



**Universidade
Estadual de Londrina**

**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS
DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS
MESTRADO EM GEOGRAFIA, MEIO AMBIENTE E
DESENVOLVIMENTO**

Viviane Rodrigues de Lima Passos

**A VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA:
1970/2000
A AÇÃO DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS**

Londrina

2007

Viviane Rodrigues de Lima Passos

A VERTICALIZAÇÃO DE LONDRINA:

1970/2000

A AÇÃO DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

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 Dr Tania Maria Fresca

Londrina

2007

COMISSÃO EXAMINADORA

Prof. Dr. Tania Maria Fresca - UEL
(Orientadora)

Prof. Dr. Márcia Siqueira de Carvalho
Universidade Estadual de Londrina

Prof. Dr. Cesar Miranda Mendes
Universidade Estadual de Maringá

Londrina, 04 de Abril de 2007

DEDICATÓRIA

À Deus, pelo sustento constante...

“O Senhor é meu pastor, nada me falta”.

Salmos 23:1

AGRADECIMENTOS

Em especial à minha orientadora Prof.^a Dra. Tania Maria Fresca, pela dedicação, comprometimento, seriedade, e pela confiança que me depositou, elementos essenciais para a conclusão deste estudo.

Aos meus filhos Emanuelle, Caio Vinícius e Nicolás, por entenderem minha ausência do convívio deles por inúmeras vezes durante esse período.

Agradeço aos professores e colegas de Curso, por estarmos trilhando juntos uma etapa importante de nossas vidas.

Ao meu colega de pesquisa Carlos Casaril, por ajudar na coleta de dados.

Aos meus grandes amigos de mestrado, Vítor Hugo Martins e Lizandra Pirin, pela presença e colaboração nos momentos mais difíceis dessa caminhada.

Aos órgãos públicos e profissionais entrevistados, pela significativa contribuição.

A minha família, principalmente minha mãe Zélia, meu primo Cleverson, meu companheiro de graduação Jefferson, minha grande amiga Vera Bueno, meu amigo Marcio, meus colegas de trabalho, principalmente a Simone, Evelice, Cátia, Fabiula, pela força e vibração em relação a esta jornada, não esquecendo em hipótese alguma dos demais que no dia-a-dia estiveram me acompanhando e torcendo.

Ao Cassio, grande incentivador, presença constante do processo de seleção à conclusão do trabalho, pela confiança e motivação.

Às amigas Fátima e Zenaide que não entendiam minha ausência, mas que souberam esperar pela minha presença.

À minha mais nova amiga de profissão Érica, pelo carinho, presença e colaboração.

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

PASSOS, Viviane Rodrigues de Lima. *A Verticalização de Londrina: 1970/2000 – A ação dos promotores imobiliários*. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – UEL, Londrina.

RESUMO

A presente pesquisa trata da evolução do processo de verticalização de Londrina entre os anos de 1970/2000, cujo acréscimo foi extremamente considerável quando a cidade apresentava até 1970 apenas 36 edifícios de quatro pavimentos ou mais, passando a contar com 131, 939 e 600 novas construções nas décadas de 1970, 1980 e 1990, respectivamente. Investigou-se a relação do desenvolvimento e da dinâmica econômica com o processo de verticalização, observando claramente que este foi um período em que mudanças sócio-estruturais na economia nacional proporcionaram à Londrina uma nova configuração urbana, evidenciada pela construção acelerada de edifícios com quatro ou mais pavimentos. Tem por objetivo contribuir para o conhecimento da ação dos promotores imobiliários que realizaram a produção e reprodução do espaço urbano, bem como os mecanismos utilizados para tanto, em direção à compreensão de um dos diversos processos responsáveis pela estruturação do espaço urbano de Londrina – a verticalização. Foram identificados 514 diferentes agentes na construção dos edifícios, embora apenas 11 fossem classificados como principais, pelo fato de terem sido em conjunto, responsáveis por 46,1% de toda área construída em edifícios de quatro pavimentos ou mais no período delimitado. Foram elas as construtoras Brasília, Plano's, Mavillar, Plaenge, Khouri, Dinardi, Cebel, Santa Cruz, Quadra, Artenge e Brastec, grandes empresas locais, tendo inclusive algumas delas renome nacional e até mesmo internacional, como é o caso da Plaenge. Foram analisados os 11 principais promotores imobiliários de 1970-2000, e através de entrevistas junto aos mesmos obtivemos informações que nos deram subsídios para entender suas ações.

Palavras-chave: Verticalização, Construtoras, Incorporadoras, Londrina.

PASSOS, Viviane Rodrigues de Lima. The vertical growth process in the city of Londrina: from 1970 to 2000 – The action of the building companies promoters. 2007. Dissertation (Master Degree in Geography, Environment and Development) – UEL, Londrina.

ABSTRACT

The present research focus the attention on the evolution of the vertical process in the city of Londrina, in the years of 1970-2000, period that was observed structural social changes in the national economy that had provided to Londrina a new urban configuration, evidenced for the speed construction of buildings with four or more floors. This work has objective to contribute with knowledge of the action of the real estate agency promoters that have done the production and reproduction of the urban space, as well as the mechanisms used for, in direction to understanding one of the diverse process responsible for the structure of the urban space of Londrina - upright position . On this way, we analyzed the eleven more important real estate agency promoters , responsible for 46,1% of all constructed area in buildings with four or more floors in Londrina, in the period of 1970-2000, through interviews with the same ones we got information that had given us subsidies to understand their action.

Key words: Vertical urban constructions, building companies, incorporation companies, Londrina.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Evolução do número de edifícios com quatro ou mais pavimentos construídos em Londrina: 1970-2000	70
Quadro 2 – Principais construtoras responsáveis pela construção e número de edifícios em Londrina: 1970-2000	72
Quadro 3 – Distribuição do número de edifícios construídos em Londrina entre os agentes públicos e privados: 1970-2000	73
Quadro 4 – Principais construtoras e área(m ²) construída em Londrina: 1970-2000	75
Quadro 5 – Condomínios fechados: principais construtoras atuantes, número de edifícios e área(m ²) construída entre 1970-2000	78
Quadro 6 – Principais construtoras atuantes na construção de edifícios entre 1970 e 1980 e número de edifícios construídos por ano	92
Quadro 7 – Construtoras, número de edifícios e área (m ²) construída em Londrina: 1970-1980	94
Quadro 8 – Principais construtoras e número de edifícios construídos em Londrina: 1981-1990	104
Quadro 9 – Construtoras, número de edifícios e área (m ²) construída em Londrina: 1981-1990	108
Quadro 10 – Principais construtoras e número de edifícios construídos em Londrina entre 1970-2000	121
Quadro 11 – Principais construtoras, número de edifícios e área(m ²) construída em Londrina: 1991-2000	122
Quadro 12 – Construtoras com maior área construída em Londrina em edifícios de 4 pavimentos no período 1970/2000	132
Quadro 13 – Construtoras com maior área construída em Londrina entre os edifícios de 5 a 9 pavimentos no período 1970/2000	135
Quadro 14 – Construtoras com maior área construída em Londrina em edifícios de 10 a 15 pavimentos no período 1970/2000	138
Quadro 15 – Construtoras com maior área construída em Londrina em edifícios de 16 a 20 pavimentos no período 1970/2000	141
Quadro 16 – Construtoras com maior área construída em Londrina entre os edifícios acima de 20 pavimentos no período 1970/2000	143

Quadro 17 – Número de edifícios construídos em Londrina por classe de área útil144

Quadro 18 – As 11 maiores construtoras responsáveis pela produção de edifícios em Londrina de 1970 a 2000 – área (m²) construída e número de edifícios152

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Evolução da População Total, Urbana e Rural de Londrina: 1950-2000	67
Tabela 2 – Classes de Pavimentos adotadas em Londrina	128
Tabela 3 – Número de edifícios por Classe de Pavimentos em Londrina:1970-2000	130
Tabela 4 – Classes de áreas úteis por apartamentos - (m ²)	144

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Evolução do número de edifícios construídos em Londrina no período de 1970-2000	68
Gráfico 2 - Produção de edifícios em Londrina por número de pavimentos entre 1970-2000	129
Gráfico 3 - Construtoras com maior número de edifícios construídos em Londrina com 4 pavimentos entre 1970-2000	131
Gráfico 4 - Construtoras com maior número de edifícios construídos na classe de 5 a 9 pavimentos: 1970-2000	134
Gráfico 5 - Construtoras com maior número de edifícios construídos em Londrina entre 10 a 15 Pavimentos	137
Gráfico 6 - Construtoras com maior número de edifícios em Londrina entre 16 a 20 pavimentos	140
Gráfico 7 - Construtoras com maior número de edifícios construídos em Londrina acima de 20 Pavimentos	142
Gráfico 8 - Evolução do número de edifícios construídos por classe de área	147
Gráfico 9 - Principais construtoras do processo de verticalização de Londrina: 1970-2000	150

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Distribuição Espacial dos Edifícios Construídos na Década de 1970 em Londrina	95
Mapa 2 - Distribuição Espacial dos Edifícios Construídos na Década de 1970 em Londrina	114
Mapa 3 - Distribuição Espacial dos Edifícios Construídos na Década de 1970 em Londrina	127

LISTA DE FOTOS

Foto 1 – Vista parcial aérea de Londrina na década de 1950	65
Foto 2 – Vista parcial aérea de Londrina na década de 1960	66
Foto 3 – Vista panorâmica da Rua Quintino Bocaiúva na década de 1970	93
Foto 4 – Vista parcial aérea de Londrina na década de 1980	103
Foto 5 – Vista parcial aérea de Londrina no final da década de 1990	119
Foto 6 – Edifício Queen Elizabeth	154
Foto 7 – Edifício Embaixador	155
Foto 8 – Residencial Quinta da Boa Vista II	160
Foto 9 – Residencial Quinta da Boa Vista III A	161
Foto 10 – Residencial Quinta da Boa Vista III C	161
Foto 11 – Residencial San Pablo III A	162
Foto 12 – Edifício Manchester	168
Foto 13 – Edifício Comendador	169
Foto 14 – Conjunto Residencial Vale do Sol	172
Foto 15 – Edifício Philadelpho Garcia Solar	173
Foto 16 – Edifício Village Shelborne	175
Foto 17 – Edifício Santa Paula	175
Foto 18 – Parque Universitário	177
Foto 19 – Residencial América do Norte II	180
Foto 20 – Edifício Flor da Mata	182
Foto 21 – Edifício New Port Residence	183
Foto 22 – Residencial Novo Horizonte	187
Foto 23 – Edifício San Conrado	188
Foto 24 – Edifício Imperador	191

Foto 25 – Edifício Pioneiros do Café 191

LISTA DE SIGLAS

APEOP	Associação Paulista de Empreiteiros de Obras Públicas
BNH	Banco Nacional da Habitação
CAAPSML	Caixa de Aposentadoria e Previdência da Prefeitura Municipal de Londrina
CEF	Caixa Econômica Federal
COHAB-LD	Companhia de Habitação de Londrina
COHABAN	Cooperativa Habitacional Bandeirantes
CTNP	Companhia de Terras Norte do Paraná
FCVS	Fundo de Compensação e Variação Salarial
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
INOCOOP	Instituto de Orientação às Cooperativas
IPÊ	Instituto de Previdência do Estado do Paraná
ORTN	Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional
OTN	Obrigações do Tesouro Nacional
PAEG	Plano de Ação Econômica do Governo
PAI-H	Plano de Ação Imediata para Habitação
PIB	Produto Interno Bruto
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SENAC	Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis
SNH	Sistema Nacional da Habitação
SFH	Sistema Financeiro da Habitação

LISTA DOS ENTREVISTADOS

- Guidimar Guimarães: Proprietário da construtora Brastec; entrevista realizada em outubro de 2006.
- Ilidio Rodrigues Pinto: Diretor da construtora Plano's; entrevista realizada em outubro de 2006.
- Luiz Carlos Moro Pires: Proprietário da construtora Quadra; entrevista realizada em outubro de 2006.
- Manoel Alho da Silva e Paulo Manoel C. Alho da Silva: Proprietários da construtora Brasília ; entrevista realizada em outubro de 2006.
- Mauricio Dinardi: Proprietário da construtora Dinardi; entrevista realizada em outubro de 2006.
- Pryscila B. Baer Villar: Proprietária da construtora Mavillar; entrevista realizada em outubro de 2006.
- Roberto S. Melquiades: Diretor da construtora Plaenge; entrevista realizada em outubro de 2006.
- Sérgio Balsan Cavalaro: Diretor Adjunto da construtora Artenge; entrevista realizada em outubro de 2006.
- Vitor Bozolan Mendes: Diretor Técnico da construtora Santa Cruz; entrevista realizada em outubro de 2006.

SUMÁRIO

BANCA EXAMINADORA	iii
DEDICATÓRIA	iv
AGRADECIMENTOS	v
RESUMO	vi
ABSTRACT	vii
LISTA DE QUADROS	viii
LISTA DE TABELAS	x
LISTA DE GRÁFICOS	xi
LISTA DE MAPAS	xii
LISTA DE FOTOS	xiii
LISTA DE SIGLAS	xv
LISTA DE ENTREVISTADOS	xvi
SUMÁRIO	xvii
INTRODUÇÃO	19
1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	25
1.1 Agentes e fatores que orientam a produção do espaço	29
1.2 A verticalização na produção do espaço urbano	35
2 A VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA	62
2.1 O período entre 1970 e 1980	79
2.2 O acentuado processo de verticalização – 1981 a 1990	96
2.3 A desaceleração do processo de verticalização – 1991 a 2000	115
2.4 Classe de pavimentos e área dos apartamentos	128
3 A ESPECIFICIDADE DA CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM LONDRINA ENTRE 1970-2000: A ATUAÇÃO DOS PRINCIPAIS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS	151

CONSIDERAÇÕES FINAIS	194
BIBLIOGRAFIA CONSULTADA	198

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo analisar o processo de verticalização de Londrina-PR entre 1970-2000, do ponto de vista dos agentes responsáveis pela sua realização, entendendo ainda as causas para sua forte expansão na produção do espaço urbano.

Ao analisarmos o processo de produção do espaço urbano de Londrina, que teve sua gênese em 1929, temos por um lado uma forte ampliação da área construída em pouco tempo, dando origem às periferias pobres, e de outro, grande quantidade de vazios urbanos entre a área central e estas, mostrando claramente a intensa especulação imobiliária e fundiária que se apresenta também neste espaço urbano. Concomitantemente, temos um relevante processo de verticalização, precocemente iniciado, evoluindo de maneira a destacar Londrina como uma das cidades mais verticalizadas no cenário nacional. É este o quadro que nos instiga a analisar a evolução histórica do processo de verticalização de Londrina no período delimitado entre 1970-2000, tendo em vista a forte intensidade do processo. A verticalização no Brasil foi desencadeada a partir do início do século XX, primeiramente no Rio de Janeiro e São Paulo, sendo pontuado posteriormente em outras cidades de porte grande e médio. Em Londrina os edifícios também foram construídos precocemente em sua história recente, pois na década de 1950 já existiam cerca de 8 edifícios na área central da cidade com mais de quatro pavimentos. Mas foi a partir da década de 1970, que a verticalização assumiu dimensões gigantescas em Londrina, especialmente no período entre o início dos anos de 1980 a início dos anos de 1990.

O mesmo processo têm sido estudado por vários autores em inúmeras cidades brasileiras, e abordado sob diversos aspectos. E ao compararmos a evolução quantitativa da verticalização ocorrida em algumas dessas cidades brasileiras com a de

Londrina, comprovamos de fato a grandiosidade do processo e sua importância na produção do espaço urbano londrinense. Dos inúmeros estudos sobre a verticalização em algumas cidades grandes e médias no Brasil, citamos dados daqueles realizados por Ramires (1998), em Uberlândia, Löwen Sahr (2000) em Ponta Grossa, Mendes (1992) em Maringá, Bolfe (2003) em Santa Maria-RS, que nos permitiu comparar com os apresentados em Londrina. Em Uberlândia, Ramires (1998) cita que “[...] até a década de 70, havia apenas 37 prédios na cidade, enquanto que nos anos 80, quase 90 empreendimentos têm sua construção iniciada” (RAMIRES, 1998a, p. 147). Constata ainda que naquele período houve predomínio de construções pouco verticalizadas, tendo estas entre um e dois pavimentos, sendo pouco expressivos os edifícios de mais de dez andares. De acordo por exemplo, com o número de licenças de habite-se de edificações por número de pavimentos, entre 1982/1987 apenas 102 licenças foram concedidas para os edifícios com quatro pavimentos ou mais (RAMIRES, 1998a, p. 148), enquanto em Londrina, no mesmo período, foram construídos 529 edifícios nesta mesma classe de pavimentos.

Em Santa Maria-RS, no estudo sobre as transformações do espaço urbano, suas tendências e condicionantes, Bolfe (2003) aborda a verticalização a partir da década de 1920, período em que foi construído o primeiro edifício na cidade, embora este possuísse três andares e fosse “[...] exceção entre os outros edifícios, devido ao uso de elevador, razão pela qual passou-se a identificá-lo como marco do processo de verticalização de Santa Maria” (BOLFE, 2003, p. 93). Assinala-se que para muitos, o conceito de verticalização requer que se considere os edifícios com mais de 4 pavimentos e com o uso de elevador. Em todo o processo de verticalização de Santa Maria, incluindo então os edifícios de 4 pavimentos ou mais, o que tem-se, segundo o número de licenças de habite-se de edificações por número de pavimentos, são 172 licenças entre 1920 a março de 2000. Entre 1970/2000, o número de licenças foi de 42 na década de 1970, 16 na década de 1980, 58 na década de 1990 e mais 30

edifícios no ano de 2000 (BOLFE, 2003), enquanto em Londrina tivemos 131 edifícios construídos na década de 1970, 939 na década de 1980 e 600 na década de 1990, totalizando 1670 edifícios, o equivalente a 971% a mais que em Santa Maria. Já em Maringá, segundo Mendes (1992), o processo de verticalização teve início nos anos 1960, apresentando neste período 10 edifícios construídos, inclusive com mais de 12 pavimentos. Tal processo evoluiu na década seguinte, aumentando o número das construções para 32, se consolidando realmente entre 1980 a 1989, quando construiu-se 711 edifícios. Os anos de 1984 a 1987 se destacaram por terem sido aprovados a construção de 484 edifícios. Numa comparação quantitativa com Londrina a partir da década de 1970, pois não apresentamos os dados anteriores a este período, temos uma evolução que se assemelha, inclusive apontando também para o período em que mais se construiu edifícios como os primeiros anos da segunda metade da década de 1980. O que temos de diferente são as proporções, onde em Londrina se construiu 131 edifícios entre 1970/1980, enquanto em Maringá se construiu 32, passando para 939 entre 1981/1990 enquanto em Maringá se construiu 711. Só ressaltamos que em Londrina, temos um acentuado aumento no número de edifícios já a partir de 1982, quando se construiu 100 edifícios, ritmo este que se intensificou nos demais anos da década com algumas oscilações, e que só vem a ser relativamente interrompido a partir de 1990.

No texto em que Löwen Sahr (2000) faz a análise sob diversas dimensões da verticalização ocorrida em Ponta Grossa, conta que o primeiro edifício com quatro ou mais pavimentos foi construído em 1946, aumentando lentamente o número de construções nos anos de 1950 e 1960, tendo a verticalização sido caracterizada como fenômeno marcante no panorama da cidade desde a metade dos anos 1970, alcançando seu ponto alto na segunda metade dos anos de 1980. Quanto ao total construído em todo o processo, até o final do ano de 1995, foram 356 edificações (LÖWEN SAHR, 2000, p. 17), o que se distancia e muito dos 1.469 edifícios de quatro ou mais pavimentos construídos em Londrina entre 1970/1995.

São as dimensões do processo de verticalização ocorrido em Londrina que nos estimula a investigá-lo, podendo tal pesquisa dar importante contribuição ao conhecimento dos agentes que promoveram a produção e reprodução do espaço urbano e os mecanismos utilizados para a realização da verticalização.

Tendo em vista os objetivos propostos, foi necessário coletar os dados de todos os edifícios construídos em Londrina de 1970 a 2000. Para tanto, tínhamos duas opções: recorreremos à Prefeitura Municipal de Londrina ou ao Corpo de Bombeiros, órgãos que detêm todos os projetos arquitetônicos aprovados no município. Na Prefeitura foi inviabilizada a coleta dos dados, pois não tínhamos acesso aos projetos, ficávamos na dependência de funcionários que pudessem acessar tais documentos, mas para tanto tínhamos que identificar o edifício através da quadra e lote em que havia sido construído, quando a princípio não sabíamos sequer da existência de edifícios específicos. Na Prefeitura nos foi apresentada uma listagem elaborada pelo Setor de Obras onde constava a quantidade de empreendimentos aprovados, mas não a quantidade de edifícios, nem sequer o número de pavimentos de tais obras. Dessa forma, tal listagem só serviria a título de comparação no intuito de verificar posteriormente se algum edifício daqueles não estivesse constando em nossa listagem. Sendo assim, recorreremos ao Corpo de Bombeiros Central de Londrina onde tivemos acesso a todos os projetos arquitetônicos aprovados no período delimitado, selecionando dentre eles aqueles que correspondiam ao nosso recorte, sendo possível obter as informações necessárias. De posse de tais projetos, organizamos uma planilha para os edifícios de 4¹ pavimentos ou mais, com os seguintes dados: ano de construção; proprietário do empreendimento; construtora

¹ O critério utilizado para estabelecer o tipo de edifício a ser estudado, sendo aqueles com quatro pavimentos ou mais, é bastante particular para o caso de Londrina, entendendo que a partir dessa classe de pavimentos estaremos contemplando o maior número possível de edifícios construídos em Londrina entre 1970/2000, o que nos permitiu uma base de dados mais ampla, cujas análises puderam ser também mais significativas. Não relaciona-se com a Norma da ABNT (NBR 7192) que regulamenta o uso do elevador em edifícios com mais de 4 pavimentos ou altura igual ou superior a 10 metros como em outros estudos acerca da verticalização.

atuante; nome do edifício; localização; número de pavimentos; número de unidades; tipo de uso; área das unidades e área total do empreendimento.

Com essas informações coletadas, realizou-se a tabulação dos dados e fomos delineando as especificidades da verticalização de Londrina, restando então a última etapa da pesquisa que foram as entrevistas junto às principais construtoras atuantes neste processo, cujas informações nos deram subsídios para entender a ação das mesmas.

Ressaltamos porém, que os dados levantados podem apresentar pequena margem de erros pois encontramos nos arquivos da Prefeitura quando solicitamos, pastas em que simplesmente os projetos não estavam e os funcionários apenas alegaram que haviam sumido. Aconteceu também de determinados projetos terem sido mudados e não constarem os novos em tais pastas. Alguns problemas como este último pudemos constatar quando fomos a campo conhecer alguns edifícios, fotografar e também durante as entrevistas, sendo assim pudemos arrumar nossa tabulação a tempo. Mas é possível outros casos como estes em que não chegamos a constatar tais falhas.

Assim, nosso trabalho foi estruturado de modo que no primeiro capítulo apresentamos uma discussão sobre a produção do espaço urbano, os agentes e fatores que a orientam, apresentando também um histórico do processo de verticalização brasileiro, bem como as diversas abordagens e compreensões acerca da verticalização.

No segundo capítulo discutiu-se o processo de verticalização ocorrido na cidade de Londrina no período considerado, procurando entender suas especificidades. Para tanto, um dos aspectos necessários foi a dinâmica da economia brasileira nas décadas pesquisadas, permitindo uma interpretação econômica do processo, bem como caracterizarmos a verticalização da cidade por década.

No terceiro capítulo, analisamos a ação dos promotores imobiliários que atuaram na verticalização da cidade, tanto do ponto de vista dos dados, como dos diferentes caminhos e práticas que cada um deles utilizou para efetivarem tal processo em Londrina.

1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Para analisarmos o processo de verticalização, temos inicialmente que entender como ocorre a produção e reprodução do espaço urbano. Para tanto, nos apropriamos inicialmente da compreensão desse espaço, que para Santos (1988, p. 27), é “[...] um conjunto de formas contendo cada qual frações da sociedade em movimento”, sendo ainda: “[...] totalidade verdadeira, porque dinâmica, resultado da geografização da sociedade sobre a configuração territorial” (SANTOS, 1988, p.77). Como a sociedade está sempre em movimento, de tempos em tempos aparecerão espaços diferentes numa mesma configuração territorial, reafirmando que o espaço urbano é um produto da formação social nos diferentes momentos de seu desenvolvimento. Nesse caso, a cidade assume o comando espacial: de um lado articulando e determinando a divisão espacial do trabalho através da articulação não só da rede urbana, mas também determinando o papel do campo no processo geral de produção espacial; e de outro possibilitando as condições gerais necessárias ao desenvolvimento do processo de produção capitalista (CARLOS, 1982).

Diante do aumento populacional e também da complexidade de atividades econômicas e sociais realizadas na cidade, há a necessidade de novas áreas destinadas à sua expansão, inicialmente via incorporação da área rural ao urbano, por intermédio de loteamentos. Sendo a terra uma mercadoria, a abertura de loteamentos encontra um mercado para os especuladores que investem na mesma sabendo que esta será valorizada com a introdução posterior de serviços públicos de consumo coletivo, como água, pavimentação asfáltica, transporte, rede de esgoto, e isto se dá pelo fato do solo urbano ser disputado pelos seus inúmeros tipos de usos, cuja disputa ocorre de acordo com as regras do jogo capitalista, fundamentado na propriedade privada do solo. A propriedade privada é condição fundamental para a obtenção da renda da terra, lembrando que esta não é meio de produção que,

movimentado pelo trabalho humano reproduz o seu valor, pois como argumenta Singer (1979, p. 21), “[...] a ocupação do solo é apenas uma contingência que o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém”. Desse modo Singer (1979, p. 22) coloca que “[...] o capital imobiliário é, portanto, um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade”.

Necessário à produção em todos os setores da economia, o uso do solo passa a ser regulado pelo mecanismo de mercado. Diferentemente dos produtos do trabalho humano que têm seus preços constituídos pela soma dos custos e margem de lucro, quem determina os preços no mercado imobiliário é o que a demanda se predispõe a pagar. Levando em consideração que até mesmo a demanda por solo urbano muda, o preço de determinada área pode sofrer oscilações, fazendo com que o mercado imobiliário seja essencialmente especulativo. A essência do processo da apropriação da renda fundiária está no desenvolvimento do modo de produção capitalista que gera um processo de concentração e acumulação de capital, levando à aplicação de grande parte da mais-valia apropriada na aquisição de terras. Tal investimento tem se constituído num caminho seguro para a preservação do capital acumulado e conseqüentemente para a ampliação do capital-dinheiro através da apropriação da renda fundiária (OLIVEIRA, 1978, p. 76).

Independente de sua localização, todo terreno propicia renda ao seu proprietário. Podemos segundo Singer (1979, p. 24-27), distinguir três tipos de renda da terra urbana.

Como todo espaço urbano é propriedade privada (com as exceções cabíveis), mesmo a pior localização tem que ser comprada ou alugada. O seu aluguel constitui a renda absoluta, sendo sua altura determinada, em última análise, pela margem existente entre o preço de mercado dos produtos da empresa que utiliza esta localização e o seu preço de produção. (SINGER, 1979, p. 25)

Um outro tipo de renda é a renda de monopólio, que decorre da existência de localizações que conferem aos que as ocupam o monopólio do fornecimento de determinadas mercadorias e nestas condições, podem cobrar preços mais elevados pelos produtos que vendem. É o caso de bares e restaurantes localizados em clubes, aeroportos, escolas, shopping centers, etc (SINGER, 1979, p. 26).

De acordo ainda com a localização, as empresas podem ter custos diferenciados, supondo que o preço em cada mercado cubra a médio prazo os custos mais margem adequada de lucros das empresas pior localizadas, que contam com menos vantagens locacionais. Dessa forma, aquelas com melhor localização teriam um superlucro na medida em que seus custos seriam menores que os das pior localizadas, constituindo assim a renda diferencial do solo (SINGER, 1979, p. 24).

Com relação ao uso do solo urbano para fins de habitação, é o acesso a serviços urbanos como transporte, água e esgoto, escolas, comércio, entre outros, que vão privilegiar determinadas localizações. Devido a rápida expansão do espaço urbano, cujos serviços de consumo coletivos já citados não são implantados no mesmo ritmo, as áreas bem servidas passam a ter acentuada valorização, e terão acesso a estas, as camadas de renda mais elevada, ficando as camadas mais pobres com as áreas pior servidas, portanto, mais baratas.

O Estado, sendo o responsável pelo provimento de parte dos serviços urbanos, desempenha importante papel na determinação do preço de cada área, na valorização do solo e conseqüentemente no deslocamento dos moradores mais antigos e pobres que não podem mais pagar pelo preço do solo. Justamente aqueles que deveriam ser beneficiados, passam a dar lugar aos novos moradores que podem pagar pela terra. De acordo com Singer (1979, p. 36), quem promove a distribuição perversa dos serviços urbanos é o mercado imobiliário. Ainda declara que,

Sendo o montante de serviços urbanos escasso em relação às necessidades da população, o mercado os leiloa mediante a valorização diferencial do uso do solo, de modo que mesmo serviços fornecidos gratuitamente pelo Estado aos moradores – como ruas asfaltadas, galerias pluviais, iluminação pública, coleta de lixo, etc. – acabam sendo usufruídos apenas por aqueles que podem pagar o seu ‘preço’ incluído na renda do solo que dá acesso a eles (SINGER, 1979, p. 36).

Vemos então que quem planeja, monopoliza e cria o espaço urbano são os promotores imobiliários à medida que orientam que tipo de classe ocupará uma ou outra parcela do espaço. Este arranjo vai configurar a segregação sócioeconômica e esta, intrínseca ao sistema capitalista, vai diferenciando o espaço urbano, garantindo a reprodução da força de trabalho e do capital.

Enquanto o coletivo paga para o Estado investir, através de impostos – que é uma parcela de seu salário mas também é mais-valia socialmente produzida – somente a classe detentora dos meios de produção, ou a classe dominante, que fará uso desses serviços coletivos (ALVES, 1991, p. 55).

É sobre este aspecto que Oliveira (1982, p. 50) afirma que “[...] o urbano hoje no Brasil são as classes médias, isto é, as cidades são por excelência [...] a expressão urbana dessa nova estrutura de classe”. Nesse sentido, são as classes médias que vão criando demandas dentro das cidades e o Estado em sua relação com o urbano vai sendo determinado por essa demanda (OLIVEIRA, 1982, p. 51).

Isto para reforçar que o urbano, sendo criação e reprodução do espaço, tem sido elaborado por uma classe dominante, que vai ditando regras, planejando e monopolizando o espaço, e que o Estado, através de suas ações que regulam aspectos da vida urbana, desde leis de uso de solo até códigos de construção, responsável pelo provimento dos serviços urbanos, atende às demandas dessa classe que são determinadas pelo padrão de acumulação monopolista.

1.1- Agentes e Fatores que Orientam a Produção do Espaço Urbano

A característica fundamental do processo de produção da cidade é a produção de um bem, fruto do processo social de trabalho enquanto processo de valorização, que vem sob a forma de mercadoria e se realiza através do mercado. Desse modo, o espaço vai se apresentando como um produto social em constante processo de reprodução que se dá mediante a reprodução das relações sociais, via divisão social do trabalho. Esta infindável produção e reprodução do espaço vêm atender às necessidades do capital e de sua reprodução ampliada. A organização espacial da cidade capitalista se dá pelo conjunto de diferentes usos da terra, apresentando-se articulado, devido suas partes manterem relações entre si, relações estas manifestadas através dos fluxos de veículos, pessoas, relações envolvendo de maneira geral, a produção, circulação, distribuição e consumo. Por ser um produto social, entram em cena, vários agentes que de maneira complexa vão provocando constantemente um processo de reorganização espacial, que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 1989, p.12). O crescimento urbano por si só implica na necessidade de reestruturação do uso das áreas já ocupadas, de modo que a expansão de algumas áreas esbarram em outras, provocando o deslocamento de seus habitantes para novas áreas. Aí se forma um campo propício para a atuação da especulação imobiliária que vai oferecendo seus serviços, alterando o modo de vida e dos gostos e preferências da população (CORRÊA, 1989).

Os agentes modeladores do espaço urbano já foram abordados em inúmeros trabalhos como Corrêa (1989), Topalov (1974), Maricato (1979), Souza (1994), dentre outros. Em seu trabalho sobre a incorporação imobiliária no Rio de Janeiro, Almeida (1982) trabalha

com alguns autores que avaliaram diferentes posturas desses agentes em diversos centros urbanos. Para ele os principais agentes são:

1- O morador (proprietário ou inquilino) que tem pequena influência nas decisões sobre alterações no uso e valor do solo urbano;

2- O proprietário do solo que preocupa-se em exercer barganha com o solo urbano, com o objetivo precípuo da maximização da renda da terra, sem se interessar com o uso que lhe será dado, realizando operações de especulação imobiliária;

3- A promoção imobiliária, representada por pessoas ou firmas que transacionam com terrenos ou edificações; tentam organizar e controlar o mercado de solo urbano em função de seus interesses imediatos objetivando a obtenção de lucros;

4- A indústria da construção civil, cuja função é a criação de novos valores de uso para os consumidores com o objetivo de criar valores de troca em seu benefício. Suas relações com os promotores imobiliários são extremamente fortes, a ponto de se confundir um com o outro;

5- Os proprietários industriais, que têm como objetivo básico a otimização de sua localização visando maximizar lucros. Os conflitos de interesse desse agente com os demais são geralmente mais complexos pois podem envolver problemas que afetam grandes parcelas da população, como as questões sobre fontes poluidoras do meio ambiente, ou alterar as taxas de lucratividade dos promotores imobiliários, ou ainda modificar o valor de uso dos imóveis prejudicando os proprietários/moradores;

6- O poder público (o Estado): é sem dúvida alguma o agente mais analisado e o mais controvertido pois ‘exerce o duplo e contraditório papel de agente e mediador no processo de gestão do solo urbano, na medida em que se reserva os encargos sociais de desenvolvimento urbano’; portanto, além de ser um mediador, um juiz, ele é

também um agente modelador do uso do solo, como executor de políticas públicas; além disso, as pessoas que integram seus quadros, não estão isentas de serem também representantes de outros agentes, o que torna mais complexa e conflitante a sua atuação (ALMEIDA, 1982, p. 18-20).

Em sua análise, Corrêa (1989, p. 13) ressalta que há um denominador comum entre os grandes industriais, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários que é a apropriação de uma renda da terra e que a ação deles serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, de reproduzir as relações de produção, dando continuidade ao processo de acumulação.

Deste modo, a identificação desses agentes é tarefa complexa pois eles se confundem no tempo e no espaço. No atual estágio do capitalismo, os grandes capitais industrial, financeiro e imobiliário podem estar integrados indireta e diretamente, neste caso em grandes corporações que além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano.

No sentido de identificar e analisar os promotores da verticalização, destacamos um agente fundamental no processo de produção: o incorporador, que é quem incorpora, quem na realidade promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical, é o que desmembra o terreno em frações ideais, que cria solo. Cabe à figura do incorporador a compra do terreno, a contratação de arquiteto para a elaboração do projeto, pagar as taxas e impostos na Prefeitura e no cartório e promover as vendas, arcando com o maior número de custos do processo de produção do edifício. No entanto, devido ao valor do terreno estar embutido no preço do imóvel, é ele quem obtém também a renda.

