo Prandini (1952, p.77) foram instaladas “[...] na cidade nada menos que quatro casas bancárias, o que bem mostra que a cidade havia tomado um impulso extraordinário com a alta do café”. Em meados dos anos de 1950, a cidade era considerada como a “Verdadeira capital do Norte do Paraná”, já que se apresentava como o maior centro industrial, financeiro e comercial. Contava com 900 estabelecimentos comerciais, 478 pequenas indústrias e 27 casas de crédito” (FRANÇA, 1960, p.243).

Prandini (1952) relata ainda que os volumes de depósitos bancários atingiram recordes históricos e foram responsáveis por 39% dos depósitos bancários de todo o

Estado, Curitiba foi responsável por 16% e o restante do Estado 44,94% representados pela somatória dos depósitos dos demais municípios, como podemos observar no Gráfico 3.

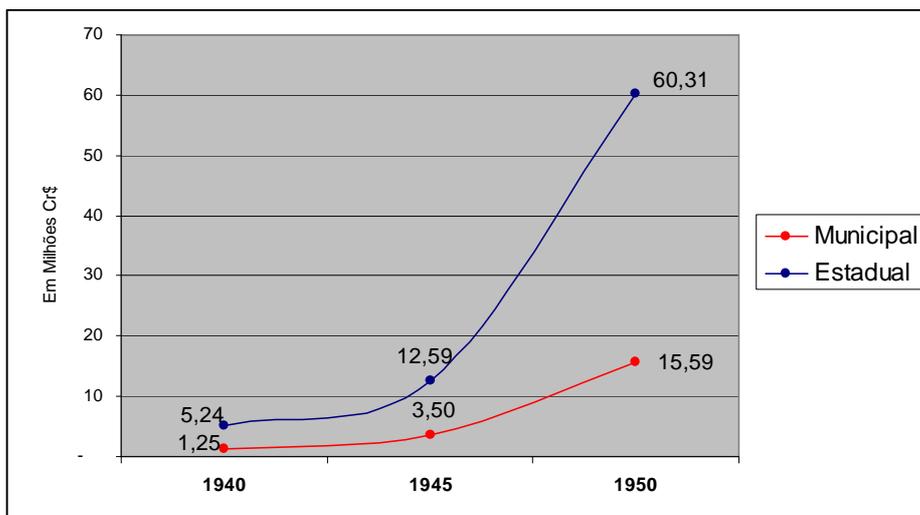


**Gráfico 3** – Volume em depósito bancário em Londrina 1950

**Fonte:** Prandini (1952).

**Org.:** O autor (2006).

Segundo França (1960, p.243) as rendas “[...] públicas do município bem demonstram sua progressiva importância econômica, bem como a excepcional posição que atingiu”. Em 1950 as rendas públicas arrecadadas em Londrina representavam 25,85% em relação às rendas totais do Estado, conforme demonstramos no Gráfico 4.



**Gráfico 4** – Arrecadação das rendas públicas do município de Londrina e do Estado nos anos de 1940, 1945 e 1950.

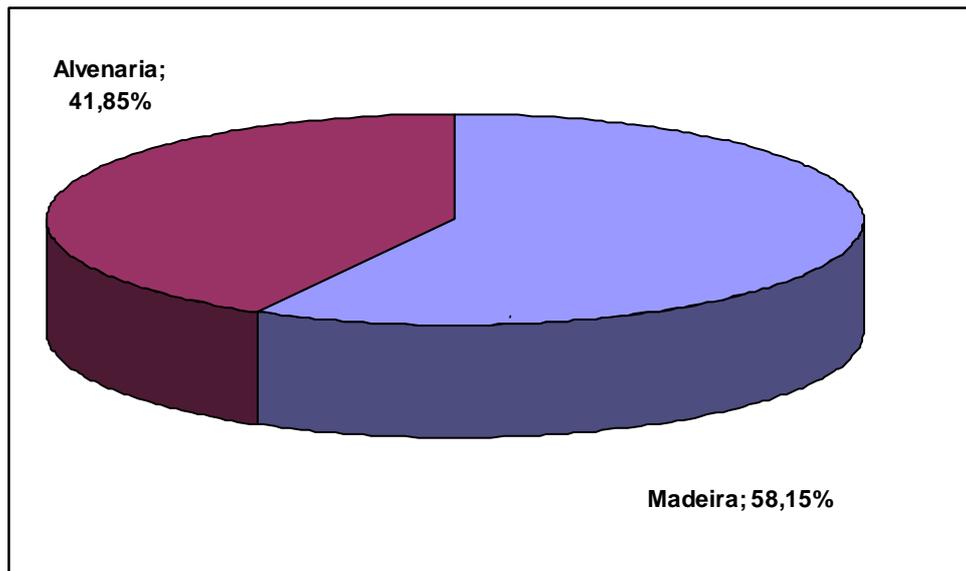
**Fonte:** França (1960).

**Org.:** O autor (2006).

A década de 1950 entrou para história de Londrina como os anos dourados. A cidade foi dotada de diversos signos da modernidade, como o aeroporto, novas praças e avenidas, terminal rodoviário, reforma na catedral, as áreas mais centrais passaram a ser servidas por saneamento básico, pavimentação com asfalto em substituição aos paralelepípedos, as primeiras construções com vários pavimentos, na consolidação da ACL.

Linardi (1995) comenta que tal expansão da cidade de Londrina não se resumia apenas nas lojas de produtos finos, em salões de chá e outras formas de consumo moderno, mas também passava pelo aumento da melhoria dos serviços médico-hospitalares; de transporte – com movimento diário em torno de 100 aviões no aeroporto em 1954 e cerca de 300 ônibus/dia no terminal rodoviário; no ensino superior com a criação em 1956, da Faculdade Estadual de Direito de Londrina, nos vários jornais e revistas locais; nos prédios públicos e privados elaborados por arquitetos de renome nacional, que também marcavam a modernidade da cidade.

Quando analisamos os dados referentes à construção em alvenaria, observamos que em 1950, a cidade estava praticamente sendo reconstruída, passando um processo de “modernização”, substituindo aos poucos, mas, intensamente, as casas de madeira pelas de alvenaria, como se pode observar no Gráfico 5.



**Gráfico 5** – Casas de Madeira e Alvenaria em Londrina 1950.

**Fonte:** Prandini (1952).

**Org.:** O autor (2006).

Segundo Prandini (1952) em 1950 mais de 40% das casas eram de alvenaria, construídas com tijolos e telhas de barro, aquecendo o setor da construção e a utilização de mão-de-obra qualificada como pedreiro, carpinteiro, pintor, entre outros. Neste período a “[...] a igreja, o hospital, o hotel, o comércio e as casas, na sua maioria, eram edificadas em madeira” (SCHWARTZ, 1997, p.10), ou seja, havia necessidade de mão-de-obra, pois a cidade estava sendo reconstruída.

Havia na cidade uma elite que possuía os recursos necessários para adquirir os imóveis com padrão mais elevado colocados à venda, na sua maioria para comerciantes, profissionais liberais como médicos, dentistas, entre outros e naquele momento a elite londrinense está concentrada na área central da cidade.



**Figura 3** – Vista parcial do terminal rodoviário municipal de Londrina nos anos de 1950. Na rodoviária municipal chegavam centenas de pessoas diariamente que vinham em busca de emprego na cidade, tornando-a o foco principal destas populações, fluxo de ônibus que ligava a cidade à capital, grandes centros e demais cidades.

**Fonte:** Acervo PML (1950).

Ao analisarmos os dados da Tabela 1 podemos verificar a envergadura do processo de urbanização da cidade de Londrina, evidenciam o forte crescimento da população total para todo o período, fruto é claro, do processo de ocupação das terras inicialmente, depois, porém, como cidade destinada a receber os fluxos migratórios, especialmente após 1950. Entre os registros censitários de 1940 e 1950 houve o desmembramento do município de Londrina, em função desse fato observamos uma redução significativa na população total do município no período em questão, no entanto, em 1953 a população total chega nos 90.000 habitantes, sendo mais da metade residente na área urbana.

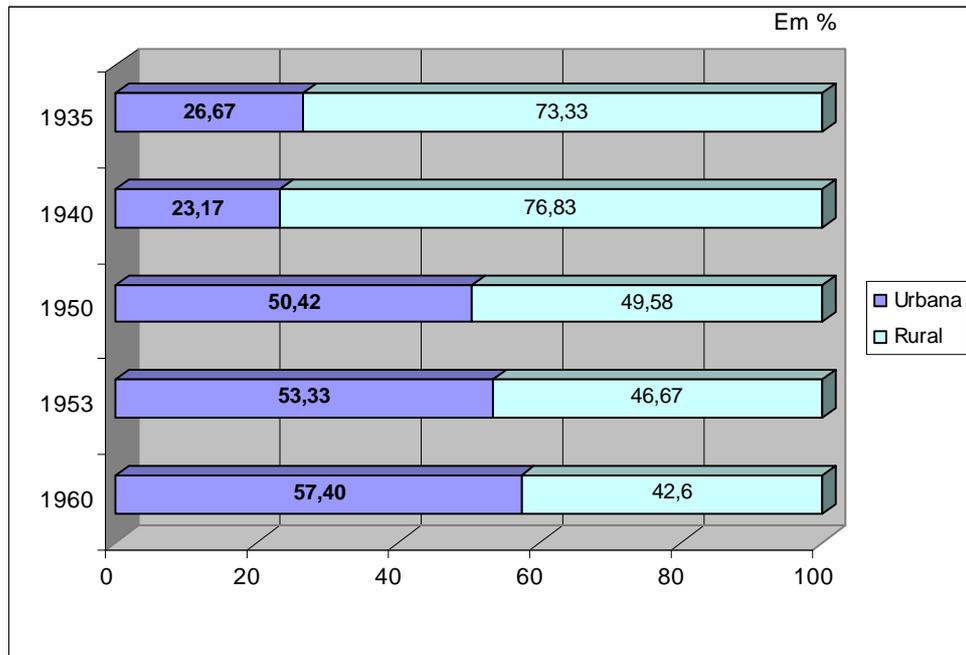
**Tabela 1** – Evolução da População Total, Urbana e Rural de Londrina – 1935 a 1960.

Década	População Total	População Urbana	%	População Rural	%
1935	15.000	4.000	26,67%	11.000	73,33%
1940	84.296	19.531	23,17%	64.765	76,83%
1950	66.851	33.707	50,42%	33.144	49,58%
1953	90.000	48.000	53,33%	42.000	46,67%
1960	134.821	77.382	57,40%	57.439	42,60%

**Fonte:** IBGE (2006); Prandini (1952).

**Org.:** O autor (2006).

O crescimento da população urbana residente na cidade registrado entre as décadas de 1935 a 1960 foi acentuado ao ponto de em 1950, a população urbana perfazer 50,42% do total, conforme se pode visualizar no Gráfico 6.



**Gráfico 6** – Evolução da população urbana x população rural de Londrina 1935-1960

**Fonte:** IBGE (2006); Prandini (1952).

**Org.:** O autor (2006).

Se por um lado, a década de 1950 marcou os anos dourados para a cidade via implantação de infra-estrutura, serviços públicos, crescimento e embelezamento da urbs, por outro, começou a conhecer também o caos urbano, na medida em que não estava preparada do ponto de vista de políticas sociais eficientes para enfrentar a demanda crescente por habitação, infra-estrutura e serviços. Neste período começaram a aparecer as primeiras favelas, refletindo a falta moradia para a população de menor poder aquisitivo.

As primeiras migrações intensas do meio rural para o urbano em Londrina ocorreram no início dos anos de 1950, marcando o início do êxodo rural. Estudos realizados por Carvalho (1991, p.82-83) apontam para um sensível aumento da população urbana em função das ações fortemente ligadas ao “fechamento das terras” e com as mudanças nas

relações de trabalho na cafeicultura. Na segunda metade da década de 1950, houve uma redução brusca nas áreas de lavouras permanentes (café) na região Norte do Paraná que “[...] perdeu 146.210 ha. de lavouras permanentes e aumentou 167.210 ha. em pastagens plantadas”. O passar dos anos só fez agravar ainda mais o problema no campo. A cafeicultura neste período foi a principal atividade da região, segundo Linardi (1995, p.51) “[...] chegando a representar, nesta época 70% de toda produção agropecuária, quando então por fatores climáticos e conjunturais, começava a entrar em declínio”.

Entende-se que uma grande parcela dos trabalhadores rurais perdendo sua função no campo direcionou-se para as cidades, dentre elas, Londrina, a qual dava fortes sinais de prosperidade econômica (POSTALI, 2004).

Estudos realizados pelo Ippul (1996) apontam que as favelas começaram a surgir em Londrina a partir dos anos de 1950. No entanto, as políticas públicas não foram suficientes no sentido de tratar de forma adequada a questão da falta de moradia. A cidade neste momento representada pela elite dominante e ações direcionadas pelo Estado, estavam preocupados somente com os signos da modernidade.

Em resposta ao descaso da elite dominante e do esvaziamento de ações públicas por parte do Estado para tratar da questão habitacional, é que foram criadas as primeiras favelas da cidade de Londrina.

Para esta população de excluídos a única alternativa era ir morar na favela, portanto, não era uma escolha, mas, sim a única possibilidade. A população urbana de Londrina cresceu rapidamente resultando em um enorme déficit habitacional; morar em Londrina para a população de menor poder aquisitivo já no início da década de 1950, era um problema de ordem pública, econômica, ambiental e, principalmente social.

A origem das favelas no Brasil remonta ao final do século XIX com o agravamento da crise habitacional e as crises políticas advindas com a República. Neste contexto é necessário enfatizar dois eventos principais: a Revolta Armada ocorrida entre 1893 e 1894 e a campanha militar de Canudos (1896-1897), que implicaram em necessidade de alojamento para os soldados e suas respectivas famílias, algumas recém constituídas, na cidade do Rio de Janeiro<sup>16</sup>.

Como alternativa paliativa ao problema da moradia, os militares autorizaram a ocupação do Convento de Santo Antonio e a permanência dos soldados nas encostas do morro, haja visto que as instalações não eram suficientes, construindo, inclusive diversos barracões de madeira, posteriormente outros foram construídos por conta dos moradores inclusive em outras áreas, todos construídos em terras do Estado (ABREU, 1994).

A favela atingiu o domínio público quando a notícia de que havia um bairro novo construído sem licença e a autorização das autoridades municipais, e que contava com cerca de 150 casebres e aproximadamente 630 habitantes chegou até o então Prefeito Municipal Xavier da Silva, o qual no ímpeto, dirigiu-se ao local e a primeira constatação foi que na verdade havia 400 casebres e não somente 150 casebres, segundo Abreu (1994, p.37) “eram verdadeiros chiqueiros, não podendo nelas habitar alguma pessoa”.

Segundo Abreu (1994) mais tarde soube-se ao certo que eram para mais de 600 “habitações” onde estavam abrigadas cerca de 13.000 pessoas; outro aspecto não menos importante foi saber que os casebres foram construídos pelos militares e que já não estavam mais presentes em número significativo, haviam sido vendidos aos novos proprietários. Com origem a partir do final do século XIX, ao longo do século XX foi sendo expandida essa

---

<sup>16</sup> Não há ainda prova que indique que uma autorização militar tenha sido dada a soldados retornados de Canudos, em fins de 1897, para que também eles pudessem ocupar as encostas do morro da Providência, localizado nas proximidades do quartel general do Exército. Independente desta confirmação não há dúvida, entretanto, de que não mais procede a afirmação, hoje generalizada, de que foram esses soldados que deram origem à favela na cidade. O termo favela incorporou-se ao cotidiano da cidade (ABREU, 1994, p. 37).

forma de sobrevivência, especialmente após os anos de 1950, quando a expansão urbana e industrial impôs forte crescimento nas cidades. Não obstante, em Londrina, no final da década de 1960, era estarrecedora a situação encontrada pelo então Presidente da Companhia de Habitação de Londrina – Cohab-Ld, Nelson Gavetti<sup>17</sup>, em suas visitas às favelas situadas nas áreas centrais da cidade.

Já havia quatro áreas ocupadas por favelas durante a década de 1950, denominadas Pito Aceso, Vila do Grilo, Vila Esperança e Caixa Econômica / Nossa Senhora da Paz, compostas por população rural vindas de outras cidades do Estado do Paraná e outros estados, principalmente do Nordeste; Durante a década de 1960 se instalaram mais três favelas: Cantinho do Céu / Jardim Paulista, Vila Ricardo / Moinho de Trigo e Vila Marísia I, compostas por população vindas da área rural da região de Londrina. A partir dos anos de 1960 ocorreu em Londrina a incorporação de extensas áreas de uso rural à cidade em quase todas as direções. Este processo ganhou certo impulso com a criação do Banco Nacional da Habitação – BNH, que tinha por finalidade acalmar os ânimos da população urbana amenizando o problema crônico da habitação nas cidades brasileiras, criando os caminhos para a construção de moradias.

Em 1965 foram criados outros dois organismos específicos dos programas de habitação: os Institutos de Orientação às Cooperativas – INOCOOPs e em seguida, as Companhias Habitacionais – Cohab's. Com a criação do SFH/BNH em 1964, acompanhando as tendências nacionais foi criada a Cohab-Ld com a função de tratar das questões habitacionais da cidade de Londrina, veremos este processo mais adiante.

---

<sup>17</sup> Nelson Gavetti foi Presidente da Cohab-Ld, é autor de um livro onde conta sua trajetória de vida política, na Cohab-Ld participou ativamente do período de homologação junto ao SFH/BNH. Bem como da construção dos primeiros conjuntos habitacionais na cidade de Londrina.

## 2.2 O período de 1970 a 2000: conjuntos habitacionais, favelas e ocupações irregulares.

As profundas transformações agrárias ocorridas durante as décadas 1960 e 1970, destacando-se a mudança da cultura do café - que fixava a população rural no campo - para o binômio soja e trigo, e por pastagens, acabaram provocando a expulsão da população rural para as cidades.

Londrina sendo a principal cidade do Norte do Paraná continuou recebendo enorme contingente populacional que fora obrigado a sair do campo em busca de trabalho.



**Figura 4** – Vista parcial da Rua Benjamin Constant, área central da cidade de Londrina no início de 1970. Na Figura 4 percebem-se nas áreas centrais da cidade de Londrina sinais de prosperidade econômica, edificações, pequenas lojas, todos estes aspectos, entre outros, atraíram grande parte da população rural do norte paranaense.

**Fonte:** Acervo PML (1970).

Diante da nova conjuntura agrícola não havia mais como absorver tamanha mão-de-obra ociosa no campo, tendo em vista que “[...] a dissolução de uma estrutura agrária empurra para as cidades camponeses sem posse” (LEFEBVRE, 1991, p.75).

Segundo o Ippul (1996, p.30) o deslocamento da população do campo para a cidade está “[...] ligado à estrutura da propriedade da terra, as novas oportunidades de trabalho

criadas pela industrialização e pelas formas específicas de subordinação econômica”. Na verdade, a população rural foi sendo forçada a buscar novas formas de sobrevivência no meio urbano, agravando a necessidade de uma estrutura na cidade que pudesse absorver a velocidade desta mudança, seja por emprego e renda ou por moradias.

Foi do campo que emanou grande parte da população carente que acabou chegando às cidades, não encontrando oportunidades de emprego, sem condições de pagar aluguel, na maioria dos casos, acabam por morar nas favelas, ocupações irregulares, fundos de vale, e cortiços.

Esta população que chegou em Londrina até o começo dos anos de 1970 acabou sendo em alguns casos, levadas pelo Estado para alguns conjuntos habitacionais destinados ao processo de desfavelização, o qual foi adotado pela Cohab-Ld em sua primeira fase, no entanto, não foram suficientes no sentido de atender à demanda crescente, logo em seguida foi exigida a comprovação de três salários mínimos de renda, medida totalmente excludente.

O desenvolvimento econômico e as mudanças na política agrícola brasileira trouxeram desdobramentos, impondo uma nova dinâmica para a produção de moradias diante do déficit habitacional urbano. No campo, em sua maioria, as famílias eram acolhidas em seus próprios locais de trabalho que além do emprego familiar possuíam um espaço para moradia, um teto onde podiam desfrutar de alguma segurança e estabilidade. No urbano, o problema profundo foi o de garantir emprego a essa massa desqualificada, depois suprir a necessidade de habitação a todos.

Segundo Fresca (2002) nos anos de 1970 não só a cidade de Londrina, mas todo o norte do Paraná sentiu de forma mais intensa o processo de transformação urbana. A autora comenta que mediante a incorporação de novas terras à produção agropecuária, crescimento demográfico acentuado vinculado principalmente à chegada de novos habitantes,

forte produção cafeeira, apoiada sob uma estrutura de pequenos produtores, trabalho predominantemente familiar, fez alavancar de forma consistente o desenvolvimento urbano.

A conseqüente modernização da agricultura, consistindo no avanço tecnológico em forma de novas máquinas, equipamentos, implementos, sementes de melhor qualidade, controle químico através do uso de agrotóxicos e os novos processos de cultivo, acentuaram mudanças nas relações campo – cidade. A utilização de novas técnicas agronômicas fez com que os empregos diminuíssem, parte da mão-de-obra fora substituída de maneira acentuada por equipamentos mecânicos, grande parte desta população perdeu o seu habitat.

Blay (1979, p.84) afirma que “[...] o que aparece como o problema habitacional na grande cidade não é senão a conseqüência dos problemas econômicos do meio rural, da migração rural urbana e da inexistência de mercado de trabalho no meio urbano”.

Para a população que migrou, faltava emprego e acesso aos programas oficiais de moradia. Ao se deparar com o problema da moradia, qual seria a opção neste momento? Para onde ir? Com o crescimento urbano acelerado por conta do êxodo rural, Londrina recebeu um contingente de trabalhadores de baixo poder aquisitivo, agravando a necessidade de uma solução imediata para a questão de habitação, saúde, serviços de infraestrutura que seria dada futuramente por parte do Estado.

Com referência aos índices de urbanização constantes na Tabela 2, observamos que a cidade de Londrina cresceu de forma acentuada nas últimas décadas. Em 1960 era 58,3% da população residindo na cidade; em 1970 este número saltou para 72,5%, e em 1980, subiu para 88,1%; para alcançar em 2000 95,02%, de taxa de urbanização. No ano de 2000 tínhamos mais de 95% da população residindo na cidade.

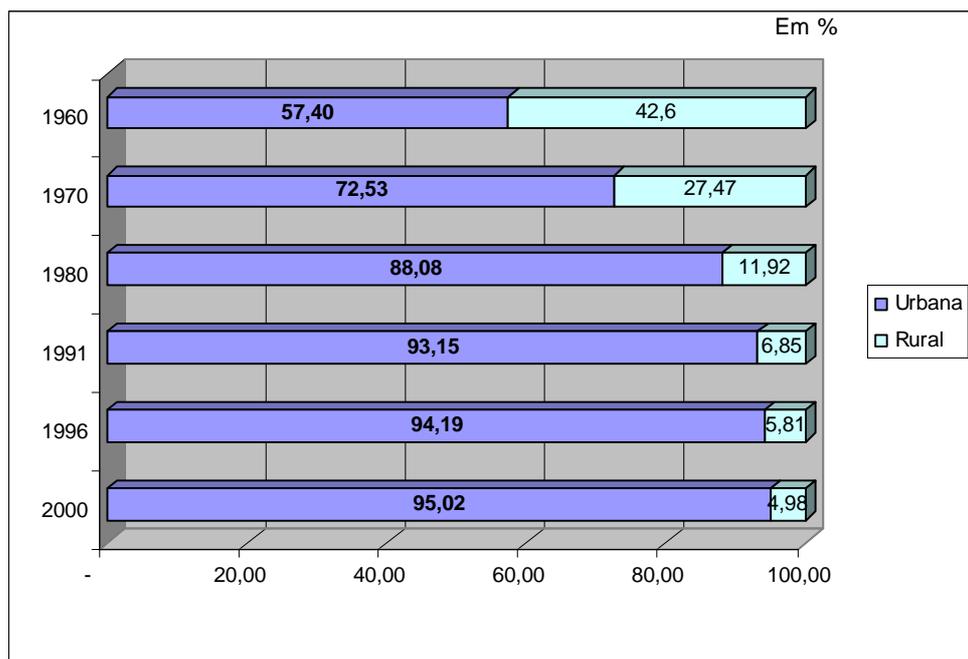
**Tabela 2** – Evolução da População Total, Urbana e Rural de Londrina – 1960 a 2000.

Década	População Total	População Urbana	%	População Rural	%
1960	134.821	77.382	57,40%	57.439	42,60%
1970	215.576	156.352	72,53%	59.224	27,47%
1980	292.750	257.859	88,08%	34.891	11,92%
1991	381.474	355.347	93,15%	26.127	6,85%
1996	412.553	388.604	94,19%	23.949	5,81%
2000	446.822	424.573	95,02%	22.249	4,98%

Fonte: IBGE (2006); Prandini (1952).

Org.: O autor (2006).

Podemos claramente observar no Gráfico 7 a envergadura com que se deu esse processo de migração campo-cidade e atração de outras faixas migratórias.

**Gráfico 7** – Evolução da população urbana x população rural de Londrina 1960-2000

Fonte: IBGE (2006).

Org.: O autor (2006).

Corrêa (1989) coloca que a habitação é um bem cuja enorme parcela da população não tem acesso, quer dizer, não possui renda para pagar aluguel de uma habitação decente e, muito menos, comprar um imóvel. Este é um dos mais significativos sintomas de

exclusão, no entanto, não ocorre isoladamente: correlatos a ela estão: a subnutrição, as doenças, o baixo nível de escolaridade e principalmente o desemprego.

No decorrer da década de 1970 o processo se intensifica ainda mais, constatamos neste período elevado aumento no número de favelas espalhadas em toda a cidade. Na então malha urbana se instalam mais dezessete favelas, no entanto, neste momento a sua formação é composta por população rural e urbana do próprio município de Londrina (IPPUL, 1996).

A cidade, neste período, contava com um número expressivo de construções e prédios modernos, calçadão, quiosques em acrílico, vias expressas, campo de futebol, rodoviária nova em projeto, moderna praça dos três poderes. Segundo Batista Filho (1983, p.76), importa ver quem desfruta dessas “[...] benesses tão solenemente entregues ao povo, em nome do desenvolvimento e do progresso, como se essas fossem as maiores aspirações das massas populares de Londrina”. O autor em sua análise retrata o paradigma da cidade das contradições, neste sentido, quase nada foi feito para melhorar a qualidade de vida da população de menor poder aquisitivo, pois, não constava nas prioridades do Estado nem das classes mais privilegiadas.

Para Cohab-Ld são consideradas favelas

Aglomerados de moradias – barracos – de reduzidas dimensões, construídas com material improvisado (retalhos de madeira, folhas de zinco, latas, plásticos, papelão, telhas, etc.) distribuídos irregularmente em terrenos públicos ou privados tendo como elementos comum a ocupação ilegal do solo, desprovidos de equipamentos sociais, contando com infra-estrutura precária (COHAB, 1983, p.5).

Nas favelas “[...] as moradias são simples, muitas delas construídas quase sem nenhuma condição de habitabilidade, pois, são usados quaisquer tipos de materiais na execução das mesmas” (IPPUL, 1996, p.27).

Para o Ippul favela é definida como “[...] um aglomerado de moradias-barracos de reduzidas dimensões, construídas de material improvisado (restos de madeira, folhas de zinco, lonas plásticas, papelão, etc.), distribuídas irregularmente em terrenos públicos ou privados” (IPPUL, 1996, p.29).

Para o Ippul (1996) as favelas têm marcadamente como elemento comum a ocupação ilegal do solo, desprovidos de equipamentos sociais, contando com infra-estrutura precária. Neste sentido, considera favela aglomerados com número superior a 50 barracos, e quando possuir número inferior, denomina-os de núcleos.

No entanto, o IBGE (2006) define a favela como sendo um conjunto constituído de 51 unidades habitacionais, ocupando ou tendo ocupado até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) dispostas, em geral, de forma desordenada e densa, bem como carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais.