Tal agente usa estratégias que visam adequar cada empreendimento imobiliário à área, no intuito de extrair o maior lucro possível, mantendo assim o papel

hegemônico do capital incorporador. De acordo com essas características, segundo Ramires (1998), “[...] o incorporador está numa posição de dominação no circuito produtivo por controlar o acesso e a transformação do uso do solo, sendo um agente-suporte do capital de circulação necessário ao financiamento da produção e da comercialização”.

A atuação dos incorporadores no processo de verticalização no Brasil está muito articulada à atuação do Estado. Isto se explica devido a longevidade na produção do edifício. Topalov (1974, p.275-276), quanto a essa particularidade, explica que

[...] a longevidade do período de produção implica numa importante concentração prévia de capital em cada empreendimento e no aparecimento de um capital de circulação que assegura o retorno à forma dinheiro do capital produtivo, antes do final do período de produção, isto é, uma rotação normal do capital industrial.

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

A articulação existente entre incorporador e Estado é claramente exposta em Almeida, (1982, p. 180):

Sendo o poder público o agente responsável pela infra-estrutura física e de acessibilidade dos bairros, as alternativas espaciais dos incorporadores estarão ligadas à maior ou menor atuação do Governo na preparação e manutenção dos equipamentos básicos do solo urbano.

Na realidade é através da implantação de serviços públicos como calçamento, esgoto, água, coleta de lixo, entre outros, que a atuação do Estado se faz de modo mais corrente e esperado, mas também envolve a elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, como as normas de zoneamento e o código de obras, outro atributo dele, no que se refere ao espaço urbano.

O espaço urbano vai atendendo à necessidade de acumulação do capital monopolista a medida que a produção e a circulação de mercadorias aumentam com a expansão territorial da cidade e o Estado, representando os interesses das classes dominantes, vai garantindo essa circulação à medida que estende os serviços públicos de consumo coletivo por diversos pontos de consumo da cidade (ALVES, 1991, p. 87).

No Brasil, a verticalização enquanto uma das formas de produção do espaço urbano, teve bastante êxito a partir de 1964, com a criação do Banco Nacional da Habitação-BNH, um banco público que muito financiou esse processo, vindo ao encontro dos interesses do capital que de um lado garante a monopolização de espaços urbanos para especulação, e de outro, garante o consumo da mercadoria habitação, que por sua vez atribui níveis mais altos de renda para os proprietários de terras e de mais-valia para os donos dos meios de produção. A partir da instituição do BNH, foi constituído no Brasil um dinâmico mercado de acesso à casa própria, assentado sobre um sistema especializado no crédito habitacional. Estabeleceu-se dois mercados distintos dirigidos a públicos diferentes. Os agentes privados (agentes financeiros, promotores e construtores imobiliários privados) operando no setor de renda média e alta, onde o Estado atuou controlando o processo de financiamento à produção e estabelecendo as condições de seus investimentos; e as agências estatais criadas para esta finalidade na forma de agentes promotores em associação com empresas privadas de construção, operando nos setores de baixa renda, onde o Estado desempenhou atividades do tipo produtivo associado, substituindo o setor privado em determinados momentos do processo produtivo. O BNH era o gestor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), e ainda regulador do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), cujos subsistemas compunham o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), um sistema financeiro que, atrelado ao mecanismo da correção monetária, possibilitaria a realização de financiamentos de médio e longo prazos, sendo assim, um sistema financeiro voltado

exclusivamente à provisão habitacional (ARRETCHE, 1990, p. 23-25). Sobre esse aspecto Bastos (2001, p. 95) argumenta que “[...] 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”.

Quanto à propriedade fundiária e o seu uso pela verticalização, é objeto de múltiplas alianças entre os donos da terra e os incorporadores, manifestas por uma intermediação do Estado que, tanto libera o solo para a verticalização por intermédio da lei de zoneamento e uso do solo, quanto promove a sua valorização através da implementação das políticas públicas. De fato há uma estreita relação entre incorporação e Estado. Este, cria possibilidades de aquisição dos produtos da incorporação – os apartamentos, que realizam o ideal de casa própria de milhões de brasileiros, impulsionando assim, incorporação e verticalização.

Dessa forma compreende-se que o processo de produção do espaço verticalizado, constitui-se numa das formas privilegiadas de um segmento muito importante da reprodução do capital no espaço, realizando segundo Souza (1994, p. 247), “[...] uma complexa estratégia no processo de produção capitalista na sua mais ampla dimensão”. Para tanto, o espaço urbano atende à necessidade de acumulação do capital monopolista devido ao acréscimo na produção e circulação desse tipo de mercadoria - os edifícios - mediante a expansão da cidade, e o Estado, representando os interesses das classes dominantes, vem garantir essa circulação ao permitir essa expansão estendendo por diversos pontos da cidade os serviços públicos de consumo coletivo.

1.2- A Verticalização na Produção do Espaço Urbano

O processo de verticalização, entendido aqui como o processo de construção de edifícios com 4 pavimentos ou mais, representa uma das características marcantes da urbanização brasileira. Na opinião de Souza (1994, p. 129), “[...] é uma especificidade da urbanização brasileira. Em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e destinação prioritária para a habitação”.

A cidade é o *locus* privilegiado da concentração, produção e reprodução do capital e da força de trabalho, onde as transformações sócio-espaciais são reguladas pela lógica da acumulação de capital. Num processo infundável, a cidade vai sendo produzida e reproduzida sob os mais diferentes aspectos e processos.

As cidades brasileiras, especialmente as de médio e grande porte passaram e passam por um rápido e intenso processo de crescimento físico-territorial, populacional e de renovação urbana, principalmente a partir da metade do século XX, renovação esta realizada muitas vezes para atender aos interesses da classe dominante e de grandes empresas, articuladas e beneficiadas em alguns momentos pelo poder público, como consequência da expansão capitalista.

Dentre as várias possibilidades de produção e reprodução do espaço urbano, temos inicialmente a expansão físico-territorial por intermédio do acréscimo de terras de uso rural ao uso urbano, via loteamentos, conjuntos habitacionais, assentamentos, etc. Contudo, dentre as inúmeras estratégias utilizadas para a reprodução do capital, tem se destacado a verticalização, cujo crescimento quantitativo e espacial apresenta peculiaridades que, historicamente modificam o modo de se viver nas cidades. Um mesmo pedaço de terra passa a ser ocupado por várias famílias.

O espaço urbano diz respeito ao complexo conjunto de usos da terra, ou ainda, a organização espacial da cidade.

Historicamente, o espaço das cidades tem sido destinado a cumprir funções específicas, que variam segundo as necessidades das organizações sociais, em que a utilização do solo urbano tem sido submetida apenas aos interesses capitalistas (BESSA; SILVA; SOARES, 1996, p.163).

Deste modo, a organização espacial das cidades capitalistas, é entendida como “[...] um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço” (CORRÊA, 1989, p.11), de modo que este vai sendo constantemente reorganizado.

Para Lefebvre (1991), essas ações ainda viabilizam o propósito da sociedade capitalista dominante, ou seja, a reprodução das relações de produção e a manutenção do processo cumulativo de capital, em que o espaço urbano constitui-se em instrumento que garante esses propósitos. Dessa forma, a reprodução do espaço urbano recria, constantemente, as condições básicas a partir das quais se realiza o processo de reprodução do capital.

No Brasil, vários estudos tem sido realizados sob diversas abordagens para se entender e explicar a verticalização que, segundo Macedo (1991, p. 68), “[...] cria novas morfologias e formas de comportamento urbano”. Esse fenômeno tem sido visto e entendido como representação simbólica de poder econômico, status social, comodidade, modernidade e como possibilidade de multiplicação do solo urbano diante da necessidade de suprir a falta de áreas livres, especialmente nos centros das cidades, face ao aumento da população que ele serve.

Nesse sentido, o espaço urbano vem sendo construído, gerido e utilizado pelos agentes modeladores de maneira a reproduzir as estruturas de poder e de dominação

presentes na sociedade, definindo normas de comportamento e impondo um modo de vida.

Para Mendes (1992, p. 30),

[...] a verticalização é um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil.

Somekh (1997, p. 20) relaciona a cidade vertical à noção de edifício alto, de arranha-céu e define verticalização “[...] como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador.” Para ela, associa-se ainda a característica da verticalidade, o aproveitamento intensivo da terra urbana e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX.

Ao analisar a relação da verticalização com as transformações do espaço urbano, Costa (2000, p. 33) explica que

[...] a verticalização tem-se caracterizado como um elemento responsável pelas modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana, uma vez que ela produz solos adicionais superpostos, possibilitando, naturalmente, a sua multiplicação e provocando, em razão do aumento do potencial de aproveitamento, uma revalorização do espaço.

Para Macedo (1987, p. 9), “[...] verticalizar significa criar novos solos sobrepostos que abriguem um grande contingente populacional e conseqüentemente valorizar estas áreas urbanas pelo aumento do seu potencial de aproveitamento”.

Segundo Ramires (1998b, p.98),

A verticalização [...] não deve ser considerada como uma conseqüência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades.

Trata-se ainda de “[...] uma estratégia multifacetada do capital fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que no caso brasileiro, canalizam maciçamente a

verticalização para o setor habitacional” (BARRETO; MENDES, 1999, p. 61). Assim, a verticalização corresponde a todos os aspectos antes referidos e que possibilitou imprimir uma nova aparência e um novo modo de vida à cidade, concomitantemente garantindo a reprodução e acumulação do capital.

A cidade não é só produto da economia. Fatores políticos e culturais devem ser considerados, pois as transformações espaciais não resultam apenas das pressões vinculadas ao desenvolvimento econômico. São também fruto da disseminação internacional de modelos ideológicos, onde o progresso e a modernidade devem se impor aos detentores do poder (SANTOS, 1993).

A verticalização tem sido apontada por vários estudiosos como uma das características da urbanização brasileira, cuja evolução atingiu ritmo e magnitude sem precedentes, colocando o Brasil em posição de destaque no cenário internacional, tendo tal processo se destinado prioritariamente à habitação, contando com os edifícios destinados aos serviços apenas nas principais ruas comerciais das médias e grandes cidades.

A construção de edifícios altos no Brasil, que alteram a configuração do espaço, está intimamente vinculada às inúmeras transformações ocorridas a partir do final do século XIX nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, transformações estas tanto de cunho econômico como sociais. Naquele período, as cidades referidas representavam a economia mais dinâmica e em expansão no país mediante controle da agricultura cafeeira de exportação; eram ainda, locais de maior crescimento das atividades terciárias ligadas ao capital bancário; da exportação de matérias-primas e importação de produtos industrializados; transformavam-se em centros de atração de correntes migratórias externas e mais tarde internas. Foram nestas cidades que também se iniciou uma incipiente industrialização na passagem do século XIX para o XX.

Tais elementos permitiram para Ficher (1994, p. 61) entender São Paulo e Rio de Janeiro como:

Centros de serviços do setor moderno da economia em relação ao conjunto do país, estas cidades passam a ser – graças à transformação da propriedade urbana em um meio de produção e à formação de uma renda fundiária passível de ser realizada como capital – geradoras de novos modos de investimentos especulativos e de coleta privada do excedente da produção. Deste modo, a sua própria construção, determinada pela expansão física, tornava-se um fator de ampliação do campo econômico, seja através do empenho do Estado em obras públicas de saneamento, de arruamento, de iluminação etc., seja através da ação de empresários particulares na abertura de loteamentos e na construção de edificações residenciais, comerciais e industriais. No rastro deste processo, já na primeira década do século XX, pôde-se perceber os sinais da tendência à verticalização de suas edificações.

A verticalização no Brasil foi principiada a partir do início do século XX, com movimento acelerado ao longo da década de 1920, se estendendo para outras cidades como Porto Alegre e Belo Horizonte após a Segunda Guerra Mundial, propagando-se posteriormente por inúmeras outras cidades de grande e médio porte. Dá sinais de arrefecimento na primeira metade da década de 1980, no quadro das graves crises econômicas porque passou o país, que afetaram também a construção civil, voltando à uma aceleração no final da mesma década em várias cidades brasileiras. Por conta das políticas econômicas adotadas pelo Governo Federal, materializadas na elaboração de planos econômicos, grande parte das cidades médias no Brasil tiveram a partir da segunda metade da década de 1980, uma grande expansão na construção civil, mais especificamente na construção de edifícios verticais.

Embora nos primeiros anos do século XX, São Paulo e Rio de Janeiro já exibissem edifícios com mais de 4 pavimentos, podemos destacar a década de 1920 como marco temporal do processo de verticalização brasileira, devido a introdução e rápida difusão do uso do concreto armado na realização de estruturas arquitetônicas; um período que vai passando da dependência da técnica estrangeira para o domínio do cálculo do concreto

armado por terceiros nacionais, tal condição propiciada por intermédio da construção das barragens da Represa Billings, na década de 1910 (SOMEKH, 1997, p. 102).

Até esse período, construíam-se os prédios mais altos em estruturas metálicas, que embora leves e resistentes, apresentavam alto custo por serem importadas, considerando ainda a necessidade de contratação de técnicos estrangeiros para a sua montagem (FICHER, 1994).

A política de substituição de materiais importados por nacionais, adotada pelo Governo Federal brasileiro face as dificuldades para a aquisição de produtos estrangeiros durante a I Guerra Mundial, estimulou a expansão da indústria da construção civil.

Inicialmente, o cimento utilizado era importado, mas em 1905, foi criada a primeira usina de cimento Portland no Brasil, em São Paulo, tendo sua produção intensificada a partir de 1914 (FICHER, 1994). A partir do momento em que a industrialização brasileira foi estimulada via substituição de importações, outras indústrias de cimento foram sendo instaladas, passando aos poucos a suprirem as necessidades da indústria da construção nacional. O mesmo impulso foi dado à produção de materiais de construção em geral.

Na análise de Homem (1984, p. 104) sobre o contexto da construção civil no início do século XX, explica que, “[...] embora não produzíssemos o cimento nem o ferro redondo, o custo do concreto armado ficava bem mais barato e tinha a vantagem de ser preparado na própria obra, sem exigir mão-de-obra qualificada”. O que assegurou a excepcional expansão do concreto armado no Brasil foram os laboratórios de tecnologia dos materiais que foram organizados junto às escolas de engenharia e responsáveis pelo desenvolvimento de soluções técnicas inéditas e formação de especialistas, nas quais se destacaram o Gabinete de Resistência dos Materiais da Escola Politécnica de São Paulo, instalado em 1898, reorganizado em 1927, com a denominação de Laboratório de Ensaios de

Materiais e em 1934, transformado em centro autônomo, com a denominação de Instituto de Pesquisas Tecnológicas; no Rio de Janeiro, o Gabinete de Ensaio de Materiais da Escola Politécnica, funcionando desde o início do século XX, seguindo-se a Estação Experimental de Combustíveis e Minérios que deu origem em 1933, ao Instituto Nacional de Tecnologia (FICHER, 1994, p. 62).

Várias inovações tecnológicas passaram a ser produzidas, viabilizando e marcando a paisagem urbana com edifícios cada vez mais altos. Até o final do século XIX, a construção civil difundia-se acompanhada por amplo atraso tecnológico, atraso este confirmado por Souza (1994) quando cita que as construções feitas no Brasil eram produzidas de forma artesanal, sem estudos técnicos prévios e utilizando-se materiais disponíveis no local. Mudanças sócioeconômicas vinculadas a abolição da escravatura, a intensificação da imigração européia, e ainda o crescimento da população urbana, conduziram à introdução de novas formas de construir, exigindo concomitantemente, melhorias e ampliação da infraestrutura e serviços públicos, sendo necessária portanto, uma racionalização da indústria da construção civil. Tais fatos influenciaram inclusive o processo de verticalização.

A propagação dos prédios mais altos dependiam também da instalação dos elevadores, que eram importados. O primeiro instalado no Brasil foi em 1918, no Hospital Santa Catarina, em São Paulo, pela Pirie, Villares & Cia. Sua nacionalização no Brasil se dá devido ao contrato estabelecido entre Luis Villares e a empresa Westinghouse, fabricante dos elevadores mais utilizados em São Paulo na época, envolvendo assistência técnica e tecnológica, proporcionando assim, conhecimento detalhado dos dados técnicos das diversas partes dos elevadores (SOMEKH, 1997).

Segundo Souza (1994, p.27), “[...] a produção do edifício realizou a reprodução de múltiplas formas do capital, daí emergindo o interesse na expansão da verticalização”. Em seus estudos sobre a verticalização em São Paulo, aborda os processos

históricos que propiciaram as condições para o surgimento do arranha-céu vinculando a um período específico do modo de produção capitalista, possibilitado pelo avanço tecnológico. Avanço este que não se restringia simplesmente à mudança do ferro para o aço, mas era acompanhada por novas maneiras de organizar a própria produção. Ressalta que as dificuldades em se obter uma produção interna de vários produtos básicos para a verticalização foram significativas, atribuindo como uma das causas, a monopolização e oligopolização de alguns ramos fornecedores de produtos para a construção civil nos países industrializados, como é o caso da usina siderúrgica em que o Brasil, embora com uma das maiores reservas de minério de ferro do mundo, só conseguiu implantá-la após a Segunda Guerra Mundial.

Mesmo assim, verificou-se certo desenvolvimento de alguns ramos da indústria de bens de produção na década de 1920, surgindo em São Paulo uma série de indústrias como mecânicas, metalúrgicas e fundições.

Ainda perante as concepções de Souza (1994, p. 67), mesmo a indústria da construção não dispensando as importações durante um longo tempo “[...] parece claro que esse surto de indústrias de bens de produção na década de 1920 foi também o sustentáculo da expansão da verticalização em São Paulo”. Nos chama a atenção para o fato de que várias dessas indústrias de base para a verticalização formavam monopólios ou oligopólios no Brasil e que a verticalização pode ter representado para essas empresas, a continuidade de seus lucros acima da média do mercado, por intensificar o uso de produtos desses setores, realizando dessa maneira, a reprodução de múltiplas formas do capital. Durante a Segunda Guerra Mundial as construções diminuíram devido à dificuldade de importação de vários insumos.

Com a Lei do Inquilinato² de 1942, foi alterado profundamente o fim à que se destinavam os edifícios, pois o aluguel não era mais rentável e começou-se a produção para venda.

Após a Segunda Guerra Mundial, a continuidade do processo industrial de substituição das importações foi intensificado, e os setores e gêneros industriais de bens de produção passaram a ser implantados no Brasil. Indústrias siderúrgicas, mecânicas, metalúrgicas, automotivas – montadoras – dentre tantas privadas e estatais, foram criadas e passaram a dar um enorme dinamismo à indústria da construção civil no país, incluindo-se as cerâmicas, cimentos, etc. De acordo com os estudos de Vaz (1994, p.179-180),

[...] a produção inicial de edifícios não se deveu apenas à conjuntura do mercado imobiliário, mas também porque os primeiros prédios se transformaram em símbolos de uma forma superior de morar, criando uma demanda por apartamentos que, na verdade, era uma demanda por marcos de ascensão social.

Cabe frisar que a “[...] dimensão simbólica da verticalização sempre esteve presente, desde o surgimento dos primeiros arranha-céus, associado à idéia de desenvolvimento e progresso” (RAMIRES, 1997b, p.37). Na mesma linha, “[...] a verticalização foi uma verdadeira inovação na cidade” (SOMEKH,1987). Segundo Souza (1994, p. 247), ela veio, sem dúvida alguma, realizar uma complexa estratégia do processo de produção capitalista na sua mais ampla dimensão, sintetizando seus desígnios na produção de um edifício.

O processo de verticalização se alastrou de tal maneira que ainda na década de 1930, o edifício de apartamento tornou-se a forma dominante de habitação coletiva, significando não apenas um novo modelo de habitação, mas também um novo ingrediente na

² Decreto Lei 4898, de 20 de agosto de 1942 – Lei do congelamento dos aluguéis que desestimulou a produção de novas moradias devido ao baixo lucro, alterando os investimentos do setor imobiliário. MARICATO, E. Habitação e Cidade, 1997. Disponível em http://www.arq.ufsc.br/~soniaa/arq1206/2005/claudio/Apresentacao_MARICATO.pdf, Acessado em 19 de janeiro de 2007.

configuração do espaço, cristalizando uma grande transformação em muitas esferas do morar, como lembra Vaz (1994), ao referir-se à verticalização no Rio de Janeiro.

É interessante ressaltar que com o passar do tempo, as plantas foram sendo modificadas por questões mercadológicas e culturais. Inicialmente os prédios apresentavam unidades grandes, que retratavam os padrões das casas térreas, com áreas amplas, sala de jantar, estar, etc. Posteriormente, passaram a ser construídos com áreas menores e uma menor quantidade de cômodos. Coincidência ou não, tal mudança nas áreas se dá no período em que se constata uma queda no número de filhos por família. Mas o que temos que assinalar é que, com áreas menores, têm-se também menores custos com a obra.

Convém salientar também que a verticalização no Brasil se processou num ritmo extremamente intenso e que a destinação prioritária foi a habitação, muito evidente após 1964, com a criação do BNH, que foi um importante agente financeiro deste processo pois sua política direcionava o financiamento para o produtor de moradias, dinamizando o setor da construção civil. Dessa forma, as cidades que naquele período dispunham de investimentos públicos foram foco de investimentos imobiliários, repercutindo inclusive na construção de inúmeros conjuntos residenciais verticais.

Posteriormente, mudanças na dinâmica econômico-social, inclusive nacional, ocasionam a retração do processo de verticalização. As características do contexto econômico brasileiro entre o final do primeiro e o começo do segundo quinquênios da década de 1960 não eram favoráveis. De acordo com Rezende (2002), no primeiro trimestre de 1967 o quadro era nitidamente recessivo com queda no salário real. Entre 1964 e 1967 o salário médio do operário da indústria de transformação sofreu uma perda de 18,5% e o salário médio nacional teve uma perda não inferior a 25% em relação a seu poder de compra de fevereiro de 1964. Esta queda no valor real do salário pressionou para uma estagnação no crescimento

econômico, ao mesmo tempo em que, aliada ao aperto creditício, agiu no sentido de influir negativamente nas taxas inflacionárias. O período foi de graves dificuldades para a atividade produtiva nacional como um todo. Os setores mais atingidos foram vestuário, alimentos e construção civil. A construção civil, área privilegiada do capital nacional, foi particularmente afetada pela redução das obras públicas, e sendo um setor de emprego intensivo de mão-de-obra não qualificada, deu à sua paralisação um caráter socialmente regressivo (REZENDE, 2002, p. 122-123).

Na década de 1970 houve pouco investimento em edifícios, propagando-se nesse período a construção de conjuntos habitacionais horizontais, no intuito de abrigar a população que vinha para a cidade mediante o êxodo rural, devido ao processo de intensificação da industrialização e mecanização do campo. Novamente lembramos a atuação do BNH,

[...] que teve um notável papel nesse período, especialmente pelo seu potencial de estímulo direto aos setores produtivos de cimento, aço e cerâmica. Até 1974, ele foi responsável pela construção de 1,05 milhão de unidades residenciais por todo país (embora apenas 266.275 fossem realmente moradias populares), tendo também realizado obras de saneamento em larga escala e financiado a indústria de materiais de construção (REZENDE, 2002, p.145).

Na década de 1980, foi intensificada a verticalização mediante o contexto da política econômica brasileira, que se exprimiu através do controle momentâneo da inflação, fixação de preços, e outros. Mesmo com outros problemas econômicos, o investimento no setor imobiliário continuou forte, atingindo inclusive áreas mais afastadas do centro, aí voltadas para uma população de menor poder aquisitivo. O Plano Cruzado, decretado em março de 1986 contribuiu para uma “[...] suspensão temporária do imposto inflacionário e um conseqüente aumento da massa salarial, proporcionando ampliação imediata da poupança interna de estratos sociais baixos e médios” (SILVA, 2002). A queda brusca nos índices da inflação por intermédio do congelamento dos preços, anulação dos

reajustes salariais e alteração do padrão da moeda, adicionado a isso, a manutenção de baixas taxas de juros, propiciaram um desestímulo à aplicação financeira de recursos, provocando intenso aumento de consumo de bens e serviços durante o período em que vigorou o plano.

A partir de então, sucessivas mudanças na política econômica nacional e criação de inúmeros planos econômicos, criaram um dos caminhos para fortes investimentos na construção civil, com destaque para a produção de edifícios em inúmeras cidades brasileiras, médias e pequenas. Não deixa de ser sintomático que a partir desse momento, pesquisas geográficas sobre a verticalização fossem ampliadas.

Os estudos sobre a verticalização das cidades brasileiras ganharam destaque a partir dos anos 1980. Inicialmente na compreensão do processo paulistano, se estendendo posteriormente para outras metrópoles como Belém, Rio de Janeiro e chegando inclusive às cidades de médio porte onde tal fenômeno também ocorreu, como Uberlândia-MG, Natal-RN, Santa Maria-RS, Ponta Grossa-PR, Guarapuava-PR, Maringá-PR, Santos-SP e outras.

É na busca do entendimento dessa expansão que temos encontrado variados aspectos de análise. Sendo assim, a verticalização tem sido interpretada como: marco revolucionário na paisagem urbana; produtora de impactos nas estruturas social e econômica das cidades, face às alterações de valor e de uso do solo urbano; processo estimulado pelas práticas sócio-espaciais contidas na lógica da incorporação imobiliária; processo marcado pela atuação do poder público que disciplina o processo através da legislação urbana, que via de regra aparece subordinada aos interesses dos grupos que produzem este espaço. Tem-se constatado nesses trabalhos ainda, a conexão da expansão do processo de verticalização com aspectos econômicos e políticos gerais, tanto em escala nacional quanto regional e local (RAMIRES, 1998b, p. 101-102).

Costa (2000) faz uma análise do processo de verticalização de Natal – RN, vinculando-o às transformações no espaço urbano. Esta verticalização caracteriza-se por ser bastante recente, iniciada na década de 1970, voltada para fins comerciais e serviços, mas de modo incipiente. Foi na década de 1980 que tomou impulso acelerado, perdurando também na década de 1990, com tendência para fins residenciais.

Destaca que em Natal esse processo se apresentou bastante difuso, ora sendo visto como papel fundamental para o seu desenvolvimento, ora apresentando-se como um problema à medida que traz impactos negativos que comprometem a qualidade de vida de segmentos da sua população.

Para os grandes centros urbanos, a verticalização é considerada importante na medida que favorece, até certo ponto, a otimização do uso do solo, principalmente nas áreas centrais já completamente ocupadas. Em Natal este fator foi levantado como relevante devido a cidade apresentar uma área restrita para sua expansão, necessitando racionalizar as áreas existentes, para que a expansão territorial não atinja as áreas de proteção ambiental. A situação problema encontrada em Natal é a de que, mesmo sendo ressaltada a importância da verticalização para a otimização do uso do solo que minimizaria o problema da racionalização das áreas, a expansão territorial não tem se apresentado de forma concentrada e sim dispersa, inclusive nas regiões periféricas, antes ocupadas por dunas e vegetação natural. Dessa forma, a difusão da construção de edifícios pode não resolver o problema anteriormente citado.

Quanto aos aspectos negativos, Costa (2000, p. 230) faz a seguinte exposição:

A verticalização que está ocorrendo em Natal constitui, ao nosso ver, uma problemática grave para o meio ambiente, pois a cidade encontra-se assentada em áreas de ecossistemas bastante frágeis, como dunas, mangues, rios, praias, fundamentais para manter o seu equilíbrio ambiental e também para a sobrevivência de parte da população. A forma de expansão da verticalização da cidade, sem um planejamento urbano que ordene este processo de forma racional, já está provocando o desequilíbrio desses ecossistemas e, com efeito, impactos negativos ao meio ambiente urbano.

Reforçando a afirmação acima, esclarece que

[...] a proliferação de edifícios verticais que está ocorrendo em certas áreas do tecido urbano de Natal, tem-se dado sem levar em conta as características físicas próprias dessas áreas. Ou seja, as edificações vão surgindo em áreas que, na maioria das vezes, não dispõem de serviços de infra-estrutura necessários para este tipo de edificação, a exemplo de praticamente toda a zona sul. Além do mais, mesmo nas que dispõem de tais serviços, estes não se dão de forma adequada, constituindo-se num problema para a cidade.

Mesmo contando com legislações urbanísticas que objetivam dotar a cidade de melhores condições de habitabilidade, tem-se observado por parte do poder público a preocupação em atender aos interesses de determinados agentes sociais responsáveis pela produção e reprodução do espaço na cidade. A pressão exercida principalmente por empresas incorporadoras, construtoras e os proprietários de terras junto aos órgãos competentes em Natal, tem contribuído para que artigos sejam alterados visando beneficiar esses segmentos.

Outro aspecto verificado por Costa (2000), é a acentuação do problema de segregação sócio-espacial na cidade mediante localização dos edifícios em áreas mais privilegiadas, enquanto a população de menor poder aquisitivo é obrigada a se dirigir para áreas periféricas, desprovidas de infra-estrutura e serviços.

Devido ao precário serviço de infra-estrutura, principalmente o de saneamento básico na maior parte da cidade, haja vista a não ampliação desta em função da

demanda provocada pelas habitações verticalizadas, problemas de ordem ambiental tem se acentuado em Natal, como a poluição dos mananciais que abastecem a cidade, efluentes jogados *in natura* atingindo praias urbanas, inexistência de um destino adequado para o tratamento e aproveitamento do lixo (COSTA, 2000).

Estes impactos negativos oriundos também do processo acelerado de crescimento, têm afetado a forma de vida de sua população e a verticalização, como um dos elementos mais importantes desse processo, tem contribuído para a existência desses impactos.

Assim como em outras cidades médias, se destaca na paisagem da cidade Ponta Grossa – PR, a construção de edifícios com 4 ou mais pavimentos. Diante do rápido crescimento da verticalização que transforma significativamente a cidade, Löwen Sahr (2000) considera seis diferentes dimensões para a análise da verticalização da cidade de Ponta Grossa.

Inicialmente resgata a dimensão do significado histórico do moderno através da verticalização, identificando marcos da cidade moderna e abordando as conseqüências problemáticas deste processo para se manter a memória urbana.

Fazendo parte da luta no espaço urbano entre o antigo e o novo, entre o tradicional e o moderno, a verticalização é apontada como uma das principais causas da dissolução da memória urbana, haja vista que várias construções são demolidas dando espaço para novas edificações modernas à medida em que vão perdendo destaque entre os crescentes edifícios.

Seguidamente a dimensão espacial é abordada, evidenciando as tendências de localização do fenômeno pela cidade. Nesse sentido, constata que primeiramente as edificações verticais concentram-se nas principais ruas e avenidas da cidade, formando eixos

de desenvolvimento, que vão aumentando em número à medida que o processo de verticalização é expandido. Posteriormente as edificações verticais cobrem toda a área central, com predomínio para a função residencial.

A verticalização se inicia no centro mas se expande para áreas periféricas, chamando a atenção para a construção de conjuntos verticais a partir dos anos 1970, que surgem da necessidade de se oferecerem moradias de massa o mais barato possível. Reconhece que a altura e o número das edificações verticais apresentam uma redução gradativa à medida que estas se afastam da área central em direção às periferias, mostrando ainda que esse processo afeta as relações sociais das diversas camadas da sociedade. Nas áreas centrais está ligado à moradia das classes mais altas e na periferia, numa outra forma, transforma a vida das camadas mais populares.

Na dimensão social, Löwen Sahr (2000) faz-se uma análise em torno da heterogeneidade das edificações verticais em seus conteúdos social e funcional. Compreende que as edificações verticais não são homogêneas em seu conteúdo social a medida que constroem-se para os mais diferentes estratos. Inicialmente era a classe média que morava em apartamentos haja vista o alto custo desse tipo de moradia em virtude do alto padrão de acabamento, a presença de equipamentos esportivos e até mesmo em relação a área, que é ampla, muitas vezes com um único apartamento por andar. Já os apartamentos que se destinam às camadas mais populares tem uma pequena metragem, os edifícios são mais rústicos e geralmente constituídos de um grande número de blocos adensados. O processo de verticalização em Ponta Grossa abrange quase todas as camadas sociais, pois o mercado desse tipo de habitação volta-se também para a parcela formada pelas camadas mais populares, tornando-o cada vez mais periférico, mas esse acesso das classes sociais mais baixas se dá também em virtude do envelhecimento dos prédios centrais, que por sua degradação física, pressupõe uma rotatividade das classes que os ocupam.

A dimensão simbólica reflete a forma pelo qual os edifícios representam a modernidade e como tal representação pode descaracterizar as identidades locais. Como um dos símbolos mais importantes da modernização urbana, o processo de verticalização coincide com profundas mudanças relacionadas aos aspectos social e cultural das moradias e ao estilo de vida tradicional das diversas classes sociais. Tanto a verticalização quanto outras características de cidade grande, como trânsito intenso, comércio dinâmico, aglomeração de pessoas, são tidas como modelos e vão sendo copiados na tentativa de imitar a vida urbana das metrópoles. Mesmo em cidades onde a verticalização é totalmente dispensável, estas passam a ser incorporados à paisagem como sinônimo de prosperidade (LÖWEN SAHR, 2000).

Foi o que aconteceu também em Ponta Grossa. O estilo de vida das grandes cidades passou a ser copiado, encontrando na verticalização uma de suas realizações, provocando inúmeras modificações no cotidiano dos novos moradores, transformando a maioria das relações sociais empáticas em relações funcionais e intermediadas, levando a uma maior individualização da sociedade.

Com o adensamento de edifícios, a imagem de prosperidade e modernidade passa a conviver com os aspectos negativos que também estão sendo incorporados à dimensão simbólica. Hoje, os mesmos edifícios estão sendo vistos simultaneamente como aqueles que roubam o ar, a luz, o sol e até mesmo a liberdade do cidadão, mostrando um outro lado da mesma modernidade.

Na dimensão econômica salienta-se os agentes atuantes no processo. Em Ponta Grossa o processo de verticalização esteve ligado a história das firmas de construção civil. Destacou-se uma empresa local que construiu cerca de 20% de todas as edificações com 4 e mais pavimentos, embora outras empresas locais e regionais também foram

representativas nessa modalidade de construção, mostrando a diversificação dos investidores como uma das características deste processo.

Também em Ponta Grossa a evolução recente da verticalização foi atribuída sobretudo, ao contexto da política econômica brasileira que se exprimiu através de diversos planos, onde o Plano Cruzado de 1986, contribuiu decisivamente para uma grande evolução na construção de prédios.

Löwen Sahr (2000) explica que em Ponta Grossa, diversos segmentos da sociedade investiram neste tipo de mercado: latifundiários, agro-business, industriais, etc. Com relação à atuação das construtoras, verifica-se que na busca de aumentarem seus lucros, elevaram o número de pavimentos otimizando ainda mais o uso do solo, e também buscaram atender diversas parcelas do mercado consumidor. Nesse caso, construíram edifícios fora da área central da cidade, atendendo a demanda por moradia de classes sociais com menor poder aquisitivo, que moram em áreas periféricas.

Ainda no que tange as diferentes dimensões de análises, considera-se a dimensão do planejamento, onde é interpretada a legislação urbana e os mecanismos de controle da verticalização da cidade (LÖWEN SAHR, 2000).

Houve um planejamento e controle da verticalização em Ponta Grossa através das leis de zoneamento. Mas ressalta o favorecimento aos interesses de especuladores imobiliários e outros grupos que dela se beneficiam, observando dessa maneira que a legislação não é neutra. Também em Ponta Grossa a legislação tende a privilegiar os interesses dos segmentos da classe dominante, de maneira que a efetiva atuação do poder público ocorre sobretudo em função de decisões e acordos político-econômicos locais e regionais.

Diante dessas dimensões analisadas, evidenciou-se as mudanças sociais e culturais acarretadas pelo processo de verticalização. Construções antigas são derrubadas para dar lugar aos edifícios modernos, perdendo-se gradativamente a história da cidade. Entendido como símbolo da modernidade, os edifícios acabaram mudando o estilo de vida das diversas classes sociais, o cotidiano dos novos moradores, produzindo diferenciação de qualidade de vida dentro da cidade, descaracterizando de maneira geral, as identidades locais. Mostrou também como a influência do mercado capitalista e a atuação do poder público apoiam essa desestruturação ao invés de fortalecer a consolidação da convivência urbana.

Na cidade de Ponta Grossa a verticalização foi iniciada na década de 1940, como consequência do excedente de capital oriundo das atividades agropecuárias de grandes latifundiários do município e da região, passando por uma fase entre 1970 e 1985 em que caracterizou-se por atender ao emergente segmento industrial da sociedade local, observando-se após esse período uma diversificação da verticalização, que passa à atender diferentes classes sociais e os mais variados usos, com expansão para diferentes bairros, mostrando-se assim como elemento de uma descentralização espacial.

Maringá, cidade do Norte do Paraná, também passou por um processo de verticalização considerável, bastante expressivo até o final da década de 1980, sendo construídos entre 1970-1989, cerca de 711 edifícios (MENDES, 1995, p. 9).

Devido sua expressividade e complexidade, Mendes (1992) estudou esse fenômeno a partir de duas categorias de análise: o Estado e o Capital. Quanto ao Estado, este atua, a cada momento da organização social, formulando ou aprimorando políticas e outros mecanismos de controle que tendem a se tornar cada vez mais rígidos, a fim de consolidar os privilégios da classe ou grupo dominante. Nesse sentido, elabora leis e normas vinculadas ao uso do solo, como as normas de zoneamento e o código de obras, implanta serviços públicos como sistemas viários, água, esgoto, calçamento, iluminação, coleta de lixo, e outros.

De modo geral o Estado é de importância fundamental no processo de estruturação e reestruturação do espaço urbano por dispor de um conjunto de instrumentos que pode empregar para esse fim. Sendo a verticalização resultante de uma estratégia entre múltiplas formas de capital (funditário, produtivo, imobiliário e financeiro), segundo Souza (1994), essa estratégia é que politicamente definirá os limites da multiplicação do solo através das Leis de Zoneamento e Códigos de Obras.

O processo de verticalização em Maringá, segundo Mendes (1992), teve seu início nos anos 1960, como resultado da acumulação de riquezas oriundas sobretudo da cultura cafeeira, contando nesse período com 10 edifícios com mais de 12 pavimentos. No período de 1970 a 1979, a verticalização foi expandida, visando atender as classes média e alta, contando com 32 novas construções. No entanto, é no período de 1980 a 1989, que a verticalização maringaense foi consolidada, de maneira bastante exacerbada, levando-se em conta o acréscimo de 711 novos edifícios neste período e com aspectos distintos em termos de amplitude, complexidade, formas arquitetônicas variadas, dentre outros. A diversificação das atividades produtivas ao nível municipal e regional com o desenvolvimento da agroindústria, viabilizou esse processo. Por intermédio da Lei nº 1736/83, que regulamentava o zoneamento e o uso do solo, o governo municipal concretizou todas as condições para motivar a reprodução acelerada do processo de construção de edifícios, através da aprovação dos coeficientes de aproveitamento do solo.

Reforça-se dessa maneira, a idéia de que o Estado atua criando condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, viabilizando o processo de acumulação e reprodução das classes sociais e suas frações.

Mendes (1992) estabelece como primeiro período desse processo em Maringá, a década de 1960, quando a verticalização emergiu inicialmente pelo excedente de riquezas proveniente da cultura cafeeira e do desenvolvimento das atividades comerciais de

relativa importância no Norte do Paraná. Dentre outros investimentos, investiu-se em apartamentos e escritórios dos edifícios destinados à prestação de serviços e para habitação da burguesia emergente.

No período em questão, a produção de edifícios com 4 ou mais pavimentos foi incipiente se comparada ao número de projetos de construção horizontal aprovados no mesmo período. Foram aprovados apenas 10 projetos em contraposição aos 3.934 horizontais. De 1965 a 1969, os projetos reduzem de maneira geral devido às mudanças econômicas no cenário nacional que refletem também no incipiente mercado imobiliário vertical, um período de crise estrutural da economia brasileira que levou os investidores à aplicarem em fontes alternativas mais lucrativas como os papéis financeiros.

Estes edifícios foram construídos na área central em função da mesma apresentar infra-estrutura necessária, contribuindo ainda os dispositivos da legislação urbana que viabilizaram a construção. São edifícios de padrão arquitetônico simples, de linhas retas, aproveitando-se o máximo das áreas dos apartamentos e edifícios.

No segundo período do processo de verticalização maringaense, de 1970-1979, percebe-se uma expansão para atender a classe média e alta, com apartamentos dotados de três e quatro quartos. Nesse período, o mercado imobiliário volta-se para a habitação vertical, setor mais rentável que os edifícios destinados ao setor terciário. Comparado ao primeiro período, houve um crescimento significativo no número de projetos aprovados.

Segundo Mendes (1992, p. 202),

[...] é nesse período que ocorreu a associação de algumas construtoras locais de porte médio, com o objetivo de impedir a penetração de grandes construtoras de Curitiba por um lado, e de outro, fazer concorrência frente às exigências mercadológicas no caso, para a construção de edifícios de grande porte. A associação das construtoras maringaenses foi viabilizada num certo período, tendo um relativo sucesso. Pois, as construtoras da capital levaram a termo alguns projetos de edifícios de porte, como é o exemplo da construtora Habitação S/A, presente até hoje na construção civil vertical de Maringá.

Constata-se na década de 1970, o início da dispersão do processo de verticalização, verificando a construção de edifícios em inúmeras áreas da cidade. Contudo, houve uma queda do crescimento vertical de 1976 a 1979, acompanhando a desaceleração da economia nacional.

O período de 1980 a 1989 se configurou como o mais importante para o processo de verticalização, no que tange a aspectos como número, complexidade, dinâmica, amplitude, formas arquitetônicas variadas. Destacou-se também a maturidade do mercado imobiliário maringaense que no período em questão atendeu uma sociedade de consumo cada vez mais exigente, conforme os ditames da ideologia da classe burguesa.

Observou-se uma tendência a construção de edifícios de 7 e 8 pavimentos. Nesse período foram aprovados 711 projetos percebendo-se uma curva cíclica durante a década citada em decorrência dos planos econômicos elaborados com a finalidade de conter os altos índices inflacionários. Independente dos altos e baixos do período em questão, este foi o mais significativo no processo de verticalização de Maringá. Com a aprovação da Lei nº 1.736/83, que regulamentava o zoneamento e o uso do solo urbano, estavam criadas as condições para uma reprodução acelerada da verticalização. Ainda assim, coube ao mercado imobiliário local criar condições para atrair a atenção da comunidade local e regional dos potenciais emergentes da cidade. Essa tarefa não foi difícil levando em consideração que os imóveis valorizavam rapidamente frente aos demais investimentos na década dos planos econômicos.

Mendes (1992) concluiu que houve um aumento exorbitante na construção de edifícios na década de 1980, com maior destaque para os anos de 1984 a 1987, quando 484 edifícios foram aprovados para construção, momento em que os imóveis tornaram-se aplicações mais atraentes em função dos planos econômicos lançados a fim de conter a inflação e que geraram desemprego, desabastecimento e a não aplicação de capitais no

sistema produtivo. Atribuiu-se nesse caso, como causa do vertiginoso crescimento vertical de Maringá, uma combinação/desarticulação de uma conjuntura de fatores econômicos e políticos, tanto em nível nacional quanto estadual, regional e local.

Explicitando essas conclusões, expõe:

À medida que a atividade agroindustrial foi crescendo na região (principalmente pelo ingresso das cooperativas agropecuárias na verticalização da produção) é que o novo padrão de desenvolvimento industrial – produção integrada produtor-indústria, o setor agroindustrial passou gradativamente a comandar a organização do espaço rural. Tal modelo se consolidou em virtude da tendência apresentada pelo setor cooperativista, em gerir e promover o desenvolvimento agroindustrial, por meio da constituição de sociedades empresariais, na forma de ‘pool’ de cooperativas ‘joint-venture’, e associação com capitais privados, que vão ser aplicados na verticalização de Maringá. Pois, foi um período onde ao nível regional, os Governos Federal e Estadual destinaram expressivos capitais e incentivos fiscais para o campo, no entanto, tiveram destino diferente. O destino foi a cidade, aplicado na verticalização paralelamente ao crescente desenvolvimento das funções urbanas de Maringá, cada vez mais um centro regional (MENDES, 1992, p. 264-265).

A cidade de Santa Maria no Rio Grande do Sul, criada como ponto estratégico e militar no Sul do Brasil, também incorporou e reproduziu o que estava ocorrendo nas grandes e médias cidades brasileiras, o processo de verticalização. Este foi extremamente incipiente, com apenas 172 edifícios construídos desde a década de 1920 quando construiu-se o primeiro edifício com quatro pavimentos ou mais, até março de 2000, se comparado por exemplo a Londrina que teve 1670 edifícios construídos entre 1970-2000, e a outras cidades de porte médio e metrópoles nacionais. Independente disso, esse processo foi investigado por Bolfe (2003), no sentido de compreender as transformações do espaço urbano, suas tendências e seus condicionantes à ocupação, como produto das relações históricas, sócioeconômicas e ambientais. Como características desse processo que começou na década de 1920, com apenas um edifício construído, chegando ao final da década de 1950 com 10 edifícios, verifica que similarmente a São Paulo, esses edifícios foram criados para servir de escritórios, aparecendo em seguida aqueles voltados para moradia. O lento crescimento vertical é explicado inclusive pelo número da população que não requeria esse tipo de

construção, associado por exemplo ao contexto sócioeconômico do país, e ao alto custo da construção de edifícios com mais de 4 pavimentos.

A década de 1960 foi período importante de investimentos federais em Santa Maria. Nesse período foram criados os edifícios institucionais como os da Universidade Federal de Santa Maria, que teve papel fundamental no processo de crescimento da cidade, influenciando nos investimentos feitos pelos proprietários imobiliários.

Sendo uma cidade onde se destaca o setor educacional, tanto pelas universidades quanto pelas escolas de ensino médio e cursos pré-vestibulares, estes bastante representativos, representou uma considerável demanda por imóveis na cidade para atender à esses consumidores. Nesse sentido, o setor da construção civil teve um mercado crescente. Data desse período a construção dos primeiros edifícios com mais de 10 andares.

Nas décadas de 1970 a 1990, o crescimento vertical foi mais acelerado, refletindo um período de grandes investimentos imobiliários na cidade. Exceção foi a década de 1980, quando a crise econômica brasileira atingiu o auge da recessão nos primeiros anos da década, interferindo no ramo da indústria da construção civil em Santa Maria.

Diante desse contexto, a distribuição do número de edifícios construídos entre 1970/2000 foi de 42 edifícios na década de 1970, 16 edifícios na década de 1980, 58 edifícios na década de 1990 e 29 edifícios no ano de 2000. Dos 42 edifícios construídos na década de 1970, merecem destaque os 10 construídos pelo governo federal (Ministério da Aeronáutica), sendo estes de apartamentos para moradia de militares, mediante criação e ativação do núcleo da Base Aérea de Santa Maria.

Além da década de 1990 compreender um período que apresenta um contínuo crescimento de edifícios altos, também que se verificou a expansão desses edifícios em outros bairros, sendo estes de classe média alta (BOLFE, 2003).

É característica marcante na verticalização de Santa Maria, a concentração dos edifícios altos na área central da cidade, favorecidos pela localização, pela concentração dos serviços de consumo coletivo, pelo maior aproveitamento do solo urbano, permitindo maior valorização do imóvel, e maior rentabilidade aos proprietários e especuladores imobiliários.

No que diz respeito aos investimentos em edifícios com mais de 4 andares em Santa Maria, Bolfe (2003) relacionou-os à vários fatores como melhor aproveitamento do solo, principalmente no centro onde é mais valorizado; à elevada densidade das construções e a diminuição da oferta dos terrenos, e entre as razões que levaram os consumidores a comprarem apartamentos estão a busca de melhor conforto e padrão, segurança, entre outros.

A produção de edifícios altos em Santa Maria tem como objetivo atender ao consumo da habitação, lembrando que a universidade, as unidades militares e os equipamentos urbanos influenciaram fortemente na ampliação desse mercado. No que diz respeito aos agentes responsáveis por essa produção, constatou-se a presença de proprietários, entendidos como construtores/incorporadores tanto da Sede do Município, quanto de outras regiões e Estados.

Ainda no bojo das transformações do espaço urbano, sobretudo com a construção de edifícios, temos o trabalho de Seabra (1979), explicando como se redefiniu o padrão de uso do solo na orla de Santos-SP, com edifícios identificados como sendo de segunda residência, denominado por ela de “a muralha que cerca o mar”. Para isso, investigou o processo de valorização da orla pela atuação das empresas que produziram aquelas habitações, mas deixando claro que mudanças ocorridas ao nível da estrutura econômica e social do país implicou na redefinição não só de Santos, mas também de todo o quadro urbano nacional.

Sem sombra de dúvida, a mudança nas formas tradicionais de alojamento e a produção das unidades habitacionais do tipo apartamento para serem usadas como segunda residência, foi estratégia desenvolvida pelas empresas de construção civil que os construíram segundo a lógica da produção de mercadorias em geral. Dessa maneira o capital se apropria da orla da praia e produz e reproduz o espaço. Para viabilização desse processo, o capital impõe essa nova mercadoria “[...] como parte de um conjunto de fantasias possíveis para segmentos da sociedade com poder de consumo” (SEABRA, 1979).

Muitas cidades de porte médio e ainda pequenas cidades no Brasil, tentaram copiar das grandes cidades, o elemento que presente no espaço urbano, denotava a modernidade e o progresso. Embora Umuarama e Cianorte, no Paraná, não sejam cidades grandes, nem de grande expressão econômica nacional, também contaram com a construção de edifícios de mais de 4 pavimentos. Na década de 1980, a construção dos edifícios teve características similares às aquelas apresentadas em Maringá e na maioria das cidades já citadas anteriormente. Atrelados à política, os interesses da burguesia local viabilizaram a reprodução da verticalização. Outro fato citado por Costa (2002, p. 108) foi o Plano Cruzado que teve reflexos em todo território nacional, que devido à redução da inflação, as pessoas desviaram recursos das aplicações financeiras para outros ativos, como apartamentos.

Costa (2002, p. 108) interpreta o início da verticalização em Umuarama e Cianorte da seguinte maneira:

[...] não foi uma necessidade premente, e sim uma questão de modernidade e status, pois seguiu as tendências das cidades maiores do Norte do Paraná, como Maringá e Londrina, que já estavam engajadas nesse processo. Mesmo porque, na época, a zona urbana da cidade apresentava terrenos disponíveis, espaços vazios nas áreas centrais e próximos a elas, não se justificando a ocupação através da construção de edifícios.

Neste processo, tiveram papel fundamental várias construtoras, grandes responsáveis pelo início do processo de verticalização, contribuindo para o desenvolvimento e modernização dessas cidades.

A aceitação e receptividade da população quanto à incorporação desse novo elemento, que passou a constituir uma nova forma de morar, se deu por ter sido criada a imagem de que o prédio de apartamentos significava progresso, status, segurança e um bom investimento.

Como em todos os outros estudos acerca do processo de verticalização citados, também em Umuarama e Cianorte se destacou a influência dos loteadores e incorporadores junto ao poder público. Dentro da lógica capitalista eles exercem pressão para que haja investimento por conta dele em áreas do seu interesse para que seus empreendimentos sejam valorizados.

De uma forma geral, compreendemos que as transformações urbanas são resultado da disseminação de modelos ideológicos onde os conceitos de modernidade e progresso foram materializados através da construção dos edifícios em diversas cidades brasileiras. E a cidade, local de concentração da força de trabalho e do capital, tem suas transformações reguladas pela lógica da acumulação do capital, onde o Estado, representante das elites dominantes, constitui-se num agente produtor do espaço a serviço da acumulação capitalista. Através de investimentos e legislação urbanística o Estado incentivou o processo de verticalização, favorecendo a estratégia de acumulação do setor imobiliário.

2- A VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA

A cidade de Londrina teve sua gênese em 1929, no contexto histórico da expansão cafeeira que se deslocava de São Paulo para o Norte do Paraná. Coube à Companhia de Terras Norte do Paraná, após ter comprado as terras do Governo do Estado em 1925 e 1927, o empreendimento de ocupação das terras e viabilização das condições necessárias para os loteamentos.

Para Fresca (2002, p. 241)

[...] era fundamental para o sucesso do loteamento rural, a presença de um núcleo urbano que garantisse condições mínimas aos pequenos proprietários rurais em termos de coleta, beneficiamento e transporte da produção, oferta de bens e serviços de atendimento às demandas básicas da população rural. Como forma de garantir tais condições à realização da especulação fundiária, foi criada a cidade de Londrina [...].

Nesse sentido, a cidade assumiu papel fundamental como centro de serviços e comércio. Nesse contexto, Linardi (1995, p. 51) ressalta que,

A importância dos núcleos urbanos nesta região era evidente. Além de servirem de base para a comercialização do café também constituíam-se no local ideal para a instalação de pequenas indústrias, voltadas sobretudo para o beneficiamento de produtos agrícolas, transporte, armazenagem.

De sua gênese em 1929, rapidamente a cidade foi sendo inserida em uma dinâmica econômica-social ligada à pequena produção mercantil que implicou em rápido e intenso crescimento populacional, físico-territorial e da oferta de bens e serviços à sua população. Tanto assim que em 1934, quando de sua elevação à condição de sede municipal na hierarquia administrativa estadual, a mesma contava com cerca de 4000 habitantes (PRANDINI, 1952) e significativo setor comercial e prestador de serviços.

A inserção de Londrina na dinâmica produção agrícola de gêneros alimentícios diversos, matérias-primas e café, realizados em pequenos e médios estabelecimentos rurais, com predomínio da força de trabalho familiar, produção destinada ao mercado, a exigirem da cidade atividades como transporte, armazenagem, beneficiamento, comercialização, sistema bancário, dentre outras (FRESCA, 2002), criaram as condições para que o núcleo urbano fosse sendo rapidamente produzido. Não deixa de ser sintomático o fato de que ao final da década de 1930, já serem produzidos os primeiros loteamentos fora dos limites da planta original elaborada pela CTNP, ao norte da mesma (PRANDINI, 1952).

Toda a década de 1930, configurou-se como a de construção da cidade, já que na mesma estavam as bases – sede da CTNP, transporte, etc – para viabilizar a continuidade da expansão das frentes pioneiras no Norte do Estado. Diante da rápida e intensa comercialização das terras, o fluxo de pessoas para Londrina era intenso e para atender as pessoas que chegavam para comprar ou ocupar as novas terras, foi necessário a rápida oferta de serviços urbanos como transporte, hospedagem, corretagem, topografia e uma rede de comércio diversificada (LINARDI, 1995, p. 103).

A década de 1940 por sua vez, foi de estruturação da área central bem como da própria cidade, que assumiu forte ritmo de desenvolvimento, crescendo além dos limites desenhados pela CTNP, tendo que passar por um ordenamento no intuito de estabelecer regras ao desenvolvimento e melhorar a estruturação urbana. Esta década, segundo Takeda (2004, p. 84), “[...] representou para Londrina a sua afirmação como cidade e como pólo dinâmico do norte do Paraná, concentrando em si o poder de decisão sobre a vida econômica regional e [...] a consolidação da elite agrária e urbana”.

Mas, foi na década de 1950, que se configurou os denominados “anos dourados” de Londrina. A cidade foi expandida, casas de madeira foram sendo substituídas

pelas de alvenaria, as ruas centrais foram pavimentadas, estendendo-se as transformações pelo setor terciário que, de acordo com Linardi (1995, p. 175),

[...] tendencialmente também foi mostrando-se qualitativamente superior; agora o seu crescimento implicava também em diversificação e sofisticação. Neste momento não se tratava apenas de atender a uma demanda local e regional, de origem basicamente agrícola, mas de atender, também, com 'requisite', a burguesia local, que adquiria importância [...]

Como forma de evidenciar a melhoria das condições econômicas e o fortalecimento da economia londrinense, desde muito cedo foram se pontuando na paisagem urbana os altos edifícios. “Os edifícios de vários andares já começaram a surgir, não como índice de falta de espaço, mas atestando a riqueza da cidade e a sua chegada a uma base de princípio de maturidade” (PRANDINI, 1952, p. 67), e “[...] contava no início dos anos 1950, [...] com três prédios de 8 andares em construção”, conforme foto 01 na página seguinte.

Para Takeda (2004, p. 98), “[...] o precoce processo de verticalização em Londrina, sobretudo de sua área central, reflete a busca de elementos que justificassem a cidade como moderna”. Tanto se fez que com menos de 30 anos de existência, já havia na cidade edifícios com 19 pavimentos. A partir da década de 1960, inúmeras transformações incidiram não só no município de Londrina, mas em todo o norte do Paraná, em decorrência de uma nova estruturação político-econômica em nível nacional que estimulou ainda mais, o crescimento urbano e industrial. Tais mudanças acarretam acentuada liberação de mão-de-obra rural devido a grande inserção de tecnologia no campo e a conseqüente substituição da cultura cafeeira pela cultura da soja e do trigo, pela expansão das áreas ocupadas por pastagens, dentre outras, acentuando ainda mais a construção de edifícios, conforme foto 02.

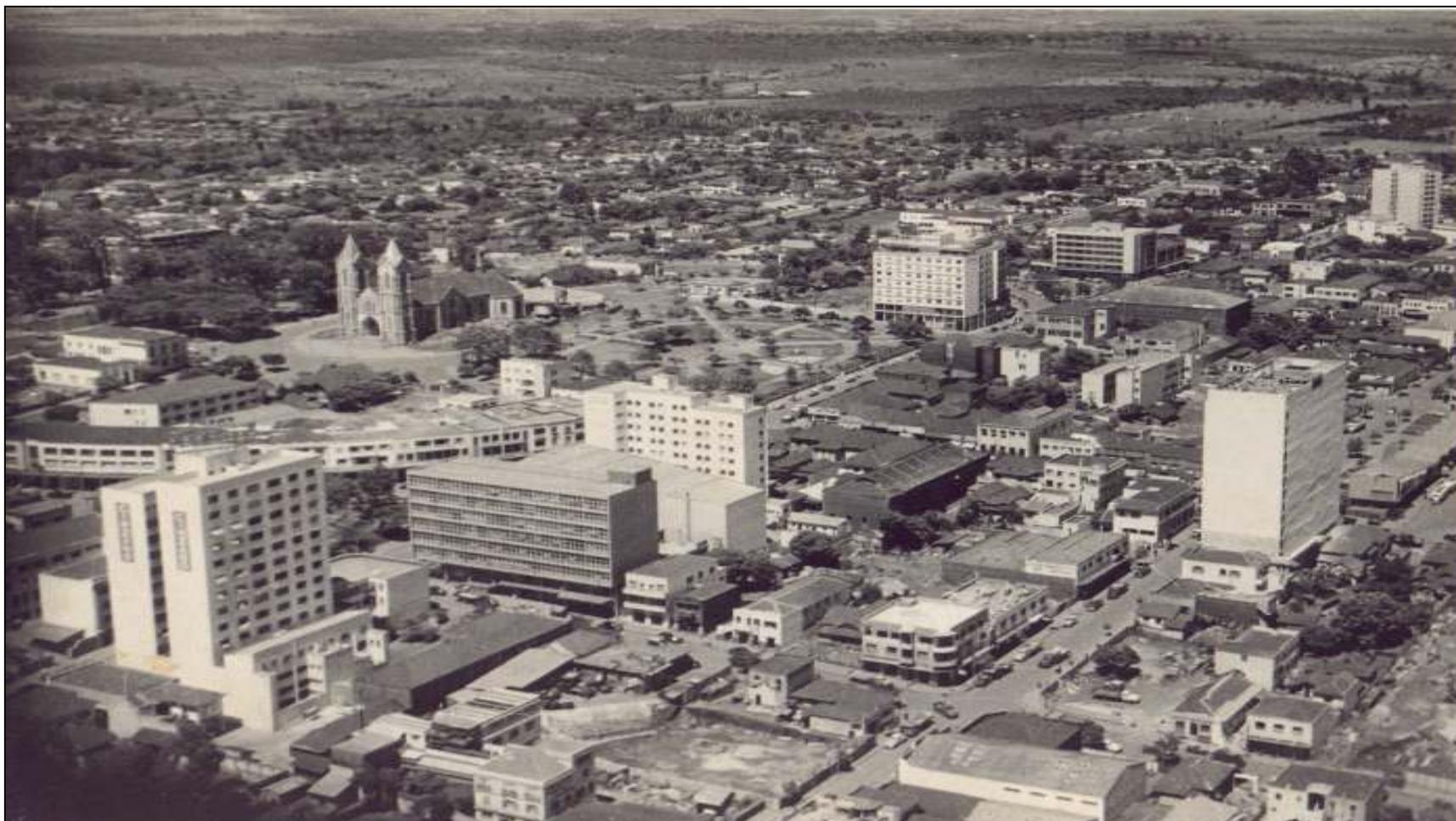


Foto 1 – Vista parcial aérea de Londrina na década de 1950, mostrando ao fundo a Catedral antiga da cidade e os primeiros edifícios construídos em seu entorno.
Fonte: Museu Histórico de Londrina “Pe. Carlos Weiss”.



Foto 2 – Vista parcial aérea de Londrina na década de 1960 com destaque para o início da Avenida Paraná encontrando a Avenida Higienópolis onde se vê a caixa d'água.

Fonte: Museu Histórico de Londrina “Pe. Carlos Weiss”.

Através da tabela 1 a seguir, que mostra a evolução da população de Londrina entre 1950-2000, verificamos que na década de 1950, 52% da população de Londrina concentrava-se na área rural, entretanto, já a partir dos anos de 1960, a maior parte da população passa a se concentrar na área urbana, permanecendo na área rural 43,24% da população total. No entanto, a partir dos anos de 1970, houve uma grande concentração da população na zona urbana, quando esta passa a ser composta por 72,5% da população total. Nas décadas seguintes a população urbana continuou aumentando enquanto a proporção de habitantes da zona rural continuou em queda.

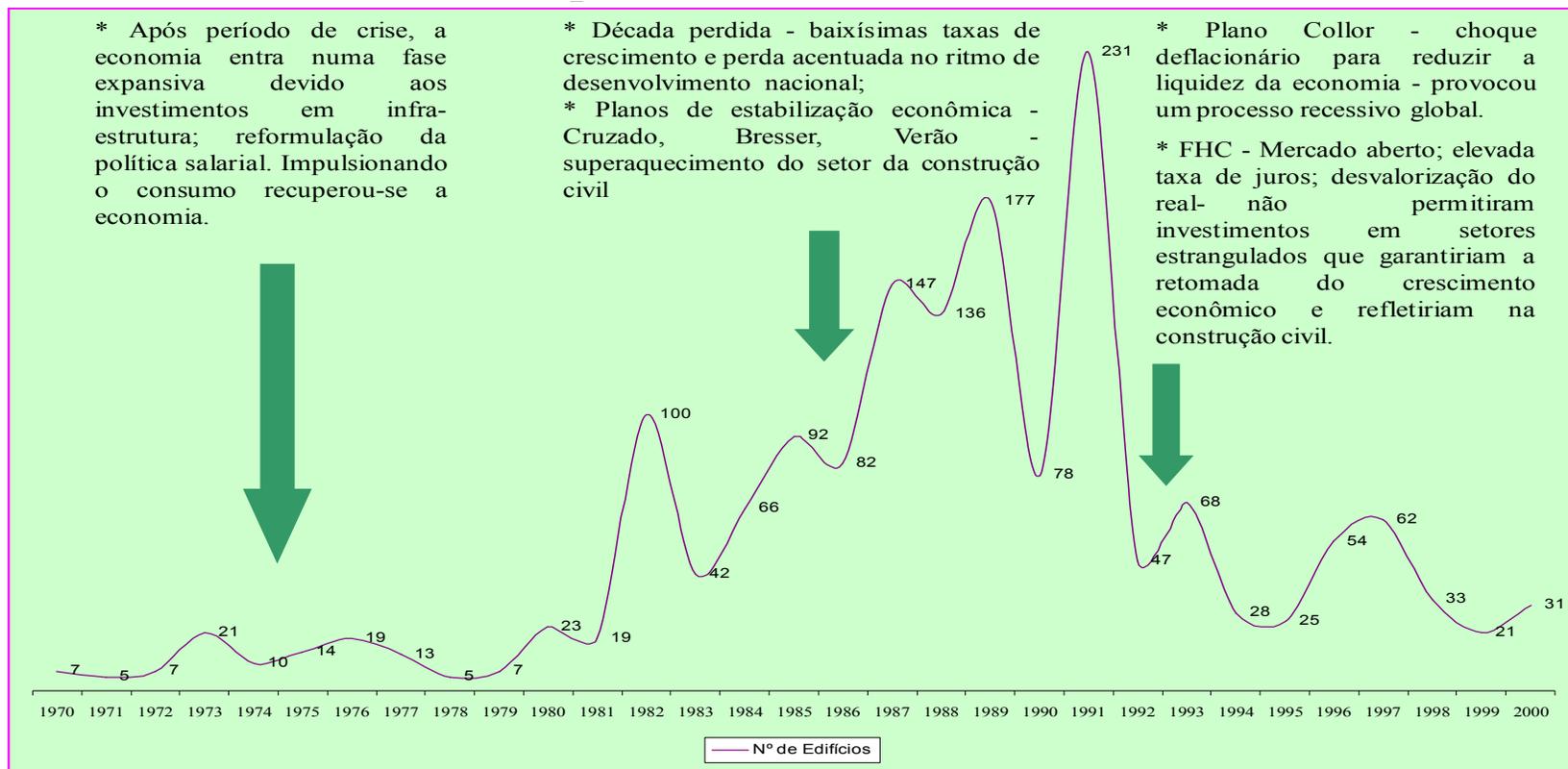
Tabela 1: Evolução da População Total, Urbana e Rural de Londrina: 1950-2000

Ano	População Total	População Urbana	População Rural
1950	71.412	34.230	37.182
1960	132.821	77.382	57.439
1970	215.576	156.352	59.224
1980	292.790	257.859	34.891
1991	390.100	366.676	23.424
2000	446.822	424.573	22.249

Fonte: Censos Demográficos do IBGE- 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000.

Essas mudanças na dinâmica econômica-social local geraram implicações no processo de verticalização. No gráfico a seguir podemos observar a evolução do processo de verticalização no período de 1970 a 2000.

Gráfico 1 - Evolução do número de edifícios construídos em Londrina no período de 1970-2000



Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina-2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Até 1970 Londrina contava com 36 edifícios com 4 pavimentos ou mais. Entre 1970-1980, a economia local e regional passavam por profundas transformações devido à intensificação no processo de industrialização e mecanização do campo, identificando-se menor investimento em edifícios, no entanto, foram construídos 131 prédios.

Esta situação se reverteu assustadoramente da década de 1980, quando a construção dos edifícios que demonstravam uma inovação no espaço urbano, e haviam sido instituídos precocemente em Londrina desde o início da década de 1950, se consolidou em Londrina quantitativa e qualitativamente. O acréscimo no número de edifícios da década de 1970 para a década de 1980 foi de 617%. Do total de 939 edifícios construídos nos anos de 1980, tivemos uma elevação nas construções no ano de 1982 quando foram construídos 100 edifícios, apresentando uma queda nos 4 anos subseqüentes, mas que ainda assim apresentava um acréscimo considerável no número de edifícios a cada ano destes, pois em 1983, 1984, 1985 e 1986 foram construídos mais 42, 66, 92 e 82 edifícios, respectivamente. A partir da segunda metade da década de 1980, após um grande período em que as graves crises econômicas porque passava o país afetaram a construção civil, o processo de verticalização de Londrina foi intensamente acelerado ao passo de se construir 147, 136 e 177 edifícios nos anos de 1987, 1988 e 1989, respectivamente. Após esse período, houve um brusco rompimento na evolução da construção de edifícios que se apresentava, onde o ano que mais se construiu foi o de 1993 com 68 edifícios, mantendo uma queda sucessiva a cada ano da década de 1990, com exceção do ano de 1991 em que foram construídos 231 edifícios, por conta de um grande empreendimento da Construtora Santa Cruz que produziu 134 edifícios neste ano. Ainda assim foram construídos 600 edifícios na referida década.

Como podemos verificar no quadro que se segue, é extremamente relevante a quantidade de edifícios construídos em Londrina entre 1970-2000 que totalizaram 1.670 edifícios. É bastante expressivo o aumento no número de edifícios construídos da década de

1970 para a década de 1980, que atinge cerca de 617%. Na década que se segue, mesmo diante de todas as adversidades pelo qual o país passou e que teve reflexos sobre toda economia nacional, afetando também o ramo da construção civil, tivemos ainda um número considerável de edifícios construídos.

Quadro 1 – Evolução do número de edifícios com 4 ou mais pavimentos construídos em

Londrina: 1970-2000

Ano	Nº de Edifícios	Ano	Nº de Edifícios	Ano	Nº de Edifícios
1970	7	1981	19	1991	231
1971	5	1982	100	1992	47
1972	7	1983	42	1993	68
1973	21	1984	66	1994	28
1974	10	1985	92	1995	25
1975	14	1986	82	1996	54
1976	19	1987	147	1997	62
1977	13	1988	136	1998	33
1978	5	1989	177	1999	21
1979	7	1990	78	2000	31
1980	23				
Total	131		939		600

Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina-2005.
Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Este elevado número de 1.670 edifícios construídos na cidade contou com 514 agentes³ envolvidos em todo o processo. Deste total, 258 agentes foram classificados como Condomínio do Edifício⁴, enquanto os demais, 256, foram considerados como investidores, construtoras, incorporadoras, etc.

³ Neste caso estamos considerando a propriedade do empreendimento e não a construtora contratada para a obra.

⁴ No processo de verticalização ocorrido em Londrina no período delimitado, tivemos a construção de 258 edifícios em que a propriedade de cada um era de seus respectivos condôminos, e para os quais não há referências completas sobre qual construtora realizou a obra, constando em 55 projetos na Prefeitura, apenas o engenheiro responsável pela obra.