Na Tabela 3 podemos verificar as favelas e núcleos existentes e extintos em Londrina no período 1950 - 2000. A Tabela demonstra claramente que a falta de moradia na cidade de Londrina é um velho conhecido, bem como as soluções informais adotadas por grande parte da população, 1953, foi o marco inicial com o surgimento da favela do Pito Aceso, notadamente o processo se intensifica nos anos e décadas posteriores.

Muitos moradores das favelas e núcleos vieram da área rural do município de Londrina e região, até de outros estados, no entanto, grande parte dos moradores veio da área urbana de Londrina, provenientes de outras áreas faveladas. É importante observar também que os fundos de vale não são passíveis de urbanização, haja vista a questão ambiental envolvendo a área de afloramento de mananciais. Os dados constantes na Tabela 3 nos chamam a atenção devido ao número crescente de favelas e núcleos, causa e efeito.

**Tabela 3** – Favelas e núcleos existentes e extintos na cidade de Londrina durante as décadas de 1950 – 2000.

Ano de início	Denominação	Classificação	Localização	Número Barracos	Ano de Urbanização	Procedência dos primeiros moradores
1953	Pito Aceso	Favela	R Riachuelo, Atual cemitério João XXIII.	-	Extinta	Área rural do Paraná e outros estados, principalmente do Nordeste.
1955	Vila do Grilo	Favela	Ao lado do “Marco Zero”	-	1964	Área rural do Paraná e outros estados, principalmente do Nordeste.
1958	Vila Esperança	Favela	Final da Rua Santa Catarina próximo à linha férrea.	-	Extinta	Área rural do Paraná e outros estados.
1959	Caixa Econômica / Nossa Senhora da Paz	Favela	R das Seringueiras, ao lado do Charrua I	215	1982	Área rural de Londrina e região.
1961	Cantinho de Céu / Jardim Paulista	Núcleo	R Nilo Cairo, Fundo de Vale – Ribeirão Quati.	30	-	Área rural de Londrina.
1964	Vila Ricardo / Moinho de Trigo / Jardim L.O.	Favela	Av. Tungue, atrás do Moinho de Trigo	197	1988/1994	Área rural de Londrina e região.
1968	Vila Marísia I	Favela	R Manoel de Oliveira Branco, próximo BR 369.	130	1993	Área rural de Londrina e região.
1970	Jardim Edy	Núcleo	R Nilo Peçanha – Ribeirão Cambezinho.	-	Extinta	-
1971	Pinga Sangue	Núcleo	R Brigadeiro João Franco – Jardim Fortaleza.	-	Extinta	Área rural
1971	Jardim Claudia	Núcleo	R Bombaim – Jardim Claudia.	-	Extinta	Área rural
1972	Marabá / Interlagos / Rosa Branca I	Favela	R Abacateiro ( Jd. Marabá e Interlagos)	140	1992	Área rural região de Londrina
1972	Jardim Progresso	Núcleo	R Coelho Neto – Ribeirão Quati / Córrego Bom Retiro	-	Extinta	Moradores de outras favelas; Área rural de Londrina.
1973	Zircônio	Núcleo	Praça Zircônio – Jardim Santa Inês	22	-	Área rural – Paraná e São Paulo
1973	Sérgio Antonio	Núcleo	R Rosa Branca / R. Flor de Jesus	24	1990	Área rural
1973	Jardim Taliana I	Núcleo	R Rosa Branca / fundos da linha férrea.	16	-	Área rural
1974	OK, Jardim N. Conquista	Favela	R Camile Flamarion – Jd Nova Conquista	151	-	Área rural de Londrina e região.
1974	Amparo	Favela	Leito Variante Ferroviária – Ribeirão Quati	-	Extinta	Área rural
1975	Igapó	Núcleo	Via Expressa / Ribeirão Cambezinho	-	Extinta	Área rural
1975	Colosso	Favela	R das Seringueiras / Charrua I	68	-	Área rural de Londrina e região.
1975	Cativa	Núcleo	R Bêlgica / Fundo de Vale Cativa	25	Fundo de Vale	Área urbana de Londrina
1976	Parque das Indústrias	Favela	R Crisântemo / R. Dirceu Bertolacini	-	-	Área rural de Londrina e região.
1976	Santa Inês / Meton	Favela	Av Santa Mônica / Jardim Meton	35	1992	Área rural
1977	Cristal	Núcleo	R Santos Favoreto / Jardim Santa Joana	05	Fundo de Vale	Área urbana de Londrina
1978	Franciscato II	Favela	R Luiz Aneli – Jardim Franciscato	202	1985	Área urbana de Londrina
1983	Rosa Branca II	Favela	R Limeiras próximo ponte Jd Marabá	18	1992	Área urbana de Londrina
1983	Vila Ricardo	Núcleo	Av Santa Mônica e R Maria Rosa	16	-	Área urbana de Londrina
1986	Perobal / Jd. N Perobal	Favela	R Diógenes de Lima Bravo	246	1987/1998	Área urbana de Londrina
1986	Pedreira/ Piocó/ Sta. Mônica	Favela	Entre Av Sta Mônica e a Pedreira Jd.Meton	32	1992	Área urbana de Londrina

Ano de início	Denominação	Classificação	Localização	Número Barracos	Ano de Urbanização	Procedência dos primeiros moradores
1986	Pacaembu	Núcleo	Área marginal a linha férrea/ R da Águia Imperial	28	-	Área urbana de Londrina
1988	Núcleo Jd. Paraíso	Núcleo	Área marginal da R Pelicano, próximo linha férrea	40	-	Área urbana de Londrina
1989	Fundos de vale Jd. Santa Mônica	Núcleo	R Ângelo Vicentini/ Ribeirão Quati	14	Fundo de vale	Área urbana de Londrina
1989	Portal de Versalhes	Núcleo	Fundo de Vale Jd Portal de Versalhes II	13	Fundo de vale	Área urbana de Londrina
1989	Caixa d'água	Núcleo	Av Laranjeiras próx. Linha férrea Jd. Interlagos	10	-	Região rural da região
1990	Quati	Núcleo	Av Brasília – Fundos Tend Tudo	39	1995	Área urbana
1995	José Belinati – F.V.	Núcleo	Fundo de Vale – CH José Belinati	17	Fundo de vale	Área urbana
1996	Jd. dos Campos	Favela	Fundo de Vale – CH Aquiles Sthenguel	210	-	Área urbana
1997	Jd. Paineiras	Núcleo	Fundos CH – Hilda Mandarino	43	-	Área urbana
1999	Vila Amaral	Núcleo	Fundos do Pindorama	17	-	Área urbana

**Fonte:** Ippul (1996); Postali (2004).

**Org.:** O autor (2006).

Notadamente as periferias da cidade começam a receber parte da população oriunda das áreas rurais, relacionados aos aspectos da introdução de novas tecnologias e a mudança de culturas permanentes, vieram trabalhadores rurais que perderam o trabalho na cafeicultura. O surgimento das favelas começou nessa época e nesse espaço.

As tentativas de minimizar o problema não foram eficientes no sentido de garantir ao cidadão o acesso à moradia, no entanto, de alguma maneira é preciso morar na cidade, assistimos ao resultado promíscuo do esvaziamento e carência de políticas públicas efetivas.

De um modo geral os moradores destas áreas são vítimas de um processo excludente, sem endereço (rua, lote, etc.), vivendo sob os olhares preconceituosos da população, desprovidos de condições dignas de sobrevivência, miséria, fome, falta de emprego, são as mazelas geradas pelo sistema capitalista, toda grande cidade convive com esta realidade.

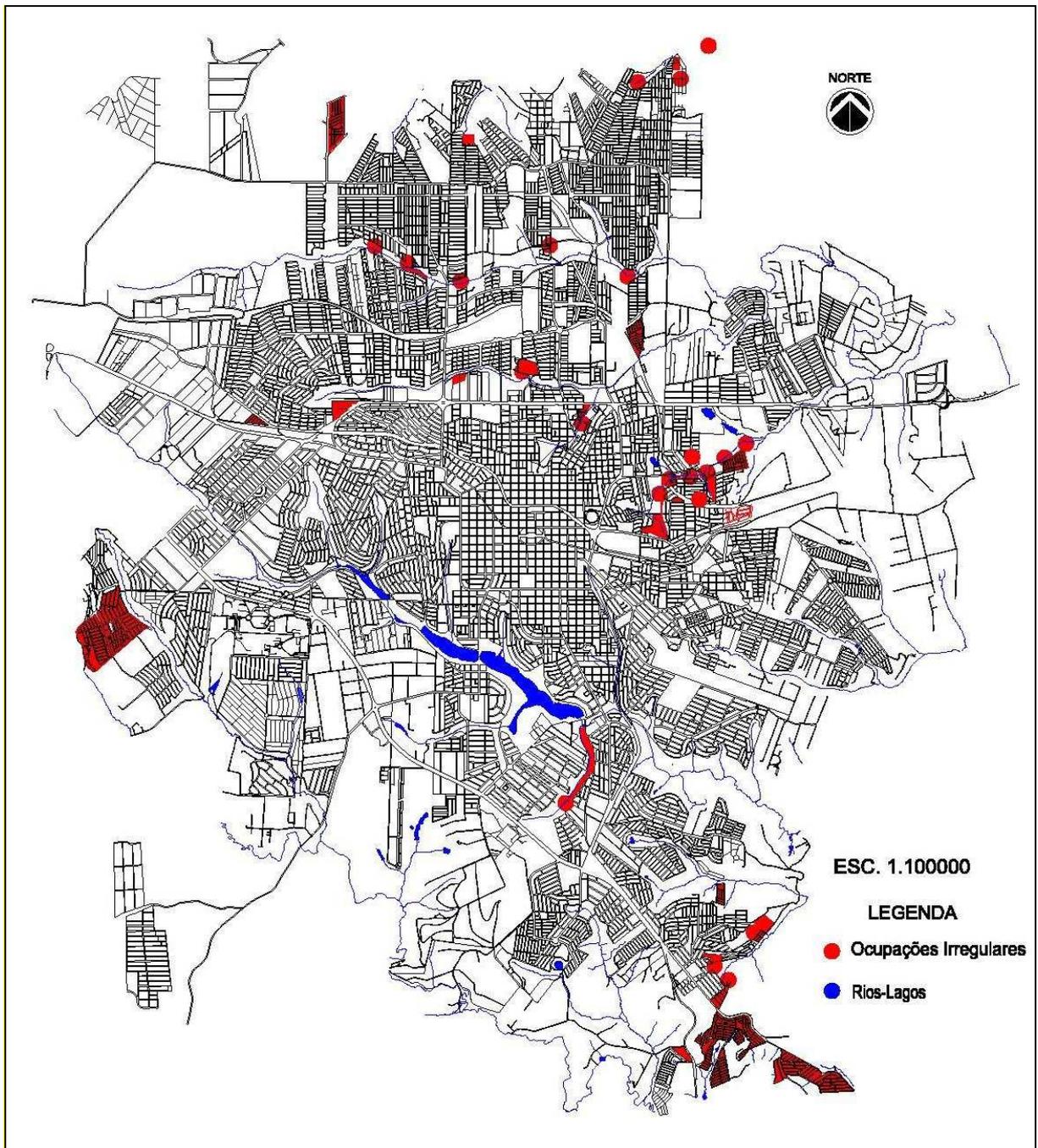
As ações por parte do Estado no sentido de atenuar o problema das famílias residentes em áreas irregulares estavam e ainda estão longe de conter o avanço das soluções informais, pois, muito mais do que ajustar a questão da moradia é preciso dar emprego e melhorar a distribuição de renda.

As mudanças estruturais no campo tiveram um impacto social muito profundo, a cidade de Londrina até meados dos anos 1950 “[...] não conhecia uma nucleação dos barracos improvisados e instalados de forma precária” (IPPUL, 1996, p.7).

A dissolução do sistema agrícola tradicional empurrou para as cidades, de um modo geral, uma população sem posses, arruinados, a favela os acolhe e desempenha o papel de mediador (insuficiente) entre o campo e a cidade, entre a produção agrícola e a

indústria; freqüentemente, a favela se consolida oferecendo uma vida urbana miserável aos seus habitantes.

O Mapa 1 apresenta a planta da cidade de Londrina apontando a localização das ocupações irregulares ativas no período de 1970 – 2000, de acordo com os critérios do Ippul. As áreas denominadas ocupações irregulares estão em sua maioria localizada nos lugares mais distantes do centro urbano, nos limites da cidade ou em fundos de vale, meio encontrado por esta população para permanecer na cidade.

**CIDADE DE LONDRINA**

**Mapa 1** - Ocupações Irregulares ativas em Londrina 1950-2000.

Fonte: Ippul (2000); Postali (2004).

Desenho: Darlan de Paiva Santana; Renato Domanski.

Embora a partir de 1970, intensificou-se em Londrina a construção de conjuntos habitacionais estes não foram suficientes em número ou em forma de custo para solucionar a falta de moradia em Londrina que mesmo produzindo dezenas de conjuntos habitacionais encontra-se muito distante de conter o crescente déficit habitacional e as favelas continuaram a fazer parte da cidade.

### **2.3 Companhia de Habitação de Londrina - Cohab-Ld: atuação e desenvolvimento.**

A problemática habitacional dificilmente será resolvida no Brasil, pelo menos enquanto não houver melhor distribuição de renda e uma política habitacional que facilite o acesso e aquisição da moradia. Em meio ao crescente déficit habitacional brasileiro foi criada a Companhia de Habitação de Londrina – Cohab-Ld<sup>18</sup>, através do Decreto Lei nº 1.008 datada de 26 de Agosto de 1.965, de acordo com as diretrizes e normas da Lei Federal nº 4.380 de 21 de Agosto de 1964, com a finalidade de cuidar dos problemas habitacionais da cidade de Londrina e alguns municípios vizinhos. A Cohab-Ld é uma empresa de sociedade mista, cujo sócio majoritário é a Prefeitura Municipal de Londrina, entre outras entidades.

Anterior a sua inscrição e integração da mesma junto ao SFH e BNH, atuava no município a Companhia de Habitação do Paraná – Cohapar<sup>19</sup>. A partir de 1969, através de esforços pessoais do então presidente da Cohab-Ld, Nelson Gavetti<sup>20</sup>, a entidade passou a integrar o SFH e BNH, entrando em atividade efetivamente em 1970, quando começou a construção dos conjuntos habitacionais na cidade de Londrina.

Segundo Gavetti (1998) a primeira barreira enfrentada junto ao BHN para homologação da Cohab-Ld, foi a de cumprir todas as exigências necessárias através da

<sup>18</sup> “Prefeito José Hosken de Novaes (12/12/63 a 15/11/69) criou o Fundo Municipal de Assistência para a Casa Própria e constituiu a COHAB-LD” (ASARI e TUMA, 1978).

<sup>19</sup> Conjuntos Habitacionais construídos pela Cohapar, Café, Três Marcos e Novo Aeroporto, totalizando 295 unidades residenciais (IPPUL, 1996, p.11).

<sup>20</sup> Nelson Gavetti participou de forma ativa da homologação e credenciamento da Cohab-Ld junto ao SFH e BNH, dinamizando a atuação da entidade. Sua autobiografia está registrada em Gavetti (1998).

elaboração de relatórios referentes à cidade de Londrina, bem como o fato de todas as cidades do Estado do Paraná estarem ainda ligadas à atuação da Cohapar.

De acordo com Gavetti (1998) foi necessário que a diretoria da Cohapar apoiasse e oficializasse a liberação da área de atuação da Cohab-Ld com a finalidade de estar devidamente credenciada como órgão financeiro do BNH, depois de diversas tentativas e viagens à capital o então Governador do Estado, Paulo Pimentel, acabou autorizando o pedido. Já no Rio de Janeiro, sede do BNH, de posse de toda a documentação necessária à homologação da Cohab-Ld, o autor permaneceu por várias horas em um banquinho duro de madeira em um corredor comprido sendo avisado que deveria aguardar um pronunciamento. Passados alguns meses sem a solução efetiva, “[...] dirigi-me ao gabinete do prefeito e disse: vou ao BNH pela terceira vez, se eu não voltar em três dias é porque estou preso” (GAVETTI, 1998, p.41).

Mediante nova tentativa, veio a resposta do BNH, informando que a solicitação da Cohab-Ld havia sido negada, e naquele momento o que mais pesava era a questão política já que o Prefeito Dalton Fonseca Paranaguá era do partido MDB e o BNH era essencialmente ARENA, enquanto Nelson Gavetti não pertencia a nenhum partido político.

Gavetti (1998, p.41) ao tratar da resposta do BNH quando a negativa da homologação da Cohab-Ld, referenciou suas inúmeras estadas no órgão, os documentos exigidos e apresentados, os aspectos legais que davam a cidade de Londrina o direito de resolver seus problemas habitacionais com o apoio dos dirigentes municipais, no entanto, aceitou a decisão do BNH de não credenciar a Cohab-Ld, mas, solicitou que fosse emitido um documento informando da decisão.

Comenta Gavetti (1988) que se o BNH tivesse emitido o ofício ele iria denunciar o autoritarismo do banco para a imprensa, e iria até a capital federal solicitar uma audiência com o então Presidente General Emílio Garrastazu Médici denunciando o histórico.

Sem mais palavras, o funcionário do BNH retirou-se, deixando-o novamente no banquinho de madeira. Após algumas horas novamente foi chamado levando consigo os documentos e argumentos historiando por mais uma vez os aspectos da cidade de Londrina, “[...] sua formação e desenvolvimento, habitantes, universidade, capacidade comercial e industrial, foto de favelas, a disposição de programas para desenvolver a habitação popular” (GAVETTI, 1998, p.43).

Voltando ao banquinho de madeira, no mesmo corredor vê uma movimentação interna dos funcionários do BNH, alguns muito agitados requisitando levantamentos, horas mais tarde um homem sem nenhuma palavra lhe entregou um ofício.

[...] Resolução de 20 de agosto de 1969, no uso de suas atribuições, resolve regulamentar a INSCRIÇÃO da Companhia de Habitação de Londrina no BNH de integração no Sistema Financeiro da Habitação: - Recebendo o registro de nº 00037. Estive na Cohab solicitando uma cópia desse documento, porém, ninguém soube me informar o paradeiro do mesmo. Fiz isso de memória, sem alterar o seu conteúdo (GAVETTI, 1998, p.45).

Com a Cohab-Ld credenciada como agente financeiro junto ao BNH, a cidade de Londrina passou a ser alvo de investimentos na construção de conjuntos habitacionais, como podemos observar na Tabela 4. Do ponto de vista da construção efetiva de unidades habitacionais Londrina teve um número maior de unidades construídas que muitos estados da federação, no entanto, quanto à questão da oferta de infra-estrutura e serviços públicos veio somente através das reivindicações públicas em épocas eleitorais dentro de suas características e temporalidades.

**Tabela 4:** Prefeitos de Londrina e número de unidades habitacionais populares implantadas na sede municipal, em respectivas gestões: 1969 – 2000.

Ano	Gestão	Número de unidades implantadas	%
1969-1973	Dalton Fonseca Paranaguá	1.069	3,95%
1973-1977	José Richa	386	1,43%
1977-1982	Antônio Casemiro Belinati	17.464	64,52%
1982-1983	José Antônio Del Ciel	0	0,00%
1983-1988	Wilson Rodrigues Moreira	2.864	10,58%
1989-1992	Antônio Casemiro Belinati	4.373	16,16%
1993-1996	Luiz Eduardo Cheida	524	1,94%
1997-2000	Antônio Casemiro Belinati	360	1,33%
	Total	27.040	100%

Fonte: Fresca (2005).

De acordo com Asari e Tuma (1978, p.102) “[...] no período do então Prefeito Dalton Fonseca Paranaguá (15/11/69 a 15/11/72) houve uma dinamização<sup>21</sup> da Cohab-Ld”, com a construção de diversos conjuntos habitacionais, tais como o Vitória Régia (1970), conjunto das Flores (1970), Barravento (1971), Charrua (1971), Servidores Municipais (1971), Pindorama I (1972), São Pedro (1973), Jerumenha (1973), Gávea (1973) e São José (1973), totalizando 1.069 unidades residenciais distribuídas em 10 conjuntos habitacionais. Eram conjuntos habitacionais menores com cerca de cem casas em média, utilizando alguns vazios urbanos na então malha urbana, nada comparado aos grandes conjuntos construídos no final dos anos 1970 e durante os anos de 1980.

Em alguns casos os conjuntos foram utilizados para promover a erradicação de algumas favelas, como foi o caso do conjunto habitacional Barravento que acolheu as famílias da favela do Bom Retiro; conjunto habitacional Pindorama I que acolheu as famílias das favelas da Fraternidade e Pito Aceso. As edificações das favelas eram completamente destruídas e as famílias recebiam uma nova opção de moradia, “[...] na medida em que eram

<sup>21</sup> Embora a COHAB-LD estivesse oficialmente constituída, não estava homologada junto ao SFH/BNH. Justamente neste período que Nelson Gavetti promove os registros devidos.

demolidas aquelas pocilgas, mais estarecido eu ficava e imaginava: como podiam sobreviver ali” (GAVETTI, 1998, p.68).

Houve outras ações do poder público local no sentido de tentar minimizar o drama de muitas famílias. Podemos analisar que alguns conjuntos habitacionais foram destinadas ao processo de desfavelamento. No conjunto habitacional Barra Vento (1971), foram destinadas 34 unidades para este fim, localizado na porção norte da cidade; nos conjuntos habitacionais Pindorama I (1972), e Pindorama II (1976), foram 169 unidades, localizados na porção leste da então malha urbana; no Novo Amparo (1980), 369 unidades, localizado na porção nordeste; no Santiago I (1988) 38 unidades, localizado na porção oeste; no José Belinati 90 unidades e Vale Cambezinho, 58 unidades, conforme Tabela 5.

**Tabela 5** – Unidades habitacionais utilizadas para promover o desfavelamento na cidade de Londrina: 1970 – 1991.

<b>Nome dos Conjuntos Habitacionais</b>	<b>Ano de entrega</b>	<b>Total de unidades</b>	<b>Número de unidades destinadas ao desfavelamento</b>	<b>Localização</b>
Barra Vento	1971	34	34	Vila Portuguesa
Pindorama I	1972	116	116	Vila Fraternidade
Pindorama II	1976	53	53	Vila Fraternidade
Novo Amparo	1980	369	369	Atrás da EPESML
Santiago I	1988	38	38	Procedentes da Favela Vila Rica
José Belinati	1991	133	90	Entre o CH João Paz e CH Semiramis

**Fonte:** Ippul (1996).

**Org.:** O autor (2006).

No período do então Prefeito J.Richa (1973-1977), houve a construção de apenas 386 casas, evidenciando uma fraca articulação política tanto com o BNH quanto com o próprio governo Federal para obtenção de verbas destinadas à moradia. No entanto, promoveu o saneamento de fundos de vale e dotou alguns bairros de alguma infra-estrutura, prova contundente que os moradores ali instalados não tinham acesso à infra-estrutura

necessária. Durante sua gestão foi construído também o Estádio do Café e a Via Expressa que se tornou um dos principais acessos à cidade de Londrina a partir da BR 369.

Asari e Tuma (1978, p.103) comentam que neste período foram realizadas diversas obras de urbanização na cidade de Londrina através do “[...] projeto CURA, experiência pioneira no Brasil, que compreende na execução de melhoramentos urbanos: galerias pluviais, meio-fio, pavimentação, construção de mercados”.

Cunha (1996) salienta que a década de 1970 ficou caracterizada pela implantação de dezenas de conjuntos habitacionais na zona norte da cidade de Londrina, sendo estes, ocupados inicialmente pela camada da sociedade com baixo poder aquisitivo, com renda comprovada acima de 3 salários mínimos, no entanto, foi nos anos de 1980, que efetivamente foram edificados o maior número de conjuntos habitacionais.

Neste sentido, na primeira administração do Prefeito Antonio Casemiro Belinati (1977-1982) houve uma dinâmica de construções habitacionais em grande escala através da Cohab-Ld, resultante de maior articulação política que proporcionou à Londrina a construção de 17.464 unidades habitacionais, distribuídos em 26 conjuntos. Muitos projetos aprovados antes da crise que se instaurou no final dos anos de 1970 e início dos anos de 1980 junto ao SFH/BNH foram sendo construídos já que as verbas estavam alocadas e devidamente destinadas.

Maschio e Elias (1981, p.17) tratam que neste período a Cohab-Ld liderava em todo o país a “[...] construção de casas populares, muitos estados do país, construíam menos conjuntos habitacionais do que Londrina, atestando a operacionalidade da Cohab-Ld”, ou seja, o período em questão foi extremamente favorável, no sentido da produção das moradias, embora muitos pensem ser mérito pessoal de políticos que se aproveitaram do momento para alavancar campanhas eleitorais.

Na seqüência do governo municipal assumiu o então Prefeito José Antônio Del Ciel (1982-1983), com curta duração, não houve continuidade das construções de conjuntos habitacionais em Londrina. Neste período havia muita oferta na Cohab-Ld de unidades habitacionais dado à grande quantidade construída pelo seu antecessor.

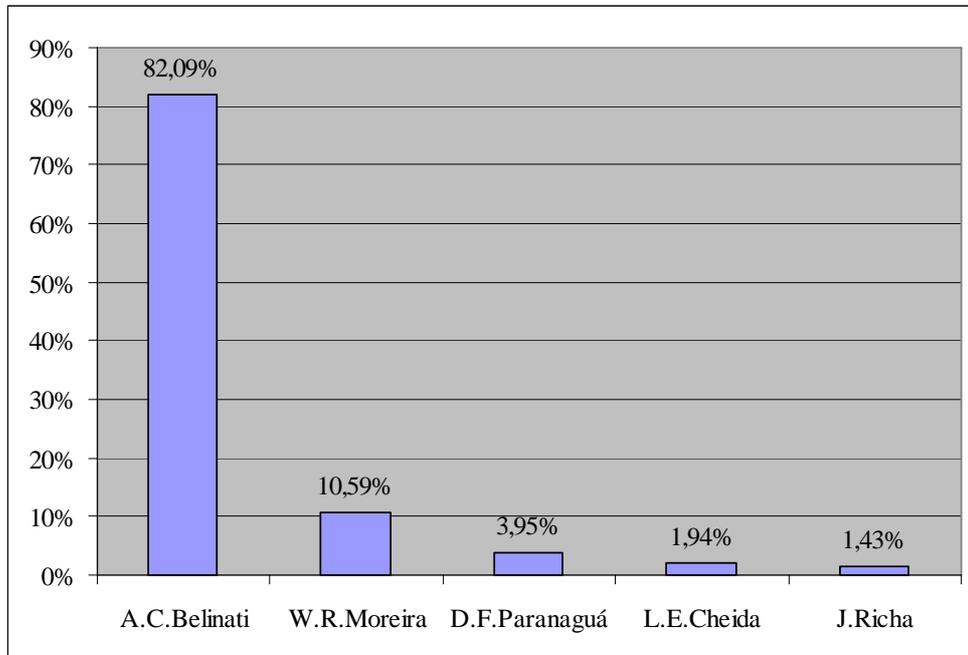
No período do Prefeito Wilson Rodrigues Moreira (1983-1988), foram construídas 2.864 unidades habitacionais, distribuídas em 16 conjuntos habitacionais, sendo este período um dos mais difíceis em relação à crise que provocou o rompimento das atividades do BNH e conseqüente transferência de suas atividades para a CEF. Contudo, anterior ao encerramento do BNH e início das operações da CEF, muitos projetos haviam sido aprovados e deram seqüência à obra, resultando nos dados apresentados.

No segundo mandato do então Prefeito Antonio Casemiro Belinati (1989-1992), novamente foram construídas 4.373 unidades habitacionais, distribuídas em 16 conjuntos habitacionais, evidenciando sua articulação política junto aos órgãos representantes do Estado. Seu sucessor Prefeito Luiz Eduardo Cheida (1993-1996), construiu somente 524 em um único conjunto habitacional, o José Giordano (1996), sendo o foco maior de seu governo os processos de regularização de áreas ocupadas irregularmente, seguindo estratégias do governo Federal.

Em sua última administração o então Prefeito Antonio Casemiro Belinati (1997-2000) - embora não tenha concluído o seu mandato - na primeira fase deste construiu ainda 360 unidades habitacionais, no Residencial Ilha Bela (2000).

O Gráfico 8 trata dos percentuais referentes à quantidade de unidades residenciais produzidas na cidade de Londrina em cada legislatura através do SFH/BNH, sendo importante lembrar que não está em discussão neste momento a qualidade efetiva e a habitabilidade das unidades residenciais produzidas, assim distribuídas: Antonio Casemiro Belinati foi responsável por 82,09% do total das unidades habitacionais construídas em

Londrina por intermédio da Cohab-Ld em seus três governos municipais; Wilson Rodrigues Moreira com 10,59%; Dalton Fonseca Paranaguá com 3,95%; Luiz Eduardo Cheida com 1,94% e José Richa com 1,43% do total.



**Gráfico 8** – Unidades residenciais construídas em Londrina na gestão dos prefeitos no período 1969-2000.<sup>22</sup>

**Fonte:** Fresca (2005).

**Org.:** O autor (2006).

As políticas habitacionais adotadas foram eficientes no sentido de fornecer um grande número de moradias à classe trabalhadora, ainda assim longe de suprir as necessidades do déficit habitacional, um dos intensos problemas atualmente vivenciado pela sociedade.

A Cohab-Ld teve papel fundamental no processo de articulação e produção de conjuntos habitacionais na cidade. Segundo o Ippul (1996) a política da Cohab-Ld não se restringiu à construção de moradias, mas também em dotar os conjuntos habitacionais de toda uma infra-estrutura necessária.

<sup>22</sup> As unidades habitacionais construídas pela Cohab-Ld na gestão de A.C. Belinati compreendem os três mandatos do legislador perfazendo 82,09% do montante total de unidades correspondendo 22.197 unidades.

Em 1986, com o encerramento das atividades do BNH e posterior transferência de suas responsabilidades para a CEF, esta passou a atuar como banco comum, transformando a habitação em um negócio, neste momento não mais com a finalidade de atender à população de baixa renda, carente de moradia, mas aos seus próprios interesses como agente financeiro.

Inicialmente a CEF atuou similarmente ao SFH/BNH, mas a partir dos anos de 1986, e boa parte dos anos 1990, o fazia diretamente com as construtoras, que apresentavam os seus projetos diretamente a essa, que aprovava ou não, segundo critérios próprios, sem a intermediação das Cohab's. As construtoras recebiam da CEF, e seus clientes, agora se transformavam em mutuários da mesma.

Contudo, esses caminhos adotados também não permitiram a oferta de moradias para atender à classe de menor poder aquisitivo e, na cidade de Londrina, onde o déficit acumulado ultrapassava os 10% da população urbana da cidade sede, população essa instalada de forma precária em favelas e ocupações irregulares.

A sucessão de políticas públicas questionáveis e mal sucedidas aliadas à escassez de recursos, provocou um declínio acentuado na produção de unidades habitacionais, bem como de sua oferta e acesso. Em um primeiro momento as famílias de renda entre três e cinco salários mínimos podiam obter financiamentos através das Cohab's, mas, esse teto mínimo foi elevado para renda acima de cinco salários mínimos, mergulhando em um sistema excludente, milhares de famílias que necessitavam de uma moradia.

## **2.4 Os conjuntos habitacionais como uma possível “solução” da moradia.**

Embora a Cohab-Ld tenha sido criada em meados dos anos de 1960, somente no início dos anos de 1970, suas atividades começaram a ser desempenhadas no sentido dar início ao processo de construção dos habitacionais financiados pelo SFH/BNH. A Cohab-Ld tinha como objetivo principal estudar a questão da habitação popular na cidade, planejar e executar soluções em conjunto com outros órgãos federais, estaduais e municipais, evidenciando o nível de organização e articulação política da cidade.

Segundo Gavetti (1998, p.111) a Cohab-Ld contava com “[...] um padrinho do tamanho do Brasil, chamado Banco Nacional da Habitação”, nesse contexto foi muito importante para o desenvolvimento da produção de unidades habitacionais em Londrina, cujos financiamentos obtidos impulsionaram a construção civil, transformando a cidade em um verdadeiro canteiro de obras.

Um dos primeiros conjuntos habitacionais construídos em Londrina foi o conjunto habitacional Vitória Régia, entregue em 1970, cuja estratégia utilizada pela Cohab-Ld foi a de construir pequenos conjuntos ocupando vazios urbanos na então malha urbana. No período 1970-1977, os maiores conjuntos construídos foram o São Pedro com 210 unidades, o Jerumenha com 141, o Charrua, com 139 unidades. No final dos anos de 1970, teve início a construção dos conjuntos maiores, sendo o primeiro deles o conjunto habitacional Milton Gavetti, com 740 unidades, todavia sua localização era bem distante do anterior, sendo os mesmos direcionados para as áreas periféricas da cidade, depois vieram muitos outros conforme Tabela 6.

**Tabela 6** - Conjuntos habitacionais produzidos pela Cohab-Ld na cidade de Londrina: 1970-2000<sup>23</sup>

Ano entrega	Nome do Conjunto Habitacional	Localização na cidade	Nº Unidades	Área média construída m <sup>2</sup> por unidade	Origem dos recursos	Construtora dos imóveis	Cidade da construtora	Área total do conjunto m <sup>2</sup>
1970	Vitória Régia	Leste	132	42,62	BNH	Construtora Icopan Ltda.	Londrina	5.625,84
1970	Conjunto das Flores	Sul	90	37,21	BNH	Construtora e Imobiliária Castor S/A	Londrina	3.348,90
1971	Barravento	Norte	34	31,2	BNH	Cohab-Ld	Londrina	1.060,80
1971	Charrua	Noroeste	139	40,18	BNH	Construtora Icopan Ltda. e Constac	Londrina	5.585,02
1971	Servidores Municipais	Diversos	65	-	COHAB	Administração Própria	Londrina	**
1972	Pindorama I	Leste	116	30	BNH	Construtora Icopan Ltda.	Londrina	3.480,00
1973	São Pedro	Leste	210	44,7	BNH	Construtora Icofat Ltda.	Londrina	9.387,00
1973	Jerumenha	Sul	141	42,78	BNH	Construtora Icopan Ltda.	Londrina	6.031,98
1973	Gávea	Oeste	130	43,94	BNH	Construtora Monções Ltda.	Londrina	5.712,20
1973	São José/ São Pedro	Leste	12	42,84	COHAB	Construções Cíveis Engenco	Londrina	514,08
1974	Terrenos Próprios*	Diversos	24	-	BNH	Administração Própria	Londrina	**
1976	Pindorama II	Leste	53	26	BNH	Construções Cíveis Engenco	Londrina	1.378,00
1976	Marumbi	Noroeste	92	41,92	BNH	R. K. Construção Civil Ltda.	Londrina	3.856,64
1976	Presidente	Oeste	75	41,74	BNH	Hidrapar Eng. Civil Ltda. e Engenco	Londrina	3.130,50
1976	São José II	Leste	68	41,05	BNH	Construções Cíveis Engenco	Londrina	2.791,40
1977	Parque das Indústrias (lotes)	Sul	74	-	BNH	Administração própria	Londrina	**
1978	Ruy Virmond Carnascialli I e II	Norte	549	37,03	BNH	Icopan, Seffer, Simamura Daiwa H.	Londrina	20.329,47
1978	Engenheiro Milton Gavetti	Norte	740	33,14	BNH	Simamura Daiwa House, Icopan	Londrina	24.523,60
1978	Lauro G. V. Pessoa (Bandeirantes)	Oeste	124	40,15	BNH	Const. Seffer Leda, Constr Colonial	Londrina	4.978,60
1979	Engenheiro Aquiles Stenghel	Norte	1.000	36,22	BNH	Construtora Seffer Ltda.	Londrina	36.220,00
						Cidade Construção Civil Ltda.	Londrina	36.420,00
1979	São Lourenço	Sul	687	35,49	BNH	Simamura Daiwa House, Icopan	Londrina	24.381,63

<sup>23</sup> Nesta Tabela constam apenas os conjuntos habitacionais produzidos na cidade de Londrina, não apresentando as atividades da Companhia nas sedes dos distritos de Londrina e outros municípios vizinhos.

Ano entrega	Nome do Conjunto Habitacional	Localização na cidade	Nº Unidades	Área média construída m <sup>2</sup> por unidade	Origem dos recursos	Construtora dos imóveis	Cidade da construtora	Área total do conjunto m <sup>2</sup>
1979	Parigot de Souza I e II	Norte	1.170	33,63	BNH	Engenco e Constr Seffer Fadir Surigi	Londrina Curitiba	39.347,10
1979	Chefe Newton Guimarães	Norte	287	37,36	BNH	Regulus Eng. Civil Ltda. Socoffer	Londrina Curitiba	10.722,32
1979	Semíramis de Barros Braga	Norte	817	36,42	BNH	Simamura Daiwa House S/A	Londrina	29.755,14
1979	Vivi Xavier	Norte	1.000	37,39	BNH	Farid Surugi S/A	Curitiba	37.390,00
1979	Engenheiro João Paz	Norte	814	36,26	BNH	Construtora Icopan Ltda.	Londrina	29.515,64
1980	Luis de Sá	Norte	1.000	37,17	BNH	Taba S/A Empreendimentos	Londrina	37.170,00
1980	Hernani Moura Lima I	Leste	610	31,54	BNH	Simamura Daiwa House S/A	Londrina	19.239,40
1980	Sebastião de M. César	Norte	350	34,2	BNH	Simamura Daiwa House S/A	Londrina	11.970,00
1980	Novo Amparo I	Nordeste	369	23,38	BNH	Engenco, Camapuã, Tenopar, Construhab e Projek	Londrina Londrina	8.627,22
1980	Avelino Antônio Vieira	Oeste	600	31,55	BNH	Constr Icopan Ltda. e Constr Seffer	Londrina	18.930,00
1981	Aníbal Siqueira Cabral (Cafezal I)	Sul	660	31,54	BNH	Engenco, Elmo, Coelho	Londrina	20.816,40
1981	Mister Arthur Thomas	Nordeste	600	31,55	BNH	Constr Icopan Ltda. e Constr Seffer	Londrina	18.930,00
1981	Ernani Moura Lima II	Leste	200	43,01	BNH	Simamura Daiwa House S/A	Londrina	8.602,00
1982	Alm. N. Boghossian (Semíramis II)	Norte	366	32,13	BNH	Simamura Daiwa House S/A	Londrina	11.759,58
1982	Jácomo Violim	Norte	1.536	31,63	BNH	Simamura Daiwa House S/A	Londrina	48.583,68
1982	Manoel Gonçalves (Vivi Xavier II)	Norte	215	43,95	BNH	Construhab – Constr Civil e Projekt	Londrina	9.449,25
1983	Tito Carneiro Leal (Saltinho)	Sul	460	33,34	CEF	Construtora Seffer Ltda.	Londrina	15.336,40
1983	Oscavo G. dos Santos (Cafezal II)	Sul	720	34,38	CEF	Simamura Daiwa House S/A	Londrina	24.753,60
1983	João Batista de A. Barros (Roseira)	Sul	402	36,13	CEF	Urbalon, Engenco, Hidrapar	Londrina	14.524,26
1983	Guilherme Braga de Abreu Pires	Leste	210	33,63	CEF	Construhab – Const e Incorp.	Londrina	7.062,30
1983	Maria Cecília Serrano de Oliveira	Norte	1.978	33,78	CEF	Const. Civis Engenco e Icopan	Londrina	66.816,84
1985	Três Marcos	Sul	71	35,13	CEF	Prefeitura Municipal de Londrina	Londrina	2.494,23
1986	Evaldina A. Silva (Vila Ricardo IV)	Leste	32	50,39	CEF	Construtora Khouri	Londrina	1.612,48

Ano entrega	Nome do Conjunto Habitacional	Localização na cidade	Nº Unidades	Área média construída m <sup>2</sup> por unidade	Origem dos recursos	Construtora dos imóveis	Cidade da construtora	Área total do conjunto m <sup>2</sup>
1986	Lupércio Luppi (São Gabriel)	Leste	32	49,83	CEF	Protenge – Eng. de Projetos e Obras	Londrina	1.594,56
1986	Eugenio M. V. Mendes (Ouro Verde I)	Norte	24	49,83	CEF	Plaenge – Planej. Eng e Construção	Londrina	1.195,92
1986	Wladir Farias (Charrua II)	Noroeste	40	49,83	CEF	Construtora Icopan Ltda.	Londrina	1.993,20
1987	José O. Galo (Ouro Verde II)	Norte	40	49,83	CEF	Construhab – Const Civil e Incorp.	Londrina	1.993,20
1987	Carlos C. Moreira (Vila Ricardo III)	Leste	32	50,39	CEF	Construhab – Const Civil e Incorp.	Londrina	1.612,48
1988	Vivi Xavier	Norte	94	38,42	CEF	Protenge	Londrina	3.611,48
1988	Garça Real (Jardim Santiago I)	Oeste	38	25,9	COHAB	Administração Própria	Londrina	984,2
1988	Manoel Gonçalves II	Norte	94	38,42	CEF	Empresa Londrinense Engenharia	Londrina	3.611,48
1988	José Maurício Barroso (Eucaliptos I) <sup>1</sup>	Leste	612	35,65	CEF	Coelho, Construhab	Londrina	21.817,80
1988	Parigot de Souza III	Norte	260	34,95	CEF	Constr Icopan Ltda. e Const Logus	Londrina	9.087,00
1988	FICAM III	Diversos	189	42,9	CEF	TEE – Const. Civil, Coelho	Londrina	8.108,10
1988	FICAM IV B. Daher (Cafezal III)	Sul	264	42,9	CEF	TEE – Const. Civil, Coelho	Londrina	11.325,60
1988	FICAM IV – Parigot de Souza III	Norte	281	42,9	CEF	FAM, Construhab, Incologus	Londrina	12.054,90
1988	FICAM IV – Terrenos Próprios	Diversos	761	42,9	CEF	Protenge, Cohab-Ld, Premol, TEE	Londrina	32.646,90
1989	José Maurício Barroso (Eucaliptos III) F. Próprio	Leste	59	35,65	CEF	Plaenge – Plan. Eng. e Constr	Londrina	2.103,35
1989	Reses. Agenor Garuti / Itaocá I	Oeste	32	52,52	CEF	TEE – Const. Civil e Constr. Coelho	Londrina	1.680,64
1989	Itaocá II (Jardim Jamaica B2)	Oeste	48	52,68	CEF	Construtora Batista Ltda.	Jacarezinho	2.528,64
1989	Itaocá III (Jardim Jamaica B3)	Oeste	48	52,68	CEF	Construtora Batista Ltda.	Jacarezinho	2.528,99
1989	Itaocá IV (Jardim Jamaica A)	Oeste	64	52,77	CEF	Construtora Batista Ltda.	Jacarezinho	3.377,28
1991	Hilda Mandarin F. Próprio	Norte	12	33,35	CEF	Grande Piso Revestimentos Ltda.	Foz Iguaçu	400,2
1991	Hilda Mandarin I	Norte	383	33,35	CEF	Incologus – Incorporadora e Constr.	Londrina	12.773,05
1991	Hilda Mandarin II	Norte	348	33,35	CEF	Engenco, Sicon	Londrina	11.605,80
1991	Farid Libos	Nordeste	474	22,73	CEF	Administração Própria	Londrina	10.774,02
1991	Jd. Alexandre Urbanas	Sudeste	500	22,73	CEF	R.Lima, Cauana, TEE, Fato	Londrina	11.365,00
1991	Jesualdo Garcia Pessoa	Nordeste	151	22,55	CEF	Hidrapar, Pavibrás	Londrina	3.404,50
1991	Santiago II	Noroeste	93	22,55	CEF	Plaenge – Planejamento	Londrina	2.097,15
1991	Santiago II – A	Noroeste	124	22,55	CEF	Plaenge – Planejamento	Londrina	2.796,20

Ano entrega	Nome do Conjunto Habitacional	Localização na cidade	Nº Unidades	Área média construída m <sup>2</sup> por unidade	Origem dos recursos	Construtora dos imóveis	Cidade da construtora	Área total do conjunto m <sup>2</sup>		
1991	José Belinati <sup>2</sup>	Norte	133	22,55	COHAB	Central Sul de Mineração Ltda.	T. Central-Sc	2999,15		
1991	FICAM V	Terrenos Próprios	Diversos	160	55	CEF	Administração Própria e Hidrapar	Londrina	8.800,00	
		Amazonas I	Leste	33	20	CEF	FAM – Engenharia e Obras Ltda.	Londrina	660	
		Amazonas II	Leste	10	33	CEF	FAM – Engenharia e Obras Ltda.	Londrina	330	
		A.Nogueira Cafezal IV	Sul	320	33,28	CEF	Coelho, T. Nova, Plaenge, Engenco	Londrina	10.649,40	
		Armindo Guazzi	Leste	304	33	CEF	TEE – Const. Civil e Protenge Proj.	Londrina	10.032,00	
		Giovanni Lunardelli	Leste	229	33,42	CEF	Cauana, MJB, Sicon, Bild	Londrina	7.653,18	
		José Bonifácio e Silva	Leste	188	36,04	CEF	Construhab, FAN, Eficenge, R.Lima	Londrina	6.775,52	
							Central Sul de Mineração	T.Central-SC		
			Parigot de Souza	Norte	54	34,4	CEF	Central Sul de Mineração	T.Central-SC	1.857,66
							Montosa, Consbrás, Adm Própria	Londrina		
	V. Antônio B. Vicentini	Norte	195	38,24	CEF	Central Sul de Mineração	T.Central-SC	7.456,80		
					TEE – Const. Civil e Protenge Proj.	Londrina				
	José M. Barroso Eucaliptos	Nordeste	18	35,65	CEF	Eficenge	Londrina	641,7		
1992	Jamile Dequech	Sul	393	21,17	CEF	Fato, A. Yoshi, Cabenge, Garpan	Londrina	8.319,81		
						Construtora Sertenge Ltda.	Sertanópolis			
1996	José Giordano	Norte	524	22,55	Cohapar	Administração própria		11.816,20		
2000	Residencial Ilha Bela	Leste	360	22,55	COHAB	Horácio Lima Construções Civis	Londrina	8.118,00		

\*\* Refere-se a pequenas construções para a instalação de comércio nos conjuntos habitacionais.

<sup>1</sup> A área total do conjunto habitacional José Maurício Barroso (1988) foi utilizada para as duas etapas de construção deste (1989).

<sup>2</sup> Parte das unidades (90) foi utilizada para desfavelamento. (IPPUL, 1996)

**Fonte:** Postali (2004). Com atualizações realizadas pelo autor (2006).

Diante do elevado déficit habitacional vivenciado em Londrina já no final da década de 1970, bem como na maior parte das cidades brasileiras, as unidades habitacionais oferecidas pela Cohab-Ld aos novos proprietários foram rapidamente comercializadas. Segundo o Ippul (1996, p.13) a “[...] procura de compradores pelas moradias foram intensas, e gradativamente um imenso contingente humano ocupou a zona norte da cidade”, já que esta foi a área preferencial para a instalação dos conjuntos habitacionais nessa fase.

O período de 1979-1983 foi marcado pela construção de enormes conjuntos habitacionais na cidade de Londrina, sobretudo na zona norte, confirmando hegemonia política na região dos Cinco Conjuntos através do direcionamento de recursos para construção de moradias. Os maiores conjuntos construídos neste período foram Aquiles Stenghel com 1.000 unidades, o Parigot de Souza I e II com 1.170, Vivi Xavier com 1.000, Luis de Sá com 1.000 unidades, Jácomo Violim com 1.536 e Maria Cecília com 1.978 unidades. Neste período foram construídas mais de 16.000 unidades habitacionais em Londrina, distribuídas em 23 conjuntos habitacionais. A prioridade nesse momento foi o número de unidades habitacionais construídas, não levando em conta as questões relacionadas à qualidade e habitabilidade dos imóveis.

No período de 1983-2000 houve um esvaziamento da produção de unidades habitacionais, em função de problemas conjunturais do BNH e da própria economia nacional, no entanto, ainda assim foram construídas, no período, 8.121 unidades, sendo os maiores José Maurício Barroso, com 612, José Giordano com 524, Alexandre Urbanas com 500 e Farid Libos com 474 unidades, conforme se pode observar na Tabela 6.

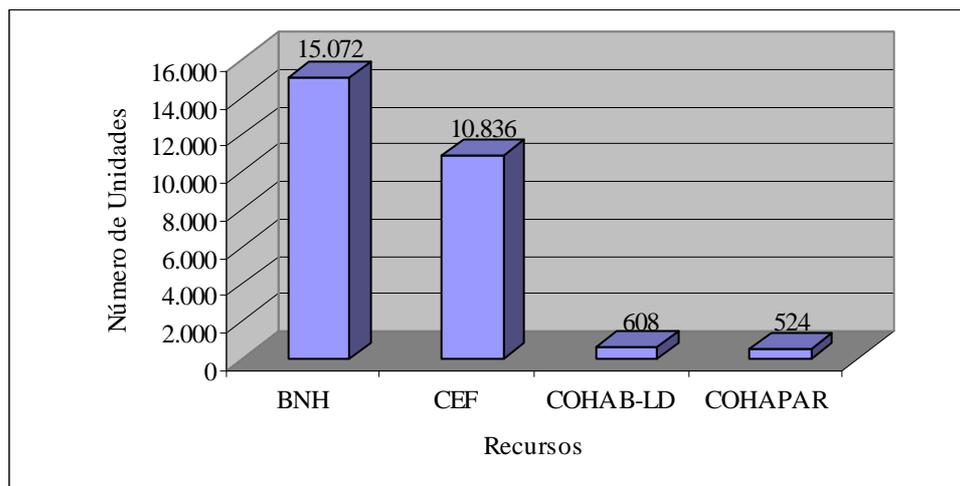
Quando tratamos da questão dos Cinco Conjuntos, em termos de planejamento foi necessário criar toda uma infra-estrutura e serviços para atender uma nova cidade em função da distância da então malha urbana, tais como redes de água tratada,

captação e tratamento de esgoto, galerias pluviais, energia elétrica, telefonia, postos de saúde, escolas, entre outros. No entanto, a maior parte das unidades habitacionais foi entregue com infra-estrutura e serviços públicos bastante precários. Shimada, Costa e Conceição (2002), coloca que a infra-estrutura pública necessária acaba sendo suprida mais tarde, mediante apelos em épocas eleitorais.

Segundo o Ippul (1996, p.13) “[...] toda a infra-estrutura de uma nova cidade foi construída para atender estes conjuntos”, contudo, a infra-estrutura se resumia na instalação de energia elétrica e o cavalete de água, em alguns casos nem galeria pluvial havia, quanto menos asfalto, rede de esgoto, escolas, malhas viárias, telefones públicos, centros comunitários, e nem transporte urbano eficiente.

A dura realidade é que os conjuntos foram entregues sem a maior parte dos serviços, caracterizados pela distância da área central da cidade, alguns ainda hoje não dispõem de rede de captação de esgoto, entre outros serviços básicos necessários. Houve um crescimento urbano acentuado sem o devido planejamento necessário por parte do Estado, visando atender à demanda, já que primeiramente os conjuntos foram construídos e somente depois dotados de infra-estrutura básica.

O Gráfico 9 demonstra a origem dos recursos utilizados na construção dos conjuntos habitacionais em Londrina no período de 1970 a 2000. A construção dos mesmos foi em grande parte realizada com recursos vindos através do BNH, perfazendo 55,74%, enquanto a CEF de 1983 financiou 40,07%; com recursos próprios a Cohab-Ld 2,25% e a Cohapar, 1,94%, do total de 27.040 unidades.



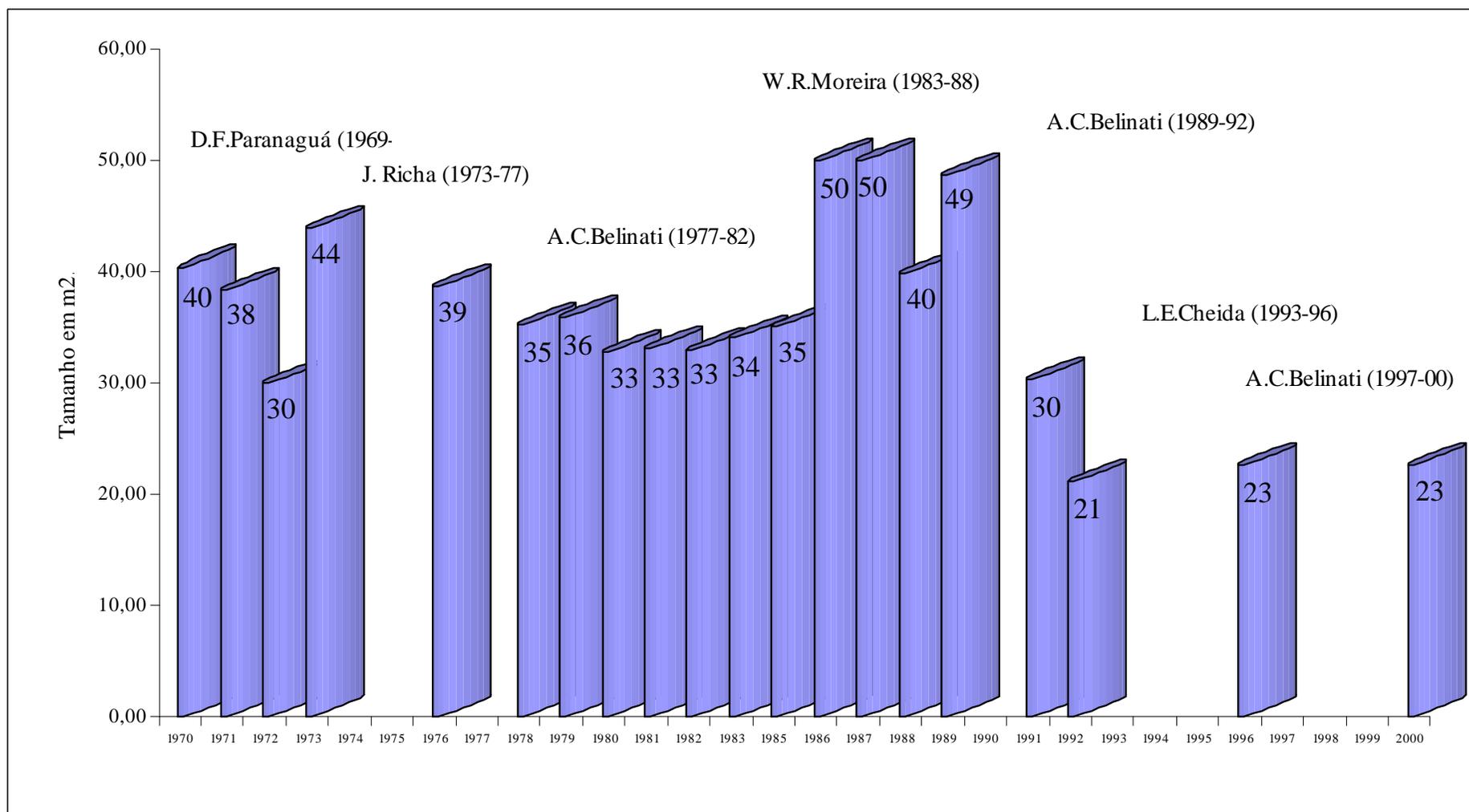
**Gráfico 9** – Fonte dos recursos para a produção de unidades residenciais produzidas pela Cohab-Ld em Londrina 1970-2000.

**Fonte:** Postali (2004).

**Org.:** O autor (2006).

Chama a atenção o fato de que entre 1970-1983, ter sido produzido a maior parte dos conjuntos habitacionais em Londrina ao longo das décadas em estudo e com os recursos do BNH, conforme Tabela 6. Isso atesta o fato de que a política habitacional estabelecida pelo governo federal surtiu efeitos quantitativos no que tange à moradia, mas insuficientes para atender à demanda; inclusive, a questão da habitabilidade.