Pontuamos em todo o processo de verticalização estudado, através dos dados obtidos durante a pesquisa, o surgimento de diversas empresas construtoras e incorporadoras, algumas delas com relevante importância no mercado, que de acordo com o quadro abaixo fica evidenciado, mediante sua expressiva contribuição quanto à quantidade de edifícios e áreas construídas ou ainda pela presença de seus empreendimentos nas três décadas salientadas. Além dessas, tivemos a presença de diversos outros agentes, cuja participação no processo de verticalização foi modesta, e que por questões mercadológicas ou outras diversas, não se firmaram, participando no processo com a construção de um ou dois edifícios apenas. Desse universo de 256 agentes, registramos 150 que só construíram 1 edifício, estando entre estes muitas empresas que construíram para suas sedes edifícios com 4 pavimentos ou mais, como é o caso do Banco do Brasil, Colégio Positivo, Confeções Guararapes, Conselho Londrinense de Assistência à Mulher, Crillon Hotel, Embratel, Copel, Hospital Professor Antonio Prudente, Londriferro, SENAC, e outros.

De fato, as construtoras ou incorporadoras foram as principais responsáveis pela acentuada e expressiva quantidade de edifícios construídos em Londrina, e o quadro 2 a seguir destaca as principais em termos de número de edifícios e área construída. Juntas construíram 774 edifícios, representando 46,3% do total construído nas três décadas pesquisadas, mostrando ainda a evolução de cada construtora durante o respectivo processo.

Quadro 2 – Principais construtoras responsáveis pela construção e número de edifícios em Londrina:1970-2000

Nº de Edifícios Construídos Por Período				
Agentes	1970-1980	1981-1990	1991-2000	Total
Santa Cruz Engenharia Ltda.	0	5	134	139
Khourl Ltda	1	67	34	102
Plano's	2	45	48	95
Mavillar Const. e Incorp. Ltda.	0	40	36	76
Simamura Daiwa House/Artenge	3	61	4	68
Plaenge S.A	3	54	9	66
Dinardi	0	30	24	54
Brasília Ltda.	23	28	2	53
CEBEL S.A.	19	18	0	37
Pavibrás Pavim. e Obras Ltda.	0	31	1	32
Enoch	4	24	0	28
Quadra	0	13	11	24
Total	55	416	303	774

* A construtora Simamura Daiwa House , estabelecida em 1967, passou a se chamar Artenge entre 1983/1984, quando Marcos Simamura, filho do proprietários e diretor da empresa se desliga da construtora, ficando a mesma sob a responsabilidade do Sr. Toshio Imai, até então sócio do Sr. Mitomi Simamura.

Fonte: Corpo de Bombeiros e Prefeitura Municipal de Londrina,2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Destacamos a importância destas construtoras em relação ao total construído entre 1970-2000, mas ressaltamos ainda a relevante participação delas em relação a cada década estudada, pois na década de 1970 construíram 41,98% dos 131 edifícios construídos, na década de 1980 construíram 44,30% dos 939 construídos no período e na década de 1990 foram responsáveis por 50,5% do total de 600 edifícios construídos.

Embora não tenhamos citado no quadro acima a atuação do poder público na construção dos edifícios, nem mesmo as construtoras que os produziram, cabe ressaltar tal participação através da Companhia de Habitação de Londrina – Cohab-Londrina, Cooperativa Habitacional Bandeirantes – Cohaban, Caixa de Aposentadoria e Previdência da Prefeitura Municipal de Londrina – Caapsml, Instituto de Previdência do Estado – IPÊ, enquanto agentes estatais na escala local e estadual, que foram responsáveis pela construção de 164 edifícios, representando 9,82% do total de 1.670.

Contudo, é preciso esclarecer que os edifícios produzidos pelos agentes estatais não foram alvo de levantamentos específicos quanto às construtoras nesta pesquisa. Este levantamento e análise foi realizado por Fresca (2005), demonstrando uma divisão do trabalho entre construtoras que atuam executando apenas obras estatais, aquelas que combinam ação estatal e privada diversificada e aquelas que atuam executando apenas seus empreendimentos. Como há de um modo geral, diferenças em relação as construtoras que executaram as obras públicas, optamos por não trabalhar com as mesmas tendo em vista a enorme complexidade que resultaria para a realização desta dissertação.

Registramos sim, através do quadro 3 abaixo, a quantidade de edifícios construídos por grupos de agentes, especificando a proporção em que contribuíram para o processo de verticalização londrinense.

Quadro 3- Distribuição do número de edifícios construídos em Londrina entre os agentes públicos e privados: 1970-2000.

Agentes	Nº Edif.	%
Condomínio do Edifício	258	15,45%
Agentes diversos com 1 edifício	150	8,98%
Estado – Cohab	114	6,83%
- Cohaban	33	1,98%
- Caapsml	07	0,42%
- Inocoop	09	0,54%
- IPÊ	01	0,06%
Construtoras - Incorporadoras	1.098	65,74%
Total	1.670	100%

Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Diante de tantos agentes e edifícios construídos, um aspecto de extrema relevância que cabe destacar é a grande disparidade entre os três períodos estudados no que se refere a quantidade de edifícios construídos. Os 131 edifícios construídos no período entre

1970-1980, foi significativo para uma cidade que não apresentava problemas de falta de áreas para sua expansão horizontal, mesmo passando por rápido crescimento populacional, mediante êxodo rural. Mais significativo ainda foi o período entre 1981-1990, com 939 construções. As construtoras Brasília e Cebel foram as mais importantes na década de 1970, tendo sido responsáveis por 17,55% e 14,5% respectivamente da produção de edifícios na década. As demais que se destacaram em todo o processo de verticalização, que se estabeleceram ou tiveram maior participação entre 1981-1990, foram as construtoras Plano's, Khouri, Plaenge, Artenge, Dinardi, Mavillar, Pavibrás, Quadra, A. Yoshii. Outras importantes construtoras deixaram de construir entre 1991-2000, como é o caso da Cebel e Enoch Vieira dos Santos, e da Brasília e Pavibrás que reduziram muito sua atuação.

Entre 1991-2000 tivemos uma sensível queda no número de construções quando comparada à década anterior, mesmo assim muito se construiu em Londrina, sendo 600 novos edifícios. Tem destaque neste período a atuação das construtoras Santa Cruz, Plano's, Khouri, Mavillar, Dinardi, conforme quadro 2 anteriormente apresentado, que construíram 10 ou mais edifícios cada.

Contudo, quando passamos a analisar a verticalização de Londrina, a partir da quantidade de área (m²) construída por construtora, a posição das mesmas sofre alterações bem como algumas são excluídas e outras são inclusas. O quadro 4 a seguir, demonstra aquelas que se destacaram neste critério, independente da quantidade numérica de edifícios por elas construídos.

O total de área construída por construtora, corresponde aos edifícios por elas incorporados, e ainda aqueles que foram construídos em sistema de condomínio, pelo menos daqueles que foram possíveis de se obter informação. Convém deixar claro que estes totais de área construída por construtora, podem ser maiores tendo em vista a imprecisão dos dados junto à Prefeitura Municipal de Londrina. Nem mesmo as entrevistas, nem sempre com

aqueles que efetivamente tem conhecimento da longa atuação de certas construtoras, foram capazes de solucionar tal informação. Das 11 construtoras listadas, apenas as construtoras Plano's, Plaenge, Cebel, e Santa Cruz não construíram pelo sistema de condomínio.

Quadro 4 - Principais construtoras e área(m²) construída em Londrina: 1970-2000

Construtoras	Área(m ²) Total Construída por Período			
	1970-1980	1981-1990	1991-2000	TOTAL
Brasília	125.876,29	114.096,13	6.641,95	246.614,37
Plano's	5.355,13	128.986,62	99.555,64	233.897,39
Mavillar	0,00	118.175,27	113.233,10	231.408,37
Plaenge	10.231,36	126.430,41	88.531,79	225.193,56
Khoury	5.014,95	126.806,88	73.661,09	205.482,92
Dinardi	0,00	116.526,93	88.389,41	204.916,34
Cebel	88.960,54	51.051,95	0,00	140.012,49
Santa Cruz Engenharia Ltda.	0,00	14.003,12	122.960,96	136.964,08
Quadra	0,00	68.780,54	58.905,34	127.685,88
Simamura Daiwa House/Artenge	20.942,00	77.955,39	16.698,48	115.595,87
Brastec	4.124,01	102.578,87	0,00	106.770,88
Total	260.572,28	1.045.392,11	668.577,76	1.974.542,15

Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima

Entre as construtoras mais presentes, sendo classificadas em ordem decrescente pelo total da área(m²) construída, tem destaque a Brasília, Plano's, Mavillar, Plaenge, Khoury, Dinardi, Cebel, Santa Cruz, Quadra, Simamura/Artenge e Brastec. Dos 514 agentes identificados na construção de edifícios com 4 ou mais pavimentos em Londrina, as construtoras listadas acima foram responsáveis por 46,1% de toda área construída, o equivalente a 1.974.542,15m². Mas, se do total de 514 agentes envolvidos neste complexo processo, excluirmos os 150 que construíram apenas 1 edifício, estes percentuais e valores absolutos tornam-se mais elevados. A atuação delas por década também é extremamente relevante ao levarmos em consideração que na década de 1970, foram responsáveis por 49,29% da área construída em edifícios que foi de 528.582,53m². Tal contribuição aumentou

na década de 1980 para 50,52% do total de 2.069.067,13m² construídos, aumento este que evidenciou a tendência no processo de verticalização tanto de Londrina quanto de inúmeras outras cidades brasileiras já estudadas, vindo a diminuir um pouco na década de 1990 mas ainda mantendo um percentual bastante significativo de 39,67% do total de 1.685.262,89m² construídos na década. Como tivemos uma intensa superioridade do período entre 1981-1990 com relação ao número de edifícios construídos, já era de se esperar uma maior área construída também neste período, como de fato comprovamos no quadro 4. Embora a área total seja maior, um dado importante a ser colocado é que de modo geral, as áreas das unidades diminuíram entre 1981-1990, como veremos detalhadamente nos gráficos adiante.

É considerável o número de edifícios erguidos em Londrina pelo sistema de condomínio. Tal modalidade, conhecida ainda como preço de custo, consiste na contratação de uma construtora por um grupo de condôminos, para efetivar a edificação. A execução da obra ocorre de acordo com a capacidade financeira dos proprietários, que pagam mensalmente uma parcela equivalente ao rateio do custo da mesma. Essa parcela é definida em comum acordo entre condôminos e construtora, e normalmente tem reajuste anual. A empresa construtora administra a aplicação dos recursos, prestando conta mensalmente aos representantes do grupo ou a qualquer condômino, sendo considerada uma forma de construção segura e econômica. Atribui-se ao sistema, a vantagem da menor incidência de impostos. Executa-se a obra sem que haja a necessidade do recolhimento de alguns impostos como PIS e COFINS, já que todo o recurso utilizado na obra é do grupo de condôminos, não estando sujeita à tributação como uma empresa normalmente constituída. A economia proporcionada é da ordem de 8% a 9% somente em impostos. Não confundir impostos com encargos, como os trabalhistas por exemplo, cujo recolhimento é rigorosamente observado, inclusive daquelas etapas da obra que são terceirizadas. Considera-se uma outra vantagem o ajuste das parcelas em que as mesmas são reajustadas anualmente de acordo com o índice do

CUB-Custo Unitário Básico, que reflete a variação de preços da construção civil. Este índice é regional e é divulgado pelo Sinduscon (Sindicado da Indústria da Construção Civil). Caso os condôminos assim o desejarem, as parcelas poderão ter seus valores mantidos ou alterados, conforme definido pela maioria. Como a obra é custeada com os recursos mensais disponibilizados pelos condôminos, o cronograma caminha na mesma velocidade da entrada desses recursos, desconsiderando desse modo a cobrança de multas. Aliado a essas características, apresentam outra vantagem fundamental: a segurança, pois o imóvel fica desde o início em nome do condômino. Caso a empresa construtora venha a sofrer descontinuidade, seja qual for o motivo, uma outra é contratada pelo grupo de condôminos e a obra é concluída sem interrupções.

No que diz respeito às desvantagens do sistema de condomínio, só se destaca a questão do prazo de entrega, onde o fato das parcelas da obra terem seu valor definido pelos condôminos, nem sempre os recursos colocados à disposição da construtora são suficientes para manter o cronograma em virtude das oscilações de preços dos insumos.

Em Londrina, os edifícios construídos dessa forma perfizeram 27% de toda área(m²) construída em edifícios, ocupando na década de 1980 e 1990, o 1º lugar do total de área construída, com 622.252,20m² e 530.250,00m² respectivamente.

Temos no quadro abaixo a relação das principais construtoras contratadas para a construção de 111 dos 258 edifícios construídos pelo sistema de condomínio fechado no período de 1970-2000, apresentando ainda o total da área (m²) construída por cada uma delas neste sistema.

Quadro 5 – Condomínios fechados: principais construtoras atuantes, número de edifícios e área(m²) construída entre 1970-2000

Construtoras	1970-1980		1981-1990		1991-2000		Total	
	Nº.	Área	Nº.	Área	Nº.	Área	Nº.	Área
Mavillar	0	0,00	17	62.989,14	15	54.185,36	32	117.174,50
Brastec	0	0,00	14	102.578,87	0	0,00	14	102.578,87
Galmo	0	0,00	4	11.872,82	10	71.254,58	14	83.127,40
Khoury	0	0,00	4	33.308,80	4	45.027,35	8	78.336,15
Quadra	0	0,00	7	39.308,07	1	7.587,72	8	46.895,79
Dinardi	0	0,00	4	19.550,78	3	25.672,13	7	45.222,91
Maranata	0	0,00	4	7.475,63	5	24.926,35	9	32.401,98
Cruciol	0	0,00	8	28.535,06	1	3.276,51	9	31.811,57
Garpan	0	0,00	4	24.753,64	1	5.739,33	5	30.492,97
Donádio Fogaça e Cia.	0	0,00	0	0,00	5	30.073,72	5	30.073,72
Total	0	0,00	66	330.372,81	45	267.743,05	111	598.115,86

Obs: A área construída por intermédio de condomínios fechados pelas construtoras do quadro fazem parte da totalização das áreas apresentadas no quadro 4, em que mostramos as principais construtoras do processo de verticalização de Londrina.

Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

De acordo com os dados levantados, e em comparação com os quadros apresentados anteriormente, podemos tecer algumas considerações começando pelo fato de que esta modalidade assumiu grande importância em Londrina a partir dos anos de 1980, década em que se construiu 53% de toda área construída no período estudado. Ainda na década de 1960 a construtora Brasília havia construído utilizando este sistema, sendo a primeira a introduzi-lo em Londrina, embora em pequena proporção. Na década de 1970, apenas 1 edifício foi construído nesta modalidade, pela Incorporadora Alvorada, com área de 11.000,10m². Percebe-se uma grande atuação da construtora Mavillar neste sistema de construção com 32 edifícios construídos, que, se somados com os 44 edifícios de sua propriedade, totalizou 76 edifícios. A construtora Brastec por sua vez, empreendeu 14 edifícios pelo sistema de condomínio na década de 1980, que colocamos aqui como uma especificidade da mesma, haja vista que na década seguinte não edificou nenhum prédio nesse

sistema. Nesse mesmo sentido temos o caso da construtora Cruciol e Galmo que construíram 9 e 14 edifícios respectivamente, pelo sistema de condomínio e apenas 7 e 2 de sua propriedade, respectivamente. Ainda entre as que mais construíram por esse sistema temos as construtoras Khouri(8) e Dinardi(7), só que estes números são pouco representativos para elas se comparados aos 94 e 47 que empreenderam respectivamente, como proprietárias das obras.

Outro dado importante é o fato de inúmeras construtoras que atuaram em Londrina, o terem feito exclusivamente pelo sistema de condomínio, como é o caso das construtoras Maranata; Donádio, Fogaça & Cia Ltda, acima relacionadas, e as construtoras Sertenge Ltda.; Meta; Dresden; Tauá Ltda.; Itaplan; Almeida Machado Ltda.; Sena; Alvorada Incorporadora Ltda.; Projekt Engenheiros Associados; Tee; MRV Construções Ltda.; Montosa; Reparco Ltda.; Piza; Obra Prima; BPZ Construções Cíveis Ltda.; Oliveira Drummond; J.A. Engenharia de Construções; Macplan Engenharia e Construtora Ltda. e MWL Arquitetura e Construção Civil Ltda., que também só construíram por esse sistema, só que em proporção bem menor, e por isso não constam nos quadros anteriormente apresentados.

A partir destas considerações gerais, passamos agora à uma análise desse processo por década, e mais uma vez, reforçamos nosso recorte que é o de entender a ação dos agentes responsáveis por tal processo.

2.1- O período entre 1970 e 1980

A década de 1970 foi marcada pelas intensas transformações da sociedade brasileira muitas das quais delineadas na década anterior. O que se esboçava no quadro econômico brasileiro na década de 1960 era um período de crise marcado pelo processo de mudança das causas da inflação, que passou a ser de custos e não mais de

procura, como anteriormente se definia. A inflação passou a ser entendida como um estímulo à procura insuficiente, dada a existência de capacidade ociosa (BRESSER PEREIRA, 2003, p.132), sendo “[...] um mecanismo de defesa da economia contra a tendência à redução da taxa de imobilização” (RANGEL, 1981, p. 57). Nas palavras de Rangel, a inflação age no sistema econômico, exercendo papel de defesa contra a depressão econômica:

[...] essencialmente, meio eficaz de captação de recursos pelo Estado, para habilitá-lo a, através do seu próprio dispêndio, expandir o dispêndio global, no início do processo de industrialização; b) depois na fase de culminação do esforço de industrialização calcado na substituição de importação de bens de consumo, e nas condições do câmbio congelado, instrumento eficaz para elevar a eficácia marginal do capital, através do barateamento relativo dos itens fundamentais do custo fixo (equipamentos importados), comparativamente aos itens principais do custo variável (mão-de-obra e matérias-primas nacionais) induzindo, assim, o aumento dos investimentos privados; c) na fase de culminação do esforço de industrialização axiado na substituição de importações de bens de produção (depois do Programa de Metas), meio eficaz para impedir que a mais-valia se condensasse parcialmente sob forma monetária ou “líquida” – o que implicaria em depressão econômica – levando-a a imobilizar-se, indiferentemente, em bens de consumo durável ou em bens de capital (RANGEL, 1981, p. 79-80).

Nesse contexto se deu a crise entre 1962 e 1964 quando as empresas passaram a ter redução nos lucros e tomaram uma série de medidas que acabaram por transformarem-se em causas da aceleração do processo inflacionário como: elevação de seus preços; pressão sobre o governo para que aumentasse suas compras do setor privado; pressão sobre o governo e sistema bancário para aumento do crédito. De acordo com Bresser Pereira (2003, p. 135), “[...] esta ampliação do crédito, somada aos aumentos de preços autônomos [...] e à pressão sobre o governo para aumentar seu dispêndio transformaram-se nas causas básicas da inflação do período”. Com déficit crescente de caixa mediante o atendimento por parte do governo das reivindicações das empresas, este tentou resolver o problema através de emissões e aumento da carga tributária, criando mais uma vez um foco de inflação.

Na análise da história econômica do Brasil, Prado Júnior (2004, p. 319-320) comenta sobre os déficits sucessivos na balança comercial brasileira das décadas de 1950 e

1960 como reflexo da desvalorização cambial da nossa moeda, que conseqüentemente levaria à queda do poder aquisitivo interno. Sendo assim, o processo inflacionário teria sua origem imediata nas largas emissões no período da II Guerra Mundial e na escassez de mercadorias, acentuando-se posteriormente pelo efeito cumulativo de diversos fatores, dentre os quais os desequilíbrios das contas externas atuariam decisivamente sobre os demais. De acordo ainda com sua análise, a inflação de preços constitui um dos traços marcantes da evolução econômica brasileira, provocando poderoso estímulo na acumulação capitalista, ou seja, no processo de formação de capitais. Nesse sentido, esclarece:

Não precisamos insistir aqui nesse fato óbvio que a alta de preços, que somente é acompanhada com larga defasagem pela elevação dos salários, determina uma elevação das receitas das empresas relativamente às suas despesas essencialmente constituídas pela remuneração do trabalho. Eleva-se em conseqüência a margem de lucros que vão alimentar a acumulação capitalista. E se isto de um lado implica na intensificação da exploração do trabalho – o que é aliás de fácil observação no baixo nível de vida da população trabalhadora, quase estagnado, se não freqüentemente em regresso, quando comparado com o rápido e largo enriquecimento das classes possuidoras e daquelas categorias sociais parasitárias que vivem à sua sombra -, resulta de outro no aumento das inversões e portanto das atividades produtivas (PRADO JÚNIOR, 2004, p. 320) .

Voltando ao período em questão, entre 1965 e 1966, tivemos forte recessão econômica, e o quadro que se delineava impôs medidas para estabilização econômica pelo governo Castelo Branco (1964-1967). No intuito de combater a inflação que sinalizava índices de 140% para 1964, e retomar o crescimento econômico, foi elaborado o Plano de Ação Econômica do Governo (PAEG). Foram fixadas taxas anuais de expansão e de inflação para 1965 e 1966, juntamente com a execução de um programa de criação de novos empregos, diminuição de déficit público e outros. Segundo Rezende (2002, p. 119),

Embora o PAEG fosse um plano de desenvolvimento, diagnosticando a inflação como causada pelos déficits públicos, pela expansão do crédito às empresas e pelas majorações institucionais de salários em proporção superior à do aumento de produtividade, ele acabou transformando-se em mero plano de estabilização econômica.

Acreditando na força do mercado e colocando o objetivo da estabilização monetária em primeiro lugar, sacrificou o desenvolvimento, restringindo o crédito da indústria mais que o da agricultura, em favor do combate à inflação. Os gastos públicos foram cortados de maneira drástica, cancelou-se programas de investimento, reduziu-se despesas de custeio, majorou-se tarifas dos serviços públicos. O governo criou estratégias visando à reformulação do sistema tributário, aumentando as alíquotas dos impostos e a máquina arrecadadora sob a responsabilidade do governo federal. Foi importante a criação da correção monetária para a atualização dos débitos em atraso, aparecendo ainda a ORTN que compulsoriamente, o governo passou a utilizar para financiar seu déficit. Ao restringir o crédito às empresas privadas, a moeda e o crédito expandiram-se concomitante ao aumento dos preços internos. Em 1965 a expansão monetária foi bem superior ao previsto e embora caísse a inflação, tal quadro ocorreu em razão da folga alcançada no balanço de pagamentos. Os empréstimos externos foram em 1965, 65% superiores aos obtidos em 1964, enquanto que as importações decresceram muito, cujo valor foi igualado ao assinalado em 1950, o mais baixo entre as décadas de 1950 e 1960. Em 1965, as exportações atingiram níveis recordes provocando superávit no balanço de pagamentos. Por não possuir mecanismos ágeis para conter o influxo de moeda, deixou a liquidez da economia bastante folgada.

No início de 1967, o quadro era claramente recessivo, com pedidos de falência e concordata sendo 70% superiores que o ano anterior (REZENDE, 2002, p.122). A política salarial adotada provocou quedas sucessivas no valor do salário o que pressionou para uma estagnação no crescimento econômico, ao mesmo tempo em que, aliada ao aperto creditício, influiu negativamente nas taxas inflacionárias.

Na análise que faz da economia brasileira do período, Bresser Pereira (2003, p. 139) também coloca as causas e conseqüências das medidas adotadas pelo governo como estratégia de combate à inflação. Segundo ele,

A redução do déficit de caixa foi realizada através do aumento de impostos, da redução das despesas e investimentos governamentais, de eliminação de subsídios governamentais e do aumento das tarifas dos serviços públicos. A redução da demanda foi também alcançada com o aumento da carga tributária, reduzindo-se assim as disponibilidades nas mãos do público, as restrições de crédito, limitando-se as possibilidades de investimento das empresas, e com a política salarial, visando à diminuição do consumo. [...] O resultado dessa política de combate à inflação através da redução da demanda, quando a inflação era de custos, foi, portanto, a estagnação econômica.

De acordo com as comparações que Rangel (1985, p. 41-42) fez entre as taxas relativas da produção industrial brasileira e a inflação entre 1958 e 1963 - e que, segundo ele o mesmo comportamento se repetiria pelo menos nos 20 anos seguintes - enquanto a economia se desaquecia devido a tendência declinante na produção industrial, a taxa de inflação se elevava firmemente, e vice-versa. No entanto,

a política ortodoxa de combate à inflação, partindo da suposição de um excesso de demanda, justifica todas as medidas antipopulares, do tipo compressão salarial, da limitação dos financiamentos à produção, etc. Se, ao contrário, o problema decorre de uma contração da oferta, outro tipo de terapêutica entrará em linha de cogitação (RANGEL, 1985, p. 43).

Mas diante de todas as medidas tomadas para a efetivação da estabilização pretendida, realmente instaurou-se custos altíssimos para a economia nacional. Alguns setores como os bancos e algumas indústrias prestes a participar do mercado internacional, apresentaram aumento de lucratividade durante o plano, mas de modo geral, as dificuldades foram superiores. A construção civil, vestuário e alimentos foram os mais atingidos. Quanto ao vestuário e alimentos,

[...] eram setores de atuação tradicional do capital nacional, pouco oligopolizados, onde predominavam as pequenas e médias empresas, que se ressentiram especialmente da perda do poder de compra dos salários. A construção civil, área privilegiada do capital nacional, foi particularmente afetada pela redução das obras públicas, e sendo um setor de emprego intensivo de mão-de-obra não qualificada, deu à sua paralisação um caráter socialmente regressivo (REZENDE, 2002, p. 123).

Acabaram se beneficiando neste período contracionista e de crédito escasso, as subsidiárias brasileiras de empresas estrangeiras que tiveram acesso a financiamentos e empréstimos obtidos no exterior, sendo ampliado dessa forma a participação do capital externo na atividade produtiva nacional.

A partir de 1967, coincidindo com a ascensão ao poder do General Costa e Silva, a economia brasileira entrou num processo de expansão. As reformas bancárias, do mercado de capitais, tributária, juntamente com a correção monetária que haviam sido realizadas durante a crise anterior, serviram como base para sua recuperação. Quanto à correção monetária, Rangel (1985, p.44-46) dizia que ela estava na ordem natural das coisas, a medida que significava que a equação econômico-financeira do mútuo ficaria preservada e conseqüentemente as garantias reais (hipotecas, por exemplo) recuperavam sua plena vigência, trazendo certamente à queda da taxa real de juros.

Mudanças significativas na economia foram traçadas pelo novo governo apresentando uma reformulação da estratégia de combate à inflação, haja vista que esta passou a ser vista como uma inflação de custos, causada pelos altos preços das tarifas de serviços fundamentais como a energia elétrica, pelo alto custo do crédito, entre outros.

Segundo Rangel (1985, p. 43), as políticas antipopulares do tipo da compressão salarial, limitação de financiamentos, até então levadas a cabo, eram 'políticas antiinflacionárias', contra-indicadas e agravaram o problema, justamente pelo fato da inflação brasileira decorrer de uma contração da oferta. Para ele,

[...] a direção do esforço principal do nosso desenvolvimento passava pela expansão da produção de bens duráveis – desde os apartamentos residenciais às máquinas operatrizes da Romi, passando pelos automóveis, pelas geladeiras e pelos eletrodomésticos em geral (RANGEL, 1985, p. 43).

Dessa forma, coube ao Governo Federal concentrar os investimentos em infra-estrutura (energia, transportes e comunicações), flexibilizar a política monetária e fiscal, reformular a política salarial no sentido de compensar as perdas sofridas com a subestimação do resíduo inflacionário. O Plano Estratégico de Desenvolvimento elaborado por Delfim Neto, então Ministro da Fazenda, propôs acelerar o desenvolvimento e conter a inflação. Em 1967 os resultados foram singelos mas em 1968 estes foram surpreendentes. De acordo com Bresser Pereira (2003, p. 161),

O estímulo à procura permitiu que as empresas aumentassem sua produção e que os níveis de emprego fossem restabelecidos. Entrava, assim, a economia em um processo cumulativo de prosperidade, em que o aumento da procura estimulava a produção e esta, por sua vez, voltava a estimular a procura. Os lucros das empresas aumentavam, de forma que estas não tinham mais aquela necessidade de aumentar seus preços para cobrir seus custos.

Os números do crescimento econômico foram admiráveis. Impulsionado pela produção industrial expandindo em 15,5%, o PIB cresceu 9,3% em 1968; em 1969 o PIB cresceu 9% e a produção industrial 11%. O saneamento das contas públicas ocorridas no governo e a manutenção do financiamento do déficit público por meio da emissão de moeda permitiu ao governo um elevado nível de investimentos em infra-estrutura, impulsionando áreas como a indústria pesada e de bens de capital; o favorecimento às exportações, especialmente de produtos manufaturados pela política de incentivos fiscais e facilidades burocráticas, de modo que propiciou um grande crescimento após longo período de estagnação. No mercado interno impulsionou-se o consumo e a recuperação da economia. O salário mínimo não sofreu alterações mas a classe média teve uma melhora significativa em suas remunerações o que lhe permitiu tornar-se “[...] investidora por meio do recurso constante à poupança, beneficiada pela incorporação da correção monetária, e pela

participação crescente no mercado acionário, via Bolsa de Valores” (REZENDE, 2002, p. 127-129). O consumo de bens duráveis foi facilitado pelos créditos alocados para seu financiamento. De acordo com Rangel (1985, p. 46),

A construção residencial, tão importante, num país que expandia sua população urbana a ritmos tão galopantes, teve reforçadas ou criadas suas próprias bases financeiras, por certo sob a supervisão do Estado, via Sistema Nacional de Habitação e Banco Nacional de Habitação (SNH e BNH, respectivamente), mas movendo fundos privados em escala sem precedentes.

O Sistema Nacional de Habitação se expandiu com a crescente massa de recursos vindos do FGTS, representando para a construção civil só em 1968, um crescimento de 17%. Para Rangel (1985, p.46), “[...] em áreas como a construção residencial, a correção monetária foi remédio necessário e suficiente. Bastou que os institutos enquadradores da garantia real fossem regenerados, para que o sistema reagisse como era mister”. Sendo assim, os recursos anteriormente comprometidos com aplicações no setor público puderam ser canalizados para outras áreas, notadamente no campo da indústria pesada, energética, serviços urbanos, transportes rodoferroviários, etc.

Grande beneficiário dessa política econômica do governo foi também o capital externo, que passou a dominar setores de material elétrico, produtos farmacêuticos, borracha, assegurando ainda forte participação na indústria química e mecânica e de forma minoritária, na área alimentícia e têxtil, além de seu predomínio na indústria automobilística. Desse modo, parcela do grande capital nacional se associou com empresas multinacionais, garantindo dessa forma maiores volumes de capitais e recursos tecnológicos. O investimento estatal direto também aumentou muito nas empresas estatais, algumas das quais se consolidou e ampliou sua área de atuação como foi o caso da Petrobrás e da Cia. Vale do Rio Doce (REZENDE, 2002, p. 129).

Tendo definido a inflação como sendo de custos, não tinha sentido combatê-la com restrição à demanda, havendo ao contrário, a necessidade de liberá-la, justificando assim os procedimentos adotados no período, acima especificados.

Numa análise comparativa, o crescimento da renda que caíra verticalmente a partir de 1962, apresentando crescimento a taxas negativas entre 1963 e 1965, entrou numa fase de recuperação a partir de 1967, crescendo em elevadas taxas de 8,4%, 9% e 9,5% em 1968, 1969 e 1970, respectivamente (BRESSER PEREIRA, 2003, p. 163).

Foi-se delineando o período conhecido como “milagre econômico”. A taxa de inflação chegou a cair de 88,4% em 1963, a 15% em 1971, enquanto a taxa de crescimento da produção industrial passava de 0,2% a 12% e o PIB de 2,8% a 11,3% respectivamente (RANGEL, 1985, p. 47). Implantou-se um projeto de desenvolvimento acelerado com ênfase no crescimento da indústria de bens de consumo duráveis, visando a modernização do país e sua maior inserção no sistema capitalista mundial, contando para tanto com a atuação do Estado, das empresas multinacionais e do grande capital nacional, que seriam promotores do desenvolvimento. Desta forma, caberia ao Estado o investimento em obras de infra-estrutura, visando eliminar os pontos de estrangulamento; a atuação monopolista em setores estratégicos, no intuito de regular o ritmo do desenvolvimento, mediante a dosagem dos custos produtivos, assegurando ainda o controle do governo sobre os setores econômicos mais sensíveis; e a manutenção do controle social. As multinacionais impulsionariam o desenvolvimento via ampliação da capacidade produtiva já instalada e operaram a modernização do país via transferência de tecnologia, mediante incentivos fiscais. O grande capital nacional associou-se às multinacionais e preencheu áreas produtivas essencialmente destinadas ao consumo interno (REZENDE, 2002, p. 133-134).

Nesse período, o BNH teve fundamental importância pois estimulou diretamente os setores produtivos de cimento, aço, cerâmica e também realizou obras de

saneamento básico em larga escala, financiando a indústria de materiais de construção. Cabe ressaltar que, criado para promover a construção da casa própria, especialmente para classes de menor renda, até 1974 pouco mais de 25% das moradias construídas via BNH eram realmente populares (REZENDE, 2002, p. 145). De fato, no período 1967-1973 o Brasil viveu uma conjuntura extremamente favorável, que segundo Rangel (1985, p. 48-49), é resultante da coincidência da fase 'a' do seu ciclo endógeno com a etapa final da mesma fase 'a' do 4º Ciclo de Kondratiev. Estando na fase ascendente de seu Juglar, a economia acelerou-se até 1973, invertendo-se tal conjuntura posteriormente. Devido o período entre 1973-1980 corresponder em grande parte à fase ascendente do nosso Juglar, tivemos um desempenho satisfatório mesmo sob o efeito depressivo do Ciclo Longo. Tanto assim que “[...] entre 1975 e 1980, a produção industrial brasileira esteve crescendo à razão de 7,6% ao ano, contra 10,4% no período 1965-1970 e 4,5% ao ano, no mesmo período 1975-1980, no mundo capitalista” (RANGEL, 1985, p. 49).

Acompanhando ainda o pensamento de Rangel (1985, p. 30-31), o Brasil reage aos movimentos do Ciclo Longo mundial desde longa data. Ao entrar a economia mundial na fase expansiva, o Brasil aprofunda seus laços na divisão internacional do trabalho, manifestada pela expansão das exportações e importações; quando a mesma entra em fase recessiva, a economia brasileira volta-se sobre si mesma, no esforço de substituição de importações que segundo ele,

também pode ser e o tem sido, uma forma de crescimento, adequada ao seu nível de desenvolvimento econômico e social: diversificação da produção das unidades econômicas básicas, na fase 'b' do 1º Kondratiev; diversificação da produção nacional, pela proliferação de unidades artesanais e excepcionalmente manufatureiras, voltadas para o mercado nacional, no 2º Kondratiev; aprofundamento desse movimento, pela substituição de unidades pré-industriais por outras, de caráter propriamente industriais [...], desencadeado na fase 'b' do 3º Kondratiev.

E o fato deste movimento de substituição de importações não ter sido interrompido com o advento da fase expansiva do 4º Ciclo Longo (1948-1973), justificou seu crescimento satisfatório no período.