De um modo geral, os Gráficos 10 e 11, deixam claro que as unidades financiadas pelo BNH foram maiores em metragem que algumas financiadas pelos outros órgãos. Contudo é necessário recorrer à Tabela 6 para entendermos que sucessivamente foram sendo reduzidas as áreas de cada moradia. Assim, entre 1970-1977, a área predominante era de cerca de 41 m<sup>2</sup>; entre 1978-1979, oscilava em torno de 36 m<sup>2</sup>; no período de 1980-1985, a área já oscilava entre 31 e 33 m<sup>2</sup>, à exceção de dois conjuntos financiados pelo BNH com área de cerca de 43 m<sup>2</sup>; entre 1986 – 1989, temos dois processos: no primeiro, a área foi ampliada para 49 m<sup>2</sup>, mas se tratavam de conjuntos de poucas unidades habitacionais, em realidade era a complementação numérica das unidades habitacionais entregues anteriormente.

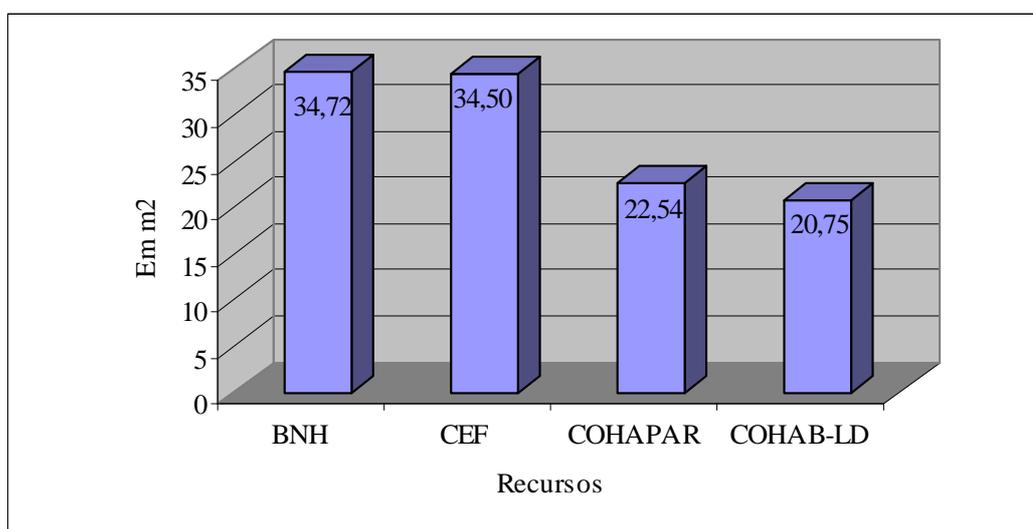


**Gráfico 10** – Área média por unidade residencial construída nos conjuntos habitacionais na cidade de Londrina: 1970 - 2000

**Fonte:** Postali (2004).

**Org.:** O autor (2006).

O mesmo ocorreu com aquelas unidades habitacionais do final do primeiro período, aí também com área em torno de 52 m<sup>2</sup>, mas com pequeno número de unidades. O segundo processo é a construção dos grandes conjuntos com áreas diversas, isto é, três conjuntos com área média de 35 m<sup>2</sup>, quatro com áreas em torno de 42,9 m<sup>2</sup>. Durante a década de 1990 as áreas construídas foram reduzidas drasticamente, em um primeiro momento manteve-se a média dos 30 m<sup>2</sup>, no entanto, as últimas unidades produzidas neste período perfaziam 22,41 m<sup>2</sup>, sendo via de regra, unidades habitacionais sem a presença das paredes internas, alicerces ou vigas baldrame.



**Gráfico 11** – Fonte dos recursos e tamanho médio das unidades residenciais produzidas pela Cohab-Ld em Londrina: 1970-2000.

**Fonte:** Postali (2004).

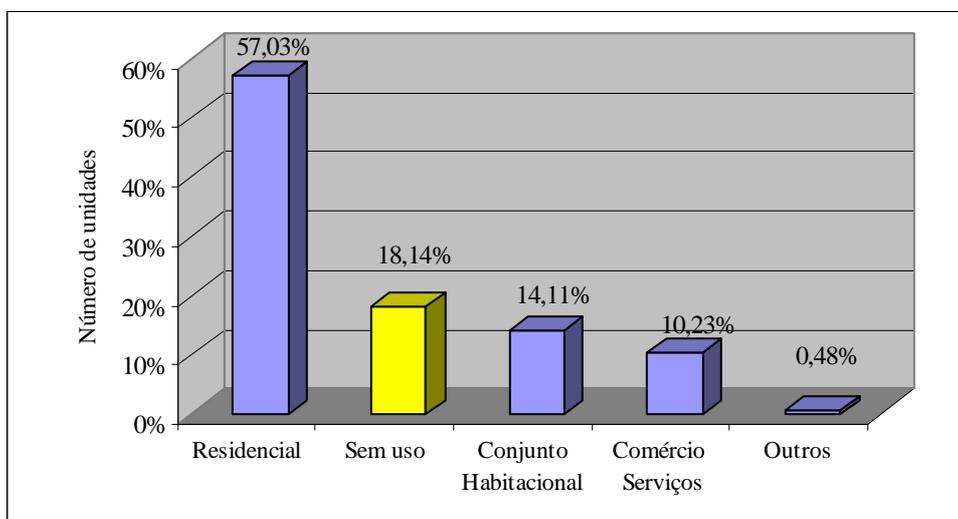
**Org.:** O autor (2006).

Através das ações do Estado, representado pelo poder público municipal, muitas famílias foram abrigadas nas periferias da cidade, em imensos conjuntos habitacionais, que em alguns casos eram e são caracterizados apenas pela presença das unidades residenciais. Muito embora isso fosse extremamente interessante para a promoção de campanhas políticas, já que para a população de menor poder aquisitivo pelo menos o direito do voto lhes era assegurado. “No Brasil, a habitação popular jamais recebeu qualquer prioridade além daquela que lhe pareciam dar os discursos eleitorais” (BOLAFFI, 1979, p.

49). Ao analisarmos o Gráfico 12 constatamos que a distribuição espacial dos terrenos na cidade de Londrina, do ponto de vista físico-territorial 71,14% dos terrenos do município é destinada ao uso residencial, dos quais 14,11% são representadas por unidades residenciais distribuídas nos conjuntos habitacionais, ou seja, 27.040 unidades.

Na cidade de Londrina, em 2003, havia cerca de 34.000 terrenos sem uso, quase 20% dos lotes urbanos à mercê da especulação imobiliária, sem considerar áreas limítrofes com a malha urbana então existente. Para esta análise utilizamos os dados de 2003, pois, a Prefeitura Municipal de Londrina não disponibilizou a base de dados do ano 2000, recorte temporal do presente trabalho.

De acordo os estudos de Arias (1992), Batista Filho (1983), Cavallari (1996), Fresca (2002), Oliveira (1978) e Prandini (1952), entre outros não menos importantes, os vazios urbanos atestam de forma contundente a lógica da especulação imobiliária, lotes em estoque, aguardando a valorização, presentes desde a gênese da cidade de Londrina. Estes dados servem para explicarmos que atualmente ainda vigora a pratica de construir os conjuntos habitacionais distantes da área urbana ocupada, mesmo que esta apresente cerca de 18% com vazios urbanos, muitos dos quais passíveis de parcelamento.

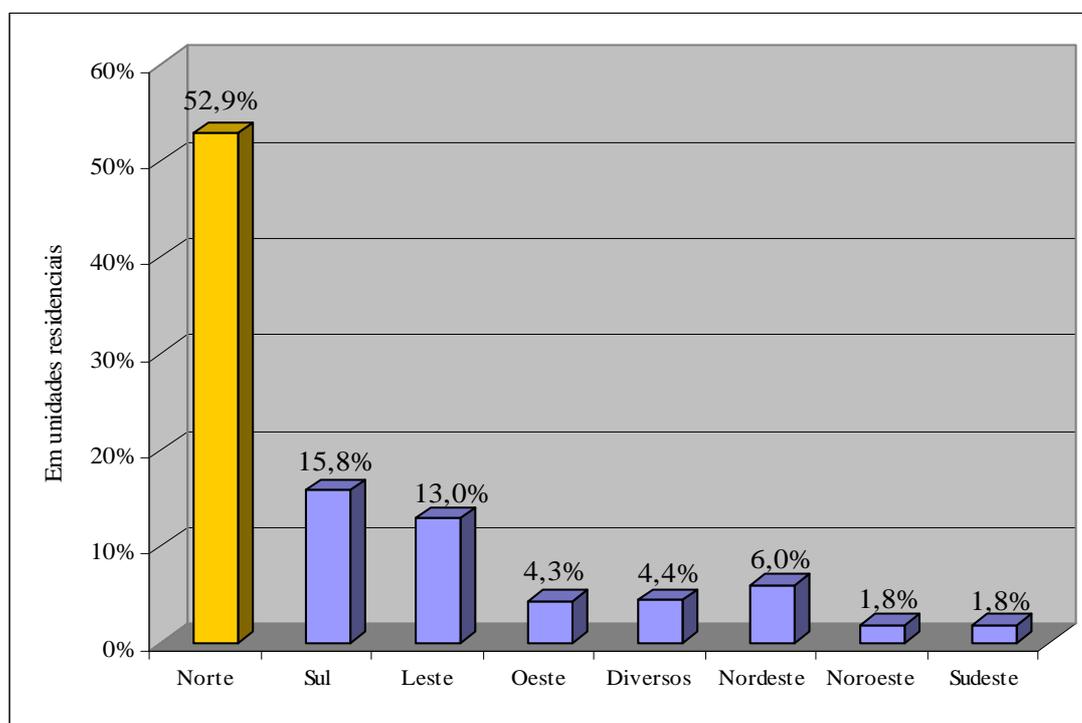


**Gráfico 12** – Número de unidades, área do terreno e área construída, por uso, Londrina 2003.

**Fonte:** PML (2003).

**Org.:** O autor (2006).

Na tentativa de combater o volumoso déficit habitacional, a cidade de Londrina transformou-se em um verdadeiro canteiro de obras, atraindo cada vez mais a população para a área urbana. Durante a década de 1970, foram construídas 8.643 unidades habitacionais, distribuídas em 26 conjuntos; entre 1980-90 foram construídas 13.391 unidades, distribuídas em 37 conjuntos e entre 1991-2000, foram edificadas apenas 5.006 unidades, distribuídas em 13 conjuntos habitacionais, totalizando no período em análise 27.040 unidades habitacionais, distribuídas em 76 conjuntos habitacionais. Podemos analisar melhor a localização das mesmas através do Gráfico 13.



**Gráfico 13** – Unidades domiciliares construídas pela Cohab-Ld entre 1970 – 2000, por área de localização na cidade de Londrina.

**Fonte:** Postali (2004).

**Org.:** O autor (2006).

Mais da metade das unidades habitacionais construídas na cidade de Londrina durante o período de 1970 e 2000 foi na zona norte da cidade, ou seja, 52,9%; se somarmos aqueles das zonas nordeste e noroeste, totaliza na porção norte 60,64%, fazendo desta região uma das mais populosas se comparados com outras áreas da cidade. No entanto,

quando do início da entrega das moradias localizada na porção norte (1978), não havia nenhuma ligação propriamente dita com a cidade de Londrina, tendo em vista que os conjuntos habitacionais estavam praticamente isolados e, aos poucos, foram sendo dotados dos serviços coletivos e infra-estrutura pública, acessos, bem como a estruturação de pequeno comércio local, haja vista tamanha distância entre os conjuntos habitacionais e o centro comercial da cidade, cerca de 15 km, em média.

Com o passar dos anos esta região da cidade foi ganhando importância, econômica e social. Na Avenida Saul Elkind, principal via da região norte, desenvolveu-se um vigoroso comércio e prestação de serviços, que envolve além de estabelecimentos pequenos, diversas filiais de redes de móveis e eletrodomésticos de ação nacional e regional, bancos, caixas eletrônicos, supermercados de rede, diversidade de serviços a atender uma população de cerca de 100.000 habitantes (SANTOS, 2004).

Segundo Alves (1991, p.92) em entrevista realizada com o ex-prefeito A.C.Belinati em dezembro de 1989, este afirmou que a opção pela construção dos conjuntos habitacionais na região Norte da cidade deu-se pelo fato da mesma “[...] ser constituída por terras que apresentavam baixos preços”. Na verdade, estas terras na porção norte da cidade têm historicamente uma forte ligação como “[...] área de localização de população de menor poder aquisitivo. Por ser esta uma área ainda distante da malha urbana e a ferrovia ainda ativa prejudicando a comunicação com o restante da cidade” (SANTOS, 2004, p.47).

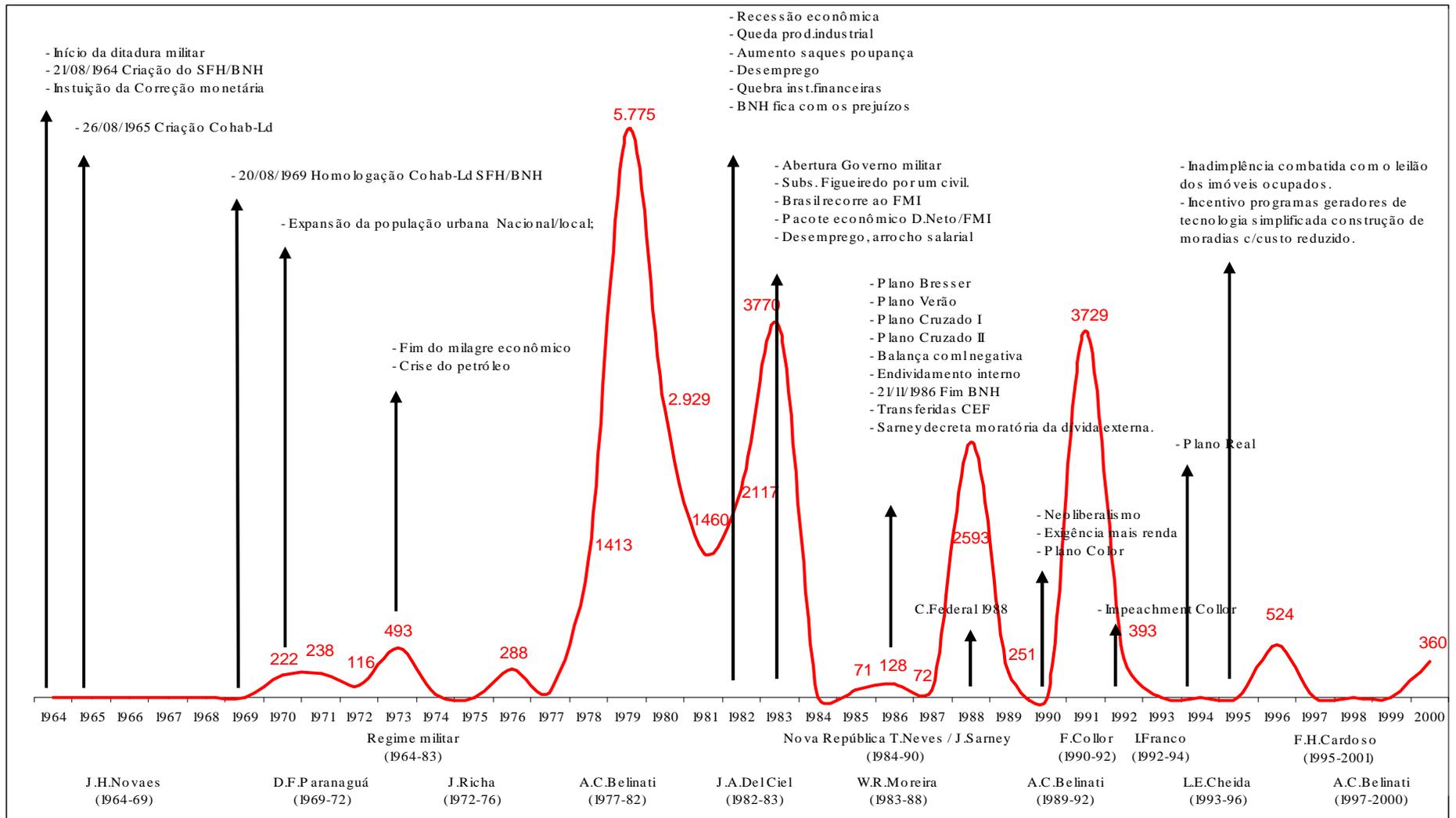
De certa forma os preços destas terras em meados da década de 1970, eram mais baixos que o urbano em função do uso agrícola e bastante distante da área urbana efetivamente ocupada, gozando de infra-estrutura e serviços públicos.

A década de 1970 foi marcada pela implantação de dezenas de conjuntos habitacionais na periferia da cidade de Londrina, principalmente a zona norte – região

popularmente conhecida como “Cinco Conjuntos”, em razão dos primeiros conjuntos lá construídos.

As demais áreas da cidade também receberam conjuntos habitacionais mas em quantidades menores evidentemente se comparado aos 60,64% na porção Norte. Nas demais áreas da cidade estão distribuídas ao sul 15,84%; sudeste 1,85%; leste 12,95%; oeste 4,29%, conforme Gráfico 14. Seguindo o planejamento definido pela Cohab-Ld, as primeiras construções de conjuntos habitacionais foram edificadas nas áreas centrais da cidade, visando completar alguns vazios que existiam, no entanto, esta prática não perdurou por muito tempo.

Como podemos observar no Gráfico 14 houve um acentuado número de construções de unidades habitacionais entre o final da década de 1970 até meados dos anos de 1980. Em função das construções aprovadas pelo sistema BNH/SFH via Cohab-Ld que estavam sendo construídas, bem como a correlação entre a evolução do número de unidades habitacionais entregues em Londrina com alguns fatos econômicos nacionais importantes.



**Gráfico 14** – Evolução do número de unidades residenciais construídas nos conjuntos habitacionais na cidade de Londrina: 1970 – 2000 e Prefeitos Municipais e principais acontecimentos nacionais, regionais e locais.

**Fonte:** Bastos (2001); Fresca (2005).

**Org.:** O autor (2006).

A partir do Gráfico 14 é possível analisar a evolução construtiva de unidades habitacionais no período 1970-2000, bem como alguns dos principais acontecimentos nacionais, regionais e locais que julgamos impactar de forma positiva ou negativa no que se refere a produção de moradias via conjuntos habitacionais. Princípios nossa análise em 1964, com a criação do SFH/BNH, no entanto, o fato marcante para nossa análise foi a homologação definitiva da Cohab-Ld junto ao SFH/BNH em 1969, que trouxe de forma efetiva para a cidade Londrina os recursos financeiros, possibilitando a construção de conjuntos habitacionais, até então todo o processo de produção de moradias estava sob a responsabilidade da Cohapar.

Durante o governo militar 1964-1983 houve na cidade de Londrina cinco gestões legislativas sendo os Prefeitos José Novaes 1964-1969, em sua gestão foi criada a Cohab-Ld; Dalton Fonseca Paranaguá 1969-1972, em sua gestão houve a homologação definitiva da Cohab-Ld junto ao SFH/BNH, bem como a estruturação da companhia; José Richa 1972-1976, implantou o Projeto Cura visando a urbanização de bairros; Antonio Casemiro Belinati 1977-1982, mediante os recursos disponíveis no BNH foi responsável pela produção de diversos conjuntos habitacionais, sobretudo na zona norte, chegando em 1979 a 5.775 unidades em apenas um ano; José Antonio Del Ciel 1982-1983, governo de transição, embora no Gráfico 14 observemos unidades habitacionais construídas neste período, sabe-se que foram contratadas na gestão anterior.

O Gráfico 14 demonstra claramente que desde a criação do SFH/BNH em 1964 até 1977, poucas unidades foram construídas, visando estrategicamente suprir alguns vazios urbanos, a maior quantidade construtiva de unidades habitacionais vem com o primeiro mandato de Antonio Casemiro Belinati 1977-1982.

Podemos observar que em 1982, o Brasil está mergulhando em profunda crise, anunciada por Rangel (1986) marcada por profunda recessão econômica, queda na

produção industrial, desemprego, quebra de instituições financeiras onde o BNH era o principal avalista arcando com os prejuízos, principiando o desvirtuamento do SFH/BNH.

Em 1983 o Brasil recorreu ao Fundo Monetário Internacional – FMI para sanar suas dívidas, o Governo Federal através do Ministro da Fazenda Delfin Neto lançou o pacote econômico com base nos acordos estabelecidos com o FMI. O resultado desta medida foi o arrocho salarial e mais desemprego, no campo da habitação houve elevado índice de inadimplência; efeitos do desemprego e das cobranças de juros e a própria correção monetária, já que os salários não acompanhavam os índices na mesma proporção. Portanto, as unidades habitacionais produzidas em 1982 e 1983, foi resultado de contratos anteriormente firmados, atribuindo-se as quantidades produzidas no período para a gestão de Antonio Casemiro Belinati.

O governo municipal de Wilson Rodrigues Moreira, gestão 1983-1988, foi marcado pelo total esvaziamento das ações públicas no campo da habitação, em função do cenário econômico nacional completamente desfavorável, como se pode observar no Gráfico 14. No governo federal tem-se uma sucessão de planos econômicos, saldo da balança comercial negativa, endividamento interno e a decretação da moratória da dívida externa, culminando com o encerramento das atividades do BNH, sendo transferidas para a CEF.

A Constituição Federal de 1988 trouxe ganhos efetivos para os cidadãos, em seu artigo 6º, trata do direito humano de viver com segurança, paz, e dignidade, e em seus artigos 182º e 183º asseguram os direitos sociais, justiça e igualdade para todos os cidadãos brasileiros.

No segundo mandato de Antonio Casemiro Belinati, gestão 1989-1992, como promessa de campanha eleitoral, voltou a construir unidades habitacionais na cidade de Londrina e atestando sua influencia e articulação política para liberação de recursos, chegando

em 1991 a 3.729 unidades, no entanto, as exigências de renda dos compradores por parte da Cohab-Ld eram bem maiores.

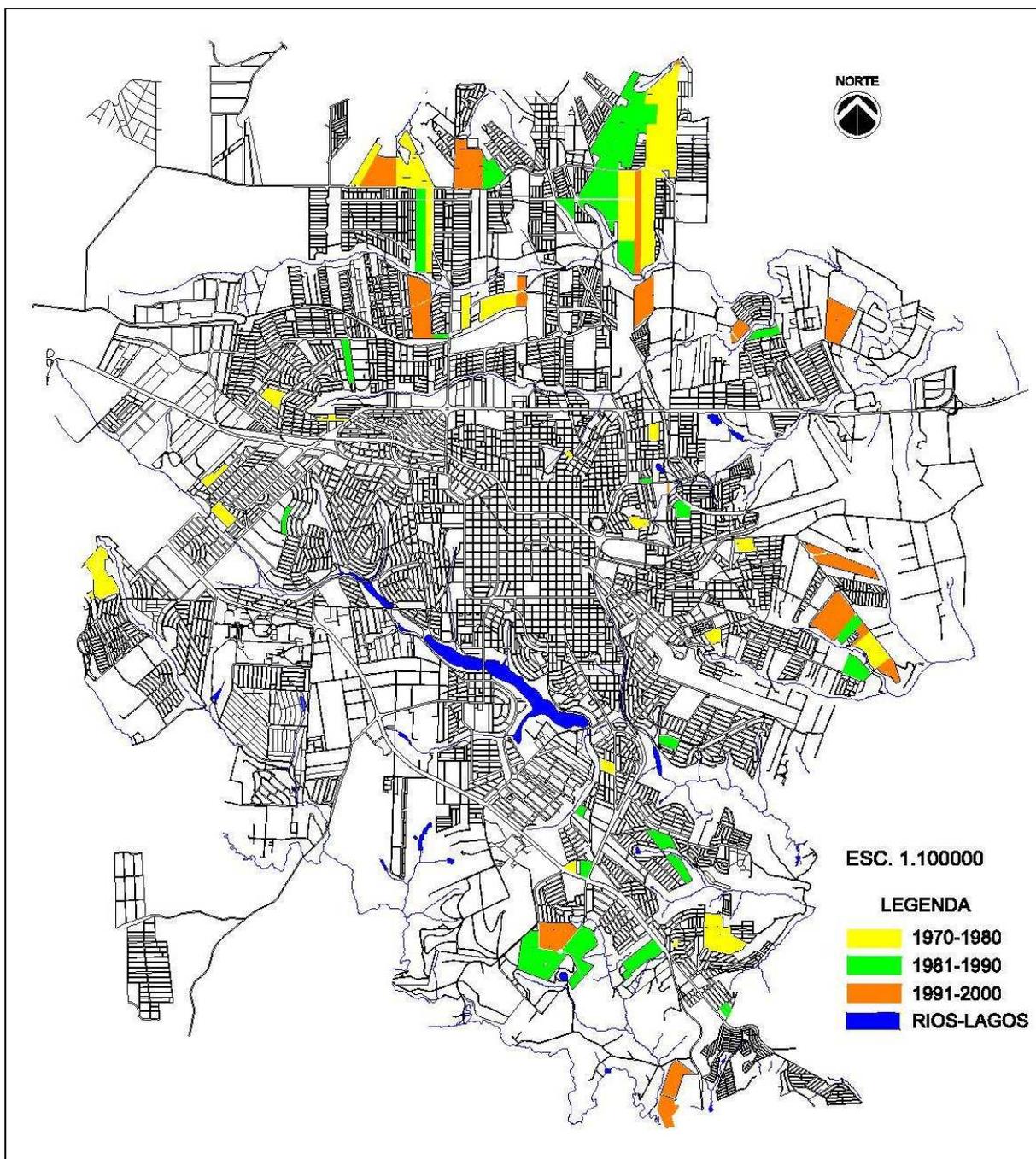
No governo municipal de Luiz Eduardo Cheida, gestão 1993-1996, houve um avanço no sentido de urbanizar áreas de ocupações irregulares no município de Londrina, acompanhando as estratégias do governo federal de Itamar Franco 1992-1994, que implantou o Plano Real, assumindo após o impeachment de Fernando Collor de Melo, e o continuísmo de FHC no período 1995-2001.

No terceiro mandato municipal de Antonio Casemiro Belinati, gestão 1997-2000, o governo federal de FHC combateu a inadimplência promovendo o leilão de imóveis ocupados, permitiu a alienação fiduciária do bem imóvel, medida completamente equivocada e desfavorável ao mutuário.

No Mapa 2 é possível analisar a distribuição espacial da construção dos conjuntos habitacionais por décadas na então malha urbana da cidade de Londrina, perfazendo 27.040 unidades, distribuídas entre 77 conjuntos habitacionais, tendo forte concentração ao Norte da cidade, cerca de 60% das unidades. Conforme vimos na análise da Tabela 4 o expressivo número de unidades habitacionais atribuídas aos prefeitos em suas respectivas gestões demonstrando a atuação de cada gestor público no campo da habitação popular.

Contudo, vale à pena chamar a atenção que entre 1970 – 1980, os conjuntos habitacionais foram inicialmente construídos nas áreas mais centrais da cidade, na opinião da Cohab-Ld esta medida visava preencher e aproveitar algumas áreas vazias para o fim social. (GAVETTI, 1998). A partir do final da década de 1970 e início dos anos 1980 – 1990 começaram a ser construídos em áreas distantes da então malha urbana. Já na década de 1990 esta prática passou a ser uma característica marcante dos conjuntos habitacionais, ou seja, a distância das áreas bem servidas por infra-estrutura e serviços públicos.

## CIDADE DE LONDRINA



**Mapa 2** - Conjuntos habitacionais construídos pela Cohab-Ld na cidade de Londrina: 1970 – 2000.

**Fonte:** Ippul (2000); Postali (2004).

**Desenho:** Darlan de Paiva Santana; Renato Domanski.

**Org.:** O autor (2006).

Na Tabela 6, se podem observar as diversas empresas participantes dos processos de construção dos conjuntos habitacionais em Londrina, sendo que muitas vezes para suprir a demanda existente havia muitas empreiteiras para cujas informações não temos acesso. Destacamos as principais construtoras que participaram da edificação dos conjuntos habitacionais em Londrina:

[...] as dez construtoras que mais construíram unidades habitacionais em Londrina foram responsáveis por mais de 70% das construções, são elas: Simamura Daiwa House S/A Indústria e Comércio 19,25%; Construtora Icopan 13,38%; Construtora Seffer e Construções Cíveis Engenco com 8,78%; Administração própria 5,54%; Construhab Construtora e Incorporadora 4,28%; TEE Construção Civil 3,58%; Cidade Construção Civil 3,45%; Farid Surugi S/A 3,45% e Taba S/A Empreendimentos 3,45%, entre outras. (MARTINS, 2005, p.8703)

Postali (2005) coloca que a situação geral das construtoras civis na cidade de Londrina encontra-se bastante comprometida desde o final dos anos de 1980. Deste período até o ano de 2000, dezenas de construtoras civis surgiram e desapareceram do mercado londrinense, e as que foram criadas, em muitos casos, são de antigos empresários do setor, que na maioria dos casos, deram como falida sua construtora civil e abriram outra no nome de filhos, esposa - mediante dívidas com o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), entre outras.

No Quadro 3 é possível analisar a situação atual das construtoras que atuaram junto a Cohab-Ld 1970-2000, sobretudo na cidade de Londrina. Observa-se que das principais construtoras envolvidas com a produção dos conjuntos habitacionais na maioria dos casos foram desativadas ou mudaram o foco de atuação, restando somente a Construhab que atualmente atua no município de Astorga/PR. A Construtora Icopan, permanece ativa até o momento, porém o principal ramo de atuação atualmente é o de loteamentos, enquanto sua filial de Foz do Iguaçu atua com reparos na Usina Hidrelétrica de Itaipu. A Simamura Daiwa House, após falecimento do proprietário, foi incorporada pela Construtora Artenge, que atua com obras de alto padrão. Engenco está em processo de desativação. TEE – Construção Civil

e Empreendimentos Ltda. foi desativada – reabriu com o nome Hum, porém foi desativada novamente (proprietário era o presidente da Codel em 2005). Cidade Construtora foi desativada – pertencia aos irmãos Lopes, da empresa de transportes urbanos coletivo da cidade de Londrina. A construtora civil abriu apenas para fazer obras no mandato de Belinati. Farid, Seffer, Taba, entre outras foram desativadas. A Central Sul de Mineração, de Trombudo Central também foi desativada. Segundo Postali (2005) a Cohab-Ld, foi a responsável pela falência da empresa, já que esta responsabilizou a construtora pela construção de casas de ardósia em Londrina que não foram bem aceitas pela população em virtude do desconforto térmico, tendo que mais tarde indenizar os proprietários das residências.

<b>Construtora Civil</b>	<b>Cidade de Origem</b>	<b>Situação Atual</b>
Construtora Icopan	Londrina	Ativa até o momento, porém o principal ramo de atuação atualmente é o de loteamentos. A filial de Foz do Iguaçu detém-se em fazer reparos na Usina Hidrelétrica de Itaipu
Construtora e Imobiliária Castor	Londrina	Ativa até o momento
Construtora Seffer	Londrina	Dados não disponíveis.
Construtora Constac	Londrina	Desativada
Construtora Farid Surugi	Curitiba	Desativada
Cidade Construção Civil	Londrina	Desativada – pertencia aos irmãos Lopes, da empresa de transportes urbanos coletivo. A construtora civil abriu apenas para fazer obra no mandato de Belinati
Construtora Brasília	Londrina	Desativada
Construtora Monções	Londrina	Desativada
Construções Cíveis Engenco	Londrina	Em processo de desativação
Construhab – Construtora e Incorporadora	Londrina	Ativa até o momento (atuando na região de Astorga/ PR)
Indarc – Construção Civil	Londrina	Dados não disponíveis.
Colonial Construção Civil	Londrina	Desativada
R. K. Construção Civil Ltda.	Londrina	Desativada
Regulus Engenharia Civil	Londrina	Dados não disponíveis.
Construtora Socoffer	Londrina	Dados não disponíveis.
Taba S/A Empreendimentos	Londrina	Dados não disponíveis.
Simamura Daiwa House	Londrina	Desativada. Após falecimento do proprietário foi incorporada pela Construtora Artenge, que atua no ramo de obras de alto padrão
Construtora Colonial	Londrina	Dados não disponíveis.
Construtora Camapuã	Londrina	Desativada
Construtora Tecnopar	Londrina	Dados não disponíveis.
Construtora Projetk	Londrina	Desativada
Elmo Construções	Londrina	Dados não disponíveis.

<b>Construtora Civil</b>	<b>Cidade de Origem</b>	<b>Situação Atual</b>
Coelho Construções Cíveis	Londrina	Desativada – reabriu como Sertec, e atualmente atua como Construtora Paranapuã
Construtora Khouri	Londrina	Ativa até o momento
Protenge – Engenharia de Projetos e Obras	Londrina	Ativa até o momento. Atuando nas áreas de loteamento como V.D. Loteadora e Incorporadora, além de destacar-se no mercado como indústria de blocos de concreto e tubos de pavimentação
Central Sul de Mineração	Trombudo Central/ SC	Desativada. Segundo informações na Cohab-Ld, foi este mesmo órgão o responsável pela falência da empresa, já que esta se responsabilizou pela construção de casas de ardósia em Londrina que não foram bem aceitas pela população em virtude do desconforto térmico tendo que mais tarde indenizar os proprietários das residências
Empresa Londrinense de Engenharia	Londrina	Ativa até o momento
Construtora Logus	Londrina	Desativada
TEE – Construção Civil e Empreendimentos	Londrina	Desativada – reabriu como Hum, porém foi desativada novamente (proprietário é o atual presidente da Codel 2005)
FAM – Engenharia e Obras	Londrina	Dados não disponíveis.
Construtora Premol	Londrina	Dados não disponíveis.
Construtora Incologus	Londrina	Desativada – reabriu como Logus que foi desativada novamente
Construtora Consbrás	Londrina	Ativa até o momento
Construtora Montosa	Londrina	Ativa até o momento
Construtora Pavibrás	Londrina	Ativa até o momento
Terra Nova Construções	Londrina	Ativa até o momento
Construtora Bild	Londrina	Desativada
Construtora Sicon	Londrina	Desativada – reabriu como Camapuã que também foi desativada
Construtora M.J.B.	Londrina	Ativa até o momento
Construtora Batista Ltda.	Jacarezinho	Dados não disponíveis.
Construtora Artenge	Londrina	Ativa até o momento atuando na construção de edifícios de alto padrão
Hidrapar Engenharia Civil Ltda.	Londrina	Desativada – atual KRB que se especializou na prestação de serviços de engenharia, e atua ainda fortemente em obras públicas na cidade de Londrina
Oficina de Engenharia Cauana	Londrina	Desativada
Construtora Eficenge	Londrina	Dados não disponíveis.
Construtora Rosa Lima	Londrina	Desativada
Construtora Serteng	Londrina	Ativa até o momento – atualmente dedica-se à construção de condomínios fechados e prédios residenciais na cidade de Londrina
Firma Fato	Londrina	Desativada
Grande Piso Revestimentos Ltda.	Foz do Iguaçu	Dados não disponíveis.
Construtora Sertenge Ltda.	Sertanópolis	Dados não disponíveis.
A. Yoshi – Engenharia e Construções Cíveis	Londrina	Ativa até o momento. Atua na construção de obras de alto padrão
Cebenge – Engenharia e Construção	Londrina	Dados não disponíveis.
Garpan Ltda.	Londrina	Dados não disponíveis.

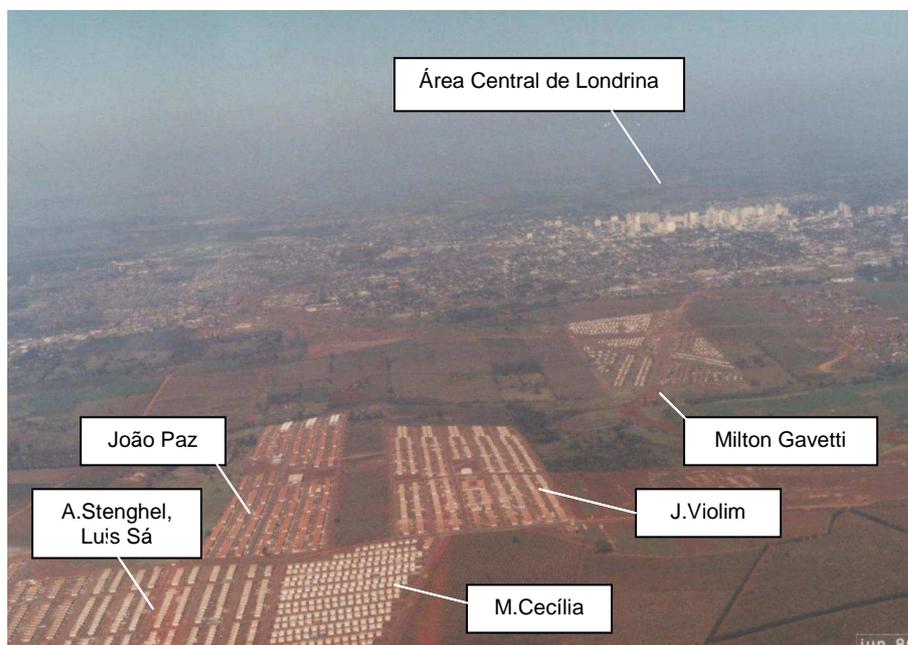
Construtora Civil	Cidade de Origem	Situação Atual
Horácio Lima Construções Cíveis Ltda.	Londrina	Ativa até o momento. Na área da construção civil são poucas as atividades. O proprietário criou a Engetec, onde o forte da empresa é a prestação de serviços de engenharia de alta tecnologia, como as estruturas em concreto armado.

**Quadro 3:** Situação Atual das Construtoras Cíveis que Atuaram Junto à Cohab-Ld entre 1970-2000.

**Fonte:** Postali (2005).

### 2.4.1 Caracterização dos conjuntos habitacionais na cidade de Londrina

A maioria dos conjuntos habitacionais em Londrina foram construídos no final dos anos de 1970 e início dos anos de 1980, através da Cohab-Ld no período de atuação do BNH. No entanto, embora se tenha produzido uma quantidade expressiva de unidades habitacionais comparada às outras cidades e algumas unidades da federação, está longe de ter garantido a superação do déficit habitacional instalado.



**Figura 5** – Vista aérea parcial Zona Norte da cidade de Londrina, no início da década de 1980. Através da Figura 5 pode-se perceber que na porção norte da cidade de Londrina, na área destinada à construção dos conjuntos não havia infra-estrutura e serviços coletivos, que foram sendo dotados ao longo dos anos dentro das suas temporalidades. A Figura 5 apresenta alguns conjuntos habitacionais construídos pela Cohab-Ld ao norte da então malha urbana, no início da década de 1980, como o Aquiles Stenghel, Luis de Sá, João Paz, Maria Cecília, Violim e Milton Gavetti, a imagem aérea foi registrada no sentido norte para o sul.

**Fonte:** Acervo Cohab-Ld (1980).

Cavallari (1996) coloca que em sua maioria os conjuntos habitacionais quando da entrega das chaves não possuíam infra-estrutura, entretanto, mediante a pressão popular, o Estado representado pela Prefeitura Municipal de Londrina acabava disponibilizando o asfalto, esgoto, escolas, creches e centro comunitários.

Quando da entrega das chaves aos novos proprietários, as unidades habitacionais, na maior parte das vezes, não satisfizeram as necessidades imediatas das famílias, haja vista que os conjuntos eram e são caracterizados apenas pela presença das unidades residenciais, apesar disso, era a única alternativa para grande parte da população.

Em alguns conjuntos habitacionais as unidades residenciais não possuíam divisão interna, ou seja, as paredes para separação dos quartos e alguns moradores utilizavam os próprios móveis para tanto, muitos casos causando desconforto térmico pela ausência de forro, piso em concreto liso aplicado vermelhão.

Via de regra as paredes internas e externas eram pintadas apenas com uma demão de cal, sem muros para divisão do lote sendo necessárias algumas adaptações para poder tornar o local minimamente habitável e abrigar as famílias.

Nestes casos era muito comum que os imóveis passassem por reformas e adaptações mediante o tamanho da família, fazendo necessária a construção de novos quartos, despensas, áreas de serviço que foram sendo construídos lentamente, já que existiam as prestações mensais.

Segundo Alves (1991, p.119) “[...] os moradores ampliaram a cozinha, utilizaram o muro e a caída do telhado, fazendo um puxado, tirando a janela do local”. Ainda era muito comum que as unidades apresentassem problemas estruturais como rachaduras, afundamento, entre outros, tendo em vista que nem todas as casas possuíam fundação, na

maioria das vezes eram construídas sobre uma laje assentada diretamente no solo sem as vigas baldrame de concreto armado que corre sobre fundações.

Não menos importante, era a qualidade questionável da massa de cimento que em muitos casos iam se soltando, bem como os demais materiais utilizados nas tubulações de água e esgoto, portas e janelas. Alves (1991, p.164) coloca que os conjuntos habitacionais “[...] se caracterizam pela quantidade de árvores, sendo flagrante na paisagem, algo que agrada os olhos e, muitas vezes, oculta entre as copas das árvores as casas de meia água e sem reboco”.

As coberturas eram e são em muitos casos com telhas fibra de cimento amianto, que provocam uma sensação térmica terrível; em duas águas justapostas por caibros de qualidade inferior e sarrafos de madeira branca; aquelas utilizadas somente para caixaria de construção civil. Com o passar o tempo as madeiras de qualidade inferior acabavam cedendo e em épocas de chuvas provocando goteiras por toda a casa. Faz-se necessário tratar também das dificuldades inerentes a localização das casas e dos conjuntos, como a declividade acentuada dos terrenos.

Os serviços de infra-estrutura pública foram sendo disponibilizados nos conjuntos habitacionais ao longo dos anos. As unidades foram entregues aos moradores somente com elementos básicos, nos quais não estavam inclusos o asfalto, calçadas, rede de esgoto, coleta de lixo, postos de saúde, escolas, estrutura de segurança entre outros serviços.

A partir da construção destes conjuntos habitacionais, houve a necessidade da implantação pelo poder público, de toda uma infra-estrutura para atender aos moradores destes conjuntos; armaram-se redes de água, iluminação, escola, entre outros. As questões de infra-estrutura e saneamento básico são de extrema importância para o aumento da qualidade de vida, preservação da saúde e proteção dos recursos naturais.

Lopes (1996, p.14) coloca que o “conjunto habitacional Jerumenha foi construído sobre um antigo aterro sanitário”, pois o terreno era do município e, desta forma, não haveria encargos financeiros com a compra do mesmo.

Lopes (1996) explica que o local foi utilizado como aterro sanitário a partir da década de 1950, na gestão do então Prefeito Milton Menezes, nas valas abertas eram lançados todo tipo de lixo gerado no meio urbano e depois, eram fechadas, mas não havia maquinários suficientes para promover a devida compactação do solo, e, as vezes permaneciam abertas por muito tempo, atraindo animais, aves e insetos e causando mau cheiro. Com a expansão urbana acelerada a Prefeitura acabou transferindo o aterro sanitário para outra localidade.

Quanto aos padrões da construção realizada no conjunto habitacional Jerumenha, avalia Lopes (1996, p.39) que “[...] devido à lenta compactação do solo, surgiram rachaduras em muitas casas a partir do terceiro ano de construção, sendo que algumas tiveram de ser demolidas e reconstruídas devido às grandes rachaduras e afundamento dos pisos e alicerces”.

Os maiores problemas apontados pela população residente do conjunto habitacional Jerumenha, segundo Lopes (1996) eram as rachaduras, 25,72% da população apontaram a demolição e reconstrução, 5,71% reclamaram do afundamento do piso, mau cheiro, existência demasiada de insetos, mofo e bolor. Comenta ainda que em apenas 25,81% dos casos houve ajuda de custo para reforma da casa. Muitas famílias tiveram problemas com o lixo, no entanto, poucas tiveram algum tipo de ajuda, a maior parte dos envolvidos arcaram com as despesas.

Sobre o conjunto habitacional João Paz, localizado na zona norte da cidade de Londrina na região denominada dos “Cinco Conjuntos”, Silva (1995) explica que o mesmo foi entregue aos novos proprietários em 1979, contendo 814 unidades habitacionais,

construídos pela Cohab-Ld com recursos do BNH, construídos pela Construtora Icopam Ltda., na primeira gestão do então Prefeito Antonio Casemiro Belinati, com área média construída de 36,26 m<sup>2</sup>.

De um modo geral os conjuntos habitacionais construídos na cidade de Londrina sofreram inicialmente certo isolamento em relação à cidade, e, segundo Silva (1995, p.70) o conjunto habitacional apresenta a “[...] segregação espacial não apenas econômica, mas, como também política”.

Implicitamente no processo de construção dos conjuntos habitacionais podemos identificar a lógica da especulação imobiliária que determina a localização dos conjuntos e a extensão dos limites da área urbana, incorporando novas áreas, gerando vazios para especulação futura. Não obstante, fica a cargo do próprio Estado a responsabilidade em dotá-los de infra-estrutura, sendo estas áreas intermediárias privilegiadas, agregando valor. Com a dotação de toda esta infra-estrutura a esta nova área incorporada ao perímetro urbano, “[...] os vazios passaram a ser valorizados contribuindo ainda mais para a especulação imobiliária” (FRESCA, 2002, p.10).

Por força da Lei de 1977 sobre os loteamentos, a responsabilidade em disponibilizar a infra-estrutura adequada aos ambientes urbanos é do Estado, sendo esta um direito adquirido por parte da população. Neste sentido, como é possível então que os conjuntos habitacionais tenham sido entregues à população contrariando a própria Lei?

Fica evidente a conivência e aval do Estado no sentido de autorizar tal processo o qual, como vimos, durou várias décadas. No anseio de resolver a questão habitacional enfatizaram a quantidade em relação à qualidade, e não rara vezes, os moradores realizavam reformas e adaptações visando suprir a necessidade das famílias.

Silva (1995) coloca que mediante a área da casa, muitos fizeram adaptações e reformas que foram, ao longo dos anos, enquanto outros moradores não o fizeram por falta de recursos, mas, que ainda pretendiam fazer. Tal atitude reflete que o tamanho das unidades residenciais não atende à necessidade das famílias ali residentes, mostrando também que a ideologia da casa própria está interiorizada nos moradores do bairro que afirmaram estar satisfeitos por morar em um imóvel de sua propriedade.

Alves (1991) em seus estudos trata dos Conjuntos Habitacionais Aquiles Stenghel e Luis de Sá, localizados na zona norte da cidade de Londrina, entregues em 1979, contendo 1.000 unidades habitacionais cada um, executados através da Cohab-Ld com recursos vindos do BNH, na primeira gestão do então Prefeito Antonio Casemiro Belinati.

As unidades residenciais do conjunto habitacional Aquiles Stenghel, construído pela Construtora Seffer Ltda., possuem área média construída de 36,23 m<sup>2</sup>, sendo que no conjunto habitacional Luis de Sá, construídos pela Taba S/A Empreendimentos, as unidades residenciais possuem área média construída de 37,18 m<sup>2</sup>.

Alves (1991) chama a atenção para os problemas da falta de infra-estrutura e serviços públicos nestes conjuntos habitacionais, bem como os problemas referentes às características morfológicas do terreno, ocasionando principalmente em dias de chuva, erosão, infiltração e rachaduras em função da acentuada declividade. Na parte inicial onde o conjunto está localizado a altitude é de 565 metros, balizado pela Avenida Saul Elkind, chegando ao final com 475 metros de altitude.

Os dramas vivenciados pelos primeiros moradores podem ser facilmente traduzidos, mediante os depoimentos.

[...] somente a Av. Saul Elkind era asfaltada: água faltava muito, e constantemente tinham que buscá-la na mina. Quando chovia, as partes mais baixas enchiam de água e era um barro só, pois as ruas do conjunto eram de terra...Faltava água, asfalto, médico. Compra só na cidade. A casa tem problema de enchente. A água vem de três lugares e a boca de lobo não agüenta (DONA TEREZINHA Apud ALVES, 1991, p.109).

Embora os conjuntos Aquiles e Luis de Sá tenham sido entregues no mesmo ano, Alves (1991) aponta que existe uma grande diferença entre os materiais utilizados na construção das unidades residenciais dos dois conjuntos.

Alves (1991) coloca que no conjunto habitacional Luis de Sá, os problemas estão relacionados ao emprego de materiais de qualidade inferior, estratégia comumente adotada pelas construtoras cuja finalidade era de baratear o custo das obras. Como resultado, apresenta rachaduras, as unidades residenciais são cobertas por telha fibra de cimento amianto, sem forração, e há um número expressivo de unidades ocas, ou seja, sem divisória interna.

De um modo geral a utilização de telhas de fibra de cimento amianto para cobertura das unidades residenciais gera queixa por parte dos moradores quanto ao destelhamento e quebra das lâminas, ocorre que “[...] nas chuvas de granizo, além de muitas telhas não terem sido colocadas corretamente. Esse tipo de cobertura traz a moradia um conforto térmico muito menor, se comparado às cobertas com telha de barro” (ALVES, 1991, p.115-116).

Alves (1991) coloca ainda que no conjunto habitacional Aquiles Stenghel as casas são cobertas por telhas de barro e as casas maiores (45m<sup>2</sup>) possuem forro de madeira, de um modo geral, portanto, o material utilizado é de melhor qualidade.

Neste sentido até mesmo dentro do conjunto habitacional existe a presença marcante da segregação e diferenciação de renda e acesso, pois, as casas maiores eram

destinadas aos mutuários que ofereciam melhor capacidade de pagamento das prestações quando analisados e avaliados pela Cohab-Ld (ALVES, 1991).

Existem diferenças gritantes entre as dimensões e estruturas oferecidas nos diversos conjuntos habitacionais espalhados pela cidade de Londrina, sendo a variação no padrão de qualidade dos conjuntos associada diretamente à renda das pessoas e a atuação das construtoras que, muitas vezes alteravam a especificação técnica dos materiais, tendo significativa queda na qualidade das unidades. Não raro, ainda hoje, vemos nos jornais as falhas no processo de construção e as insistentes reclamações dos moradores.

Outro exemplo é o conjunto habitacional Jácomo Violim, localizado também na zona norte, no sentido oposto do Aquiles e Luis de Sá, entregue em 1982, com 1.536 unidades habitacionais, executados através da Cohab-Ld com recursos vindos do BNH, construídas pela Construtora Simamura Daiwa House S/A em parceria com a Construtora Incopan Ltda., na primeira gestão do então Prefeito A.C.Belinati.

Brito (1989, p.49) em seus estudos coloca que surgiram diversos problemas referentes às características morfológicas do terreno onde foi construído o conjunto habitacional Jácomo Violim, sendo a declividade um dos maiores problemas já que em épocas de chuvas há um grande volume de águas pluviais na superfície. As unidades residenciais localizadas nas partes mais baixas do conjunto com fundos para o Córrego Cabrinha recebem toda enxurrada “[...] alguns moradores reclamaram inclusive do mau cheiro que exalam as águas da enxurrada, carregando todo o tipo de lixo, inclusive fezes de animais. Soubemos do caso de uma criança que teve micose por brincar na terra do quintal”.

Brito (1989) alerta ainda para os impactos ambientais referentes à poluição das águas do Córrego Cabrinha, que recebe estes detritos. Não menos importante é a poluição nos quintais das residências, a intensidade dos processos erosivos em decorrência das

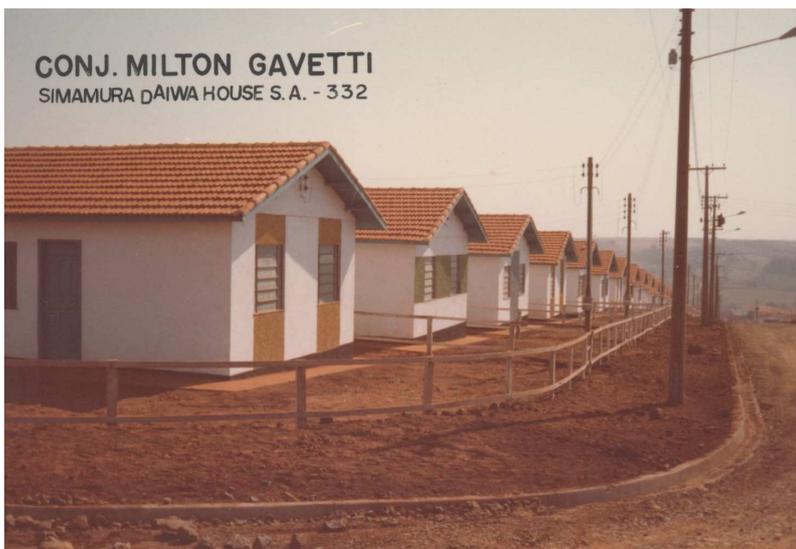
enxurradas, por fim o desconforto aos moradores pela presença de animais mortos e fezes humanas nos fundos de vale.

Seguindo certos padrões dos conjuntos habitacionais, as casas que estão na parte inferior do conjunto habitacional Jácomo Violim foram destinadas para famílias de mais baixa renda, prova contundente do processo de segregação espacial dentro dos próprios conjuntos. Nestas unidades residenciais em dias de chuva, em função dos problemas morfológicos do terreno “[...] as águas vão se infiltrando nas casas e as casas não resistem à pressão, por isso, os riscos de desmoronamento das casas, as águas chegam até a metade das paredes” (BRITO, 1989, p.8).

Segundo Kowaltowski (2005, p.932) os conjuntos habitacionais geralmente são entregues “[...] sem oferecimento de áreas ou equipamentos de uso comum, o que leva os moradores a providenciar, por livre iniciativa, a instalação de cercas e outros elementos necessários”, o que não minimiza o aspecto de abandono e obra inacabada.

Diariamente através da mídia testemunhamos o descaso com as classes menos favorecidas, a falta de atenção por parte do Estado, e o abandono das áreas da periferia da cidade, a população atingida, não satisfeita protesta, no entanto, são vozes que na maioria das vezes não são ouvidas, exceto para o efeito de alavancar campanhas políticas.

As Figuras 6 e 7 atestam as condições gerais dos conjuntos habitacionais produzidos em Londrina quando de suas entregas aos mutuários, prova contundente de que os recursos de infra-estrutura e serviços públicos eram precários sendo disponibilizados em suas respectivas temporalidades. Composto simplesmente pela presença das unidades habitacionais e ausência do asfaltamento nas ruas recentemente abertas, localizados nos extremos da cidade podendo-se avistar ao fundo a área rural.



**Figura 6** – Vista parcial do conjunto habitacional Milton Gavetti na cidade de Londrina: 1978.  
**Fonte:** Acervo Cohab-Ld (1978).



**Figura 7** – Vista parcial do conjunto habitacional Maria Cecília Serrano de Oliveira na cidade de Londrina: 1983.  
**Fonte:** Acervo Cohab-Ld (1983).

São constantes as reclamações dos moradores dos conjuntos habitacionais referentes ao desconforto provocado pela incidência de insetos, seja por estarem localizados nas proximidades aos fundos de vale. No caso do conjunto habitacional João Batista de A. Barros (Roseira I), as famílias são obrigadas a mudar a rotina para evitar os insetos que infestam bairro há dois anos, como podemos observar em matéria publicada pela Folha de Londrina.

[...] combater os insetos faz parte da rotina das famílias. Os "inquilinos" indesejados obrigam as famílias do conjunto Roseira a mudar a rotina há dois anos. " Alimentos só podem ficar na mesa protegidos por uma travessa com água. Pacotes nos armários têm que ficar vedados. E se eu vejo que a comida foi atacada por formigas, eu descarto (FOLHA DE LONDRINA, 09 abr. 2005).