Convém lembrar, de acordo com Rezende (2002, p. 139-150), que o projeto de desenvolvimento operacionalizado a partir de 1969 promoveu uma brutal concentração de renda, onde a massa da população assalariada sofreu um empobrecimento crescente, ao mesmo tempo em que os ocupantes de postos de gerenciamento/direção e os técnicos especializados beneficiaram-se de remuneração salarial ascendente. Enquanto se abria para a classe média dos grandes centros urbanos um paraíso de consumo, crescia paralelamente a população marginalizada e miserável. Essa concentração de renda se deu também regionalmente, sendo a Região Sudeste a que mais se beneficiou do “boom” industrial. Com relação ao setor agrícola, o único que pôde se beneficiar de incentivos fiscais para sua modernização por meio de irrigação e mecanização, foi o destinado à exportação, especialmente de soja no Sul, e posteriormente no Centro-Oeste brasileiro, havendo na contrapartida, um declínio na produção de alimentos para o mercado interno, avanço na concentração fundiária e instauração de vários bolsões de pobreza.

O “choque do petróleo” no final de 1973, impôs à economia mundial capitalista o seu ingresso numa fase recessiva que acabaram por criar problemas futuros à economia brasileira pois faltaram recursos suficientes de créditos e inversões externas que vinham estimulando e assegurando o crescimento das atividades econômicas nacionais.

A partir de meados da década de 1970, ocorreu uma desaceleração no ritmo de crescimento, que segundo Bresser Pereira (2003, p. 189), permitiu que a taxa de inflação que fora cadente até 1973, voltasse a crescer colocando ainda que a causa mais geral da aceleração da inflação foi o conflito distributivo entre as classes, ressaltando que devido a pouca força política da classe trabalhadora brasileira, a inflação é fundamentalmente fruto da

permanente tentativa da classe capitalista de elevar ou pelo menos manter na fase de desaceleração cíclica, sua taxa de lucro (RANGEL, 1981). Dada essa conjuntura, a economia brasileira entre 1974-1979, continuou a crescer, mas em ritmo menos intenso e começaram a ser assinalados diversos problemas como o insuportável ônus financeiro da dívida externa, a desestruturação do setor público, a explosão inflacionária e a perda de dinamismo. Mesmo com mudanças na política econômica no início da década de 1980, ampliou-se o quadro de estagnação econômica que impôs um ajuste estrutural. De acordo com Rezende (2002, p. 161), desde o final da década de 1970, o governo mantinha elevadas as taxas de juros internas no intuito de evitar fuga de capitais e estimular alto grau de endividamento externo pelas empresas privadas. Esses recursos contraíram-se drasticamente e as taxas de juros no mercado internacional dispararam com o segundo choque do petróleo de 1979, e o governo para evitar o repatriamento dos capitais externos e ainda financiar o déficit público e a dívida interna, aumentou a taxa de juros. Entre as medidas tomadas nessa conjuntura, o governo atrelou o valor de resgate das ORTNs à cotação do dólar, que somados aos juros reais, assegurou uma taxa de retorno positiva em suas aplicações. Caso a desvalorização do câmbio superasse a taxa de inflação interna, estaria possibilitado um sobre-lucro, que se tornou real no período criando-se uma tendência à aplicação em ativos financeiros e desfavoreceu os investimentos produtivos. No bojo dessa conjuntura, “[...] a especulação financeira, altamente rentável e garantida pelo governo, tornou-se a atividade padrão do período, agravando a recessão, inibindo o consumo, acelerando a taxa de inflação e ocasionando o enorme crescimento da dívida pública interna” (REZENDE, 2002, p. 161).

Sobre este momento econômico brasileiro, Bresser Pereira (2003, p. 229)

afirma que

[...] o segundo choque de preços do petróleo, a recessão norte-americana e a elevação violenta das taxas de juros internacionais, que acontecem em 1979, dão início à mais grave crise econômica da história independente do Brasil. [...] A sociedade, que era geralmente definida pelo otimismo e pelo alto padrão de realização econômica, viu-se, de repente, dominada pelo pessimismo e pela falta de perspectivas.

Inserido nesse contexto nacional, o Norte do Paraná foi singularizadamente afetado por inúmeras transformações, a começar pela produção agropecuária. A intensificação do processo de acumulação capitalista centrado na reprodução industrial impôs a modernização na agricultura e contribuiu juntamente com as Leis Trabalhistas, para uma inversão na distribuição da população. Esta década foi caracterizada por forte crescimento da população urbana, dado o intenso êxodo rural e crescimento da população total via desenvolvimento e expansão de inúmeras atividades do setor secundário e terciário (FRESCA, 2002).

Tal quadro reflete uma grande demanda por habitação, que associada ao intenso crescimento econômico nos primeiros anos da década de 1970, possibilitou a continuidade do processo de verticalização precocemente iniciado. O quadro 6 a seguir nos permite avaliar a participação das principais construtoras atuantes em Londrina no decorrer da década de 1970, levando em consideração a quantidade de edifícios por elas construídos. Entre 1970 e 1980 foram construídos 131 edifícios na cidade e os agentes que compõem o quadro 6, foram responsáveis por 51,9% do total numérico de edifícios construídos neste período.

Quadro 6 – Principais construtoras atuantes na construção de edifícios entre 1970 e 1980 e número de edifícios construídos por ano

CONSTRUTORA	Nº de Edifícios Construídos por Ano – 1970/1980											
	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	Total
Brasília Ltda.	1	1	0	1	2	3	2	9	0	1	3	23
CEBEL S/A	1	0	0	1	1	2	2	0	3	1	8	19
Enoch Vieira dos Santos	0	0	0	2	0	0	1	0	0	0	1	4
Imob. Esplanada Ltda.	0	0	0	3	0	1	0	0	0	0	0	4
Simamura Daiwa House	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	3
Armando Moreira Ltda.	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	3
Plaenge S.A	0	0	0	2	0	0	1	0	0	0	0	3
Técnico Canadá Ltda.	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	3
Planemp	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	3
Gilberto Lopes Incorp.	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	3
Sub-Total	2	3	1	10	4	10	8	11	3	2	14	68
Total da Década	7	5	7	21	10	14	19	13	5	7	23	131

Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

A Construtora Brasília teve notável presença com 23 edifícios, perfazendo 125.876,29m² de área construída, conforme quadro 7 a seguir, equivalente a 39,55% dentre o total das 10 maiores e 23,81% de toda área construída em prédios de 4 e mais pavimentos na década de 1970. Também teve grande participação a Construtora Cebel, que produziu 19 edifícios totalizando 88.960,54m², correspondente a 16,83% do total construído na década. As demais construtoras presentes no quadro 6, tiveram individualmente pequeno destaque tanto em número como em área. É importante assinalar que muitas das construtoras constantes no quadro 6, eram de origem recente a exemplo da Plaenge que foi fundada em 1970 em Londrina e ao longo da década produziu 3 edifícios. Outro aspecto importante expresso no quadro 6, é a evolução diferenciada por ano, do total de edifícios construídos em Londrina. Observa-se construção dos mesmos em todos os anos, mas com destaques em termos de números nos anos de 1973, 1975, 1977 e 1980. Isto nos permite argumentar que até 1973/1974, a construção civil londrinense esteve muito mais envolvida com a produção de conjuntos habitacionais do que com a verticalização, haja vista os enormes investimentos

realizados pelo SFH/BNH na cidade (POSTALI, 2005). Contudo, na segunda metade dos anos de 1970, foram construídos 51 edifícios dando sinais de que novas condições estavam sendo dadas para a construção civil, como podemos observar na foto 03.

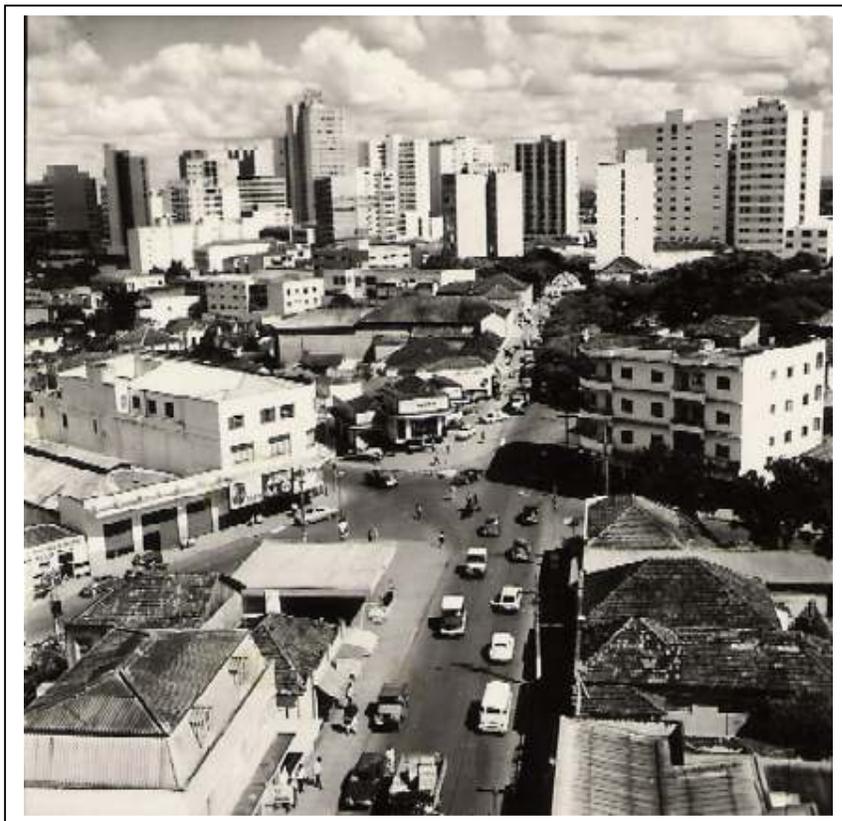


Foto 3 – Vista panorâmica da Rua Quintino Bocaiúva, mostrando ao fundo os edifícios construídos na área central no entorno da Avenida Paraná (Calçada de Londrina), na década de 1970.

Fonte: Museu Histórico de Londrina “Pe. Carlos Weiss”.

É bastante acentuada nesta década, a quantidade de agentes que construíram apenas 1 edifício e não mais construíram em Londrina, como foi o caso de pessoas como Agrepina Zanerato, Archimínio Fernandes, Dalcy Mendes, Fauzi Rachid Nasser, Francisca Campina Garcia, Gerda Vieira de Melo, Olympio Nunes, Arnaldo Marcos Fertoni, René Kurt, etc, além de outras empresas que estabeleceram-se para construção de um único prédio, a exemplo da City Incorporadora e Empreendimentos, Jopal Incorporadora e Administradora

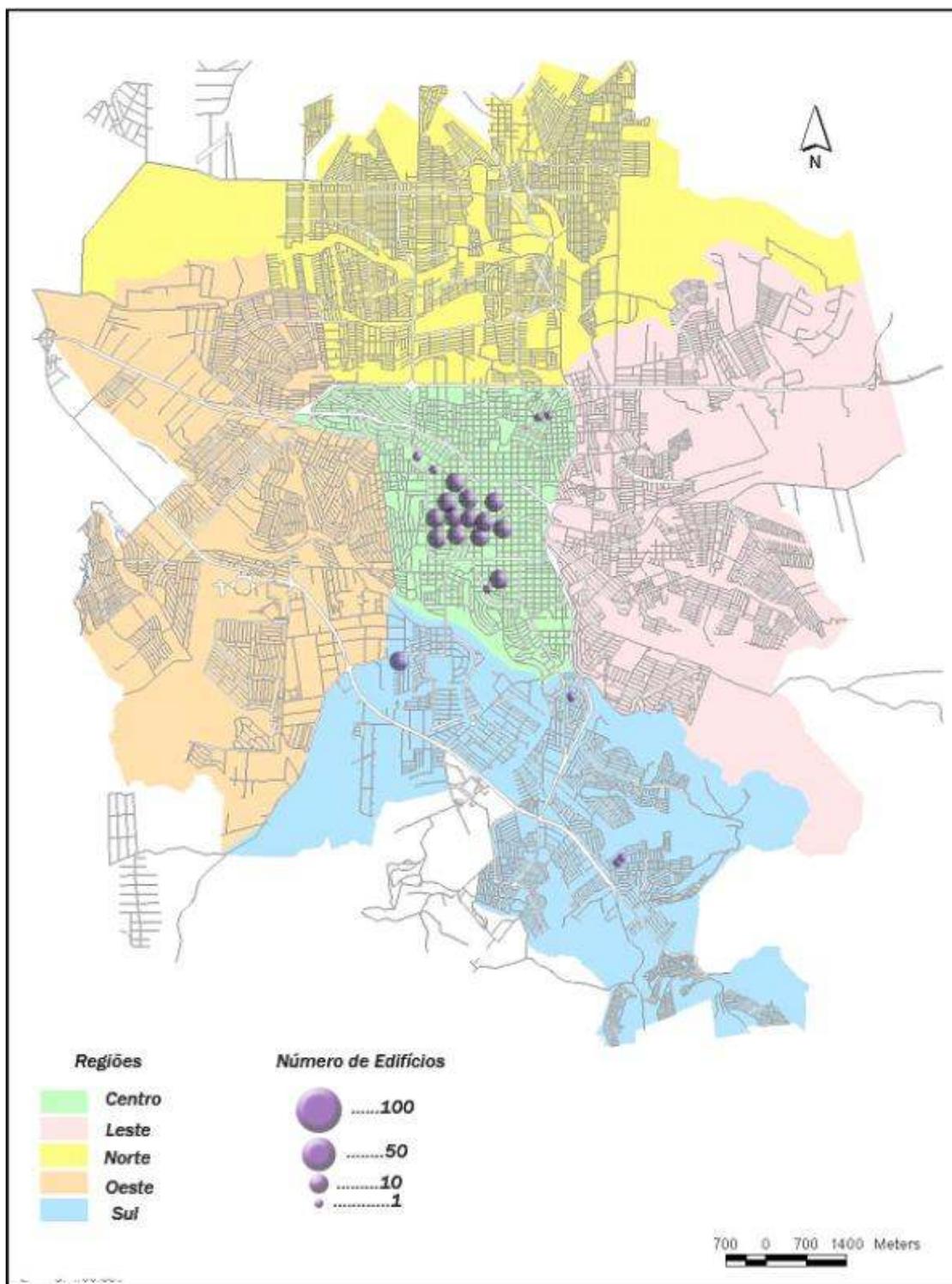
de Imóveis, L. Bran Construtora e Incorporadora Ltda. e Marissol S/A Construtora e Loteadora. Abaixo elaboramos o quadro 7 onde colocamos em ordem decrescente por área (m²) construída, os 10 agentes mais importantes. Dentre os 59 agentes atuantes na década de 1970 (58 privados e 1 estatal), os 10 maiores construíram 318.271,03m² representando 60,2% do total.

Quadro 7 – Construtoras, número de edifícios e área(m²) construída em Londrina:1970-1980

Construtoras	Nº Edif.	Área(m²)
Brasília	23	125.876,29
Cebel S.A.	19	88.960,54
Otair Sebastião Gonçalves	2	22.962,50
Simamura Daiwa House S.A.	3	20.942,00
Armando Moreira Ltda.	3	17.279,25
Imobiliária Caminhoto Ltda.	2	15.167,49
Plaenge S.A.	3	10.231,36
David de Oliveira Gouveia	2	8.562,91
Enoch Vieira dos Santos	4	8.274,20
Imobiliária Esplanada Ltda.	4	9.724,65
Sub-Total	68	318.271,03
Total da Década	131	528.582,53

Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2005.

Segue ainda o mapa 1 que nos mostra a distribuição espacial dos edifícios construídos na década de 1970. Do total da década, 118 edifícios, o equivalente a 90,07%, foram construídos na área central, grande parte deles preenchendo o quadrilátero formado pelas ruas Alagoas, Mato Grosso, Sergipe e Av. Juscelino Kubitschek. Além da área central, apenas 13 foram construídos na porção Sul da cidade, o proporcional à cerca de 9,92% do total do período.



Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Mapa 1 – Distribuição Espacial dos Edifícios Construídos na Década de 1970 em Londrina

2.2- O Acentuado processo de verticalização – 1981 a 1990

A década de 1980 mostra dois contextos diferenciados quanto ao processo de verticalização em Londrina. Inicialmente, a década foi marcada por acentuada crise econômico-social, que similarmente ao contexto nacional, manteve estagnado diversos setores da economia, mas com impactos menos intensos no setor da construção civil em Londrina. Após 1986, verificou-se um acentuado aumento no número de construções de edifícios, números muito maiores que os registrados anteriormente, inclusive com três anos seguidos em que se registrou números superiores a toda década anterior, sendo 147, 136 e 177 edifícios construídos em 1987, 1988 e 1989 respectivamente.

De um modo geral, os indicativos que estavam sendo manifestados no final dos anos de 1970, como expressão do rompimento das taxas de crescimento, perduraram a partir dos anos de 1980.

A década de 1980 ficou conhecida como a “década perdida” em razão das baixíssimas taxas de crescimento e perda acentuada no ritmo do desenvolvimento nacional. Isto porque os investimentos realizados pelo Estado, capital privado nacional e externo que haviam sido realizados ao tempo do milagre brasileiro, levaram longo tempo para sua maturação, especialmente os investimentos estatais em infra-estrutura. Desta forma foi possível até o final dos anos de 1970 a continuidade das taxas de crescimento. Mas a partir do início de 1980, a falta de novos investimentos produtivos impôs a forte retomada da inflação, acompanhada pela elevação das taxas de juros. Acrescente-se ainda as mudanças políticas que exigiram a abertura democrática nacional. Diante destas mudanças, não exclusivamente, políticas e medidas em escala federal para romper a recessão não foram tomadas e o que se verificou na primeira metade dos anos de 1980, foi uma profunda recessão.

Com o objetivo de encontrar caminhos para a retomada do desenvolvimento, a partir de 1986, foram lançados inúmeros planos de estabilização da economia brasileira, com reformas monetárias, instituição de novos padrões monetários, a fim de extirpar a inflação como se isto fosse a causa dos problemas. O primeiro de uma série foi o Plano Cruzado, lançado em 28 de fevereiro de 1986, no governo José Sarney, num momento em que a taxa de inflação de janeiro do mesmo ano tinha alcançado 16,2% e somente os preços de atacado dos produtos agrícolas registraram alta de 26%, indicando que a taxa anual de inflação atingiria índices de 400 ou 500%. Trocou-se o cruzeiro por cruzado numa taxa de conversão de mil cruzeiros por cruzado e todos os preços foram congelados por tempo indeterminado (sendo reajustadas previamente apenas as tarifas industriais de energia elétrica). O salário-mínimo recebeu atenção diferenciada, tendo um aumento real de 16% devido o abono de 8% que todos os assalariados receberam, e seriam corrigidos em 60% da variação do custo de vida nas datas dos dissídios anuais coletivos e ainda automaticamente reajustados quando a inflação acumulasse a taxa de 20%; as cadernetas de poupança passaram a ter rendimento trimestral, em vez de mensal; e as ORTN (Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional), corrigidas mensalmente pela taxa de inflação oficial, foram substituídas pela Obrigação do Tesouro Nacional (OTN), com o valor nominal congelado por doze meses. Nesse contexto, o quadro que se criou foi de intenso superaquecimento da economia, em que “[...] as vendas cresceram 22,8% no primeiro semestre; a produção de bens de consumo duráveis teve um crescimento de 33,2%; a taxa de desemprego caiu de 4,4% em março para 3,8% em junho; e os salários acusavam um ganho real de 12% desde fevereiro do mesmo ano” (REZENDE, 2002, p.175). Tal distorção que o plano apresentou deveu-se a ação combinada do aumento do poder de compra dos salários, da despoupança que se seguiu com o fim dos ganhos irreais via correção monetária, redução das taxas de juros nominais, consumo

reprimido durante os anos recessivos e do congelamento de preços com níveis defasados a seus custos, que provocou uma explosão de consumo.

No que diz respeito à construção civil, segundo o Balanço Anual de 1986 da Gazeta Mercantil, o setor estava saindo da crise passo a passo, e que a solução para a retomada da construção civil estava na liberação de financiamentos para a classe média e para as próprias construtoras pelo SFH. Para o vice-presidente da Secovi - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis, Miguel Sérgio Mauad, “[...] o Plano Cruzado veio estimular as atividades produtivas em geral, pondo fim à especulação financeira desenfreada. O investimento em imóveis passa a ser, portanto, novamente uma opção atraente” (SAINDO, 1986, p. 154).

Em junho de 1987 foi pôsto em execução o Plano Bresser, com o objetivo de promover um choque deflacionário, por meio do abandono da escala móvel salarial e da redução do déficit público. Para tanto foi decretado o congelamento dos salários e dos preços por três meses, embora os preços tivessem sido reajustados previamente a fim de recompor as perdas acumuladas. Os aluguéis foram congelados durante três meses; aos contratos financeiros com juros prefixados foi imposta uma tabela deflacionária, com ajustes diários. Inicialmente as taxas de juros reais foram mantidas altas para inibir a especulação e o aumento do consumo de bens duráveis. Embora mais flexível administrativamente que o plano anterior, também não atingiu os objetivos propostos, haja vista

[...] o desequilíbrio dos preços relativos, devido tanto aos aumentos defensivos antes da decretação do congelamento como às majorações dos preços administrados pelo governo; as taxas de juros reais positivas inibiam os investimentos produtivos, privilegiando os especulativos, embora reduzissem a explosão de consumo; e os novos superávits alcançados na balança comercial (1,4 bilhão de dólares só em junho de 1987), que obrigaram o governo a acelerar a emissão primária de moeda, realimentando a espiral inflacionária (REZENDE, 2002, p. 179).

As taxas de inflação continuaram altas em um período de congelamento geral de preços, atingindo em dezembro 14,14%, acumulando um índice anual de 365,96%. Segue-se que, tomando o pensamento de Rangel (1981, p. 32),

O efeito da inflação sobre a demanda real e sobre o giro real dos negócios não tem coisa alguma a ver com as emissões. Prende-se à elevação dos preços em si mesma, a qual, ao desvalorizar a moeda, reduzindo o seu poder aquisitivo, provoca uma 'corrida aos bens materiais', deprimindo a preferência pela liquidez do sistema econômico. A consequência dessa corrida é uma elevação forçada da taxa de imobilização da economia, isto é, dos investimentos, inclusive os meramente especulativos, das empresas e das aquisições de bens duráveis, mesmo de utilidade duvidosa, pelas famílias de rendas medianas ou altas.

Partindo desse pressuposto, vamos entendendo que num período de inflação alta, num programa que contava com preços congelados, rapidamente estes estariam abaixo do custo, favorecendo uma corrida ao consumo, mesmo porque, caso não o fizessem, a desvalorização da moeda e conseqüentemente a redução do poder aquisitivo eram certas. Durante o ano de 1988, as medidas adotadas para controle da inflação e do déficit público por intermédio da suspensão dos reajustes do funcionalismo público, estabilização dos saldos dos empréstimos ao setor público, adiamento dos aumentos dos preços administrados, mantiveram taxas inflacionárias mensais inferiores a 20%, provocando um desaquecimento no nível da demanda agregada, diferente do que aconteceu a partir de julho do mesmo ano quando a inflação atinge 24%, chegando a 28% em dezembro, pressionada pelos reajustes dos preços do setor público, da elevação dos preços no atacado do setor agrícola, e pela emissão da moeda para cobrir os superávits na balança comercial.

Tal panorama econômico então delineado, apresentou no ano de 1987 o setor de projetos de engenharia como o que obteve o maior crescimento real da receita operacional líquida enquanto os setores de incorporação e edificações foram os que tiveram o menor crescimento. Os setores da construção pesada e montagens industriais apresentaram aumento na sua rentabilidade em 1987. Apesar desses resultados, de acordo com o Balanço

Anual de 1988 da Gazeta Mercantil, os empresários afirmam que em 1987, em especial no período após o fim do Plano Cruzado, houve muita incerteza no mercado, com alguns setores da construção civil trabalhando com ociosidade de 30% desde 1987, com a maior parte das empresas dos setores de edificação e incorporação reduzindo o número de lançamentos. Cabe colocar aqui que, para os empresários desses setores, embora a redução das atividades no ano de 1987 tenha prejudicado todo o mercado, serviu para eliminar os oportunistas que tinham ingressado na construção civil durante o Plano Cruzado (EXPECTATIVA, 1988, p. 196-197).

Já em 1988, o setor da construção civil obteve bons resultados. Os segmentos de incorporação e edificações, que concentram suas atividades no lado privado da economia, ou seja, tendo contratos em maior proporção com a iniciativa privada e não com o setor público, expandiram-se diante da grande quantidade de investimentos na construção de imóveis de alto padrão e em grandes empreendimentos comerciais, com o setor de edificação crescendo em média 21,6% em termos reais e o setor de incorporação crescendo 7,6% sobre os resultados de 1987 (LUCROS, 1989, p. 242-243).

Em janeiro de 1989, em mais uma tentativa para combater a inflação, o governo Sarney lançou outro programa de estabilização, o Plano Verão. Para tanto, objetivava contrair a demanda agregada à curto prazo com taxas de juros bastante altas e cortes nas despesas públicas, o que permitiria a queda da inflação a médio prazo. Era objetivo também do plano a extinção dos mecanismos automáticos de realimentação da inflação, via choque de desindexação. Cria-se o cruzado novo (NCz\$), equivalendo a mil cruzados; os salários após serem convertidos segundo o poder de compra médio dos 12 meses anteriores, tiveram reajuste de 26,1%; os preços foram congelados por tempo indeterminado, embora certos preços públicos e administrados tivessem sido reajustados previamente para permitir uma

margem de folga para suportar o congelamento, como o pão, o leite, energia elétrica, gasolina, álcool combustível (REZENDE, 2002, p. 181).

As medidas adotadas foram novamente contracionistas à medida que as taxas de juros reais foram mantidas em níveis elevados; o crédito ao setor privado foi restrito, inclusive para as pessoas físicas; as pressões das operações com moedas estrangeiras deveriam ser reduzidas pela liberação das importações, visando a diminuição dos superávits em conta corrente do balanço de pagamentos. Paralelamente, os ganhos reais possibilitados pelas altas taxas de juros mais a redução do recolhimento na fonte do imposto de renda para as pessoas físicas, anularam os efeitos contracionistas planejados, favorecendo aumento nas vendas no comércio varejista, que sinalizava antecipação de consumo; a balança comercial voltou a acumular superávits. Isto pôsto, adotou-se novamente a reindexação da economia, flexibilizando o congelamento dos preços. Em maio os preços dos combustíveis, automóveis e passagens aéreas foram reajustados, ocorrendo o mesmo nos preços públicos e administrados. Contrariando o objetivo imperioso de diminuir o índice inflacionário, torna-se realidade a hiperinflação no Brasil, atingindo em 1989 o patamar de 1.764,86% (REZENDE, 2002, p. 182-184).

No bojo de tal conjuntura, observou-se mais uma vez o seguinte mecanismo, compreendido por Rangel (1981, p. 33-34):

- a) a inflação regular e institucionalizada, por assim dizer, leva a todo o corpo social a certeza ou a razoável expectativa de que a moeda se desvalorizará a uma determinada taxa anual;
- b) informadas disso, tanto as empresas, como as famílias ou as simples pessoas – e até mesmo os órgãos do Estado – determinarão isso que os economistas keynesianos batizaram de ‘preferência pela liquidez’, isto é, fixarão as proporções que desejam dar à parte monetária e à parte material dos seus respectivos ativos;
- c) segue-se que a expectativa de uma inflação maior determinará uma corrida, mais ou menos violenta, aos bens materiais e, ao contrário, uma expectativa de menor inflação induzirá uma maior “preferência pela liquidez”;
- d) deprimindo-se a preferência pela liquidez, notaremos os seguintes efeitos sobre o comportamento geral da economia: 1) as camadas de renda média ou elevada mostrarão certa propensão por antecipar o consumo corrente; 2) as pessoas e as famílias mostrarão certa propensão a adquirir bens duráveis ou suscetíveis de conservação, isto é, imobilizarão mais, embora essa imobilização não tenha o caráter de investimento, à vista do critério simplificador da contabilidade social, que considera como de consumo todas as compras das famílias; c) as empresas e os próprios órgãos do poder público investirão mais, isto é, realizarão imobilizações não necessárias, a rigor, à operação das indústrias e serviços, mas que se justificam à vista do esperado comportamento dos preços, para fins de revenda ou de antecipação do dispêndio, nos casos em que o investimento seja necessário, se bem que somente para data futura.

Temos então, de acordo com o exposto por Rangel, uma corrida aos bens materiais nos períodos em que se tem a expectativa de uma desvalorização maior da moeda. Ao deprimir-se a preferência pela liquidez, o comportamento geral da economia se altera de modo que as camadas com maior renda mostram certa propensão por antecipar o consumo corrente e a adquirir bens duráveis, imobilizando mais, o que nos leva a levantar a hipótese de que tal postura da economia brasileira neste período vêm muito a favorecer a intensa construção de edifícios altos em Londrina, como verificamos na foto 04 a seguir.



Foto 4 – Vista parcial aérea do centro da cidade de Londrina na década de 1980 (ano de 1986), no entorno da Igreja Matriz.

Fonte: Museu Histórico de Londrina “Pe. Carlos Weiss”.

É exatamente no contexto das políticas econômicas adotadas pelo Governo Federal, materializadas na elaboração de planos econômicos, que grande parte das cidades médias do Brasil tiveram forte expansão na construção civil, evidenciado pelo aumento na construção de edifícios. Devido as medidas adotadas durante os planos como congelamento de preços, aumento do salário mínimo, entre outras, criou-se superaquecimento do setor da construção civil. O aumento do poder de compra dos salários diante do consumo reprimido durante os anos recessivos e do congelamento de preços com níveis defasados em seus custos, provocou um intenso consumo de bens e serviços, motivando uma certa recuperação da economia, reaquecendo o mercado imobiliário. Foi nesta década que se construiu o maior número de edifícios em Londrina, apresentando também o maior número de agentes

envolvidos no processo de verticalização. Dentre eles, 78 agentes construíram apenas um edifício cada, como por exemplo Alcídio Galhardi, Álvaro Godoy, Antonio Franca, Antonio Joaquim Carelli, Dalvo Covino, Hiroshi Ishitani, João Trindade, José Carlos Delalibera, Nasir Jamil Bauab, Rachid Zarian, dentre outros.

Neste período é bem grande o número de agentes que aproveitaram o momento propício para investimento em construção e produziram edifícios de vários pavimentos, como é o caso também de inúmeros empresários que construíram seus estabelecimentos comerciais, industriais e serviços com 4 pavimentos ou mais como o Colégio Positivo, Londriferro, Confecções Guararapes, Copralon, Dandy Confecções, Hotéis Bandeirantes, etc. No quadro 8 que segue, temos a evolução no número de construções durante toda a década de 1980, e principais construtoras do período, que juntas construíram 48% de todos os edifícios construídos na referida década.

Quadro 8 – Principais construtoras e número de edifícios construídos em Londrina: 1981-1990

CONSTRUTORAS	N° de Edifícios Construídos por Ano – 1981/1990										
	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	Total
Khouri	0	29	1	0	15	0	0	2	7	13	67
Artenge	1	1	0	12	0	6	16	11	6	8	61
Plaenge	0	10	1	2	10	2	16	7	6	0	54
Plano's	0	12	0	4	6	2	3	6	12	0	45
Mavillar	2	2	6	1	2	8	2	2	11	4	40
Pavibrás	0	0	0	20	6	2	0	0	3	0	31
Dinardi	1	3	4	1	5	5	0	2	7	2	30
Brasília	2	4	1	1	0	2	3	0	9	6	28
Enoch	4	1	1	0	1	1	15	1	0	0	24
Construhab	0	0	0	0	6	2	12	0	1	0	21
Cebel	0	11	4	0	2	1	0	0	0	0	18
Scalassara	0	0	0	0	6	0	6	0	3	0	15
Brastec	1	0	2	0	0	7	3	0	1	0	14
Teto	2	3	0	0	1	1	1	2	0	1	11
Sub-Total	13	76	20	41	60	39	77	33	66	34	459
Total da Década	19	100	42	66	92	82	147	136	177	78	939

Fonte: Corpo de Bombeiros Central e do Jardim Tóquio-Londrina; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Ocorreu forte expansão nesta modalidade de edificação, onde 939 edifícios de 4 ou mais pavimentos foram construídos na década de 1980, significando um aumento de 712% comparando ao número de construções da década anterior, cujos números foram mais representativos exatamente nos anos em que os Planos Cruzado, Bresser e Verão foram criados e provocaram intensa produção de imóveis em Londrina.

Destaca-se pelo número de edifícios construídos parte das construtoras que já vinham se consolidando desde a década anterior como a Brasília, que foi quem mais construiu prédios em Londrina nos anos de 1970 com 23 edifícios construídos, mantendo o ritmo de suas construções e passando a construir 28 edifícios na década de 1980. Este também é o caso da Construtora Cebel, a 2ª construtora mais importante da década de 1970 e que se destaca na década de 1980 ao construir 18 edifícios que equivalem a 3,9% do total construído pelas 14 construtoras mais representativas da década. Importante citar que estes 18 edifícios foram construídos até 1986, quando a construtora deixa de construir em Londrina. Enoch Vieira dos Santos também já atuava em Londrina na década anterior quando construiu 4 edifícios sendo 2 deles no ano de 1973 e os outros em 1976 e 1980. Já na década de 1980 aumenta muito o número de edifícios que construiu, sendo estes 24, que corresponderam a 5,22% do total construído pelas 14 mais relevantes e 2,55% do total da década. A Construtora Artenge atuou na década de 1970 ainda enquanto se chamava Simamura Daiwa House construindo apenas 3 edifícios entre 1976 e 1980. A partir de então dá um grande salto no número de construções, ocupando o 2º lugar na lista das mais atuantes da década de 1980, por construir 61 edifícios que corresponderam a 13,28% da quantidade construída pelas principais da década e 6,49% do total construído na década. São também extremamente representativas as empresas que iniciaram suas atividades em Londrina nos últimos anos da década de 1970, expandindo o número de construções logo nos primeiros anos da década de 1980 como a Construtora Khourí, que ocupou o primeiro lugar na década com 67 edifícios construídos,

proporcionais a 7,1% do total construído no período; a Plaenge que participou com 5,75% do total da década, com 54 edifícios construídos entre 1981-1990, muito superiores aos 3 edifícios construídos na década anterior; a Plano's, com 45 edifícios, equivalentes a 4,79% dos 939 edifícios construídos entre 1981-1990, depois de ter construído apenas 1 edifício em 1980 e a Teto, que depois de construir 1 edifício em 1979, construiu 11 na década de 1980. Destacam-se ainda importantes construtoras como Dinardi e Mavillar que começaram a construir em Londrina na década de 1980, mas de maneira bastante marcante com 30 e 40 edifícios construídos respectivamente, e continuaram atuando na cidade. Diferente foi o caso das construtoras Construhab e Scalassara que construíram apenas na década de 1980, estando entre as mais importantes da década por terem construído 21 e 15 edifícios respectivamente. Consideramos ainda a Construtora Pavibrás, que com 31 edifícios construídos entre 1981-1990 também consta entre as mais relevantes do período. Importante ressaltar que do total de 31 edifícios, 20 foram construídos em 1984, ano de início das operações da mesma, declinando sucessivamente a partir de então. Na década de 1980, foi construída 2.069.067,13m², correspondendo a 48,30% do total de área produzida em edifícios entre 1970-2000. Desse total, cerca de 30% correspondem a edifícios produzidos pelo sistema de condomínio. Cabe salientar que da área construída pelas principais construtoras da década de 1980, 11,5% são equivalentes aos edifícios construídos pelo sistema de condomínio, cujas construtoras atuantes foram Khouri, Dinardi, Brasília e Mavillar que construíram 4, 4, 5 e 17 edifícios respectivamente nesse sistema, e a Construtora Brastec que construiu exclusivamente pelo sistema de condomínio.

Embora não tivéssemos inserido no quadro 8 a importante contribuição no processo de verticalização de agentes públicos⁵, pode-se constatar tal atuação como uma marca específica do período. Os agentes públicos⁶ que intermediaram a construção dos edifícios foram o Instituto de Orientação às Cooperativas – INOCOOPs, CAAPSML, COHAB, IPÊ e COHABAN. Uma característica comum dos edifícios construídos por esses agentes é de estarem compondo conjuntos habitacionais verticais, mesmo que com poucos blocos de edifícios. Outra característica similar entre todos os edifícios financiados por agentes públicos é a de serem majoritariamente com 4 pavimentos e com unidades habitacionais de até 50m². No período em questão, a Cohab-Londrina foi responsável pela construção de cerca de 12% de todos os edifícios produzidos na década em Londrina.

Observando o padrão de pavimentos⁷ estabelecido para esta pesquisa, verificamos neste período maior participação de edifícios de 4 pavimentos, sendo estes 49% do total da década. Os edifícios de 5 a 9 pavimentos também estão presentes em bastante quantidade, proporcionais a 31% do total. Os outros padrões também se fizeram presentes, embora em menores proporções, com 13% de edifícios entre 10 e 15 pavimentos, 6% de edifícios de 16 a 20 pavimentos e 1% de edifícios acima de 20 pavimentos. Quanto a área das

⁵ Embora a atuação na construção de edifícios de órgãos como a Cohab-Londrina e Cohaban tenha sido destaque na década de 1980, onde construíram 114 e 25 edifícios respectivamente, além da participação menos expressiva de outros órgãos públicos, não damos ênfase para tais órgãos pois os mesmos já foram estudados por Postali (2005), e o nosso enfoque são as construtoras e incorporadoras mais representativas na construção dos edifícios em Londrina.

⁶ No caso das construções de edifícios em Londrina por esses agentes, de acordo com os dados coletados conseguimos identificar grande parte das construtoras contratadas para efetivarem a obra. Os edifícios financiados pela CAAPSML foram construídos pela construtora Khouri; nos edifícios financiados pela COHABAN atuaram as construtoras Herrero Arrabal Ltda., Protenge, Construtora Marília e Brasplan; dos edifícios financiados pela COHAB/Londrina, dos 114 edifícios construídos, em 100 projetos que tivemos acesso junto à Secretaria de Obras, não constava a informação acerca da construtora responsável, e nos demais atuaram as construtoras Pavibrás e Construhab; nos edifícios do INOCOOPs não tivemos também a informação quanto à construtora responsável e o edifício de propriedade do IPÊ foi construído pela Construtora Coroados.

⁷ O padrão de pavimentos adotado corresponde às categorias a saber: 4 pavimentos, 5 a 9 pavimentos, 10 a 15 pavimentos, 16 a 20 pavimentos e edifícios acima de 20 pavimentos.

unidades, predominaram quantitativamente os apartamentos de 51-100m², com 68,3% do total construído na década. Chama a atenção ainda que é neste período que se constrói o maior número de edifícios com apartamentos contendo áreas acima de 300m², numa proporção de 52,9% do total desses apartamentos construídos em Londrina e com relação à década em questão, 1,9% do total da década.

No quadro 9 a seguir, destacamos as principais construtoras atuantes na década em questão, levando em consideração a área (m²) por elas construída. Contamos com a participação de 128 diferentes agentes (sem levar em consideração os 141 edifícios construídos no sistema de condomínio e aqueles construídos pelas agências estatais), destacamos as 10 maiores mediante a área construída. Juntas produziram 1.035.222,07m², 50% do total da década e cerca de 24,1% de toda área produzida entre 1970-2000.

Quadro 9 – Construtoras, número de edifícios e área (m²) construída em Londrina: 1981-1990

Construtoras	Nº Edif.	Área(m²)
Plano's	45	128.986,62
Khoury	67	126.806,88
Plaenge	54	126.430,41
Mavillar	40	118.175,27
Dinardi	30	116.526,93
Brasília	28	114.096,13
Brastec	14	102.578,87
Artenge	61	77.955,39
Quadra	13	68.780,54
Enoch Vieira dos Santos	24	54.885,03
Sub-Total	378	1.035.222,07
Total da Década	939	2.069.067,13

Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Mais uma vez, quando passamos a analisar a área construída, a posição das maiores construtoras é alterada. Assim, a Plano's foi a que mais edificou no período em destaque, correspondendo a 12,45% dentre as dez mais importantes construtoras e 6,23% do

total produzido na década. De modo geral, os edifícios por ela construídos compunham residenciais com vários prédios, sendo o menor deles o residencial Chatellê com 2 prédios, além do residencial Plaza de Las Torres com 5 edifícios, Monterrey Residencial Parque com 6 edifícios e Quinta da Boa Vista I, II, III, IV, V e VI com o total de 21 edifícios. De modo geral estes edifícios tem entre 5 e 9 pavimentos, com áreas entre 60m² e 79m². A construtora ainda produziu edifícios com maior número de pavimentos e com áreas entre 100m² e 250m² como é o caso do Chateau D'or, com área de 112,95m², o Serra Negra com área de 149,72m², e o Manhattan Residence com área de 213,44m². A Construtora Plano's teve uma expansão muito acentuada quando se verifica que a mesma teve sua origem no ano de 1980 quando construiu 2 prédios, e entre 1981-1990 construiu 45 edifícios.

A Construtora Khouri, embora apresentasse o maior número de edifícios construídos na década, passou a ser a 2^a colocada em área construída, perfazendo 12,24% da área construída dentre as principais do período e 6,1% do total construído na década. Isto se deve ao fato da construtora ter se dedicado à construção de edifícios com poucos pavimentos e unidades com áreas bastante pequenas, construídos em áreas periféricas de Londrina, como é o caso do Conjunto Residencial Santos construído em 1982, composto por 27 prédios de 4 pavimentos e 16 unidades cada, de 56,61m² cada. Nessa mesma linha construiu em 1985 o Conjunto Residencial Margens do Igapó com 14 prédios de 4 pavimentos cada, com 15 unidades de 59,19m² cada e os 12 blocos de edifícios do Residencial Jamaica construídos em 1990 com 4 pavimentos e 16 unidades com 44,34m² cada. Em se tratando ainda de conjuntos de prédios, construiu em 1989 o Residencial Village Champagnat com 4 prédios (1 de 8 pavimentos e 3 de 7 pavimentos), e o Conjunto Residencial Luis XVI com 2 prédios de 12 pavimentos, em áreas menos distantes do centro da cidade, onde o padrão dos edifícios passa a ser de melhor qualidade, apresentando ainda maior número de unidades e apartamentos com áreas maiores variando entre 73,77m², 73,94m² e 82,84m². Além dos conjuntos verticais,

construiu 2 edifícios em 1988 e 1989 com áreas de 81,96m² e 90,88m² por unidade, saindo um pouco do padrão dos prédios dos conjuntos. O único diferencial da empresa foi o edifício Catuaí, construído em 1983, na área central da cidade, com 14 pavimentos e unidades com área de 253,96m². Construiu também nesta década, 4 edifícios pelo sistema de condomínio que totalizaram 33.308,80m² de área.

Outra empresa com área construída bastante expressiva foi a Plaenge, cujo percentual da área construída correspondeu a 12,2% entre as maiores da década e 6,11% do total do período. Quanto aos 54 edifícios construídos na década, 68,5% estavam compondo conjuntos residenciais, como é o caso dos 6 blocos do Conjunto Residencial Aeroporto I, 7 blocos do Conjunto Residencial Interlagos, 9 blocos do Conjunto Residencial Vale do Sol, 6 blocos do Conjunto Residencial Água Branca, 4 blocos do Conjunto Residencial Aeroporto II e os 5 blocos do Conjunto Residencial Porto Alegre, totalizando 37 edifícios. O comum entre esses edifícios é o fato de terem sido construídos em bairros mais distantes do centro, com 4 pavimentos e 16 unidades cada, seguindo o mesmo padrão de área que em alguns edifícios era de 64,64m² e em outros era de 54,4m², sendo exceção o Conjunto Residencial Interlagos em que a área por unidade foi de 57,2m² e 2 edifícios do Conjunto Residencial Porto Alegre que tiveram unidades com 54,25m². Os demais edifícios construídos pela Plaenge nos anos de 1980 apresentaram maior número de pavimentos mas continuaram com áreas pequenas, pouco acima dos 60m², a não ser os edifícios Saveiros, Portal do Vale, Savana, Itatiana, Itamaracá, Estelamaris e Iguatemi, que foram construídos com áreas maiores sendo estas 77,3m², 98,8m², 80,96m², 83,14m², 83,13m², 97,51m² e 72,11m² respectivamente. A maior exceção foi o edifício Philadelpho Garcia Solar construído em 1986 no centro da cidade, com 20 pavimentos e 40 unidades com 292,57m² de área, totalizando 11.702,88m². A Plaenge que foi fundada em 1970 em Londrina, teve um acréscimo acentuado no número de edifícios construídos passando de 3 na década de 1970, para 54 na década de 1980, sinalizando que na

década anterior a empresa dedicava-se à outros segmentos da construção civil, atuando na área de projetos, construções e montagens industriais e estruturas de concreto industrializadas.

Em relação às construtoras Mavillar, Dinardi e Brasília, que também estão entre as construtoras que mais construíram na década quanto à área, não há uma especificidade quanto ao número de pavimentos nem a área das unidades, em que as mesmas produziram edifícios em diversas classes de pavimentos e com área das unidades das mais variadas categorias. O que é de mais característico e comum entre elas é o fato de concentrarem as construções na área central da cidade, principalmente entre as ruas Paranaguá, Santos, Belo Horizonte, Goiás, Espírito Santo e Rio de Janeiro. É bastante grande a participação delas na construção de condomínios fechados nesse período.

Dos 40 edifícios construídos pela Mavillar, 17 foram pelo sistema de condomínio, com área total de 62.989,14m² que equivalem a 53,3% do total produzido por ela na década. Dos 30 edifícios produzidos pela Dinardi 4 foram condomínios fechados, sendo 19.550,78m² proporcionais a 16,7% do total que construiu na década, e dos 28 edifícios construídos pela Brasília nos anos de 1980, 5 foram pelo sistema de condomínio que totalizaram 19.748,01m² e 17,3% do total produzido por ela no período.

A Construtora Brastec participou do processo de verticalização de Londrina na década de 1980 com área construída equivalente a 9,9% do total construído pelas principais e 4,9% da área construída na década. Podemos pontuar como uma especificidade da construtora a produção via sistema de condomínio os 14 edifícios que construiu foram por intermédio desse sistema. Ressaltamos que de modo geral, os apartamentos dos edifícios que construiu apresentam as maiores áreas dentre todos os que foram construídos em Londrina pelo sistema de condomínio, como é o caso dos edifícios Portal da Belo Horizonte com apartamentos de 432,25m², Comodoro com 416,42m², Imperador com 381,60m² e Barão do

Cerro Azul com apartamentos de 352,77m², dentre outros. O único com área inferior a 200m² é o Mediterrâneo.

Um outro dado interessante é que os edifícios foram construídos nas ruas Pará, Belo Horizonte, Piauí e Avenida Higienópolis, no quadrilátero em que mais se construiu edifícios em Londrina e uma das áreas mais valorizadas da cidade.

As construtoras Artenge, Quadra e Enoch Vieira dos Santos tiveram participações menos expressivas que as demais citadas, mas consideradas relevantes no contexto geral pois construíram cerca de 3,76%, 3,3% e 2,6% respectivamente, do total construído na década. Cabe lembrar que após esse período Enoch Vieira dos Santos não mais construiu edifícios em Londrina. Quanto à Artenge, dos 61 edifícios construídos na década em questão, 96% são conjuntos residenciais com prédios de 4 pavimentos a não ser 2 prédios do Residencial do Lago I, 3 prédios do Residencial do Lago II e 3 prédios do Residencial do Lago III que têm 8 pavimentos, mas todos apresentam área das unidades entre 53,84m² e 78,53m². Além dos residenciais citados, produziu o Conjunto Água Verde, Vale dos Tucanos I e II, Novo Horizonte e Solar dos Tucanos. Construiu ainda 2 outros edifícios na década, o Grajaú e o San Conrado com 11 pavimentos cada, na área central da cidade, diferente dos conjuntos que foram construídos em áreas mais distantes. Mesmo nestes, a área das unidades foram de 76,91m² e 77,65m².

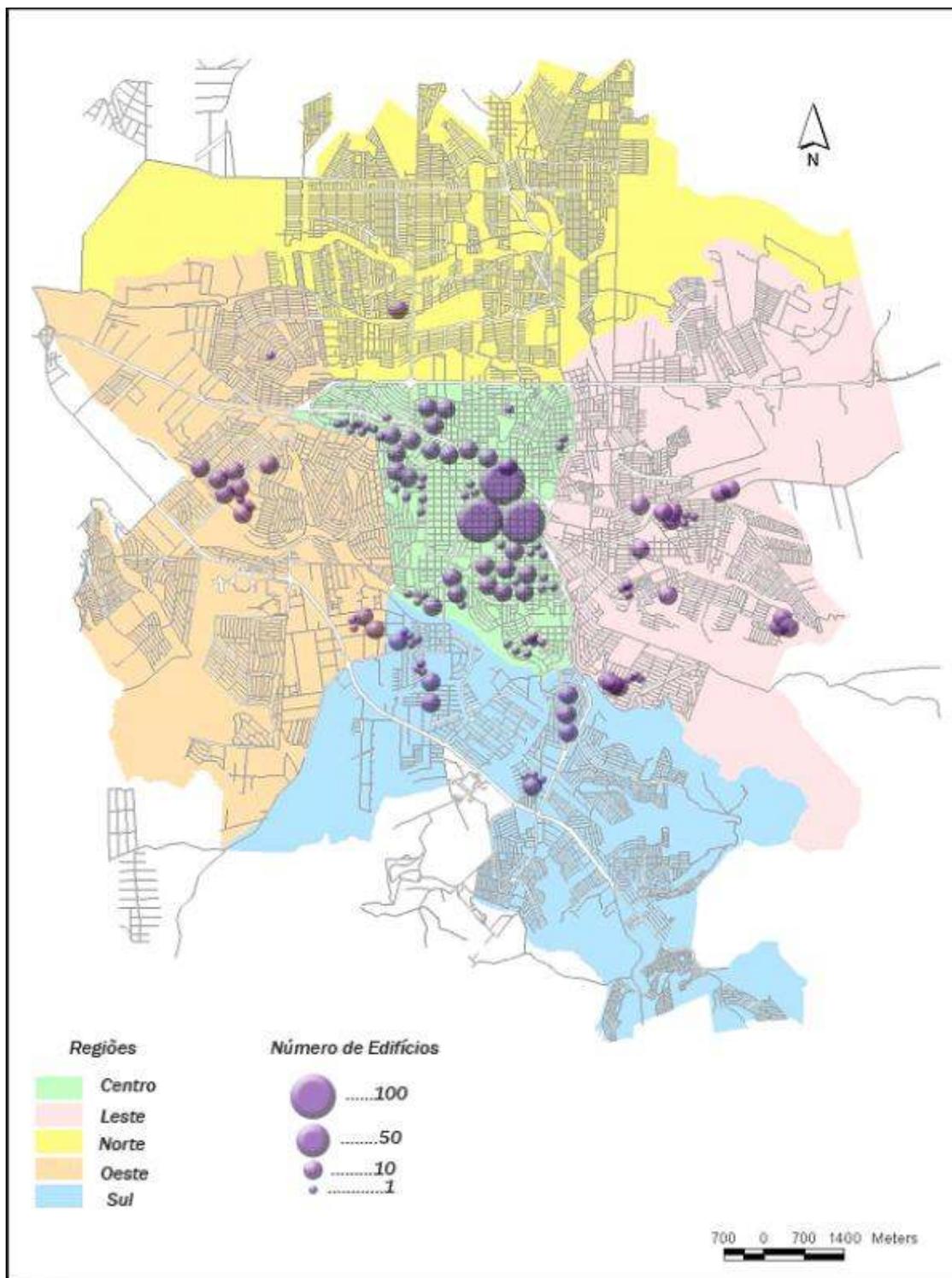
A Construtora Quadra começou a atuar em Londrina na década de 1980, construindo edifícios a partir de 1988, ainda assim constrói 13 edifícios nos três últimos anos da década, o que é uma média respeitável de edifícios por ano. Desses edifícios, 7 foram condomínios fechados. Quanto à área construída, 57,1% foram referentes aos condomínios. Apenas 1 edifício foi construído com 5 pavimentos, os demais com 8 pavimentos e as áreas dos apartamentos entre 69,89m² e 116,12m². Já os edifícios construídos pelo sistema de condomínio apresentam áreas maiores por unidade, acima de 150m², como é o caso do

Visconde de Barbacena que foi construído com 23 pavimentos, e 20 unidades de 269,30m² cada. Dentre os condomínios, 3 foram construídos para uso comercial.

Embora não façam parte do quadro elaborado acima, estiveram presentes de maneira expressiva neste processo de verticalização outras importantes construtoras como é o caso da Cebel, com área construída de 51.051,95m²; A. Yoshii cuja área total construída na década foi de 42.962,24m²; Pavibrás, com área total de 34.186,13m²; Construhab, com área de 29.436,97m², dentre outras que atuaram com menor expressividade no período.

No sentido de espacializar os 939 edifícios construídos nessa década, elaboramos o mapa 2 a seguir. No período entre 1981-1990, conforme já exposto no texto, a construção de edifícios não se restringiu à área central como nos períodos anteriores. Na década em que mais se construiu prédios em Londrina, estes espalharam-se por todas as regiões da cidade, não se concentrando simplesmente no entorno da área central já bastante adensada mas também em áreas bastante distantes desta. Foi o período em que algumas construtoras se dedicaram à construção de verdadeiros conjuntos habitacionais verticais, de padrão inferior, para atender uma clientela de poder aquisitivo restrito, dessa forma tais edifícios só poderiam ser construídos nas áreas mais distantes, desprovidas de certos serviços coletivos, cujos terrenos também seriam mais baratos.

Sendo assim, tivemos a seguinte distribuição por região: na área central foram construídos 539 edifícios, 57,4% do total da década; na zona Norte construiu-se 5 edifícios, 0,53% do total; na zona Sul 87 edifícios, 9,26% do período; na zona Leste foram construídos 137 edifícios, proporcionais a 14,59% do total e na zona Oeste construiu-se 107 edifícios, equivalentes a 11,4% do período.



Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Mapa 2 – Distribuição Espacial dos Edifícios Construídos na Década de 1980 em Londrina

Como em alguns projetos não constava o nome atual da rua em que o edifício fora construído, por se tratar muitas vezes de novos loteamentos, não conseguimos identificar a localização exata de 64 edifícios, que corresponde a 6,8% do total da década.

2.3- A desaceleração do processo de verticalização - 1991 a 2000

Após o fracasso dos planos de estabilização econômica levados a cabo durante o governo Sarney, um outro contexto econômico no Brasil passou a vigorar com a posse do Presidente Fernando Collor de Melo e a implantação do Plano Collor, mais um plano na busca de estabilização econômica. Tratava-se de produzir um brutal choque deflacionário que reduzisse a liquidez da economia. Para tanto, confiscou-se durante dezoito meses os ativos monetários disponíveis nas instituições financeiras, públicas e privadas, superiores a 50 mil cruzeiros, estando sujeitos ao confisco compulsório também as contas correntes, as aplicações financeiras e os depósitos em cadernetas de poupança, com o objetivo de extinguir a especulação em operações financeiras e estoques de mercadorias, atingindo o choque de liquidez esperado. Concomitantemente, visando maior flexibilidade de preços pela indústria nacional, usou a estratégia de liberação das importações, pretendendo uma modernização forçada no país via concorrência com produtos importados. Ocorreu que uma situação provocada de iliquidez econômica, embora dificultando o crescimento da inflação, provocou um processo recessivo global, penalizando a demanda de empregos em uma conjuntura que via sua oferta crescer anualmente na razão de 3,5% da população economicamente ativa (REZENDE, 2002, p. 185).

Tal política recessiva interrompeu a expansão das obras privadas e cortou mais uma vez os investimentos públicos, golpeando fortemente o setor da construção civil. De acordo com os empresários do período, esperava-se para o ano de 1990, uma política

recessiva como forma do novo governo conter a escalada inflacionária, mas não imaginavam que a dose fosse tão forte, sendo interrompida a boa fase vivida pelo setor nos dois anos anteriores, impulsionada pelas empresas que se concentravam em obras privadas. O ano de 1989 havia sido bom para o mercado imobiliário, estimulado por investidores à procura de proteção para os seus ativos, devido à inflação ascendente. Isso explica a concentração dos investimentos em empreendimentos na faixa de alto padrão. Foi melhor ainda para as empresas com atuação em projetos comerciais, que aproveitaram a expansão dos serviços de entretenimento, lazer e consumo para novos centros (A RECESSÃO, 1990, p. 186-187).

Quanto aos resultados da construção civil no ano de 1991, José Eduardo do Nascimento, presidente da Associação Paulista de Empreiteiros de Obras Públicas (APEOP), comparou a atuação do setor com o ano anterior, ressaltando que no ano de 1990, os gastos públicos aumentaram, por ser ano de eleições mas que passado tal período o governo vê-se obrigado a reajustar suas contas. O problema levantado é que no ano de 1991 esse reajuste coincide com um período de forte recessão, o que diminui bastante sua capacidade de investimento. Com a ausência de novos programas do governo e o término dos que estavam em andamento, as empresas depararam-se com o aumento da ociosidade. De setembro de 1990 a março de 1991, as empresas associadas à OPEOP cortaram 50 mil postos de trabalho. O mercado imobiliário também não tem boas lembranças de 1991 (CRESCER, 1991, p. 286-287).

O quadro que foi se criando após a execução do Plano Collor, segundo Rezende (2002, p. 187), foi o de uma retomada do processo inflacionário, principalmente devido a incapacidade do governo manter o déficit público sob controle, refletindo na estagnação da oferta global pela redução da demanda face a temporária esterilização dos ativos monetários internos. Ainda sob sua concepção,

Enquanto a economia foi sendo progressivamente irrigada a partir do segundo semestre de 1990 – mediante liberações sucessivas dos recursos monetários retidos, o que contrariava toda a lógica do plano – a recessão aprofundava-se. O crescente desemprego pôde ser mascarado pelo enorme aumento da denominada economia informal, tanto em volume como em valor, cuja [...] dinâmica deixava de transferir recursos para o Estado, via tributação, o que a médio prazo se traduziria no agravamento do desequilíbrio das contas públicas (REZENDE, 2002, p. 187).

É no bojo dessa conjuntura que passamos a ter um declínio acentuado no número de construções dos edifícios em Londrina. Vínhamos tendo um acréscimo acentuado pós 1986 e depois de 1990 com o plano de estabilização econômica adotado no governo de Fernando Collor de Mello, entramos em outro momento recessivo cujas conseqüências são visíveis também na construção dos edifícios, quebrando o ritmo da evolução anteriormente estabelecido. Após o impeachment de Fernando Collor de Mello, Assumiu a presidência Itamar Franco. Em junho de 1993, Fernando Henrique Cardoso assumiu o Ministério da Economia, num momento em que a taxa de inflação encontrava-se acima de 20% ao mês, e começou a ser elaborado o Plano Real, com a proposta de que a inflação alta e inercial deveria ser controlada através de um choque ou reforma monetária que reduzisse instantaneamente a inflação. De acordo com Bresser Pereira (2003, p. 297-298), a reforma monetária anunciada transformou a URV em uma nova moeda, substituindo o cruzeiro que foi extinto. A taxa de inflação foi imediatamente reduzida para próximo de zero, mas nos dias seguintes, a nova moeda, que os agentes econômicos esperavam que ficasse atrelada ao dólar numa relação um para um, foi valorizada em torno de 15%. Fernando Henrique Cardoso assumiu a presidência do Brasil em 1995, ficando no poder por dois mandatos consecutivos até 2002. Desde sua passagem como Ministro da Economia a situação do país é crítica. Sob seu comando, vende-se todas as estatais possíveis, a maior parte compradas pelo capital internacional; ocorreu um grande incremento nas importações devido a paridade com o dólar; manteve o mercado aberto para produtos importados, o que comprometeu uma boa parte a produção nacional que não teve como competir no mercado; boa parte das indústrias foram alvos de processos de

falência, perda do controle acionário, de fusões e aquisições pelo capital internacional, prejudicando grande parte do setor produtivo nacional (FRESCA, 2005).

O governo federal manteve ainda a elevada taxa de juros não propiciando novos investimentos. A adoção do câmbio flutuante não permitiu aumento nas exportações; a desvalorização acentuada do real frente ao dólar também dificultou as exportações; o sistema bancário brasileiro também foi extremamente afetado ao se permitir a entrada no país de inúmeros bancos internacionais. Todas essas questões não proporcionam crescimento ao país, não permitiram investimentos em setores estrangulados que garantiriam a retomada do crescimento econômico (RANGEL, 1985).

Diante desse contexto, temos reflexos negativos também no ramo da construção civil, especificamente na construção dos edifícios de 4 pavimentos ou mais em Londrina. Nos primeiros anos da década de 1990, temos um número ainda significativo de construções, conforme se verifica pela foto 5, seguindo o ritmo do final da década anterior, se constituindo o ano de 1991 como aquele em que mais se construiu edifícios em Londrina, com 231, dando atenção para o fato de que destes, 134 foram edificadas por uma única construtora e que nos outros anos da década não construiu mais nada, sendo esta a Construtora Santa Cruz. Essa enorme quantidade de edifícios diz respeito aos conjuntos residenciais que construiu na zona Norte da cidade, sendo eles o Residencial Ouro Verde, com 19 prédios de 4 pavimentos; Bourbon, com 10 prédios de 4 pavimentos; Catuaí, com 16 prédios de 4 pavimentos e Jardim das Américas, composto por 89 prédios de 4 pavimentos, dispostos em seis grandes conjuntos de edifícios denominados América Central I e II, América do Norte I e II e América do Sul I e II.



Foto 5 – Vista parcial aérea da área central de Londrina no final da década de 1990.

Fonte: Prins, Marli Fátima, 1999.

O Plano Collor não interrompeu a evolução que estávamos tendo nos anos anteriores, continuando gradativamente o seu crescimento até a implantação do Plano Real, quando passamos a ter números reduzidos de construções comparativamente aos períodos anteriores, conforme quadro 10 a seguir. Mais uma vez verifica-se que a partir do governo FHC, as políticas econômicas adotadas impactaram negativamente na construção de edifícios em Londrina.

Além da construtora Santa Cruz, marcam presença em posição de destaque as construtoras Plano's, com 48 edifícios, Mavillar com 36, Khouri com 34, Dinardi com 25, TEC com 12, Monte Belo com 10, Quadra com 11 e Plaenge com 9. Dentre estas, as construtoras TEC e Monte Belo construíram em Londrina somente a partir da década de 1990. O que chama a atenção também, foi a queda vertiginosa no número de edifícios construídos pelas demais construtoras destacadas, comparativamente às décadas de 1970 e 1980. Apenas a Quadra aumentou o número de construções na década de 1990, apresentando as demais, acentuado declínio no número de empreendimentos, a exemplo a construtora Khouri que havia construído 67 edifícios entre 1981-1990, e apenas 34 nesta década, enquanto a construtora Plaenge que havia construído 54 edifícios nos anos de 1980, reduziu para 9 o número de construções. Temos ainda inúmeros casos em que as construtoras deixaram de construir neste período, como as construtoras Cebel, Construhab, Enoch Vieira dos Santos, Teto, e inúmeras outras menos representativas no processo de verticalização também deixaram de atuar.

O quadro 10 a seguir lista as construtoras mais atuantes na produção de edifícios em Londrina entre 1991-2000, mostrando a evolução do número de suas construções por ano. Tais construtoras responderam por 53,1% dos 600 edifícios construídos na década de 1990.

Quadro 10 – Principais construtoras e número de edifícios construídos em Londrina entre 1991-2000

CONSTRUTORAS	Nº de Edifícios Construídos por Ano – 1991/2000										
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Total
Santa Cruz	134	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134
Plano's	20	1	23	0	0	1	3	0	0	0	48
Mavillar	1	2	8	3	2	6	3	2	6	3	36
Khourri	12	20	1	1	0	0	0	0	0	0	34
Dinardi	2	0	2	2	1	3	6	9	0	0	25
TEC - C. e Incorp. Ltda.	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
Quadra	2	2	0	1	1	3	0	0	0	2	11
Monte Belo E. Imob. Ltda.	0	0	0	0	0	0	9	1	0	0	10
Plaenge	2	0	0	1	2	0	1	1	1	1	9
Total	185	25	34	8	6	13	19	13	7	6	319

Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Têm-se claramente evidenciado no quadro acima um declínio acentuado e gradativo no número de construções de edifícios durante a década de 1990. Tal fato relaciona-se ao contexto econômico nacional que se articula inicialmente à administração Collor de Melo. O Plano Collor instituído em 1990 confiscou ativos monetários disponíveis em instituições financeiras com o objetivo de extinguir a especulação em operações financeiras e estoques de mercadorias e provocou um choque deflacionário que reduziu a liquidez da economia, dificultando o crescimento dos índices inflacionários mediante uma brusca redução do consumo. Tais medidas provocaram uma recessão profunda iniciada em 1992 que afetaram bruscamente o setor da construção civil, interrompendo a grande seqüência de expansão na construção de edifícios altos em Londrina.

Embora ainda ocupem posição de destaque na década, o contexto econômico nacional esboçado no período contribuiu para que algumas dessas empresas parassem de atuar, não mais construindo em Londrina, como a Santa Cruz, que depois de impactar o mercado devido a construção de 2.144 unidades num mesmo ano, não se manteve

mais no mercado; a Plano's, que depois de grande sucesso na construção civil, após 1997 não iniciou nenhum empreendimento. No quadro 11 destacamos dentre os 113 diferentes agentes que construíram edifícios de 4 pavimentos ou mais em Londrina na década de 1990 (não considerando os 122 edifícios produzidos no regime de condomínio e a atuação de 2 agências estatais) as construtoras que mais construíram em área(m²) neste período.

Quadro 11 – Principais construtoras, número de edifícios e área (m²) construída em Londrina:1991-2000

Construtoras	Nº Edif.	Área(m²)
Santa Cruz	134	122.960,96
Mavillar	36	113.233,10
Plano's	48	99.555,64
Plaenge	9	88.531,79
Dinardi	25	88.389,41
Khoury	34	73.661,09
Galmo	10	71.254,58
Moro	7	67.721,21
Quadra	11	58.905,34
Sub-Total	314	784.213,12
Total da Década	600	1.685.262,89

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima Passos, 2005.

Totalizando 784.213,12m², as 9 construtoras listadas foram responsáveis por cerca de 46,5% de toda área construída nesta década. Desse total, a Construtora Santa Cruz foi responsável por 15,67% da área construída, mediante a construção de vários conjuntos residenciais na zona Norte da cidade, bem distantes da área central, sendo eles o Residencial Ouro Verde com 19 prédios, Bourbon com 10 prédios, Catuaí, com 16 prédios e Jardim das Américas, composto por 89 prédios dispostos em seis grandes conjuntos de edifícios denominados América Central I e II, América do Norte I e II e América do Sul I e II. Todos estes edifícios são de 4 pavimentos e as unidades com áreas de 48,05m², 49,25m², 62,07m² e 63,27m².

A Construtora Mavillar, que construiu 14,4% do total construído pelas 9 principais da década e 6,7% do total do período, manteve o ritmo das construções diminuindo apenas em 4 edifícios em relação a década anterior, construindo 36 edifícios. Destes, 15 são condomínios fechados, cuja área total perfaz 47,8% do total construído por ela na década. Quanto às áreas das unidades e a classe de pavimentos, nesta década tanto como na anterior a construtora diversificou sua atuação. Mas se faz mais uma vez presente a afirmação de que de modo geral, os edifícios com apartamentos com áreas maiores foram aqueles construídos pelo sistema de condomínio, embora nos anos de 1990 eles apresentaram áreas menores que aqueles construídos pelo mesmo sistema nos anos de 1980.

Na década de 1990 a Construtora Plano's manteve-se entre as principais tanto em número de edifícios quanto em área construída. Com os 48 edifícios do período foi responsável por 5,9% do total construído na década e a 12,6% da área construída pelas principais da década. Quanto aos edifícios construídos nos anos de 1990 a Plano's manteve o padrão da década anterior, inclusive no que diz respeito à construção dos conjuntos residenciais. São desse período o San Marino com 2 prédios de 8 pavimentos, Conjunto Residencial Metropolitan Plaza com 9 prédios de 8 pavimentos e o San Pablo com 32 edifícios que apresentou um diferencial, por ter sido construído em 1993 numa área bastante afastada do centro da cidade, no entorno da Universidade Estadual de Londrina, cujos prédios tem apenas 4 pavimentos e as áreas das unidades são as menores da construtora, 47,54m², visando o atendimento de um outro tipo de clientela, principalmente estudantes da Universidade. O que fugiu um pouco dos padrões da construtora foi a construção de três prédios no Quinta da Boa Vista II com 22 pavimentos cada e área de 108,09m² por unidade e o San Francis Tower com 16 pavimentos e 164,97m² de área por unidade.

As construtoras Plaenge, Dinardi e Khouri também estavam entre as principais da década anterior, diminuindo o número de construções nesta década, o que

aconteceu de modo geral para as construtoras atuantes na verticalização de Londrina. Dentre elas, a Plaenge e Khouri tiveram redução mais brusca no número de construções quando passaram de 54 para 9 edifícios no caso da Plaenge e de 67 para 34 no caso da Khouri.

Sobre os edifícios, a Khouri continuou construindo os conjuntos residenciais com edifícios de 4 pavimentos e unidades com áreas bastante pequenas. São desta década o Conjunto Residencial Alto do Sabará com 9 prédios e apartamentos com área de 47,09m², e o Conjunto Residencial Nova Inglaterra com 20 edifícios e apartamentos de 41,88m² e 50,34m². Os edifícios construídos pela Plaenge nos anos de 1990 apresentam características diferentes daqueles das décadas anteriores. Foi nesta década que construiu edifícios com maior número de pavimentos e maior área das unidades. São deste período os edifícios Green Park com 13 pavimentos e área das unidades de 102,91m², o River Side Residence com 12 pavimentos e área dos apartamentos de 121,28m², o Edifício Solar Monet com 18 pavimentos e unidades com 154,03m², o Edifício Solar Cezanne com 17 pavimentos e apartamentos com 146,98m², o Edifício Residencial Lac Royal com 24 pavimentos e unidades de 181,67m² e o Edifício Le Corbusier com 25 pavimentos e apartamentos com 138,05m² de área, ambos construídos em áreas centrais. Quanto ao que foi construído pela Dinardi, na referida década produziu dois conjuntos residenciais, o Residencial Parque Universitário com 8 prédios de 4 pavimentos e áreas de 29,82m² por unidade, construído ao lado da Universidade Estadual de Londrina para atender aos estudantes, e o Residencial Ian Niedzioko com 4 prédios de 7 pavimentos e área de 99,2m² por unidade, construído na Gleba Palhano, região entre o Centro e o Shopping Catuaí, foco das principais construtoras de Londrina para onde tem se destinado a construção de edifícios de alto padrão nos últimos anos, e os demais edifícios que produziu, embora com grande número de pavimentos, apresentaram áreas mais modestas entre 55,04m² e 92,85m², com exceção do Res. Érico Veríssimo cujas áreas dos apartamentos têm 132,73m². A Dinardi continuou construindo pelo sistema de condomínio, embora os três construídos nesta década

tivessem sido para uso comercial e não mais para uso residencial como os anteriores. Os empreendimentos da Dinardi continuaram sendo feitos nas áreas centrais da cidade, a não ser nos casos dos conjuntos já citados.