Em levantamento de campo constatamos a construção de unidades habitacionais ainda menores na cidade de Londrina. Muito embora não esteja contemplado no recorte temporal do presente trabalho vale apresentar que unidades residenciais recentes na cidade de Londrina foram construídas em terrenos de 200m<sup>2</sup>, com área total de 18 m<sup>2</sup>, completamente ocas sem nenhuma divisão interna, conforme a Figura 8.



**Figura 8** – Vista parcial de casas do conjunto habitacional Jamile Dequech II, entregues em 2004 na cidade de Londrina.

**Fonte:** PML (2006)a.

Saule Jr., Cardoso e Giovannetti (2005, p.19) colocam que muitas vezes “[...] as condições físicas das moradias são inadequadas e o padrão de habitação popular produzido desrespeita as normas técnicas”. Neste sentido, é necessário um melhor planejamento que venha considerar de forma séria a questão da habitabilidade dos conjuntos habitacionais e suas respectivas unidades residenciais produzidas.

Ao concluir as análises e discussões do presente capítulo, sem a pretensão de esgotar os estudos e diversas oportunidades de reflexão, observamos que a presença do Estado muitas vezes aparece como articulador favorável das classes mais privilegiadas, tornando-se conivente e avalista dos promotores imobiliários. Ao passo que parte da população de menor poder aquisitivo não possui outra alternativa, senão adotar soluções informais, vivendo às margens dos programas oficiais, afinal quem vai morar em uma favela é porque o sistema já o excluiu de programas mais eficientes para moradia.

Não se pode deixar de mencionar também que a ausência dos investimentos necessários em infra-estrutura e serviços públicos, sobretudo nos conjuntos habitacionais em Londrina tornou a vida dos primeiros moradores algo muito difícil. Sabe-se que nem todos tinham e têm acesso a uma casa de conjunto habitacional, entretanto, aqueles que de alguma forma conseguiram o direito a uma unidade residencial, passou imediatamente a conviver com as dificuldades e dramas, vítimas do descaso por parte do Estado que ainda continua com as mesmas práticas.

Qual seria o sentido de construir os conjuntos e não torná-los minimamente habitáveis? O que nos faz refletir que a ausência da infra-estrutura e serviços públicos é justamente para dar ao pré-candidato a gestor público a plataforma de campanha e angariar os votos necessários para sua efetiva eleição, explicitando um consórcio entre o Estado e os promotores imobiliários.

A questão habitacional passou a ser um dos maiores problemas existentes na cidade de Londrina, principalmente pela falta de oferta e acesso de grande parte da população aos programas oficiais, que vê cotidianamente seus escassos recursos se esvaindo com o pagamento de pesados aluguéis e elevado custo de vida, caso contrário, a única opção é morar em ocupações irregulares.

### **3. HABITAÇÃO, INFRA-ESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS: SUAS TEMPORALIDADES.**

No presente capítulo analisamos os Conjuntos Habitacionais Aquiles Stenghel, José Maurício Barroso e Jamile Dequech, construídos pela Cohab-Ld na cidade de Londrina, do ponto de vista das diferentes temporalidades da oferta de infra-estrutura e serviços públicos nos conjuntos habitacionais.

As áreas de localização destes conjuntos refletem períodos distintos da produção da cidade, em especial pelo processo de construção dos conjuntos habitacionais. Guardadas as devidas diferenças no tempo e no espaço, os estudos de caso permitem analisar a questão da necessidade de infra-estrutura e serviços públicos essenciais neste tipo de empreendimento. Não basta somente dar condições para o acesso à obtenção de uma casa, mas, é preciso garantir o acesso à infra-estrutura e serviços públicos, como forma de tornar o local minimamente habitável, diminuindo os problemas das populações residentes.

Tratando-se dos estudos de caso, procuramos identificar conjuntos habitacionais que melhor representassem as diferentes temporalidades quanto à construção e entrega, número de unidades, diferentes padrões de qualidade, tamanho das unidades, localizações distintas, como forma de entender a evolução do processo de dotação de infra-estrutura e serviços públicos.

O conjunto habitacional Aquiles Stenghel entregue em 1979, foi um dos primeiros grandes conjuntos habitacionais construídos na cidade de Londrina, constituído por 1.000 unidades, localizado na zona norte, denominada de “Cinco Conjuntos”<sup>24</sup>, distante do então centro urbano, cerca de 15 km.

---

<sup>24</sup> A região recebeu este nome em função da construção dos cinco primeiros conjuntos implantados na zona norte da cidade de Londrina, atualmente a porção Norte possui cerca de 35 conjuntos habitacionais.

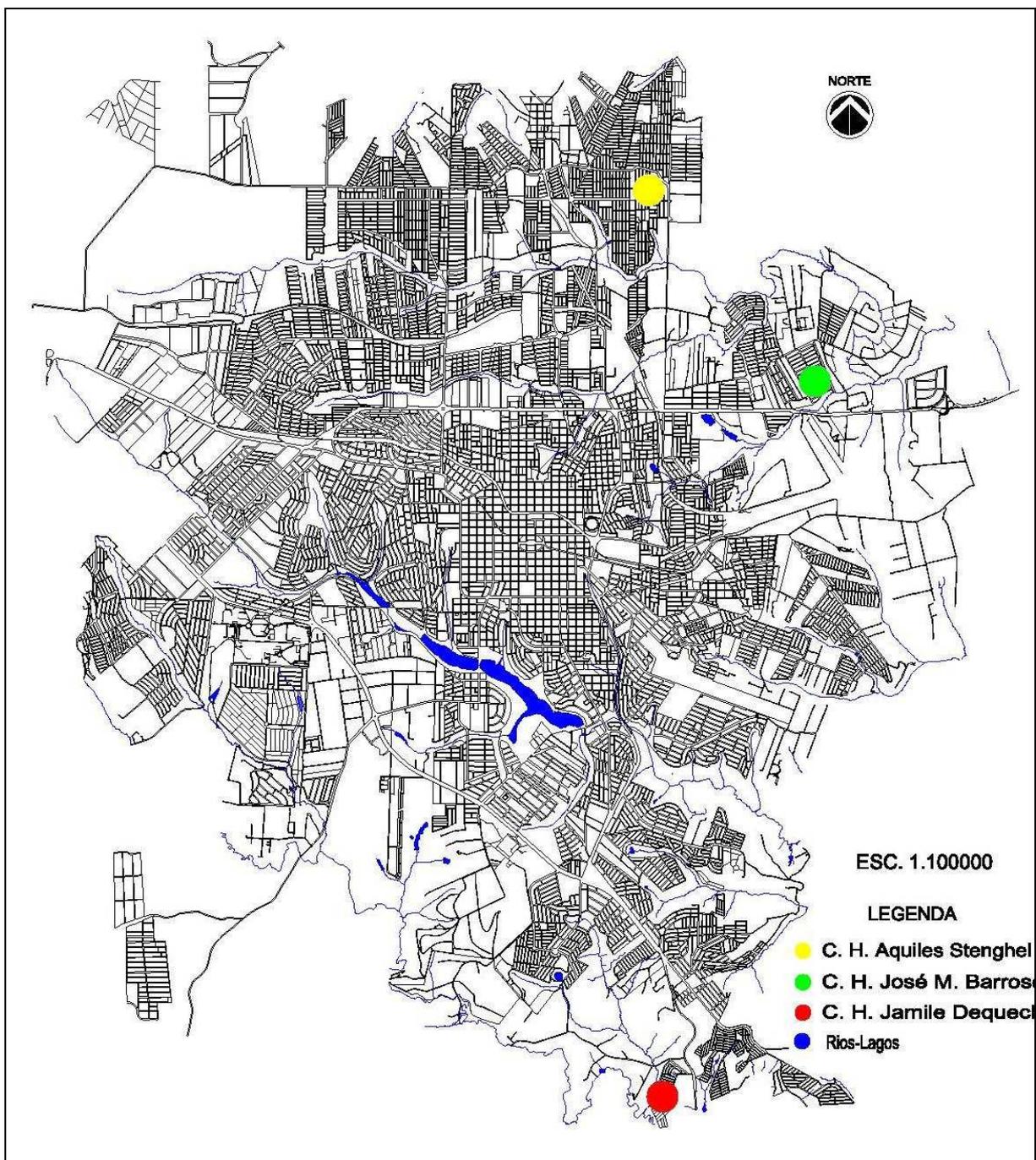
O conjunto habitacional José Maurício Barroso conhecido popularmente como Eucaliptos, foi entregue em 1988, constituído por 676 unidades, localizado na zona leste de Londrina, também distante do então centro urbano, próximo ao Parque das Indústrias Leves e de uma estação de tratamento de esgotos da Sanepar.

E por fim, analisamos o conjunto habitacional Jamile Dequech, entregue em 1992, constituído em sua primeira fase por 393 unidades, localizado no extremo sul da cidade de Londrina, distante cerca de 14 km do então centro urbano, as margens da rodovia PR 445, na saída para Curitiba, área até então com uso do solo rural.

Quando nos referimos ao fato deste conjunto ser constituído por 393 unidades em sua primeira fase, significa que o projeto original previa um número maior de unidades, mas só foram edificadas as 393 casas. A segunda etapa do projeto foi concluída no início dos anos 2000, não sendo abordada neste trabalho em razão do recorte temporal adotado.

No Mapa 3 podemos verificar a localização dos conjuntos habitacionais na cidade de Londrina, documento que deixa claro: os conjuntos habitacionais Aquiles Stenghel e José Maurício Barroso atualmente estão incorporados na malha urbana, enquanto o Jamile Dequech mantém sua posição no limite extremo da cidade até o presente momento. Contudo, quando os dois primeiros conjuntos foram entregues, ambos localizavam-se nas extremidades da então área urbana.

## CIDADE DE LONDRINA



**Mapa 3** - Localização dos conjuntos habitacionais Aquiles Stenghel, José Maurício Barroso e Jamile Dequech na planta da cidade de Londrina, 2006.

**Fonte:** Ippul (2000), O autor (2006).

**Desenho:** Renato Domanski.

Em função da grande distância dos conjuntos em relação às áreas mais servidas por infra-estrutura e serviços públicos são constantes as reclamações da população residente, já que a falta de infra-estrutura e serviços públicos geram problemas diários, que vão desde a falta de asfalto e água tratada a postos de saúde, linhas urbanas de transporte coletivo, telefones públicos, segurança pública, etc.

Em muitos casos o esvaziamento e ausência de ações efetivas por parte do Estado fizeram agravar os sintomas de exclusão de grande parte da população residente nos conjuntos habitacionais.

Na Tabela 7 podemos observar a precariedade infra-estrutura e serviços públicos disponibilizados nos conjuntos habitacionais Aquiles Stenghel, José Maurício Barroso e Jamile Dequech, quando da entrega aos novos proprietários segundo a Cohab-Ld. Na pesquisa de campo constatamos uma realidade não muito diferente daquela informada pelo órgão público, mas com o argumento do tempo necessário para a disponibilização da infra-estrutura e serviços públicos essenciais nos conjuntos habitacionais em estudo.

**Tabela 7** – Infra-estrutura e serviços públicos disponibilizados nos conjuntos habitacionais Aquiles Stenghel, José Maurício Barroso e Jamile Dequech na cidade de Londrina quando da entrega das chaves aos mutuários.

Ano entrega	Nome do Conjunto Habitacional	Gestão Municipal	Localização na cidade	Número de Unidades	Área das unidades Residenciais em m <sup>2</sup>	Rede de Energia elétrica	Rede de Água potável	Rede de telefonia fixa	Rede de galerias Pluviais	Fossa Séptica	Rede de Esgoto	Calçamento com cascalho	Pavimentação asfáltica	Centro Comunitário	Centro Comercial	Escola ensino fundamental	Creche	Posto de saúde	Estrutura Segurança Pública	Transporte Urbano
1979	Engenheiro Aquiles Stenghel	A.C.Belinati	Norte	2.000	36,22	X	X		X	X		X								
1988	José Maurício Barroso	W.R.Moreira	Leste	612	35,65	X	X		X	X		X								
1992	Jamile Dequech	A.C.Belinati	Sul	393	21,17	X	X		X	X		X								

Fonte: Cohab-Ld (2006).

Org.: O autor (2006).

### 3.1 Conjunto Habitacional Aquiles Stenghel

O conjunto habitacional Aquiles Stenghel foi construído em 1979 através da Cohab-Ld com recursos provenientes do BNH, contendo 1.000 unidades habitacionais. Foi o primeiro dos grandes conjuntos construídos na cidade de Londrina, com casas de alvenaria cobertas em parte por telhas de barro, e outras por telhas de fibrocimento amianto. Com área média de 36,32 m<sup>2</sup>, foram construídas pela Construtora Seffer Ltda., em parceria com a Cidade Construção Civil Ltda., ambas de Londrina.

Segundo Postali (2005) a construtora Cidade foi desativada e pertencia aos Irmãos Lopes, proprietários da empresa de transportes urbanos coletivo de Londrina. A construtora civil foi aberta apenas para fazer obras no primeiro mandato de Antonio Casemiro Belinati; quanto a Construtora Seffer Ltda. Não se tem informações se continua ativa ou não.



**Figura 9** – Vista parcial do conjunto habitacional Aquiles Stenghel em Londrina/PR – 1980. Na Figura 9 é possível observar a mudança no uso do solo do rural para o urbano e a ausência de infraestrutura e serviços públicos, mais ao fundo avistamos a zona rural.

**Fonte:** Cohab-Ld (1980).

O terreno foi adquirido pela Cohab-Ld da Sra. Josefina Jamus Bauab, na área do Heimtal<sup>25</sup>, ao norte da então malha urbana, compondo parte dos lotes 66-B e 67 da Gleba Jacutinga, num total de 394.660,02m<sup>2</sup>. O conjunto foi construído na primeira gestão de Antonio Casemiro Belinati (1977-1982), período em que o BNH estava financiando obras de habitação por todo o país, ou seja, havia recursos disponíveis para o financiamento. Segundo Sr. Antonio Maciel Marques, 69 anos, morador desde 1980, “a gente sabe que hoje não tem tanto dinheiro como naquela época”. Alves (1991) em seu trabalho de mestrado relata a entrevista com Antonio Casemiro Belinati, afirmando que a escolha da área foi em função dos preços mais acessíveis das terras ao norte da cidade.

No entanto, entre as áreas mais centrais da cidade e a de construção do conjunto permaneceram centenas de lotes vazios, à mercê da especulação imobiliária, já que ao longo dos anos em função da instalação deste conjunto e muitos outros, toda uma rede de infra-estrutura e serviços públicos acabou sendo deslocada para esta região, paulatinamente.

Alves (1991) chama a atenção para os problemas existentes quanto à irregularidade topográfica do terreno onde o conjunto Aquiles Stenghel foi construído, gerando sérios problemas em épocas de chuva devido à acentuada declividade, bem como para o desconforto térmico em função da ausência de forro interno em épocas mais quentes, o que pode ser ainda confirmado pelos moradores locais.

---

<sup>25</sup> O Heimtal foi um importante elo de ligação entre o rural e o urbano no período de instalação da cidade de Londrina, planejado pela CMNP como Patrimônio, serviu como centro intermediário de abastecimento, garantia condições de desenvolvimento da produção agrícola e a sua conseqüente comercialização. Vale a pena lembrar que muitos patrimônios abertos pela companhia tornaram-se mais tarde embriões de cidades, sedes distritais, municipais, comarcas. (IPAC-LDA, 1993). Não foi o caso do Vale dos Alemães, que em função da proximidade e ao mesmo tempo da distancia do centro urbano de Londrina não teve desenvolvimento necessário para se firmar, até então esta área não teve valor imobiliário elevado. Atualmente pode-se dizer que o Heimtal está incorporado a malha urbana de Londrina.

Na Figura 10 pode-se observar um verdadeiro canteiro de obras no período de construção do conjunto Aquiles Stenghel, ao fundo o vizinho conjunto habitacional Luis de Sá também em fase de construção.



**Figura 10** – Vista parcial do período de construção do conjunto habitacional Aquiles Stenghel em Londrina/PR – 1979.

**Fonte:** Acervo Cohab-Ld (1979).

Pode-se observar na Tabela 8 a diferenciação no material utilizado, bem como o tamanho da área construída das unidades habitacionais nos padrões LD 23 e LD 33.

**Tabela 8** – Informações do padrão de construção das unidades habitacionais do conjunto habitacional Aquiles Stenghel em Londrina/PR.

Padrão	Número de Unidades	Número de Dormitórios	Número de Cômodos	Telhado	Forro Pinus	Piso	Área Construída
LD 23	150	0	2	Fibrocimento	Sem	Cimento liso	23,04 m <sup>2</sup>
LD 33	180	0	2	Telha francesa	Sem	Cimento liso	33,00 m <sup>2</sup>
LDN 2:38	390	2	5	Telha francesa	Com	Cimento liso e taco madeira	38,42 m <sup>2</sup>
LDN 3:43	280	3	6	Telha francesa	Com	Cimento liso e taco madeira	43,01 m <sup>2</sup>

**Fonte:** Cohab-Ld (1979).

**Org.:** O autor (2006).

Embora a Tabela 8 não permita analisar a disposição espacial das unidades habitacionais no conjunto, no entanto, em levantamento de campo foi possível verificar que as casas de maior área construída e melhor acabamento estão localizadas na parte inicial do conjunto, isto é, nos terrenos com menor declividade e mais próximas da avenida principal, a Saul Elkind. As casas no padrão LD 23 estão por sua vez, próximas ao fundo de vale, revelando um processo de segregação dentro dos limites do conjunto. Os padrões de construção variavam de acordo com a faixa de renda dos novos proprietários.

Segundo os dados apresentados na Tabela 8 analisamos que 15% das unidades habitacionais foram construídas no padrão LD 23 compostas por 2 cômodos com área total construída de 23,04m<sup>2</sup>; 18% no padrão LD 33 apresentando 2 cômodos e 33 m<sup>2</sup>; 39% no padrão LDN 2:38 com 2 dormitórios, totalizando 5 cômodos e 38,42 m<sup>2</sup> de área construída e 28% no padrão LDN 3:43 com 3 dormitórios, totalizando 6 cômodos e 43,01 m<sup>2</sup>.

Conforme Cohab-Ld, a construção das unidades habitacionais compreenderam quatro etapas, conforme Tabela 9.

**Tabela 9** – Etapas da construção de unidades habitacionais no conjunto habitacional Aquiles Stenghel, em Londrina/PR.

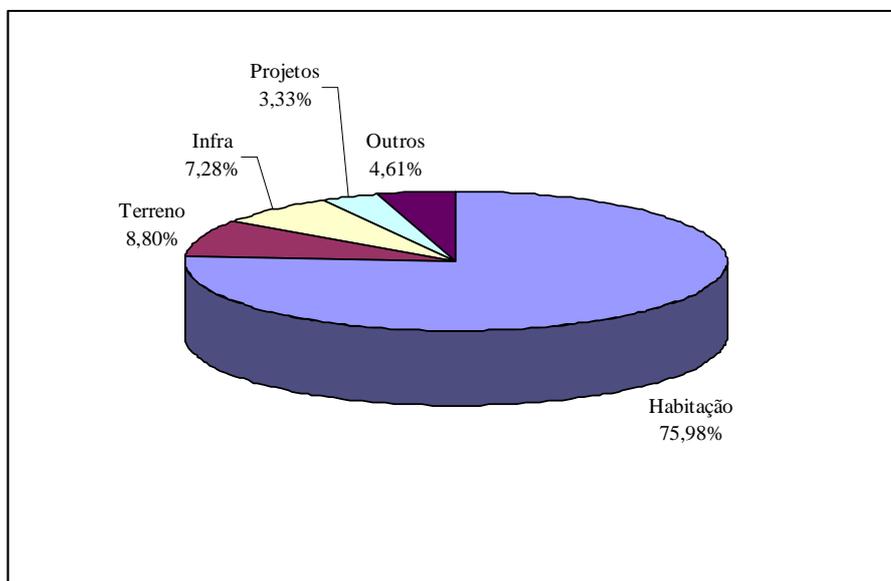
<b>Etapa</b>	<b>Descrição dos serviços</b>
A	Base serviços preliminares, instalação da obra, limpeza do terreno, locação, covas de fundação, alvenaria de fundação, reaterro das covas, canalização, piso, camada impermeabilizada RA.
B	Elevação alvenaria de parede, cinta de amarração.
C	Esquadrias: fornecimento, montagem e colocação de ferragens. Cobertura: Caixa d'água, telhado e forro.
D	Tubulação e revestimento: Tubulação completa, hidráulica, elétrica e de esgoto, revestimentos especiais de parede e pisos, banca de pia, soleiras, peitorais e rodapés.

**Fonte:** Cohab-Ld (1979).

**Org.:** O autor (2006).

Dos custos totais da obra 8,8% foi gasto com aquisição da área total de 394.660,02m<sup>2</sup>, 75,98% por habitação, ou seja, a moradia construída no lote; 7,28% com infraestrutura mínima limitando-se a instalar rede de água, energia elétrica e galerias pluviais;

3,33% do custo total da obra com os de projetos e 4,61% por outras despesas adicionais, podendo-se melhor visualizar no Gráfico 14.



**Gráfico 14** – Distribuição dos gastos na construção do conjunto habitacional Aquiles Stenghel, Londrina/PR.

**Fonte:** Cohab-Ld (2006).

**Org.:** O autor (2006).

Ao longo dos anos o conjunto habitacional Aquiles Stenghel, foi sendo dotado de melhorias, mediante reivindicações populares, principalmente em função das novas campanhas eleitorais, e sucessivamente dentro de suas temporalidades foram sendo implementadas, conforme demonstramos na Tabela 10.

**Tabela 10** – Data da implantação da Infra-Estrutura e Serviços Públicos implantados no conjunto habitacional Aquiles Stenghel em Londrina/Pr

Infra-estrutura e serviços públicos	Data implantação	Observações	Fonte
Rede de água tratada	23/08/1978		Sanepar (2006).
Rede de esgoto	15/03/1999		Sanepar (2006).
Rede elétrica	13/11/1979		Copel (2006).
Asfaltamento	1979		PML/SMOP (2007).
Extensão rede telefônica	1986		Sercomtel (2006).
Telefones públicos	1986	26 telefones públicos	Sercomtel (2006).
Unidades básicas de saúde	25/03/1986	Centro de saúde municipal	PML/SMS (2006)b.
Coleta de lixo	1983	No início não tinha	Moradores (2006).
Transporte urbano	1980	Deficitário, lotado.	Moradores (2006).

**Fonte:** O autor (2006).

Quanto à distribuição de água tratada podemos observar na Tabela 10, que a informação prestada através da concessionária responsável pela coleta, tratamento e distribuição de água em Londrina, Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar, é que este serviço foi disponibilizado, antes mesmo da entrega do conjunto aos moradores. No entanto, em entrevistas realizadas junto aos primeiros moradores do conjunto identificamos algumas reclamações, dentre elas a constante falta de água tratada.

Segundo um dos moradores, Sr. Faustino Zaque, 79 anos, morador desde 1980, “eram dias difíceis, a gente pegava água na mina, depois a mina foi secando, com o tempo, o serviço regularizou”. Segundo Sr. Antonio Maciel Marques, 69 anos, morador desde 1980, “a água a gente ia buscar na mina, depois eles *ponharam*; com o passar dos anos foram dando o que a gente precisava”. Segundo a Sra. Ana Luiza dos Santos, 62 anos, moradora desde 1980 no conjunto, “a gente comprava água no balde, quem não podia ir na mina buscar, comprava”.

O levantamento de campo permitiu entender que os moradores buscaram alternativas, carregando em baldes, água de mina e que tal fato ocorria mesmo após a oferta de água tratada para o conjunto pela Sanepar, pois havia cortes de água durante o dia, o que dificultava a vida de um modo geral, uma vez que os mesmos relatam ter esperado bastante tempo para obter a oferta de água tratada em suas residências.



**FIGURA 11** – Local onde havia uma mina vizinha ao conjunto habitacional Aquiles Stenghel. Na Figura 11 é possível verificar o local onde havia a mina d’água, atualmente o terreno está sendo loteado e possui até arruamento e rede de energia elétrica.

**Fonte:** O autor (2006).

A instalação da rede de coleta e tratamento do esgoto veio somente vinte anos depois, ou seja, 15/03/1999, gerando sérios impactos ambientais em decorrência da utilização concentrada de fossa séptica tais como contaminação do solo e lençol freático.

Quanto à rede de energia elétrica, tecnicamente instalada e em perfeito estado de funcionamento, segundo a empresa responsável pela instalação e manutenção da rede, a Copel.. No entanto, segundo os primeiros moradores era muito comum ficar vários dias sem energia, principalmente em épocas de chuva, revelando problemas com a manutenção da mesma. Contudo se retornarmos à Figura 9, verificaremos que a iluminação pública era relativamente precária, não sendo inicialmente ofertada de modo satisfatório em todas as ruas do conjunto.

Quanto à falta de asfalto, segundo Sr. Lourival Minaretto, 63 anos, morador residente no conjunto desde 1980, “era muito difícil, quando chovia, todos os vizinhos iam para cidade com o meu caminhão, às vezes a gente empurrava o ônibus que ficava encalhado, em dias de barro não entrava, caso contrário, não saía”. Embora os dados apresentados pela PML - Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação informa textualmente que a

pavimentação asfáltica foi implantada em 1979, sabe-se de acordo com Santos (2004) que a pavimentação das ruas fora realizada em etapas. Como por exemplo, o trecho da Avenida Saul Elkind que passa na cabeceira do conjunto habitacional Aquiles Stenghel foi pavimentado somente em 1981 (SANTOS, 2004).

Quanto ao acesso à rede de telefonia pública, colhemos o relato da Sra. Ivoneide da Silva, 27 anos, testemunhando que pela falta de telefone público instalado, tinham que ir ao centro da cidade ou em outros bairros procurar pelo serviço, “a gente tinha que andar muito para encontrar um telefone público”. Os telefones vieram somente seis anos após a entrega das unidades habitacionais aos moradores. Foi em 1986 que começou também a ser efetivo o serviço de telefonia fixa residencial às casas, mas em etapas sucessivas.

A unidade básica de saúde foi instalada em 1986, denominada Centro de Saúde Municipal Professora Maria Anideje de Mello, popularmente conhecido como posto de saúde Aquiles Stenghel, com a função de atender vários bairros como o Catuaí, Jardim dos Campos, Jardim Primavera, conjunto habitacional Luís de Sá, além do Aquiles Stenghel, sobrecarregando os serviços na unidade.

Segundo os moradores, no início do conjunto tudo era muito difícil, devido à distância, tanto assim que, a Sra. Ivoneide da Silva, acima já mencionada, informou que “era ruim, não tinha nada, não tinha ônibus, mercado, a criança se ficasse doente tinha que levar na cidade, aqui não tinha nada”.

Quanto ao serviço de coleta de lixo, segundo os moradores isso era muito raro, e a prática mais comum utilizada era queimar o mesmo ou jogá-lo no mato que havia próximo ao bairro. Segundo a mesma comenta que “a gente jogava o lixo no meio do mato, era tudo mato mesmo.” Afirma Sr. Lucas Silveira, 66 anos, morador desde 1980, o “lixo, cada um se virava, jogava no mato, queimava”.

Quanto ao transporte urbano, inicialmente, a linha de ônibus vinha somente até ao conjunto habitacional Milton Gavetti, depois passou a vir até na Avenida Saul Elkind, depois descia alguns ruas abaixo da avenida, mas não ia até o final do conjunto. Segundo os moradores, o transporte era muito precário, vinha sempre lotado e tinham que andar vários quilômetros até chegar ao ponto de embarque. Já que a distância média entre os conjuntos habitacionais Milton Gavetti e Aquiles Stenghel oscila entre de 4 e 5 quilômetros.