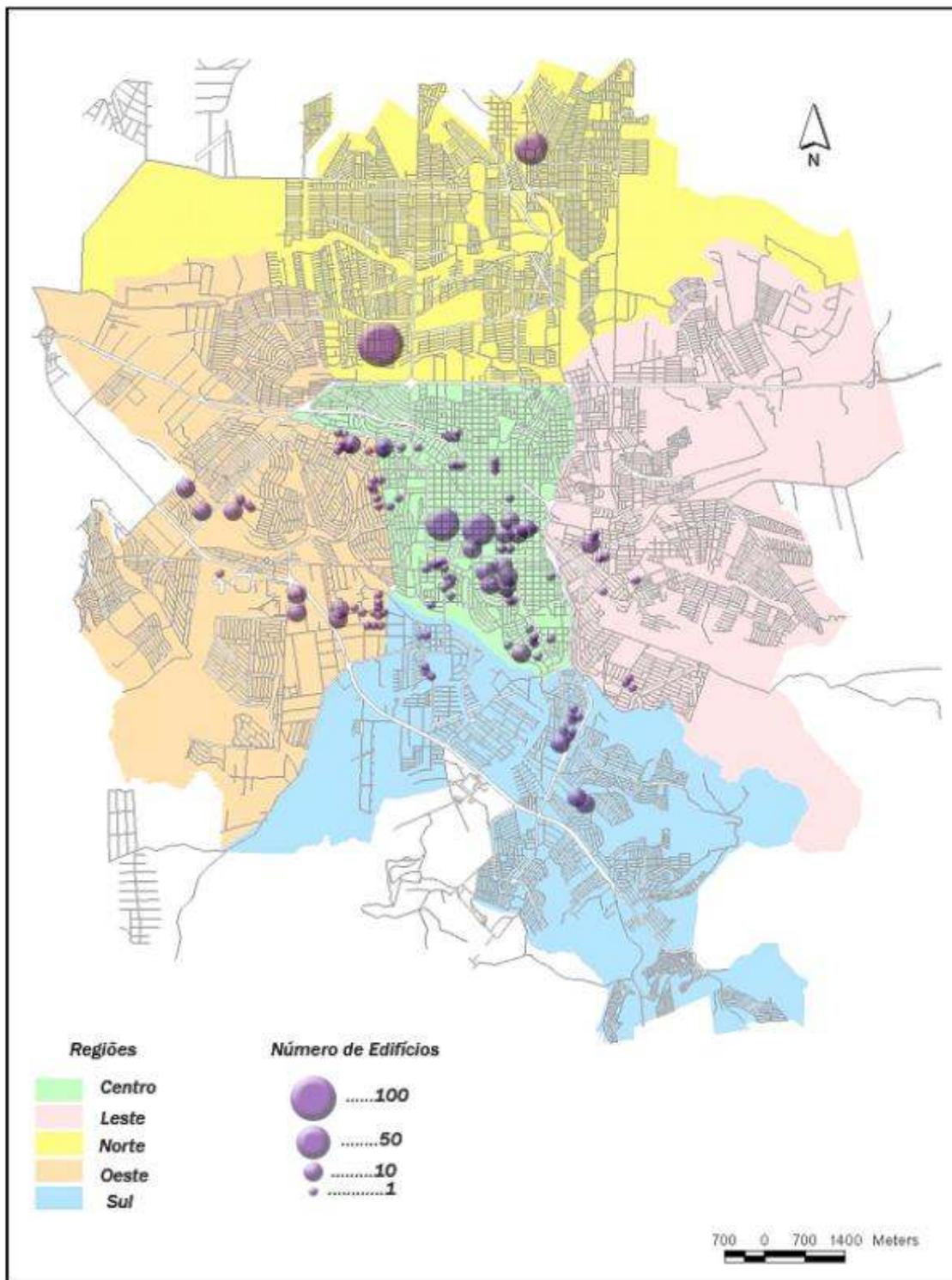
A Construtora Galmo, que na década de 1990 construiu 4,2% do total de década, vinha atuando em Londrina na construção dos edifícios desde a década anterior quando construiu 6 edifícios, 4 deles pelo sistema de condomínio. Nos anos de 1990, todos os edifícios que construiu foram pelo mesmo sistema. Estes foram construídos entre as diversas classes de pavimentos e também com apartamentos de diversas áreas, desde os condomínios Jequitibá e Ibiúna com 75,9m² ao Condomínio Araucária Park com 273,52m² por unidade. Foram construídos ainda Galmo os condomínios Ébano, Ibis, Paranoá, entre outros.

A Construtora Moro, cujo percentual construído na década foi de 4% do total, construiu o primeiro edifício em Londrina no ano de 1989, construindo 7 edifícios na década de 1990, sendo estes nos anos de 1993, 1994 e 1996. Os edifícios que produziu têm características semelhantes por apresentarem grande número de pavimentos e área das unidades também significativas. Foram construídos em áreas próximas ao centro e também às margens do Lago Igapó, nas proximidades da Prefeitura Municipal de Londrina, região onde têm sido construídos vários edifícios de alto padrão. São edifícios da Moro o Palais Larc Do'r com 19 pavimentos e apartamentos com 310,97m² de área, o Cezar Lake com 22 pavimentos e 1 apartamento por andar de 260,29m², o Maison Lac Lemman também com 22 pavimentos e 1 apartamento por andar, estes com 207,64m², entre outros.

A Construtora Quadra, com os 11 edifícios construídos nos anos de 1990, foi responsável por 3,49% do total da área construída na década. Ela também diminuiu o número de construções, passando de 13 na década anterior para 11 nesta. O maior diferencial foi que na década anterior, a maior parte dos edifícios tinham sido construídos pelo sistema de condomínio e nesta década apenas 1 deles foi construído nesse sistema. A maior parte dos

edifícios têm entre 5 e 9 pavimentos, mas construiu também aqueles com 19 e 20 pavimentos, e quanto as áreas, construiu apartamentos com 73,78m² até 287,05m².

Com relação à localização espacial dos 600 edifícios construídos nesta década, temos mais uma vez o predomínio da área central, onde foram construídos 259 edifícios, equivalentes a 43,16% do total da década, com um incremento considerável agora entre as ruas Jorge Velho, Paes Leme, Borba Gato, Raposo Tavares, Amador Bueno, e também nas imediações do Lago Igapó nas ruas Conde de Nova Friburgo, Dr. Elias César, Marcílio Dias e Ana Nery; na zona Norte, em apenas dois pontos concentrados tivemos a construção de 134 edifícios, correspondentes a 22,33% do período; na zona Sul foram construídos 43 edifícios, sendo 7,16% do total; na zona Leste apenas 28 edifícios construídos, proporcionais a 4,6% do período; na zona Oeste construiu-se 103 edifícios, equivalentes a 17,16% do total do período, concentrados em três pontos distintos: nas proximidades da Av. Arthur Thomas; à oeste da Av. Maringá entre esta e a Av. Tiradentes; nas imediações do Lago Igapó na Gleba Palhano, palco de grande investimento em edifícios de luxo dos últimos anos, como mostra o mapa 3 a seguir. Ressaltamos que não conseguimos devido à deficiência dos dados nos projetos, identificar a localização exata de 33 edifícios, o que equivale a 5,5% do período.



Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.
Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Mapa 3 – Distribuição Espacial dos Edifícios Construídos na Década de 1990 em Londrina

2.4- Classe de Pavimentos e Área dos Apartamentos

Como forma de classificar os edifícios por número de pavimentos e identificar as especificidades de cada período pesquisado, adotamos o seguinte critério:

Tabela 2 – Classes de pavimentos adotadas em Londrina

Categorias
Edifícios com 4 Pavimentos
Edifícios de 5 a 9 Pavimentos
Edifícios de 10 a 15 Pavimentos
Edifícios de 16 a 20 Pavimentos
Edifícios acima de 20 Pavimentos

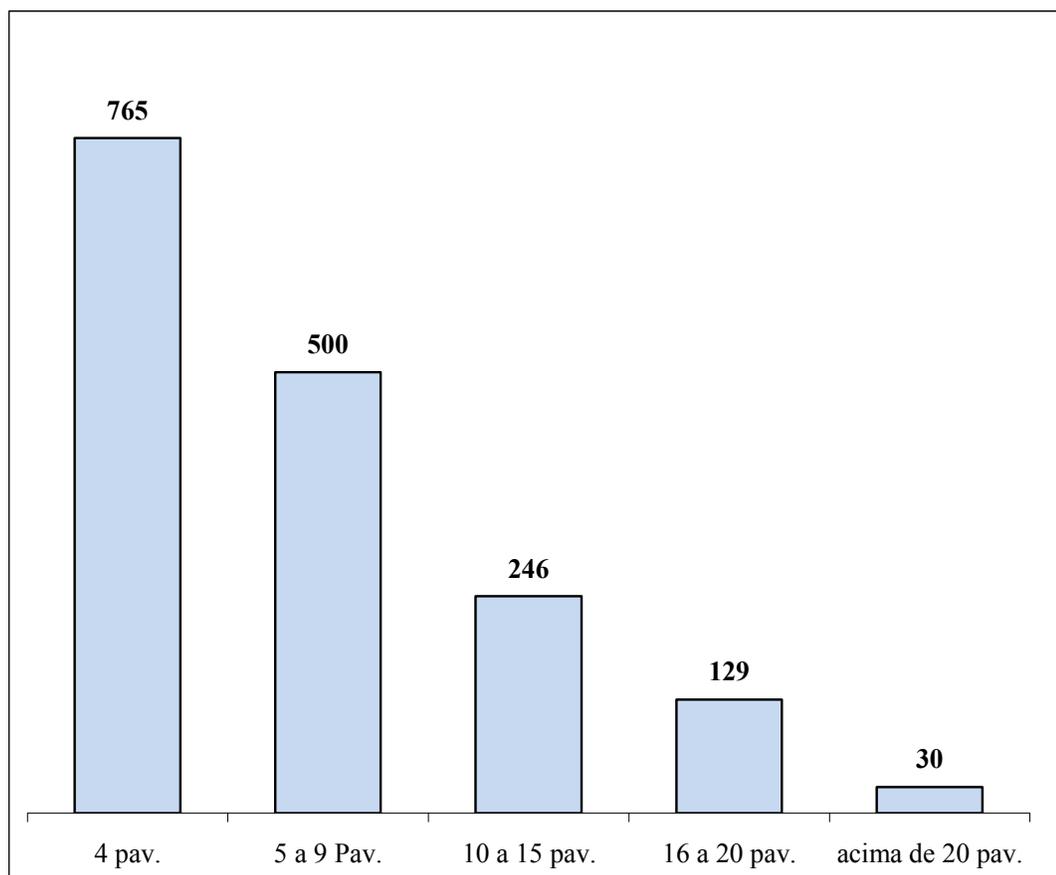
Fonte: Classificação da autora, 2006.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Observando os dados obtidos através da pesquisa e relacionando-os com as classes de pavimentos estabelecidas na tabela 2 anteriormente apresentada, começamos a estabelecer algumas características do processo de verticalização de Londrina. O gráfico a seguir nos permite tecer algumas considerações.

Quando observamos a produção de edifícios em Londrina no período 1970-2000, segundo a classe de pavimentos acima especificada, do total de 1.670 edifícios construídos, 45,48% são de 4 pavimentos totalizando 765; 29,73% estão na classe de 5 a 9 pavimentos com 500 edifícios; 14,73% estão entre os de 10 a 15 pavimentos com 246 edifícios; 7,72% estão entre 16 a 20 pavimentos com 129 edifícios; 30 edifícios têm mais de 20 pavimentos, representando 1,79% do total.

Gráfico 2 – Produção de edifícios em Londrina por número de pavimentos entre 1970-2000



Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Complementando os dados do gráfico acima, a tabela 3 a seguir nos dá a distribuição dos edifícios construídos em Londrina por categoria de pavimentos, nas três décadas pesquisadas.

Tabela 3 – Número de edifícios por classe de pavimentos em Londrina: 1970-2000

Pavimentos	1970-1980	1981-1990	1991-2000	Total
4 Pav.	40	458	267	765
5 a 9 Pav.	35	288	177	500
10 a 15 Pav.	44	123	79	246
16 a 20 Pav	12	57	60	129
Acima de 20 Pav.	1	13	16	30
Total	131	939	600	1670

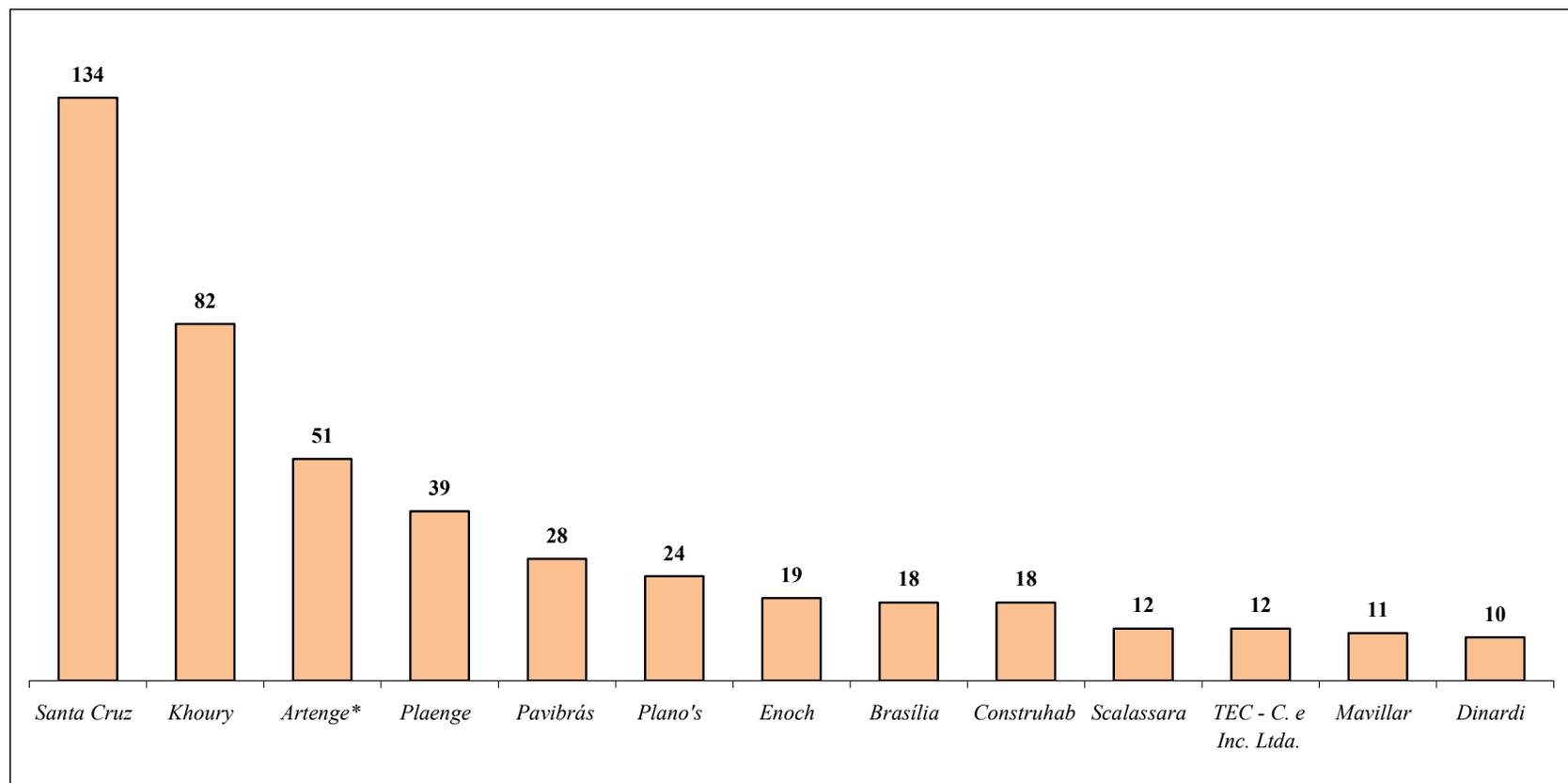
Fonte: Corpo de Bombeiros ; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Quando nos atemos à contribuição de cada classe de pavimentos para o total de edifícios construídos por década, temos a larga vantagem daqueles com 4 pavimentos, a não ser entre 1970-1980 em que esta classe ficou pouco abaixo dos edifícios entre 10 a 15 pavimentos. Um aspecto interessante a ser considerado é que nos anos de 1980, mesmo com toda a evolução no número de construções, proporcionalmente ao total construído na década tem-se um percentual de edifícios mais altos (16 pavimentos acima) menor que nos anos 1970 e 1990. Enquanto na década de 1970 construiu-se 9,9% de edifícios com 16 pavimentos ou mais e na década de 1990 construiu-se 12,6% destes edifícios, na década de 1980 esse percentual foi de 7,4%.

No gráfico 3 a seguir, continuamos nos atendo às classes de pavimentos já estabelecidas, ressaltando agora as construtoras que tiveram atuação mais relevante, demonstrando certa especificidade das mesmas quanto à atuação por classe de pavimentos.

Gráfico 3 – Construtoras com maior número de edifícios construídos em Londrina com 4 pavimentos entre 1970-2000



Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

*Os dados contabilizados para a Artenge somam-se aos dados da Simamura Daiwa House.

Avaliando as construtoras que estiveram presentes nas construções de 4 pavimentos, conforme o gráfico anterior, destaca-se inicialmente a Construtora Santa Cruz, devido a construção simultânea de 134 edifícios no ano de 1991, representando 17,5% de todos os edifícios com 4 pavimentos produzidos entre 1970-2000. A Construtora Khouri se destacou por ter construído 10% de todos os edifícios de 4 pavimentos, perfazendo 82 edifícios. Mesmo com números menores de construções, marcam ainda presença nesta categoria, construtoras como Artenge, Brasília, Plaenge, Plano's, entre outras. Mais uma vez, registramos que nestes dados não estão inclusos a atuação dos agentes públicos, como da COHAB-Londrina, que construiu 114 edifícios, todos com 4 pavimentos.

O quadro 12 a seguir apresenta o número e a área construída em edifícios com 4 pavimentos em Londrina por construtora, dentre as mais importantes nesta classe de pavimentos. Do total de 765 edifícios com 4 pavimentos construídos em Londrina entre 1970-2000, cerca de 53,8% foram produzidos por essas construtoras.

Quadro 12 – Construtoras com maior área construída em Londrina em edifícios de 4 pavimentos no período 1970/2000

Construtoras	Área(m²)	Nº Edif.	%*
Santa Cruz	122.960,96	134	89,7
Khoury	68.149,60	82	33,1
Artenge	50.620,95	51	43,8
Plaenge	48.958,05	39	21,7
Brasília	28.495,66	18	11,5
Pavibrás	25.896,28	27	64,2
Enoch Vieira dos Santos	19.652,68	19	31,1
Plano's	18.179,99	24	7,8
Construhab	16.475,04	18	55,8
Total	399.389,21	412	_____

Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

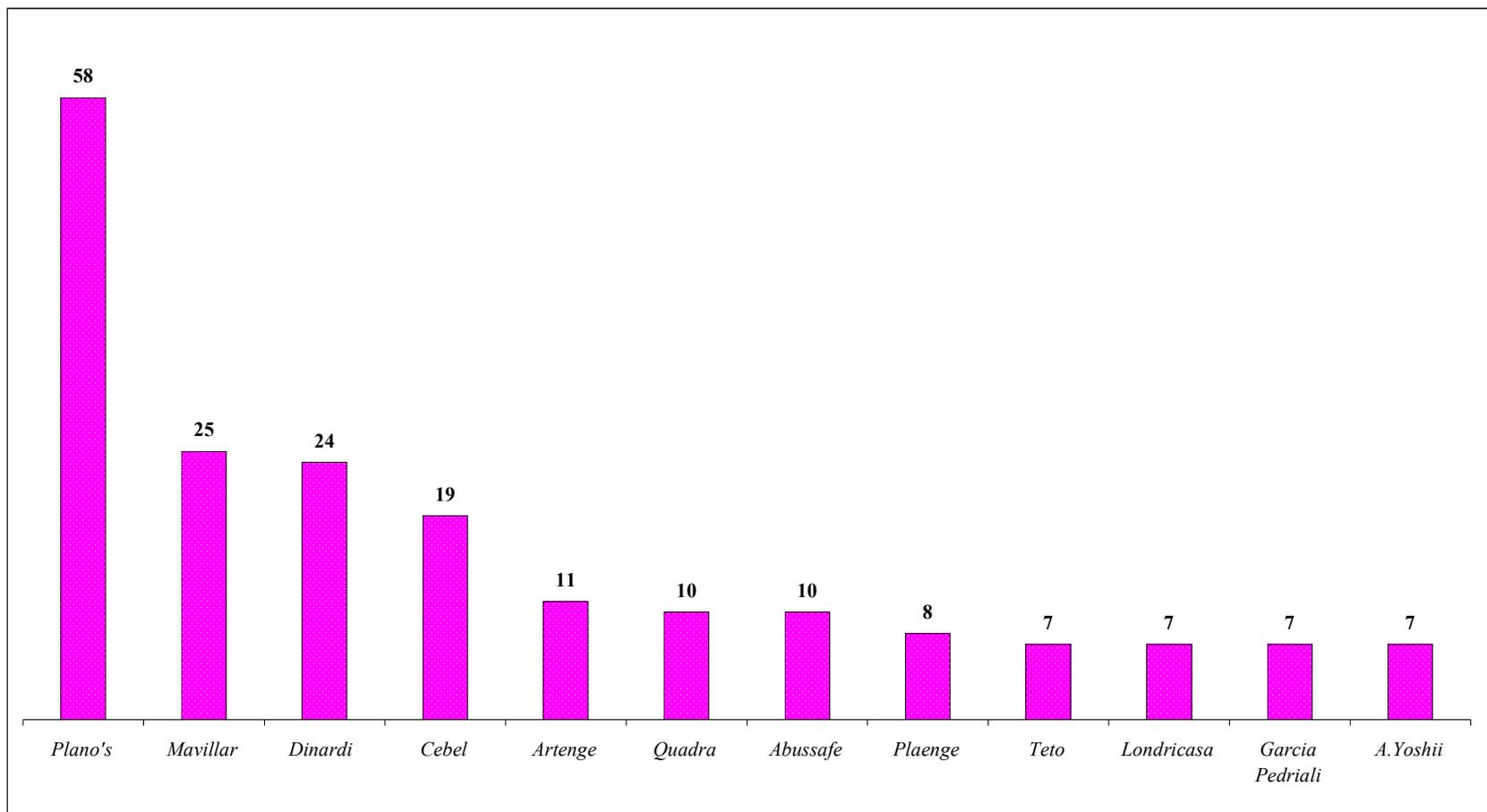
Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

* Percentual com relação à área total produzida pela construtora entre 1970-2000.

De um modo geral, quando associamos a tabela 3, o gráfico 3 e o quadro 12, verificamos que as construtoras que mais atuaram em Londrina no processo de verticalização, também foram responsáveis pela produção de muitos edifícios com 4 pavimentos. Contudo, a Santa Cruz, a Pavibrás e a Construhab tiveram maior participação na área construída nessa classe de pavimentos, com área bastante importante, superior a 50% da área empreendida por elas. Não deixa de ser importante a proporção de edifícios construídos pela Artenge, pela Khouri e Enoch Vieira dos Santos que corresponderam a 43,8%, 33,1% e 31,1% respectivamente, do total construído por elas. Em menor proporção temos a atuação da Plaenge, da Brasília e da Plano's, que embora tenham construído bastante nesta classe de pavimentos, tiveram proporção maior de participação em outras classes.

Passando para a classe de 5 a 9 pavimentos, em que foram construídos 500 edifícios entre 1970-2000, podemos observar conforme gráfico 4 a seguir que apresenta as principais construtoras atuantes nessa classe, a supremacia da Construtora Plano's que construiu 11,6% do total de edifícios nesta classe em Londrina. Embora com menores participações, temos ainda a contribuição das construtoras Mavillar com 5%, Dinardi com 4,8% e Cebel com 3,8% do total construído nesta classe de pavimentos. Juntamente com as demais construtoras representadas no gráfico 4, perfizeram 38,6% das 500 construções.

Gráfico 4 – Construtoras com maior número de edifícios construídos na classe de 5 a 9 pavimentos: 1970-2000



Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima Passos.

No quadro 13, temos a área (m²) construída pelas principais construtoras na classe de 5 a 9 pavimentos.

Quadro 13 – Construtoras com maior área construída em Londrina entre os edifícios de 5 a 9 pavimentos no período 1970/2000

Construtoras	Área (m²)	Nº Edif.	%*
Plano's	129.739,90	58	55,4
Dinardi	63.867,89	24	31,1
Mavillar	57.325,04	25	24,8
Cebel	44.663,96	19	31,9
Quadra	29.170,64	10	22,8
Abussafe	28.218,79	10	100
Artenge	27.884,60	11	24,1
Plaenge	19.721,00	8	8,7
Cruciol	19.691,73	6	37,5
Londricasa	18.092,01	7	68
A. Yoshii	17.726,07	7	21
Total	456.101,63	185	

Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina – 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

* Percentual com relação à área total produzida pela construtora entre 1970-2000.

Ao se comparar os dados do quadro 4, tabela 3, gráfico 4 e quadro 13, percebemos que esta classe de pavimentos foi a segunda mais importante no período estudado, perfazendo 500 edifícios do total de 1670 no período entre 1970-2000. Destacamos ainda que foi nos anos de 1980, que ocorreu o maior número de construções nesta classe de pavimentos.

Quando passamos a analisar as construtoras com forte atuação nesta classe de pavimentos, verificamos que a Plano's edificou 55,46% de toda a sua área produzida em edifícios entre 5 e 9 pavimentos. As construtoras Abussafe, Londricasa, Cruciol e A. Yoshii, embora não constem no quadro 4 entre aquelas que mais construíram em área em Londrina, estão entre aquelas que mais construíram edifícios entre 5 e 9 pavimentos, inclusive em proporções consideráveis em relação ao total construído por elas, principalmente no caso da

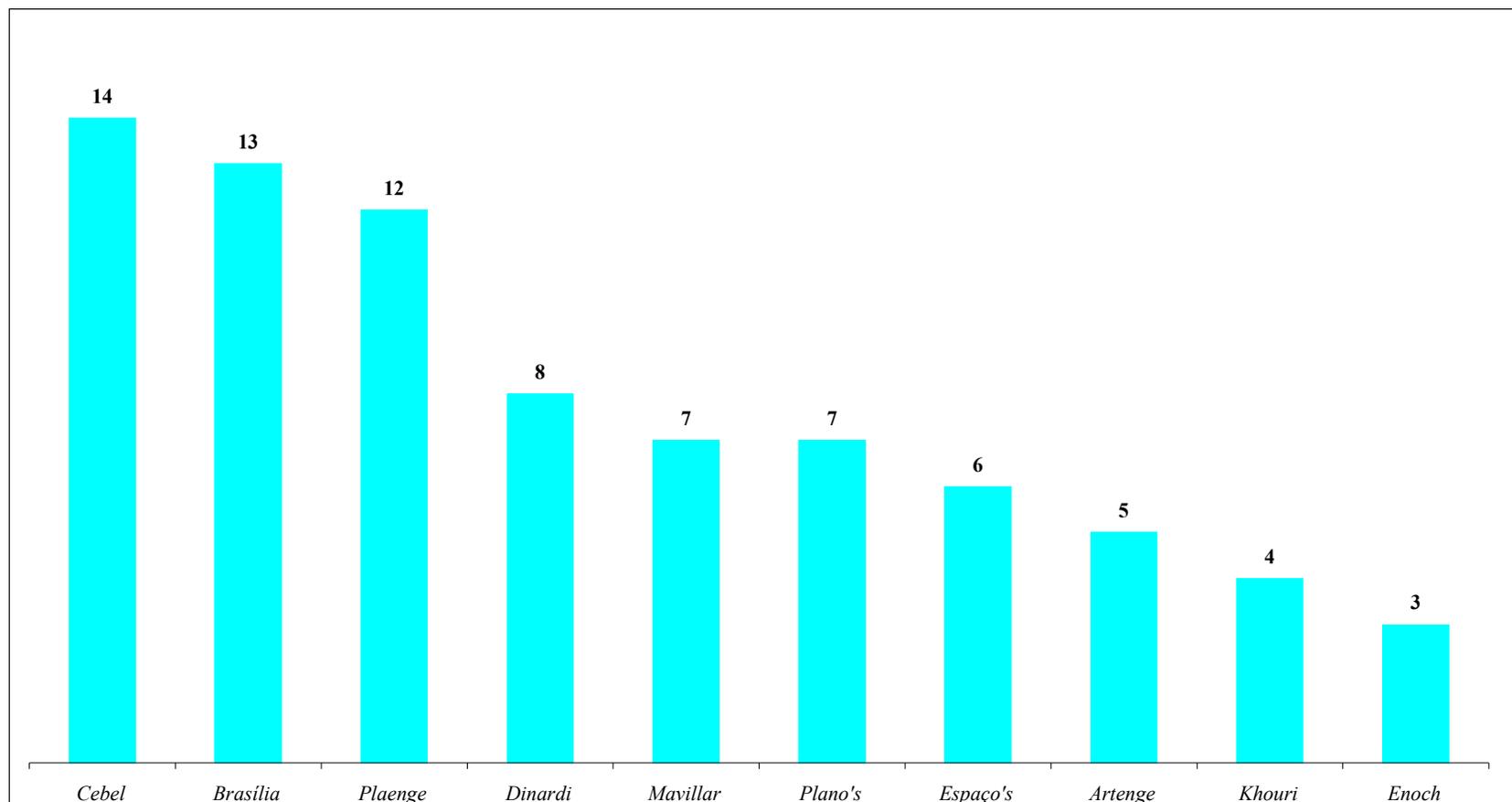
Londricasa em que essa proporção foi de 68%, e da Abussafe que todos os prédios que construiu foram dessa classe de pavimentos.

As construtoras Dinardi, Mavillar, Cebel, Quadra e Artenge também são destacadas no quadro 13 devido a grande área empreendida nesta classe de pavimentos, mas cabe ressaltar que os percentuais de 31,1%, 24,8%, 31,9%, 22,8% e 24,1% que construíram, respectivamente, em relação ao total construído por cada uma delas, também é bastante representativo.

Com relação aos edifícios entre 10 a 15 pavimentos conforme gráfico 5 a seguir, destacam-se as construtoras Cebel, Brasília e Plaenge, que somaram mais de 10 edifícios cada, representando cerca de 15,9% do total construído nesta classe de pavimentos. Identificamos ainda a atuação de importantes construtoras como é o caso da Mavillar, Plano's, Dinardi, Khouri, Artenge, embora nesta classe tenham construído uma quantidade menor de edifícios. As construtoras citadas no gráfico perfizeram juntas, o total de 79 edifícios construídos, correspondendo a 32,24% do total desta classe de pavimentos.

Na seqüência, o quadro 14 apresenta a área (m²) construída pelas principais construtoras nesta classe de pavimentos, verificando-se que todas constam entre as principais construtoras do processo de verticalização de Londrina. Mesmo não constando no quadro dentre as principais, merecem destaque nesta classe as construtoras Niero, Quadra, A Yoshii, que apresentaram área superior a 15.000,00m² com 3 edifícios construídos cada uma delas.

Gráfico 5 – Construtoras com maior número de edifícios construídos em Londrina entre 10 a 15 pavimentos



Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Quadro 14 – Construtoras com maior área construída em Londrina em edifícios de 10 a 15 pavimentos no período 1970/2000

Construtoras	Área (m²)	Nº Edif.	%*
Cebel	83.120,20	14	59,4
Brasília	70.895,10	13	28,7
Plaenge	70.691,76	12	31,4
Dinardi	38.309,97	8	18,7
Mavillar	35.826,34	7	15,5
Khoury	34.064,68	4	16,6
Plano's	32.497,08	7	13,9
Artenge	28.807,32	5	24,9
Total	394.212,45	70	

Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina – 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

* Percentual com relação à área total produzida pela construtora entre 1970-2000.

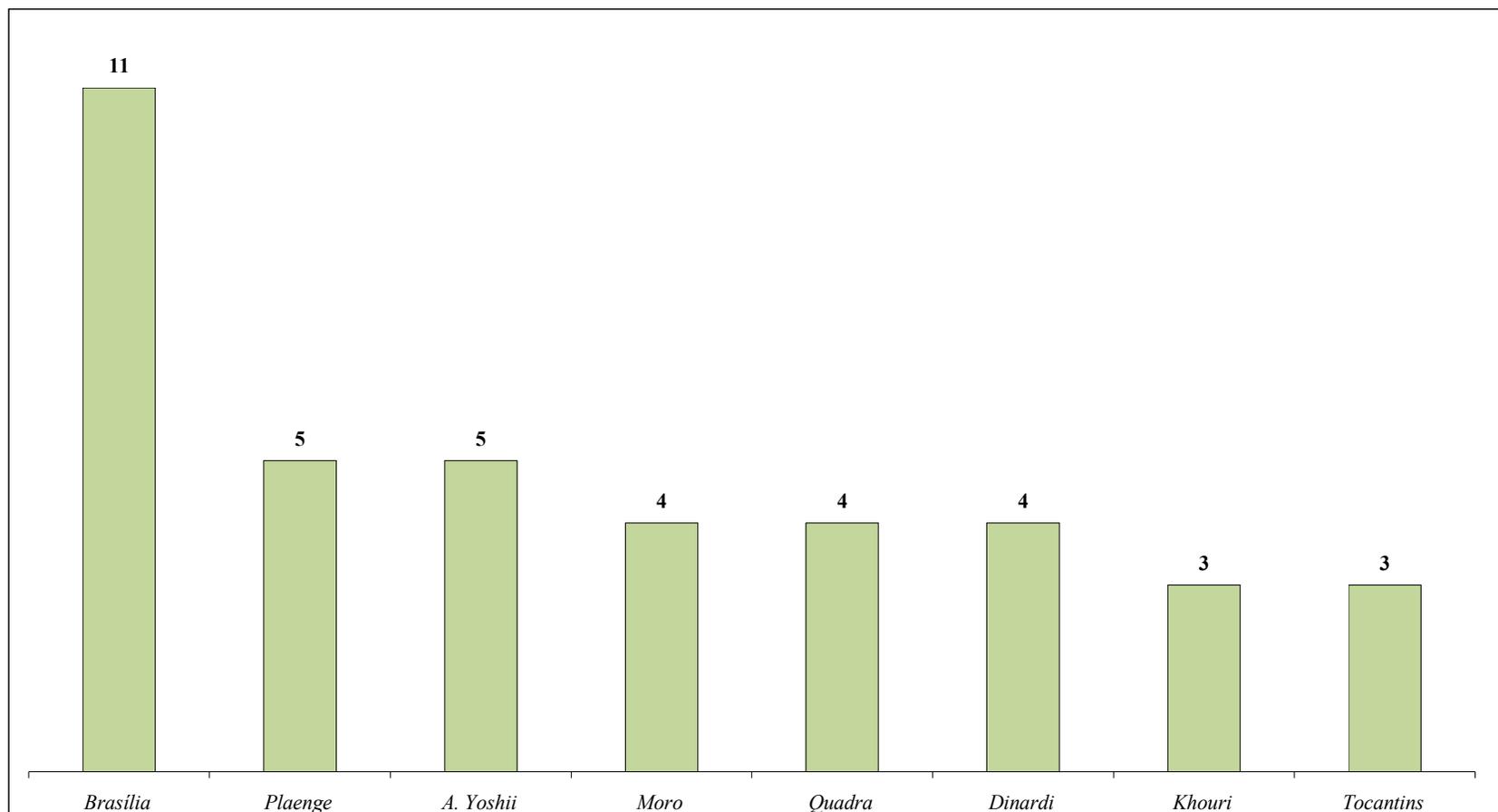
Com base no quadro 4, tabela 3, gráfico 5 e quadro 14, percebemos que do total de 246 edifícios construídos entre 10 e 15 pavimentos, 50% foram construídos nos anos de 1980, 32,1% nos anos de 1990 e 17,9% na década de 1970.