A Sra. Marinalva Liberato Maciel, 81 anos, que recentemente quitou sua casa junto a cohab-Id, comenta que “naquela época era bom, era mais tranqüilo, eles iam colocando os serviços que a gente tava precisando, mas, no começo não tinha ônibus, mercado, asfalto, postinho de saúde, farmácia, a gente dependia da cidade”. Na Figura 12 encontra-se uma casa padrão em estado original no conjunto Aquiles Stenghel, atualmente toda cercada, com muros e grades, asfalto, arborização, além de outras benfeitorias.



Figura 12 – Unidade residencial típica do conjunto habitacional Aquiles Stenghel – Londrina/PR. 2006.

Fonte: O autor (2006).

Para muitos dos primeiros proprietários habitar no conjunto habitacional Aquiles Stenghel, segundo Sr. Lucas Silveira, 66 anos, era razoável “porque era casa própria,

para quem saiu de aluguel de dois cômodos, pegar logo quatro, foi bom”, ainda a Sra. Joana de Oliveira Leite, 82 anos, coloca que “era bem melhor que hoje, era tudo quietinho, só tinha os vizinhos, mais nada, não tinha os problemas com segurança”, segundo Sr. Leomar da Luz Costa, 63 anos, conclui que “para quem não tinha onde morar era bom, para quem vivia pagando aluguel era muito bom”.

Três aspectos permanecem latentes com relação às declarações dos primeiros moradores, o primeiro é que o estigma da casa própria está incorporado pelos moradores, ou seja, o importante é ter uma casa, seja esta onde for. O outro aspecto é que quando da entrega das chaves eles não se sentiam parte da cidade, ou seja, reportavam como se o local onde estavam se instalando estivesse literalmente fora da malha urbana, obviamente que em função da distância do centro da cidade e pela falta de infra-estrutura e serviços públicos que deveriam estar presentes no conjunto.

E por último, o terceiro refere-se à infra-estrutura e serviços públicos que foi sendo disponibilizada aos moradores ao longo dos anos, essa temporalidade resultou em diversos problemas para aqueles, em função da pouca ou quase nenhuma infra-estrutura e serviços públicos efetivamente instalados.

Segundo Sr. Antonio Maciel Marques, 69 anos, morador desde a entrega do conjunto “a cada eleição eles ia fazendo alguma coisa”, atestando que entregar o conjunto habitacional aos moradores e depois dotá-los de alguma infra-estrutura e serviços públicos fazia parte de estratégias políticas e eleitoreiras londrinenses.

### **3.2 Conjunto Habitacional José Maurício Barroso.**

O conjunto habitacional José Maurício Barroso, popularmente conhecido como eucaliptos, foi construído em 1988 através da Cohab-Ld com recursos provenientes da CEF, contendo 676 unidades habitacionais, com área média de 35,652 m<sup>2</sup>, construído em

parceria pelas empresas Construhab – Construção Civil Incorporação e Construtora Coelho, todas de Londrina. Segundo Postali (2005) a Construhab permanece em atividade até o momento, no entanto, atuando em outros municípios do estado, e a Construtora Coelho foi desativada, voltando às atividades como Construtora Sertec e atualmente, com o nome de Construtora Paranapuã.

O conjunto habitacional está localizado no extremo leste da cidade, o mesmo foi implantado ao lado da então Herbitécnica – atualmente Milenia Agro Ciências S/A, indústria de agrotóxicos, também próximo de uma estação de tratamento de esgotos da Sanepar, e de um abatedouro de aves, a Comaves. Quando da instalação dos conjuntos esta área já estava ocupada pelas empresas, no entanto existem várias reclamações dos moradores em função do forte odor exalado pelas mesmas.

O terreno foi adquirido pela Cohab-Ld do Sr. Missao Nunomura e Francisco Quesada Ortega, ao leste da então malha urbana, com área total de 411.090,95m<sup>2</sup>. O conjunto foi construído na gestão de Wilson Rodrigues Moreira (1983-1988), quando a economia nacional passava por uma profunda crise, anunciada por Rangel (1986), marcada por profunda recessão, elevando os índices de inflação, e um desempenho industrial baixíssimo, e o setor da habitação não ficou imune, encerramento das operações do BNH ocorreu em 1986.

Mediante o encerramento das atividades do BHN, suas funções foram transferidas para a CEF, que neste período passou a atuar como banco privado, assumindo os ativos e passivos do BNH, introduzindo forte restrição de crédito, refletindo na redução da produção de unidades habitacionais em todo o país.

Na Tabela 11 podemos observar as informações do padrão das unidades construídas no conjunto habitacional José Maurício Barroso, sendo 49 % LDA 0:33 e 51% do padrão LDA 2:38.

**Tabela 11** – Informações do padrão de construção das unidades habitacionais do conjunto habitacional José Maurício Barroso em Londrina/PR.

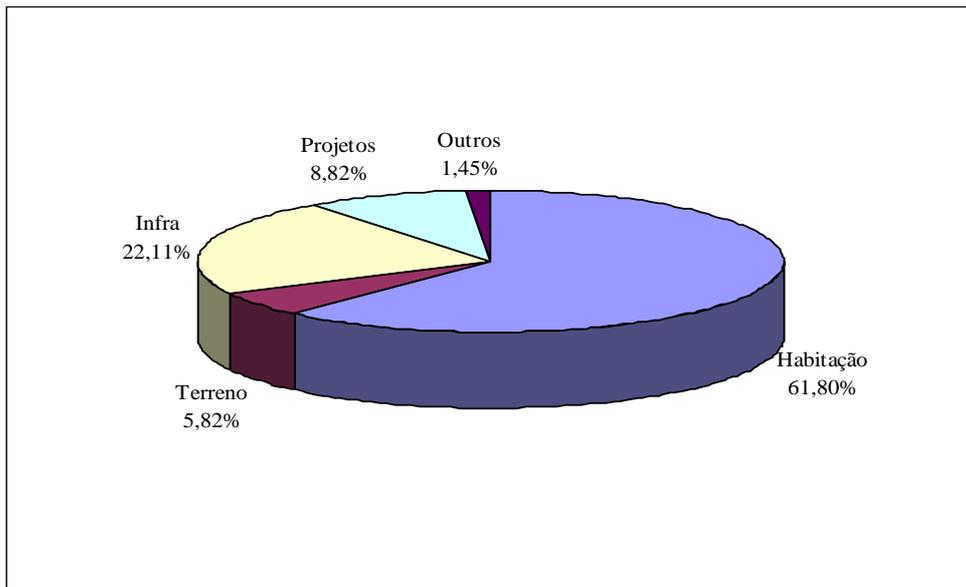
Padrão	Número de Unidades	Número de Dormitórios	Número de Cômodos	Telhado	Forro Pinus	Piso	Área Construída
LDA 0:33	330	0	2	Fibrocimento	Sem	Cimento liso	33,00 m <sup>2</sup>
LDA 2:38	344	2	5	Fibrocimento	Sem	Cimento liso e taco madeira	38,42 m <sup>2</sup>

**Fonte:** Cohab-Ld (1988).

**Org.:** O autor (2006).

Diferentemente do anterior, nesse conjunto não ocorreu problemas com a declividade do terreno, mas mantiveram-se padrões diferenciais em termos de área construída, número de cômodos, forro, piso, enfim, os materiais de maneira geral, foram bem inferiores ao do caso anterior. Mediante os dados apresentados na Tabela 11 constatamos que 48,96% das unidades habitacionais foram construídas no padrão Lda 0:33 compostas somente por 2 cômodos, com área total de 33,00 m<sup>2</sup> e 51,04% das unidades no padrão Lda 2:38 apresentando 2 dormitórios, totalizando 5 cômodos e 38,42 m<sup>2</sup>.

Segundo a Cohab-Ld, dos custos totais da obra 5,8% foram para a aquisição da área de 411.090,95m<sup>2</sup>, 61,80% para as habitações, ou seja, a moradia instalada no lote; 22,11% com infra-estrutura mínima limitando-se a instalar rede de água, galerias pluviais, meio-fio com sarjetas e preparo de caixa e brita graduada; 1,45% do custo total da obra por conta de projetos e outros 4,61% por outras despesas adicionais, podendo-se melhor visualizar no Gráfico 15.



**Gráfico 15** – Distribuição dos gastos na construção do conjunto habitacional José Maurício Barroso – Londrina/PR.

**Fonte:** Cohab-Ld (2006).

**Org.:** O autor (2006).

Na Figura 13 pode-se observar uma unidade habitacional do conjunto José Maurício Barroso em estado original, atualmente a unidade habitacional está toda murada, com grades, calçada, asfalto.



**Figura 13** – Unidade residencial típica do conjunto habitacional José Maurício Barroso– Londrina/PR. 2006.

**Fonte:** O autor (2006).

Na Tabela 12 podem-se observar as temporalidades na implantação da infraestrutura e serviços públicos no conjunto habitacional José Maurício Barroso.

**Tabela 12** – Data da implantação da Infra-estrutura e Serviços Públicos implantados no conjunto habitacional José Maurício Barroso em Londrina/PR.

Infra-estrutura e serviços públicos	Data implantação	Observações	Fonte
Rede de água tratada	19/12/1988		Sanepar (2006).
Rede de esgoto	-	Não possui em 2006.	Sanepar (2006).
Rede elétrica	19/01/1989		Copel (2006).
Asfaltamento	1988		PML/SMOP (2007).
Extensão rede telefônica	1988		Sercomtel (2006).
Telefones públicos	1988	16 telefones públicos	Sercomtel (2006).
Unidades básicas de saúde	-	Atendida pela ubS Lindóia	PML/SMS (2006)b.
Coleta de lixo	-	Não tinha coleta	Moradores (2006).
Transporte urbano	1989	Deficitário, lotado e caro	Moradores (2006).

**Fonte:** O autor (2006).

Como podemos observar na Tabela 12, segundo informações da Sanepar o serviço de água tratada estava disponível quando da entrega aos novos proprietários em 19/12/1988, o que nos chama atenção é o conjunto ainda não possuir serviço de coleta e tratamento de esgoto, sendo comum o uso de fossa séptica, gerando contaminação do solo e lençol freático.

Quanto à instalação da rede de energia elétrica em 19/01/1989, segundo a Copel estava tecnicamente funcionando, no entanto, os moradores reclamaram que as quedas de energia eram constantes, principalmente em dias de chuvas.

Quanto à pavimentação asfáltica, esta foi implantada segundo a PML – Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, em 1988, afirmando textualmente. No entanto, em pesquisa de campo foi possível verificar que tal informação não é verdadeira, pois, segundo Sr. João Batista Martins, 50 anos, quanto à falta de asfalto era difícil, principalmente em dias de chuva “a gente tinha vergonha de entrar nos ônibus, eles *colocava* pó-de-serra por causa do barro”, muitas vezes os ônibus não entravam no bairro.

Quanto aos telefones públicos e telefonia fixa residencial podemos constatar através da Sercomtel e entrevista com os moradores que o serviço estava disponível quando da entrega das unidades residenciais. Uma das reivindicações antigas dos moradores é a instalação de uma unidade básica de saúde no conjunto, pois, a que fora instalada em 1992, ou seja, quatro anos após a entrega do mesmo, foi no conjunto Lindóia. O Centro de Saúde Municipal Irmã Maria Osvalda Kneer, popularmente conhecido como Posto de Saúde Lindóia, foi instalado longe do conjunto José Maurício Barroso e atende a outros quatro bairros próximos como o Jardim Alemanha, Vila Isabel, Vila Romana, Parque Indusville e chácaras adjacentes, não sendo suficientes para atender a demanda da região, gerando um atendimento demorado e deficitário.

O conjunto Lindóia dista-se cerca de 4 km do José Maurício Barroso. No entanto, antes da instalação da unidade básica de saúde no bairro vizinho, a solução por parte dos moradores era ir até o centro da cidade em busca de atendimento médico, sabe-se também que não há demanda suficiente que justifique o investimento no bairro, o isolamento proporcionado pela construção em áreas distantes ocasiona este tipo de desconforto, principalmente às crianças, idosos e gestantes que precisam se deslocar ao posto de saúde mais próximo.

Quanto à coleta de lixo os moradores afirmaram que havia um veículo da prefeitura que passava uma vez por semana, enquanto isso, segundo Sra. Cecília Margarida de Campos, 58 anos, o “lixo ia amontoando na frente das casas”.

O transporte urbano, em função da distância do bairro em relação a área central da cidade tem sido um problema desde a entrega do bairro. Segundo Sr. Rubens Lino de Miranda, 49 anos, o problema “é que aqui é fim de linha, os ônibus estão sempre lotados, passa por vários bairros, demora, depois passa aqui”. Não há uma linha exclusiva para o bairro, gerando uma série de reclamações por parte dos moradores.

Em função do conjunto habitacional José Maurício Barroso ter sido construído em uma área muito próxima ao parque das indústrias leves, os moradores vêm sofrendo com os fortes odores. Segundo a Sra. Terezinha Borges da Costa, 49 anos, moradora no conjunto desde entrega das chaves, os principais problemas com o forte odor vem da “1) estação de tratamento de esgotos da Sanepar; 2) tratamento dos dejetos do Abatedouro Comaves; 3) fábrica de agrotóxicos Herbitécnica, atual Milenia”.

Segundo a Sra. Cecília Margarida de Campos, 58 anos, moradora desde 1991, “a fábrica da Milenia provoca um cheiro insuportável, e quando vem o odor da Sanepar não dá nem para abrir a janela de casa, muita gente ta mudando daqui por causa disso”. Segundo Sr. João Batista Martins, 50 anos, quanto ao problema crônico do odor, confirma os efeitos gerados pela Milenia, Comaves e Sanepar, e desabafa, “tem dia que a gente não agüenta!”.

Sra. Olímpia Rodrigues Astum, 72 anos, moradora desde 1992, comenta: “às vezes causa dores de cabeça, o cheiro de veneno é muito forte”. Segundo Sra. Olímpia quando se mudou para o bairro um dos maiores problemas enfrentado era a “distância da cidade”. O outro aspecto apontado pelos moradores foi a questão do trânsito de caminhões pesados, carregados com materiais químicos que trafegam em alta velocidade pela rua principal de acesso à fábrica da Milenia. O Sr. Jair Restoff Santos, 26 anos, morador desde 1988, informou que “os caminhões passam com velocidade elevada, o asfalto não agüenta devido ao peso da carga, tenho medo pelas crianças que ficam na rua”.

Na Figura 14, durante o trabalho de campo flagramos um morador desentupindo um bueiro e segundo Sr. Jair Restoff Santos, 26 anos, “não dá para esperar a prefeitura fazer isso!”. Nos últimos meses do ano de 2006, os funcionários da Prefeitura Municipal de Londrina estiveram em greve, agravando o problema dos bueiros entupidos por toda a cidade. O morador reclamou também da falta de segurança, apontando o local onde

jovens se reúnem durante o dia para o consumo de drogas. Os moradores informaram que o conjunto vem sofrendo com o aumento dos índices de violência, e ineficiente policiamento.



**Figura 14** – Morador do conjunto habitacional José Maurício Barroso – Londrina/PR, desentupindo um bueiro em 2006.

**Fonte:** O autor (2006).

Não obstante, constatamos que na entrega do conjunto aos novos proprietários não havia o asfalto, rede de esgoto (ainda hoje não há), unidade básica de saúde (ainda hoje não há), escola, farmácia, entre outros aspectos não menos importantes. Para Sra. Terezinha Borges da Costa, 49 anos, “não tinha creche e o ônibus muito demorado, até hoje não tem posto”, foi mais um desabafo.

Contudo, foi mais rápida a oferta de alguns elementos de infra-estrutura e serviços públicos se comparados ao conjunto habitacional Aquiles Stenghel. Com relação as reclamações sobre a ausência da uba no bairro, é importante salientar que estas estão localizadas em pontos que permitam uma regionalização na oferta do serviço, de modo a envolver uma demanda que justifique. Sendo assim, não é a questão de promover a oferta do serviço no bairro, mas a distância em que este está instalado, por outro lado as deficiências no atendimento é que geram as maiores dificuldades.

Com relação a rede de esgoto Bertolucci (2005) coloca o custo de ligação que a Sanepar vem cobrando da população londrinense como muito elevado, em função do preço, a adesão tem sido muito pequena, em alguns bairros existe a rede, mas sem ligação efetiva. Quanto ao caso do conjunto em questão existem planejamentos futuros da companhia de água estender a rede de esgotos, por enquanto, permanece no papel.

O ônibus de transporte urbano é de uma empresa privada que obteve a concessão do serviço junto a PML e esta não toma as providências no sentido de resolver a questão do número de linhas e horários mais compatíveis para atender à população residente.

### **3.3 Conjunto Habitacional Jamile Dequech.**

O conjunto habitacional Jamile Dequech foi construído em 1992 através da Cohab-Ld com recursos provenientes da CEF, contendo 393 unidades habitacionais. Com área média de 21,17 m<sup>2</sup>, sendo edificadas pelas Construtoras Fato, A. Yoshi, Cebenge e Garpan de Londrina e Construtora Sertenge Ltda. de Sertanópolis-PR.

Na Figura 15 pode-se observar uma vista parcial do conjunto habitacional Jamile Dequech quando da entrega aos moradores, área até então de uso rural, localizada no extremo sul de Londrina, as margens da rodovia PR 445 saída para Curitiba, observa-se que o conjunto foi construído em um “verdadeiro buraco” na região popularmente conhecida como “Fazenda Pirambeira”<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> A questão dos problemas referentes à aquisição da área onde o conjunto habitacional Jamile Dequech foi efetivamente construído é discutida por Zanon (2003). A autora trata das negociatas envolvendo o estado e os agentes imobiliários nas sucessivas vendas da área conhecida como “fazenda pirambeira”.



**Figura 15** – Vista parcial da localização do conjunto habitacional Jamile Dequech – Londrina/PR – 1992.

**Fonte:** Cohab-Ld (1992).

O terreno foi adquirido pela Cohab-Ld do Sr. Julio José de Souza, lotes 2-E e J-2 da Gleba Ribeirão Cambé, com área 363.000 m<sup>2</sup>. O conjunto foi construído na segunda gestão de Antonio Casemiro Belinati (1989-1992), com recursos provenientes da CEF. No entanto, mesmo diante de um cenário desfavorável obteve recursos para efetivar as promessas realizadas durante a campanha eleitoral, mas causa certo constrangimento o tamanho das unidades, onde a premissa básica no planejamento construtivo deste conjunto habitacional foi quantidade e não qualidade, visando satisfazer o maior número possível de eleitores, como já foi possível constatar nos conjuntos habitacionais apontados nos outros capítulos.

**Tabela 13** – Informações do padrão de construção das unidades habitacionais do conjunto habitacional Jamile Dequech em Londrina/PR.

Padrão	Número de Unidades	Número de Dormitórios	Número de Cômodos	Telhado	Forro Pinus	Piso	Área Construída
LDA	393	0	1	Fibrocimento	Sem	Cimento liso	21,17 m <sup>2</sup>

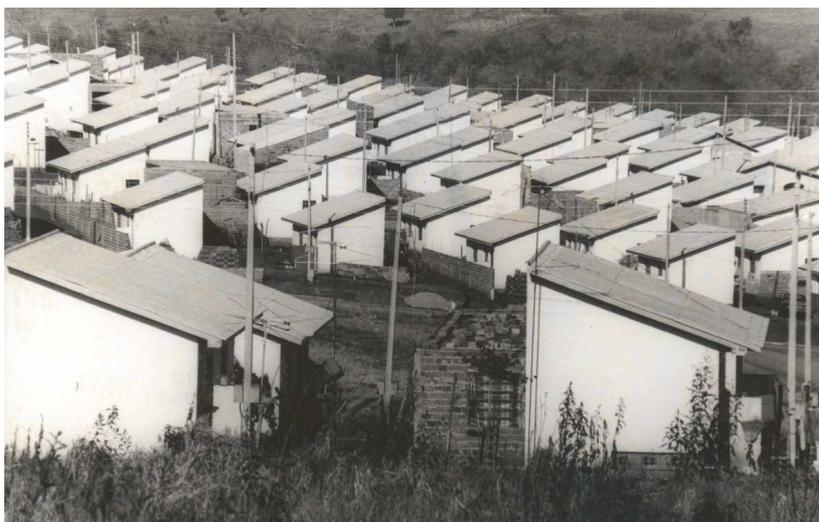
**Fonte:** Cohab-Ld (1992).

**Org.:** O autor (2006).

Diferentemente dos outros dois conjuntos em que havia diferentes padrões de casas, no Jamile Dequech há apenas um, salientando-se a baixa qualidade construtiva do

conjunto. Conforme os dados apresentados na Tabela 13 as unidades foram construídas no padrão Cohab LDA apresentando somente 1 cômodo com apenas 21,17m<sup>2</sup>.

Na Figura 16 pode-se observar com mais propriedade o tamanho efetivo das unidades habitacionais que não possuíam divisórias internas, ausência de muros, calçadas, asfaltamento. Mediante prestações elevadas, 47,5% dos moradores acabaram mudando do conjunto habitacional em função da distância em relação ao centro da cidade, motivados pela ausência de infra-estrutura e serviços básicos essenciais, bem como do descaso do estado com a população residente (ZANON, 2003).



**Figura 16** – Vista parcial do conjunto habitacional Jamile Dequech – Londrina/PR – 1992.  
**Fonte:** Cohab-Ld (1992).

O conjunto habitacional Jamile Dequech foi construído muito próximo de uma área de favela, que mais tarde veio a ter regularização fundiária, União da Vitória, os moradores sofreram com a discriminação em função da distância da cidade e proximidade com a área irregular. Podendo citar ainda outro aspecto desfavorável: a topografia irregular do terreno, gerando sérios transtornos aos moradores.

Em função do tamanho das unidades residenciais muitos moradores optaram por fazer algum tipo de reforma, e pesquisa realizada por Zanon (2003, p.67), aponta que “[...]”

77,8% fez aumentos consideráveis em suas casas, apenas 14,6% pôde realizar um pequeno aumento, encostando a casa ao muro, e, somente 7,6% ainda mantém sua casa original”.

Na Figura 17 observa-se que a ampliação consistiu em aumentar a unidade habitacional encostando-a no muro, com a construção de mais um cômodo e, por vezes uma garagem. Quanto a Figura 18 não se pode dizer que está em estado original, pois, apresenta muro, calçada, grades e asfalto, mas em relação ao tamanho da unidade, permanece inalterado.



**Figura 17** – Unidade habitacional ampliada no conjunto habitacional Jamile Dequech – Londrina/PR.  
**Fonte:** O autor (2006).



**Figura 18** – Unidade habitacional no conjunto Jamile Dequech – Londrina/PR.  
**Fonte:** O autor (2006).

De modo geral, a impressão que se tem é a de que conjunto está sendo reconstruído, as unidades habitacionais estão sendo adaptadas pelos próprios moradores como forma de tornar o local minimamente habitável, estando em construção no interior do conjunto uma igreja e uma escola de ensino médio.

Zanon (2003) em seus estudos observa uma elevada rotatividade de moradores no conjunto, colocando que o grande responsável por tal fato é o Estado, o qual aprovou a construção em um local isolado e ainda não havia ofertado e infra-estrutura básica e serviços coletivos essenciais.

**Tabela 14** – Data da implantação da Infra-estrutura e Serviços Públicos implantados no conjunto habitacional Jamile Dequech em Londrina/PR.

Infra-estrutura e serviços	Data implantação	Observações	Fonte
Rede de água tratada	11/01/1993		Sanepar (2006).
Rede de esgoto	11/01/1993		Sanepar (2006).
Rede elétrica	30/03/1993		Copel (2006).
Asfaltamento	1991		PML/SMOP (2007)
Extensão rede telefônica	1992		Sercomtel (2006).
Telefones públicos	1992	11 telefones públicos	Sercomtel (2006).
Unidades básicas de saúde	-	Atendido pela ubs cafezal	PML/SMS (2006)b.
Coleta de lixo	-	Não tinha	Moradores (2006).
Transporte urbano	-	Deficitário, lotado e caro.	Moradores (2006).

Fonte: O autor (2006).

Quanto à instalação de rede de água tratada podemos observar na Tabela 14 que o serviço foi disponibilizado desde a entrega das unidades aos novos proprietários, no entanto, muitos entrevistados reclamam que a falta de água no bairro era constante. Segundo Sra. Antonia Aparecida de Souza, 42 anos, “faltava água, às vezes mais de dois *dia* sem água era muito duro”.

Quanto à rede de esgoto, embora a Sanepar afirme textualmente que o sistema de coleta e tratamento de esgoto foi implantado em 10/01/1993, nos trabalhos de

campo e estudos realizados por Zanon (2003) constatamos que a rede de esgoto ainda não está instalada.

A falta da rede de esgoto é o problema mais grave do bairro. A rede está passando a poucos metros do conjunto, perto do rio, e ainda não tiveram a preocupação em instalar. Algumas casas tem apenas dois metros de terra para fazer a fossa e já aconteceu de alguns moradores jogarem o esgoto na rua e a prefeitura não se preocupa, nem ao menos em colocar um caminhão para retirar o excesso de esgoto (César Proença Apud Zanon, 2003, p.67).

Contudo, a situação continuou a mesma de quando foram realizados os levantamentos por Zanon (2003) segundo a moradora Sra. Antonia Aparecida de Souza, 42 anos, “os terrenos são pequenos, ainda tem que arrumar lugar para a fossa”. Nos trabalhos de campo flagramos o esgoto doméstico correndo a céu aberto junto ao meio fio, exalando forte odor, constatando-se a presença de animais mortos, havendo o risco de transmissão de doenças, como podemos observar na Figura 19.



**Figura 19** – Esgoto doméstico correndo a céu aberto – conjunto habitacional Jamile Dequech – Londrina/PR, 2006.

**Fonte:** O autor (2006).

Segundo a Sra. Divanir Aparecida de Oliveira, 50 anos, “minha fossa ta cheia, não tem espaço para abrir outra, essa água é maior nojeira, é água de fossa, de lavação

de roupa e louça, junta tudo”. Definitivamente o bairro não possui rede de coleta e tratamento de esgoto e, segundo os moradores, não há previsão para instalação.

Quanto à rede elétrica, segundo a Copel esta foi tecnicamente instalada em 1993. No entanto, os moradores reclamaram que havia quedas de energia, principalmente em dias de chuvas, bem como da demora em atender às solicitações por parte da população nestes casos.

Segundo Zanon (2003) o asfaltamento foi concluído somente em 1997, ou seja, cinco anos após a entrega do conjunto, embora a PML – Secretaria de Obras e Pavimentação afirme textualmente em ofício enviado que a pavimentação foi realizada em 1991. Segundo a moradora Daniele Vilas Boas, 23 anos, “os dias de chuva eram os mais difíceis, para ir à escola tínhamos que colocar um tênis na sacola”. Segundo a Sra. Antonia Aparecida de Souza, 42 anos, “nossa maior dificuldade era se sentir como dentro de um buraco, sem poder sair e sem ninguém poder socorrer, em dias de chuva ambulância não entrava se entrasse não saía, pobre não tem vez”.

Em relação à rede de telefonia pública, segundo a Sercomtel, foram instalados no bairro 11 telefones públicos em 1992, bem como a extensão do serviço de telefonia fixa residencial.

No que se refere a serviços de saúde houve muitas reclamações por parte dos moradores, já que o bairro é atendido pelo Centro de Saúde Aníbal Siqueira Cabral, conhecido como Posto de Saúde Cafezal, que também é responsável pelo atendimento de vários bairros próximos como o Jardim Acapulco, Jardim Del Rey, Quadra Sul, Jardim Tarobá e Tarobá 1, conjunto habitacional Aníbal Siqueira Cabral - Cafezal 1, conjunto habitacional Oscavo Gomes dos Santos - Cafezal 2, conjunto habitacional Bárbara Daher - Cafezal 3, conjunto habitacional Antonio Marçal Nogueira - Cafezal 4, Jardim Kiogo Takata e chácara São Miguel, tornando o atendimento demorado e deficitário.

Segundo a moradora Daniele Vilas Boas, 23 anos, “quando havia poucos moradores diziam que o número não era suficiente, agora com o Jamile II, dizem que ainda tem pouca gente”.

Quanto ao serviço de coleta de lixo os moradores afirmaram que vem sendo atendidos de maneira regular, mas que no início, o veículo de coleta passava pouco, atualmente, o serviço foi normalizado.

A questão do transporte urbano esta bem latente, pois, segundo os moradores ficaram um bom tempo sem ônibus urbano para atender o bairro. No início não havia uma linha exclusiva, eles tinham que atravessar a rodovia PR 445 e pegar o ônibus no Jardim União da Vitória. Além de distante do bairro, tornava a travessia muito perigosa, pois, a rodovia tem um tráfego bastante intenso, com elevado índice de atropelamentos. Segundo Sra. Antonia Aparecida de Souza, 42 anos, “ficamos um bom tempo sem ônibus”.

Segundo Sra. Divanir Aparecida de Oliveira, 50 anos, moradora há 14 anos no bairro, “era difícil morar em um lugar onde não tinha nada, ter que morar neste lugar, mas foi onde eu pude comprar uma casa, nossa maior dificuldade é quando alguém fica doente, hoje ta bem melhor, tem asfalto, ta melhorando devagar”.

Contudo, quanto ao pleito da população por uma UBS trata-se do mesmo caso do conjunto habitacional José Maurício Barroso, ou seja, não há como instalar uma unidade apenas para atender a população ali residente, quando na verdade a origem do problema está na escolha do local e da forma como o Estado acabou isolando esta parcela da população no extremo sul da cidade de Londrina.

Em relação aos esgotos a Sanepar é a concessionária contratada pelo Estado, no entanto não forneceu data prevista de extensão efetiva da rede, segundo moradores realizaram algumas medições na rua e não houve nenhum outro retorno.

Os estudos de caso apresentados muito embora tenham características e temporalidades distintas, revelam certo padrão de descaso por parte do Estado na questão qualitativa da oferta de moradias, bem como evidência as estratégias políticas na aquisição das áreas e concessão de infra-estrutura e serviços públicos.

Neste aspecto qual seria o sentido de construir os conjuntos habitacionais em áreas tão distantes das áreas mais centrais da cidade servidas por infra-estrutura e serviços públicos? Nos estudos de caso procuramos evidenciar que esta prática é muito comum em diversas cidades brasileiras, sobretudo londrina, pois, trata-se de um consórcio entre o Estado e os promotores imobiliário, estimulando a valorização e especulação imobiliária dos vazios urbanos, contratos de obras e projetos, etc.

Em muitos casos os promotores imobiliários são os responsáveis pelo financiamento das campanhas políticas, por outro lado, o político eleito representante do Estado passa a agir e a defender os interesses do setor que o elegeu. Nesse ciclo vicioso a população de menor poder aquisitivo acaba sofrendo as conseqüências, como podemos observar durante o trabalho que diversas áreas não eram e algumas ainda não são servidas pela infra-estrutura e serviços públicos necessários.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao encerrar esta pesquisa entendemos que o tema, dado a sua grande importância está longe de ser esgotado e os caminhos percorridos permitiram maior reflexão sobre o sentido da habitação para as classes de menor poder aquisitivo. Não foi nossa intenção generalizar quando adotamos apenas três conjuntos habitacionais em um universo de casos existentes na cidade de Londrina. No entanto, os estudos de caso permitiram dentro das características e temporalidades de cada um, demonstrar a falta efetiva de infra-estrutura e serviços públicos, sobretudo, nos conjuntos habitacionais.

Durante a realização dos trabalhos de campo percebemos grande insatisfação por parte dos moradores e em alguns momentos a pesquisa serviu para eles como um desabafo, mediante reivindicações frustradas ao longo dos anos. Neste aspecto, acreditamos que a falta de infra-estrutura e serviços públicos essenciais não pode continuar sendo tratada como algo inerente à dinâmica da urbanização, muito pelo contrário, a ausência de infra-estrutura e serviços públicos gera enormes impactos sociais, econômicos e ambientais.

Mediante os estudos realizados observamos uma questão chave para entender a falta de infra-estrutura e serviços públicos nos conjuntos habitacionais, pois, qual seria o sentido de produzir uma casa e não dotá-la da infra-estrutura e serviços básicos essenciais? Na prática, mediante alguma reivindicação popular as coisas vão se ajeitando, água, energia elétrica, asfalto, esgoto, escola, acesso ao ônibus, creche, telefone público, segurança, etc., revelando uma associação entre o Estado e os promotores imobiliários, que em última análise acaba definindo as prioridades de investimento na cidade segundo os seus próprios interesses.

Como é possível que o Estado possa autorizar a construção de conjuntos habitacionais e não dotá-los da infra-estrutura e serviços públicos essenciais contrariando a própria lei? Guardadas as devidas temporalidades através da pesquisa realizada soube-se que estas áreas apontadas para a construção dos conjuntos eram totalmente inadequadas do ponto de vista técnico da topografia do terreno, distância das áreas mais centrais, etc., no entanto, sabe-se que ao longo dos anos a infra-estrutura e serviços públicos necessários foram sendo implementados.

Mediante as temporalidades analisadas percebe-se que em cada um dos estudos de casos há marcadamente a ausência do Estado. O continuísmo instalado na cidade de Londrina proporcionou ao longo dos anos um efeito cascata. Nos estudos percebe-se, que o Aquiles Stenghel cuja escolha do terreno tenha sido realizada no final dos anos 1970, o José Maurício Barroso do final nos anos 1980 e o conjunto Jamile Dequech de meados dos anos 1990, tiveram áreas destinadas à instalação, completamente equivocadas e impróprias, do ponto de vista técnico, sanitário, ambiental, etc.

Em Londrina e algumas cidades brasileiras os conjuntos habitacionais viraram sinônimo de casas mal construídas, falta de infra-estrutura, serviços, distância dos centros urbanos, à margem das rodovias, construídos em áreas impróprias para moradia. Nestes casos, o Estado não cumpre o seu papel de principal provedor de habitação, infra-estrutura e serviços públicos às populações de menor poder aquisitivo, sendo a ausência de ações efetivas, racionais e planejadas o sintoma mais evidente dos processos de exclusão existentes no Brasil.

Nas principais cidades brasileiras, sobretudo em Londrina existem milhares de pessoas “morando” em locais inadequados e em muitos casos em condições subumanas que não constam nas prioridades do Estado, socialmente excluídos e destituídos da própria vida, pois lhes faltam moradia e emprego. Neste aspecto precisam ser incluídos e tratados e

forma digna, tendo seus direitos respeitados e garantido o acesso a uma moradia, ao emprego, a uma melhor distribuição de renda.

Por fim analisamos que a construção de novos conjuntos habitacionais não deve tratar somente da produção de unidades habitacionais – casas, mas, sim de uma série de aspectos que dão condições e tornam a nova moradia habitável para que não tenhamos situações como as demonstradas durante o presente trabalho.

## REFERÊNCIAS

- ABRAMS, C. *Habitação, desenvolvimento e urbanização*. Rio de Janeiro: O Cruzeiro, 1964.
- ABREU, M. A. Reconstruindo uma história esquecida: origem e expansão inicial das favelas do Rio de Janeiro. *Espaço e Debates*, São Paulo, n. 37, 1994.
- ADUM, Sônia M. S. L. *Imagens do progresso: civilização e barbárie em Londrina – 1930/1960*. 1991. Dissertação (Mestrado) – UNESP, Assis.
- ALVES, Claudia Lima Esteves. *Dinâmica espacial de produção e reprodução da força de trabalho em Londrina – os conjuntos habitacionais*. 1991. Dissertação (Mestrado em Geografia) – USP, São Paulo.
- ARAÚJO JR., Aloysio Marthins de. *A indústria de bens de capital no Estado de São Paulo: da gênese aos problemas atuais*. 2003. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – USP, São Paulo.
- ARIAS, Carmen. *Os “vazios” urbanos da zona sul de Londrina: estratégias de especulação imobiliária*. 1992. Monografia (Bacharelado em Geografia) – UEL, Londrina.
- ARIAS NETO, José Miguel. *O eldorado: Londrina e o Norte do Paraná*. 1993. Dissertação (Mestrado em Geografia) – USP, São Paulo.
- ASARI, Alice Yatiyo; TUMA, Magda Madalena. Aspectos históricos, físicos, econômicos e institucionais do município de Londrina. *Documento consulta*. Londrina: PML, 1978.
- BARROS, Ricardo Paes de; HENRIQUES, Ricardo; MENDONÇA, Rosane. Desigualdade e pobreza no Brasil: retrato de uma estabilidade inaceitável. *Revista Brasileira Ciências Sociais*. São Paulo, v.15, n. 42, Fev. 2000.
- BASTOS, N. S. M. A moradia possível: a trajetória das políticas habitacionais no Brasil. *Sociedade e Território*, Natal, v.15, n.2, p. 81-106, jul./dez. 2001.
- BATISTA FILHO, J. Alguns aspectos do estudo do projeto cura em Londrina. Londrina: sua fisionomia reproduz sua história. *Boletim CCH Uel*. v.6, p.75-86. 1983. Londrina.
- BERTOLUCCI, João Marcelo Lamonato. “Nós” de estrangulamento dos serviços públicos: o saneamento básico em Londrina. In: X ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA. Por uma geografia latino-americana: Do labirinto da solidão ao espaço da solidariedade. V.1 *Anais...* São Paulo: USP, 2005. p.1894-1917. CD-ROM.

BLAY, E. A. Habitação: a política e o habitante. In: BLAY, E. A. (org.) *A luta pelo espaço: textos de sociologia urbana*. Petrópolis: Vozes, 1979.

BOLAFFI, G. Para uma nova política habitacional e urbana: possibilidades econômicas, alternativas operacionais e limites políticos. In: VALLADARES, L. P. (org) *Habitação em questão*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1979.

BONDUKI, N.; ROLNIK R. Periferia da grande São Paulo: Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: MARICATO, E. ; OLIVEIRA, F. (orgs.) *A produção da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.

BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRITO, Maria de Fátima. *O uso da terra urbana e as suas manifestações na desigualdade ambiental e social: em discussão o caso do conjunto habitacional Violim – Londrina (PR)*. 1989. Monografia (Bacharelado em Geografia) – UEL, Londrina.

CANCIAN, N. A. *Cafecultura paranaense: 1900-1970*. Curitiba: Grafipar, 1981.

CARLOS, A. F. *A cidade*. São Paulo: Contexto, 1994.

CARVALHO, Márcia Siqueira de. *A pequena produção de café no Paraná*. 1991. Tese (Doutorado em Geografia) – USP, São Paulo.

CARVALHO, P.; BRAGA, R. (orgs) *Perpectivas de gestão ambiental em cidades médias*. IGCE/Deplan. Rio Claro: Edunesp, 2001.

CAVALLARI, M. C. *Expansão urbana de Londrina (1970-1995)*. 1996. Monografia (Bacharelado em Geografia) – UEL, Londrina.

COPEL – COMPANHIA PARANAENSE DE ENERGIA. *Informações eletrônicas*[Copel Dis/Área de Geoprocessamento Norte. informações dos bairros]. Mensagem recebida por <[ymartins@idealce.com.br](mailto:ymartins@idealce.com.br)>. em 27 dez. 2006.

CORRÊA, R. L. *A rede urbana*. São Paulo: Ática, 1989.

\_\_\_\_\_. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1995.

COSTA, A.G. *Os conjuntos habitacionais*. 1991. Monografia (Especialização em Geografia) – UEM, Maringá.

COSTA, E. B. L. Financiamentos habitacionais existentes. Consultoria Legislativa da Câmara dos Deputados. *Consultoria Legislativa*. Brasília, p.3-18, Mar. 2003.

COUTINHO, H. P. *Londrina Estado do Paraná 25 anos de história – jubileu de prata*. São Paulo: [s.n.], 1959.

COHAB-LD COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA. Vista parcial do conjunto habitacional Milton Gavetti na cidade de Londrina: 1978. Cohab-LD, 1978.

\_\_\_\_\_. *Acervo Cohab-LD*. Vista parcial do período de construção do conjunto habitacional Aquiles Stenghel em Londrina/PR – 1979. Cohab-LD, 1979.

\_\_\_\_\_. *Acervo Cohab-LD*. Informações do padrão de construção das unidades habitacionais do conjunto habitacional Aquiles Stenghel em Londrina/PR. Cohab-LD, 1979.

\_\_\_\_\_. *Acervo Cohab-LD*. Etapas da construção de unidades habitacionais no conjunto habitacional Aquiles Stenghel em Londrina/PR. Cohab-LD, 1979.

\_\_\_\_\_. *Acervo Cohab-LD*. Vista aérea parcial Zona Norte da cidade de Londrina, no início da década de 1980. Cohab-LD, 1980.

\_\_\_\_\_. *Acervo Cohab-LD*. Vista parcial do conjunto habitacional Aquiles Stenghel em Londrina/PR – 1980. Cohab-LD, 1980.

\_\_\_\_\_. *Acervo Cohab-LD*. Vista parcial do conjunto habitacional Maria Cecília Serrano de Oliveira na cidade de Londrina: 1983. Cohab-LD, 1983.

\_\_\_\_\_. *Caracterização da população favelada*. Londrina: [s.n.], 1983.

\_\_\_\_\_. *Acervo Cohab-LD*. Informações do padrão de construção das unidades habitacionais do conjunto habitacional José Maurício Barroso em Londrina/PR. Cohab-LD, 1988.

\_\_\_\_\_. *Acervo Cohab-LD*. Vista Parcial da localização do conjunto habitacional Jamile Dequech – Londrina/PR – 1992. Cohab-LD, 1992.

\_\_\_\_\_. *Acervo Cohab-LD*. Vista Parcial do conjunto habitacional Jamile Dequech – Londrina/PR – 1992. Cohab-LD, 1992.

\_\_\_\_\_. *Acervo Cohab-LD*. Informações do padrão de construção das unidades habitacionais do conjunto habitacional Jamile Dequech em Londrina/PR. Cohab-LD, 1992.

CMNP - COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ. *Colonização e desenvolvimento do Norte do Paraná*. São Paulo: Edanaee, 1975.

CUNHA, Fábio C. A. da. *Crescimento urbano e poluição hídrica na zona norte de Londrina - PR*. 1996. Dissertação (Mestrado em Geografia) – UNESP, Presidente Prudente.

DELFIN NETO, A. *O problema do café no Brasil*. São Paulo: IPE/USP, 1981.

ENGELS, F. *A situação da classe trabalhadora na Inglaterra*. São Paulo: Global, 1985.

FOLHA DE LONDRINA. *Ataque de formigas atormenta moradores*. Londrina, 09 Abr 2005.

FRESCA, Tânia Maria. *Transformações da rede urbana do Norte do Paraná: Estudo comparativo de três centros*. 2000. Tese (Doutorado em Geografia) – USP, São Paulo.

\_\_\_\_\_. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. *Geografia*, Londrina, v. 11, n. 2, jul. /dez, p. 241-264, 2002.

\_\_\_\_\_. *A produção do espaço urbano de Londrina-PR: 1970-2000*. Relatório Final de Projeto de Pesquisa – UEL – CPG. Londrina, 2005 Inédito.

FRANÇA, A. *A marcha do café e as frentes pioneiras*. Rio de Janeiro: Conselho Nacional de Geografia, 1960.

GAVETTI, N. *A dignidade política e administrativa: por que tem que ser assim?* Londrina: [s.n.], 1998.

GOMES, H. *A produção do espaço geoGráfico no capitalismo*. São Paulo: Contexto, 1991.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo demoGráfico*. 1935-2000. Disponível em <[www.ibge.gov.br/home/](http://www.ibge.gov.br/home/)>. Acesso em 26 Outubro 2006.

IPPUL – INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA. *Habitação de baixa renda no âmbito municipal: Habitação e políticas públicas em cidades médias o caso de Londrina*. Londrina: PML, 1996.

JÁUREGUI, J. M. Política habitacional e tensão social. Os porquês de nossos problemas habitacionais e os caminhos para solução. *Revista Arquitetura & Urbanismo*. Ano 19. n. 126, set. 2004, p.62-66, São Paulo, 2004.

KOWALTOWSKI, D.C.C.K. et al. Parâmetros de sustentabilidade e qualidade de vida na implantação de conjuntos habitacionais sociais. In: ENCAC VIII ENCONTRO NACIONAL SOBRE CONFORTO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO. ELAC IV ENCONTRO LATINO-AMERICANO SOBRE CONFORTO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO 2005. 5 a 7 Out. *Anais...* Maceió, 2005.

LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. São Paulo: Ed. Moraes, 1991.

LINARDI, Maria Cecília Nogueira. *Pioneirismo e modernidade: a urbanização de Londrina*. 1995. Tese (Doutorado em Geografia) – USP, São Paulo.

LONDRINA. Inventário e Proteção do Acervo Cultural de. IPAC/LDA. *Os caminhos do café do Paraná*. Heimtal, o passado e o presente no vale dos alemães. Caderno do patrimônio cultural, série Estudos, v.2. Londrina: Grafman, 1993.

LONDRINA, Prefeitura Municipal de. *Acervo PML*. Vista parcial da Cidade de Londrina no início dos anos de 1930. PML, 1930.

\_\_\_\_\_. *Acervo PML*. Vista parcial da área central da cidade de Londrina no início dos anos de 1950. PML, 1950.

\_\_\_\_\_. *Acervo PML*. Vista parcial do terminal rodoviário municipal de Londrina nos anos de 1950. PML, 1950.

\_\_\_\_\_. *Acervo PML*. Vista parcial da Rua Benjamin Constant, área central da cidade de Londrina no início de 1970. PML, 1970.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de. Secretaria Fazenda. *Cadastro Imobiliário 2003*, Londrina: PML, 2003.

\_\_\_\_\_. *Assessoria de comunicação social*. Vista parcial de casas do conjunto habitacional Jamile Dequech II, entregues em 2004 na cidade de Londrina. Disponível em <<http://www.londrina.pr.gov.br/noticias>>. Acesso em 11 Maio de 2006.

\_\_\_\_\_. *Secretaria Municipal de Saúde - Centros de saúde*. Disponível em <[http://www.londrina.pr.gov.br/saude/centros\\_saude/central.php3](http://www.londrina.pr.gov.br/saude/centros_saude/central.php3)>. Acesso em 23 Dezembro 2006.

\_\_\_\_\_. *Datas de pavimentação dos loteamentos*. Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação. Of.002/07-SMOP. Londrina, 04 Janeiro 2007.

LOPES, A. A. *Do lixo à habitação: as faces do conjunto habitacional Jerumenha*. Londrina-Pr. 1996. Monografia (Bacharelado em Geografia) – UEL, Londrina.

MARICATO, E. ; OLIVEIRA, F. (orgs.) *A produção da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.

MARICATO, E. *Política habitacional no regime militar: do milagre brasileiro à crise econômica*. Petrópolis: Vozes, 1987.

\_\_\_\_\_. Moradia social: condição para cidades melhores. *Revista Construção e Mercado*, São Paulo, a. 57, n. 38, p. 54-55, Setembro, 2004.

MARINGÁ. Prefeitura Municipal. *História*. A história de nossa cidade, todos os acontecimentos desde seu desbravamento. Disponível em: <<http://www.maringa.pr.gov.br/historia.php>>. Acesso em: 08 Nov. 2006.

MARTINS, Victor Hugo Teixeira. A correção monetária e a produção dos conjuntos habitacionais: o caso de Londrina. In: X ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA. Por uma geografia latino-americana: Do labirinto da solidão ao espaço da solidariedade. V.1. *Anais...* São Paulo, USP, 2005. p.8686-8706. CD-ROM.

MARTUCCI, Ricardo; BASSO, Ademir. Uma visão integrada da análise e avaliação de conjuntos habitacionais: aspectos metodológicos de pós-ocupação e do desempenho tecnológico. In: ABIKO, A. K.; ORNESTEIN, S.W. (orgs). *Inserção urbana e avaliação pós-ocupação (apo) da habitação de interesse social*. v.1. São Paulo: FAUUSP, 2001.

MASCHIO, Edison; ELIAS, Jorge. *Documentário de Londrina*. V.4. Londrina: [s.n.], 1981.

MEYER, R. M. P. Segregação espacial. In: BLAY, E. A. (org.) *A luta pelo espaço: textos de sociologia urbana*. Petrópolis: Vozes, 1979.

MÜLLER, N. L. Contribuição da geografia urbana de Londrina. In: *Boletim Paulista de Geografia*, 22. SP. Mar. 1956. pp. 55-97.

MUNHOZ, D. G. Inflação brasileira. Os ensinamentos desde a crise de 1930. In: *Economia Contemporânea*. n.1, Jan-Jun, Brasília, 1997.

NAKAGAWARA, Y. *As funções regionais de Londrina e sua área de influência*. 1972. Tese (Doutorado em Geografia) – USP, São Paulo.

OLIVEIRA, A. U. A lógica da especulação imobiliária. *Boletim paulista de geografia*. Notas. 55:75-92, Novembro, 1978.

OLIVEIRA, F. O Estado e o urbano no Brasil. *Espaço e Debates*, São Paulo, n. 6, 1982.

PADIS, P. C. *Formação de uma economia periférica: o caso do Paraná*. São Paulo: Hicitec, 1981.

PRANDINI, N. Aspectos da geografia urbana de Londrina. Uma cidade de posição geográfica privilegiada. *Anais...* da AGB Associação Brasileira de Geografia. São Paulo, v. VI, T. I, p. 61-80, 1951-1952.

POSTALI, Valéria Barreiro. *As ocupações irregulares em Londrina/PR: 1970-2000*. Relatório Final de Pesquisa de iniciação científica UEL - CNPq. Londrina, 2004 Inédito.

\_\_\_\_\_. *A construção civil e Londrina: 1970-2002*. Uma análise geográfica das construtoras civis com atuação junto a Cohab-Ld. 2005. Monografia (Bacharelado em Geografia), Uel, Londrina.

RANGEL, I. *Economia: milagre e anti-milagre*. 2.ed. Rio de Janeiro: J.Zahar, 1986.

RAMOS, Fernando Antonio da Cunha. *Análise comparativa dos planos cruzado e real*. 2004. Dissertação (Mestrado em Finanças e Economia Empresarial) – FVG, Rio de Janeiro.

RODRIGUES, A. M. *Moradia nas cidades brasileiras*. São Paulo: Contexto, 1988.

\_\_\_\_\_. Os movimentos sociais urbanos e a questão da moradia. *Boletim de Geografia Teórica*. Rio Claro, v.22, n. 43-44, p.173-6, 1992.

SACHS, C. *São Paulo – Políticas públicas e habitação popular*. São Paulo: Edusp, 1999.

SANTOS, Andréa Rodrigues dos. *A feira livre da Avenida Saul Elkind*. 2004. Monografia (Bacharelado em Geografia) – UEL, Londrina.

SANTOS, Edna Maria Chimango dos. *Um lugar na cidade: O conjunto Alfredo Freire nas memórias e experiências de trabalhadores*. Uberaba – MG, 1979-2004. Dissertação (Mestrado em História) - UFU, 2004.

SANEPAR – COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ. *Data de implantação de rede de água e esgoto*. GMLD – 157/2006. Londrina, 16 Novembro, 2006.

SAMPAIO, M.R.A. *Vida na Favela*. São Paulo, FAU-USP, 1998.

SAULE JR., Nelson; CARDOSO, Patrícia de Meneses; GIOVANNETTE, Julia Cara. *O direito humano à moradia em João Pessoa*. São Paulo: Pólis, 2005.

SCHWARTZ, W. *Poder emergente no sertão*. ACIL Associação Comercial e Industrial de Londrina. Londrina: Midiograf, 1997.

SERCOMTEL – SERVIÇO DE TELECOMUNICAÇÕES DE LONDRINA. Informações eletrônicas [Informações]. Mensagem recebida por <[vmartins@idealce.com.br](mailto:vmartins@idealce.com.br)>. em 07 nov. 2006.

SHIMADA, Shiziele de Oliveira; COSTA, Katinei Santos; CONCEIÇÃO, Alexandrina Luz. *Terra de pobreza e miséria – Terra Dura. Conjuntos habitacionais a inclusão para a exclusão da pobreza: um estudo de caso do bairro Terra Dura. Pesquisa de Iniciação Científica CPNq/COPEs. Sergipe, UFS. 2002.*

SILVA, C. A. F. O capital incorporador e a segregação social do espaço urbano. *Boletim Goiano de Geografia*. 12(1): 53-63, Jan/Dez, 1992.

SILVA, E. S. *A mobilidade populacional sob uma visão bidimensional: migrações fixas e pendulares: conjunto João Paz – Londrina/PR. 1995. Monografia (Bacharelado em Geografia) – UEL, Londrina.*

SILVA e SILVA, M. O. *Política habitacional brasileira: verso e reverso. São Paulo: Cortez, 1989.*

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (org.) *A produção da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.*

\_\_\_\_\_. *Economia política da urbanização. São Paulo: Brasiliense, 1985.*

SOUZA, M. L. O planejamento e a gestão das cidades em uma perspectiva autonomista. *Revista Território*. N. 8. Jan/Jun. p.67-100. UFRJ, 2000.

\_\_\_\_\_. *Mudar a cidade. Uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.*

SOGAME, M. Rudimentos para o exame da urbanização em sua fase crítica: uma aproximação ao conceito de segregação espacial. *Revista Geografares*. N.2, Jun, p.95-103, Unesp, 2001.

TAVARES, José Humberto. *Agglomeração urbana de Londrina: integração territorial e intensificação de fluxos. 2001. Dissertação (Mestrado em Geografia) – UNESP, Presidente Prudente.*

TONELLA, Celene. Gestão urbana e políticas de habitação em cidades de porte médio no Paraná. *Boletim de Geografia*. Ano 20. n.2. 2002. Maringá, UEM.

TORRES, Haroldo da Gama. Segregação residencial e políticas públicas: São Paulo na década de 1990. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*. São Paulo, v. 19, n. 54. p.41-55. fev. 2004.

VIAÇÃO GARCIA. */Progresso chegou de ônibus./* Disponível em: <<http://www.viacaogarcia.com.br/agarcia.asp>>. Acesso em: 05 julho 2006.

VIZINTIM, Miriam. *O espaço urbano da miséria: um estudo de caso sobre a favela como alternativa de sobrevivência*. 1984. Monografia (Bacharelado em Geografia) – UEL, Londrina.

WERLE, Jacira. Ainda falta água no Jardim Felicidade. *Folha de Londrina*. Londrina, 08 Abr 2005. Habitação, p.4.

WESTPHALEN, C. M. et al Nota prévia ao estudo da ocupação do Norte do Paraná moderno. In *Boletim da UFPR / Conselho de pesquisas – Departamento de História, Curitiba, (7): 1-51, 1968*.

ZANON, Andréa Regiane. *Elevada rotatividade dos moradores do conjunto habitacional Jamile Dequêch – Londrina/PR*. 2003. Monografia (Bacharelado em Geografia) – UEL, Londrina.

**ANEXO**

**LISTA DE ENTREVISTADOS**

PRIMEIROS MORADORES DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS:

ANA LUIZA DOS SANTOS

ANDERSON CARNEIRO

ANTONIA APARECIDA DE SOUZA

ANTONIO MACIEL MARQUES

CECILIA MARGARIDA DE CAMPOS

DANIELA VILAS BOAS

DIVANIR APARECIDA DE OLIVEIRA

FAUSTINO ZAQUE

IVONEIDE DA SILVA

JAIR RESTOFF SANTOS

JOANA DE OLIVEIRA LEITE

JOÃO BATISTA MARTINS

LEOMAR DA LUZ COSTA

LOURIVAL MINARETO

LUCAS SILVEIRA

MALVINA LIBERATO MIGUEL

MARIA APARECIDA FIRMINO

NELSON SOUZA SILVA

OLIMPIA RODRIGUES ASTUM

RUBENS LINO DE MIRANDA

SEBASTIÃO MENDES SOBRINHO

TEREZINHA BORGES DA SILVA