Verificamos que do total da área construída pela Cebel, 59,4% eram de edifícios entre 10 e 15 pavimentos. É bastante expressiva também a proporção construída pela Plaenge, Brasília e Artenge nesta classe de pavimentos, que correspondeu a mais de 20% do total construído por elas. Ainda compõem o quadro 14 as construtoras Dinardi, Mavillar, Khoury e Plano's, mas com relação ao total que construíram, os percentuais nesta classe foram menores que em outras.

Quanto aos edifícios entre 16 a 20 pavimentos representados no gráfico 6, temos uma quantidade menor que as classes anteriores, haja vista que foi observado na verticalização de Londrina a relação de que, quanto maior o número de pavimentos, menor o número de edifícios desse porte. Assim, foram construídos 129 edifícios nessa classe de pavimentos entre 1970-2000 onde cerca de 42% destes, foram construídos por seus condôminos. As construtoras que mais empreenderam nesta classe de pavimentos foram a

Brasília com 11 construções, Plaenge e A. Yoshii com 5 construções cada, Quadra, Dinardi, e Moro com 4 cada, Khouri e Tocantins com 3 cada. Nesta classe de pavimentos contamos também com a participação de diversas construtoras e investidores com atuação restrita (2 edifícios cada), como a Canaã, Cebel, Plano's, Vetorial, Radamés Spironeli, Raphael Martins Gomes, Saconatto e outros, que construíram juntos 36 edifícios, representando 27% do total. Quanto às principais construtoras atuantes em relação à área construída, temos o quadro 15 na seqüência que destaca as construtoras Brasília, A. Yoshii, Moro, Plaenge, Quadra, Dinardi e Khouri, que muito construíram no processo de verticalização em geral, embora as construtoras Moro e A. Yoshii não constem no quadro 4 que registra as principais construtoras quanto à área construída em Londrina de 1970-2000.

Gráfico 6 – Construtoras com maior número de edifícios construídos em Londrina entre 16 a 20 pavimentos



Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina – 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

Quadro 15 – Construtoras com maior área construída em Londrina em edifícios de 16 a 20 pavimentos no período 1970/2000

Construtoras	Área (m²)	Nº Edif.	%*
Brasilia	105.519,50	11	42,8
A Yoshii	51.107,01	5	60,6
Moro	46.172,75	4	60,9
Plaenge	42.705,93	5	19
Quadra	33.423,02	4	26,2
Dinardi	30.655,11	4	14,9
Khoury	25.100,02	3	12,2
Total	334.683,34	36	

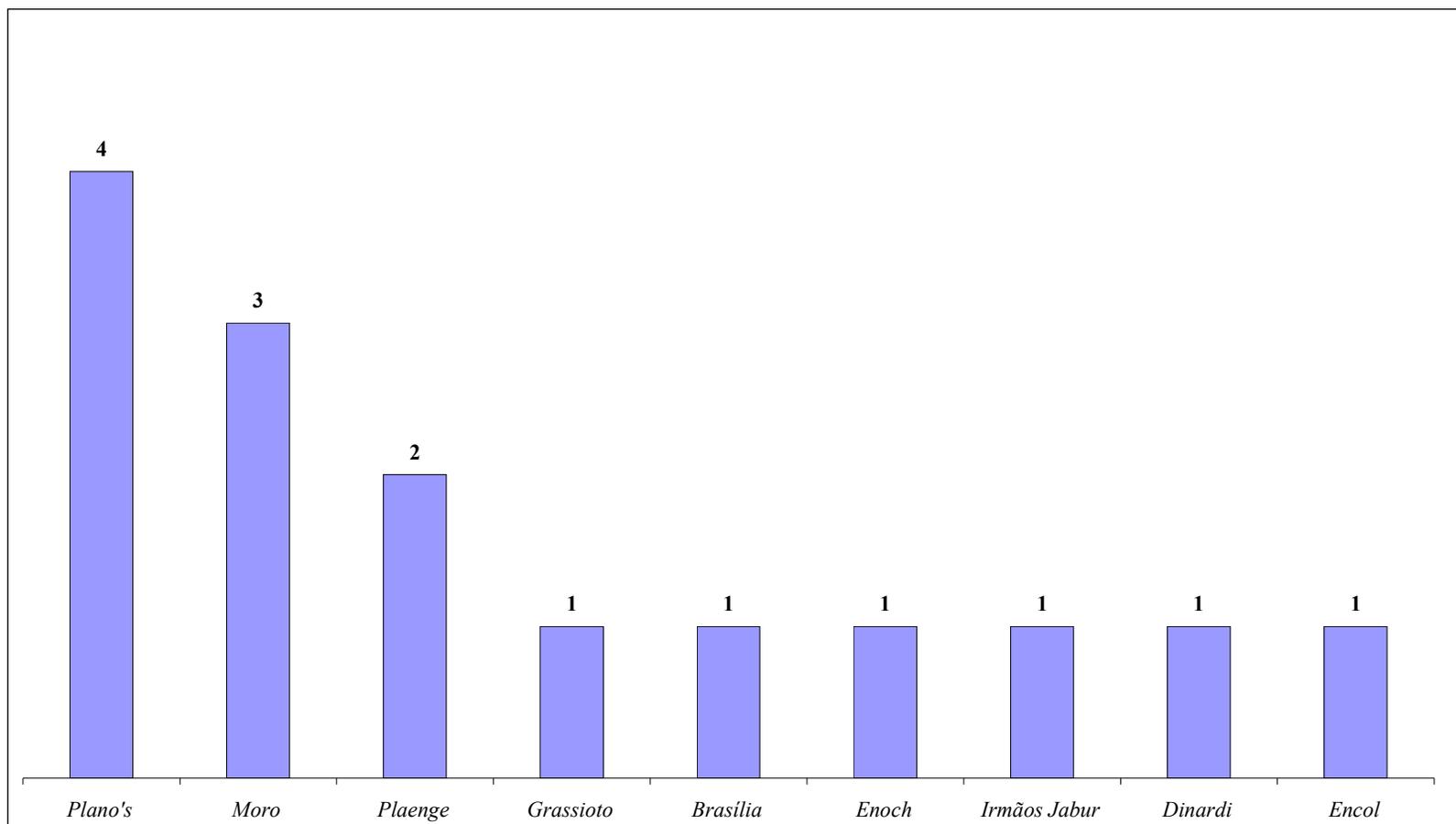
Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

* Percentual com relação à área total produzida pela construtora entre 1970-2000.

Ao compararmos a tabela 3, gráfico 6 e quadro 15, verificamos que dos edifícios entre 16 e 20 pavimentos, a maior proporção foi construída nos anos de 1990, o correspondente a 46% do total de 129 edifícios. Percebemos também que a área construída pela Brasília nesta classe de pavimentos é duas vezes maior que a área da segunda colocada no quadro, e que os 105.519,50m² que construiu correspondem a 42,8% do total construído por ela em todo o processo estudado. Ainda com relação ao total construído por elas, é bastante grande o percentual de área construída pela A. Yoshii e Moro nesta classe, perfazendo 60,6% e 60,9% respectivamente do total construído por cada uma delas. Embora com proporções menores que as demais, foi significativa a atuação das construtoras Plaenge, Quadra, Dinardi e Khoury nesta classe de pavimentos. A última classe estabelecida é a de edifícios acima de 20 pavimentos, correspondendo a classe com o menor número de construções, com 30 edifícios entre 1970-2000. O gráfico 7 destaca as construtoras Plano's que produziu 4 edifícios, Moro que construiu 3 edifícios, Plaenge com 2 edifícios construídos, além de outras que construíram apenas 1 edifício. Com relação à área construída, as principais construtoras foram a Plaenge, Plano's, Moro e Dinardi, conforme o quadro 16 a seguir.

Gráfico 7 – Construtoras com maior número de edifícios construídos em Londrina acima de 20 pavimentos



Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

Quadro 16 – Construtoras com maior área construída em Londrina entre os edifícios acima de 20 pavimentos no período 1970/2000

Construtoras	Área (m²)	Nº Edif.	%*
Plaenge	43.117,24	2	19,1
Plano's	39.718,91	4	16,9
Moro	22.534,62	3	29,7
Dinardi	19.163,54	1	9,3
Total	124.534,31	10	

Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

* Percentual com relação à área total produzida pela construtora entre 1970-2000.

Quando comparamos a tabela 3, gráfico 7 e quadro 16, verificamos que do total de 1.670 edifícios de 4 ou mais pavimentos construídos em Londrina, apenas 1,79% corresponde à edifícios com mais de 20 pavimentos, e ainda que do total de 30 edifícios construídos nessa classe de pavimentos, 1 edifício foi construído na década de 1970, o Edifício Residencial Canopus, construído na Rua Sergipe pela Construtora Grassioto, 3,3% do total construído nesta classe. Dos demais, 13 edifícios foram construídos nos anos de 1980 e 16 nos anos de 1990, correspondendo a 43,3% e 53,3% respectivamente, do total construído nesta classe de pavimentos. De acordo com a área construída, as construtoras Plaenge, Plano's e Dinardi que já tinham se destacado nas outras classes analisadas, também constam entre as principais nesta, embora com percentual menos expressivo em relação ao total que construíram em todo o processo de verticalização, por terem construído em maior proporção em outras classes de pavimentos. Desse modo, mesmo com área construída bem inferior à área produzida pela Plaenge e Plano's, a Construtora Moro teve importante atuação nesta classe de pavimentos e a proporção construída é bastante significativa para ela pois 29,7% do total construído corresponde aos edifícios com mais de 20 pavimentos.

Um outro aspecto abordado é com relação ao perfil das unidades por classes de área útil. Nesse sentido estabeleceu-se as seguintes classes para análise dos dados.

Tabela 4 – Classes de áreas úteis por apartamentos - m²

Área da unidade
Até 50m ²
De 51m ² a 100m ²
De 101m ² a 150m ²
De 151m ² a 200m ²
De 201m ² a 250m ²
De 251m ² a 300m ²
Acima de 300m ²

Fonte: Classificação da autora.

A partir desta classificação pudemos verificar como estão distribuídos os edifícios construídos em Londrina entre 1970-2000 quanto à área útil dos apartamentos. Para tanto elaboramos o quadro 17 abaixo que apresenta por década, o número de edifícios construídos em cada classe de área útil.

Quadro 17 – Número de edifícios construídos em Londrina por classe de área útil

Área da Unidade	1970-1980	1981-1990	1991-2000	%**
Até 50m²	2	525	142	40,1
De 51m² a 100m²	34	194	292	31,1
De 101m² a 150m²	53	77	61	11,4
De 151m² a 200m²	20	29	26	4,5
De 201m² a 250m²	3	21	10	2,0
De 251m² a 300m²	2	24	9	2,1
Acima de 300m²	4	18	5	1,6
Total*	118	888	545	92,8

Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

* O total das três décadas apresentado excluiu o número de edifícios construídos para uso misto, cujas áreas por unidade não foi possível definir por serem diversas num mesmo edifício. Dessa forma não estão sendo contabilizados 13 edifícios na década de 1970, 51 edifícios na década de 1980 e 55 edifícios na década de 1990, que totalizaram 119 edifícios e 7,12% do total construído.

** Percentual com relação ao total construído entre 1970-2000.

Como se observa no quadro 17, a maior quantidade de edifícios de Londrina compreendem unidades com áreas de até 50m², totalizando 669 prédios do total de 1670. Já foi verificada na verticalização de Londrina que as unidades com maiores áreas úteis estão

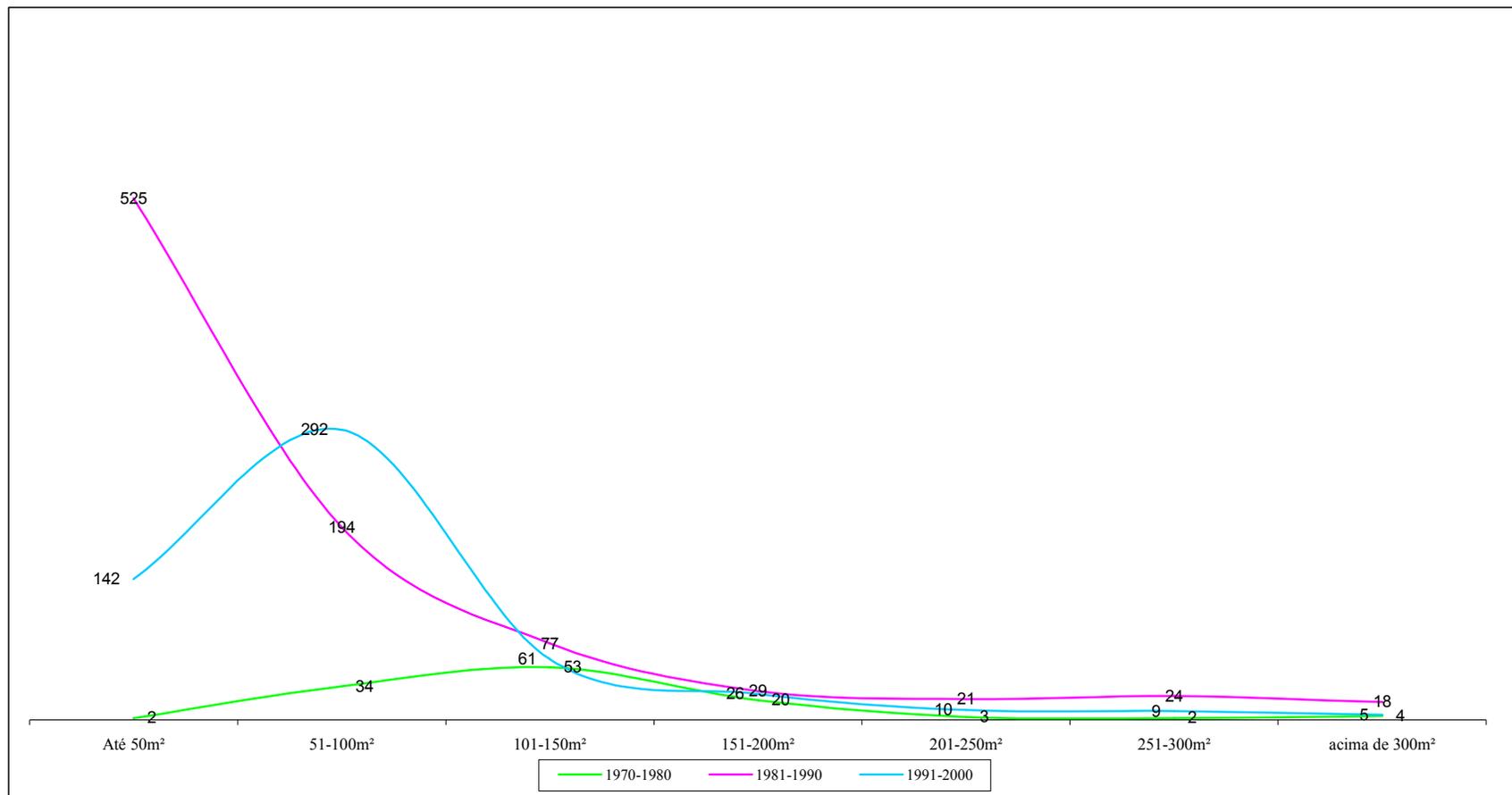
nos edifícios com o maior número de pavimentos e que a relação inversa também é verdadeira. Tal afirmação é confirmada pelos dados do quadro acima, pois devido o número de edifícios com maior número de pavimentos ter sido inferior às demais classes de pavimentos, conseqüentemente os apartamentos com áreas úteis maiores também se apresentaram em menor quantidade, e como a maior quantidade de edifícios construídos foi de 4 pavimentos, os apartamentos com pequenas áreas se apresentaram em maior quantidade.

Usando ainda as categorias estabelecidas anteriormente quanto à área útil das unidades habitacionais, observamos como se deu essa distribuição em Londrina por período estudado. Cabe ressaltar que no início do período estudado, os edifícios com unidades acima de 200m² apresentaram-se de forma incipiente, sendo construídos em maiores proporções nos períodos mais recentes. O período em que mais se construiu edifícios com áreas acima de 200m² foi o de 1981 a 1990, com 63 edifícios proporcionais a 3,8% do total construído entre 1970-2000.

Entre 1970 e 1980 prevaleciam os edifícios com apartamentos apresentando áreas entre 101m² e 150m², representando 40,4% do total construído na década, seguidos por aqueles com áreas entre 51m² e 100m² e 25,9% do total. Na década de 1980 ocorreu uma inversão significativa onde 55,9% dos 939 edifícios construídos estão na classe de área de até 50m², e 20,6% na classe de área de 51m² a 100m², enquanto aqueles com área entre 101m² e 150m² que foram construídos em maior proporção na década anterior, perfizeram apenas 8,2% do total construído na década. Isso demonstra claramente mudanças que a sociedade brasileira de modo geral vem apresentando quanto a composição familiar e mais especificamente quanto ao poder de compra do consumidor, lembrando que o desenvolvimento brasileiro das últimas décadas acarretou grande concentração de renda e a população assalariada sofreu empobrecimento crescente, o que refletiu certamente na área dos imóveis comercializados. Na década de 1990 a maior proporção de edifícios construídos

foi com área entre 51m² e 100m², 48,6% mas aqueles com área de até 50m² continuaram com significativa participação na década com 23,6% do total. A partir da classe entre 101m² e 150m² os índices vão diminuindo gradativamente, chegando a 5% nos edifícios cujas áreas dos apartamentos têm acima de 300m². O gráfico 8 a seguir ilustra a evolução na construção dos edifícios quanto à área dos apartamentos nas três décadas estudadas, de acordo com os dados do quadro 17 e análise anterior.

Gráfico 8 – Evolução do número de edifícios construídos por classe de área



Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

Uma outra característica na verticalização de Londrina é que houve o predomínio dos edifícios residenciais, seguindo a tendência nacional, independente do período construído. Do total de 1.670 edifícios, 89% foram destinados ao uso residencial enquanto 7,1% foram construídos para uso comercial e apenas 3,9% tiveram destinação mista, geralmente com o térreo sendo utilizado para fins comerciais e os demais pavimentos servindo ao uso residencial.

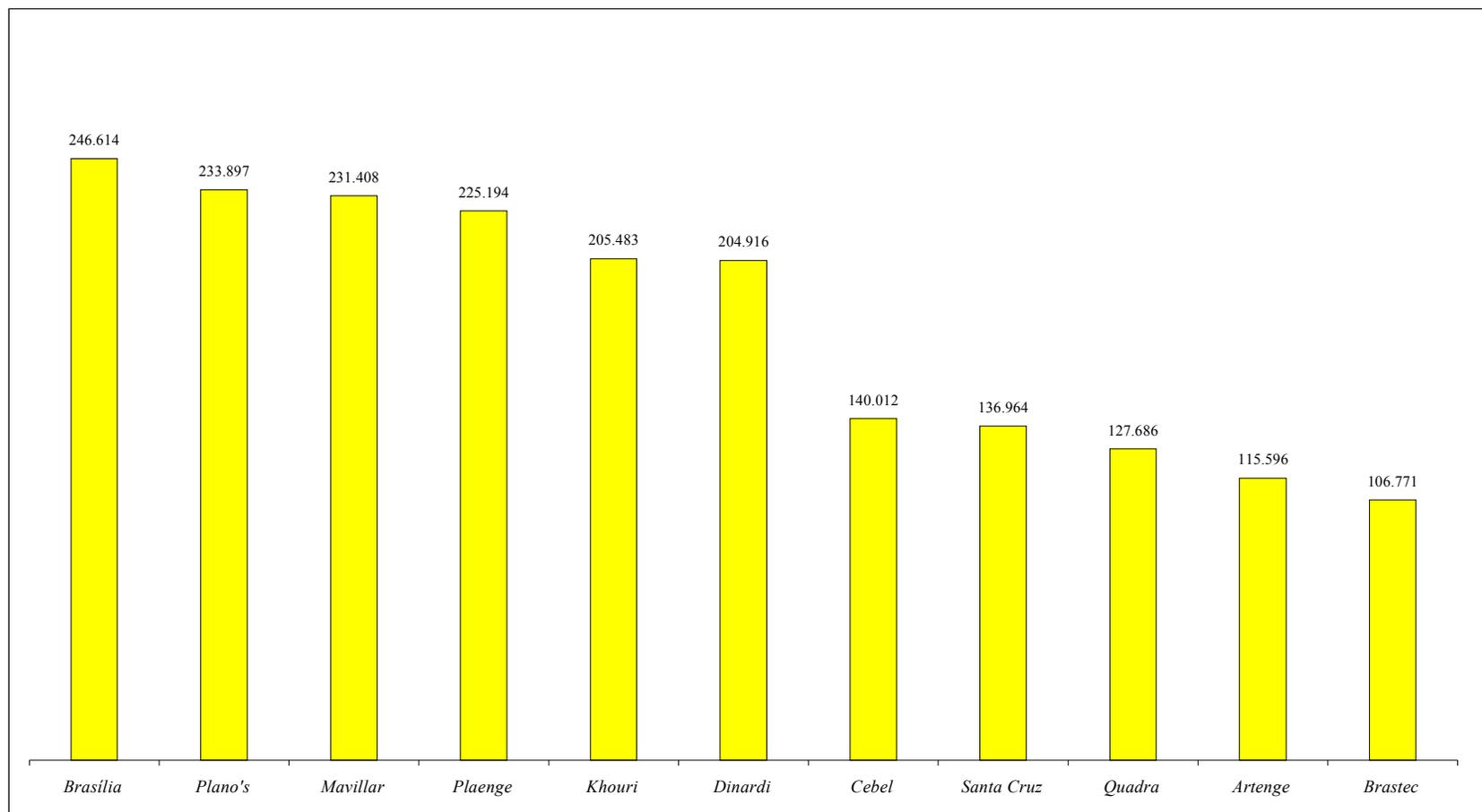
Outro ponto importante no período estudado, diante da enorme quantidade dos agentes envolvidos, é que apenas 6 deles estiveram presentes nas três décadas pesquisadas, sendo estes as construtoras Plano's, Brasília, Plaenge, Khouri, Paleari e Gilberto Lopes Incorporadora. Contudo, os três últimos não se destacaram dentre as onze maiores construtoras.

Já mostramos em quadros anteriores as construtoras mais representativas quanto ao número de edifícios construídos e aquelas que para nós, são as mais importantes no contexto da verticalização do espaço urbano, por terem construído a maior quantidade de área (m²). A partir de então, elaboramos o gráfico 9 que destaca as construtoras mais relevantes com relação a área construída durante o processo de verticalização ocorrido em Londrina de 1970-2000.

As construtoras apresentadas no gráfico edificaram 1.974.542,15m² de área e dentre os 514 agentes envolvidos no processo, as 11 citadas foram responsáveis por 46,1% de toda área construída no período 1970-2000. Aparentemente tivemos dois grupos de construtoras, aquelas que construíram entre 100.000m² e 140.000m², e num segundo grupo, com área construída mais expressiva, entre 200.000 e 250.000m². Neste primeiro grupo temos a Construtora Brasília cuja área construída foi de 5,75% sobre o total da área dos edifícios construídos entre 1970-2000, liderando assim o processo de verticalização estudado. Em 2º lugar temos a Construtora Plano's com 5,46% de toda área construída, seguida pela Mavillar

com 5,4% do total construído em Londrina. Na seqüência temos a Construtora Plaenge que foi responsável por 5,25% da área construída, a Khouri com 4,79% e a Dinardi que participou do processo de verticalização de Londrina construindo 4,78% da área total. No segundo grupo de construtoras, tivemos em ordem decrescente de importância devido a área construída a Cebel, Santa Cruz, Quadra, Artenge e Brastec, em que a proporção sobre o total da área dos edifícios construídos entre 1970-2000 foi de 3,26%, 3,19%, 2,98%, 2,69% e 2,49%, respectivamente. Vimos, diante do exposto até então, que o maior número de edifícios construídos e a maior área não correspondem à mesma construtora, confirmando o que já havíamos levantado sobre as especificidades delas quanto por exemplo a área dos edifícios. É o caso por exemplo da construtora Brasília que com apenas 53 edifícios atingiu a marca de 246.614,37m², estando em 1º lugar em área construída e em 6º lugar em número de edifícios; e a construtora Santa Cruz que construiu 139 edifícios, ocupando o 1º lugar em número, mas ocupando a 8ª colocação em área com os 136.964,08m² construídos. Conseqüentemente a área total dos edifícios da Brasília foram consideravelmente maiores.

Gráfico 9 – Principais construtoras do processo de verticalização de Londrina: 1970-2000



Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina, 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

3- A ESPECIFICIDADE DA CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM LONDRINA ENTRE 1970-2000: A ATUAÇÃO DOS PRINCIPAIS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

O objetivo do presente capítulo é analisar a atuação das principais construtoras e incorporadoras responsáveis pela verticalização de Londrina no período entre 1970-2000.

Após a coleta de dados realizada na Prefeitura Municipal de Londrina e no Corpo de Bombeiros, junto aos projetos arquitetônicos de todos os edifícios a partir de 4 pavimentos construídos no período em questão, e concluída a tabulação dos dados, passamos para a realização de entrevistas junto às principais construtoras atuantes em Londrina.

A entrevista objetivava de modo geral, entender as motivações para tanto investimento na construção de edifícios e compreender a evolução deste processo no período pesquisado. Para tanto, o roteiro utilizado perpassou pelo histórico da empresa; pelas diferentes atividades desenvolvidas; a mudança ou não da área de atuação; as razões para mudança ou permanência no ramo; a inserção da construtora na produção de prédios; a origem dos recursos empregados na construção de edifícios; a trajetória da empresa entre os anos de 1970-2000; a passagem por crises ou não; os mecanismos utilizados para se manter no mercado diante dos percalços da construção civil nacional; a interpretação particular para a construção de elevada quantidade de prédios.

Entre as centenas de construtoras envolvidas no processo de verticalização, selecionamos 11 como sendo as principais em razão da área construída. Juntas, construíram 1.974.542,15m², o equivalente a 46,1% do total construído em edifícios em Londrina, fato este que justifica tal seleção. O quadro 17 a seguir as apresenta em ordem decrescente de área

(m²) construída, mostrando ainda o total de edifícios construídos por cada uma delas, embora esse não seja o item mais relevante da pesquisa.

Quadro 18 – As 11 maiores construtoras responsáveis pela produção de edifícios em Londrina de 1970 a 2000 - área (m²) construída e número de edifícios

Construtoras	Área (m²)	Nº Edifícios
Brasília	246.614,37	53
Plano's	233.897,39	95
Mavillar	231.408,37	76
Plaenge	225.193,56	66
Khourri	205.482,92	102
Dinardi	204.916,34	54
Cebel	140.012,49	37
Santa Cruz	136.964,08	139
Quadra	127.685,88	24
Artenge	115.595,87	68
Brastec	106.770,88	15
Total	1.974.542,15	729

Fonte: Corpo de Bombeiros; Prefeitura Municipal de Londrina – 2005.

Org. Passos, Viviane Rodrigues de Lima.

A Construtora Brasília, de acordo com entrevista realizada com Sr. Manoel Alho da Silva, idealizador e fundador do Grupo Brasília e Paulo Manoel Alho da Silva, Diretor Superintendente da mesma em outubro de 2006, foi fundada em outubro de 1959, tendo como sócios os senhores Manoel Alho e o engenheiro Milton Gavetti, que além da construtora, eram proprietários da empresa Estacas CBL. Em 1963 a sociedade foi desfeita ficando Milton Gavetti com a Estacas CBL e Manoel Alho com a Construtora Brasília. Não podendo conduzir a construtora sozinho, se associou em 1964 ao engenheiro Guidimar Guimarães, que fora convidado após ter feito estágio junto à construtora. Nesse momento passaram a compor a sociedade da Brasília o Sr. Manoel Alho, Armando de Freitas, Sra Daguiomar Alho e Guidimar Guimarães. Em 1970 Armando de Freitas saiu da empresa.

Começaram atuar na construção de casas mas pretendendo estender sua atuação por outras áreas da construção civil como foi o caso da construção dos edifícios ainda na década de 1960, seguindo uma evolução normal devido a demanda existente impulsionada pelas mudanças na estrutura populacional de Londrina que passou a contar com maior parcela de habitantes morando na cidade e ao crescimento econômico que fez de Londrina pólo de atração populacional. Concomitantemente, o processo de verticalização precocemente iniciado foi fortalecido naquele período pois morar em apartamento era sinônimo de status, poder, e como inicialmente os edifícios eram construídos na área central da cidade, contavam ainda com o fator comodidade, por estarem próximos do comércio e dos serviços. No início das atividades da construtora, a maneira encontrada para a aquisição de capital para a construção dos edifícios foi a adoção do sistema de construção pelo preço de custo. De acordo com Manoel Alho, a Construtora Brasília, foi a primeira a construir pelo sistema de condomínio no Brasil, no ano de 1960, tendo construído o Condomínio Piauí, na Rua Piauí entre a Av. Higienópolis e Rua Prefeito Hugo Cabral em Londrina, um edifício com 4 pavimentos e 12 apartamentos. A construção pelo sistema de condomínio foi idealizada por Seu Manoel, seguindo exemplos do que acontecia em Portugal, de onde veio em 1953, e onde grupos uniam-se para efetivar negócios nos mais diversos ramos. Tal sistema deu certo e foi um sucesso, sendo realizado posteriormente por outras construtoras em Londrina. O sucesso alcançado se deu pois quando se comprava pelo sistema de incorporação, o valor do imóvel era bem mais alto que pelo sistema condomínio, pois neste a obra era executada pelo preço de custo, sendo acrescido apenas a porcentagem paga pela prestação de serviços da construtora. Um outro aspecto interessante era o fato da comissão dos condôminos gerirem a obra, cabendo à construtora apenas executar o empreendimento para o qual foi contratada.

Até 1979, Guidimar Guimarães permaneceu na sociedade. Até esse momento construíram imponentes edifícios como é o caso do Ouro Preto, na Rua Belo

Horizonte, 540, com 16 pavimentos e o Edifícios D. João VI na Rua Prefeito Hugo Cabral, 920, também com 16 pavimentos. Foi desse período também a construção do edifício Queen Elizabeth⁸, com 20 pavimentos, construído em 1974 na Rua Pará, 1.333, cujos apartamentos foram os maiores construídos pela Brasília em Londrina, com 348,3m² de área, como mostra a foto 06. Foi importante também a construção em 1977 do Residencial Morada do Sol, com 9 prédios de 4 pavimentos cada, na Av. Madre Leônia Milito que hoje dá acesso ao Shopping Catuaí, e do Condomínio Edifício Embaixador, construído em 1979, de acordo com a foto 07.



Foto 06 – Edifício Queen Elizabeth situado à Rua Pará, 1.333, construído em 1974 pela Construtora Brasília, com apartamentos de 348,3m² de área. Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2007.

⁸ Conta o Sr. Manoel Alho que até a conclusão do luxuoso edifício não havia vendido nenhum apartamento. Era uma situação delicada pois havia a necessidade de capital devido ao montante empregado na obra. As estratégias até então utilizadas para a venda não tinham surtido efeito. Ocorreu que o responsável pelas vendas teve a idéia de enviar para a Rainha Elizabeth da Inglaterra, um pedido de autorização para colocar seu nome no

Ao sair da sociedade, Guidimar Guimarães ficou com a Brastec, até então construtora subsidiária da Brasília, e com a Incorporadora Brasília, ambas criadas em 1979. A construtora Brasília passou a ser de responsabilidade de Manoel Alho, no mesmo período em que os dois filhos já engenheiros passaram a atuar na empresa, juntamente com seu genro que passou a compor a sociedade, sendo este responsável pela parte comercial.



Foto 07 – Edifício Embaixador construído pela Construtora Brasília em 1979, situado à Rua Belo Horizonte, 734. É um edifício de 20 pavimentos com 18 apartamentos, com área de 245,15 m².
Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

empreendimento. Ela encaminhou resposta sentindo-se honrada pela homenagem, autorizando o pedido. A partir do momento que a autorização tornou-se pública, todos os apartamentos foram vendidos em pouquíssimos dias.

Durante a década de 1970 a Brasília não construiu pelo sistema de condomínio, utilizando em algumas situações recursos próprios, e em grande parte das obras, recursos provenientes do SFH, que até 1980, eram disponibilizados em grande quantidade para as empresas, que repassavam para o comprador, impulsionando em parte a grande quantidade de edifícios construídos no período. A construção via incorporação permitia que o lucro da empresa fosse superior, concomitantemente às facilidades para aquisição de financiamentos estimularam este tipo de sistema de construção, em detrimento do sistema de condomínio, que vinha à tona nos períodos em que não haviam financiamentos. Para a construtora, trabalhar com os condomínios era melhor que com os bancos apenas no sentido de que não corriam riscos, pois a empresa recebia para executar a obra e quem bancava eram os condôminos.

Em 1980 a empresa passou a atuar na construção de obras públicas. Participou do processo de licitação para a transferência do aeroporto de Londrina para a Infraero, tendo sido a escolhida para executar a obra. A partir desta, construiu para a Infraero e Ministério da Aeronáutica em Navegantes (SC), Congonhas (SP), Manaus (AM), Fortaleza (CE) e outros, que perdurou até 1987/1988. Com sede em Londrina, mantinham filiais em Foz do Iguaçu-PR, Presidente Prudente-SP e Brasília-DF, desenvolvendo obras em todo o país, atuando em cerca de 40 cidades, chegando ao ponto de estarem com 137 edifícios sendo construídos ao mesmo tempo, todos com mais de 8 pavimentos, e destinados para as classes média e alta, que eram o foco da construtora. Atuou também em obras comerciais e industriais tendo como clientes a Caixa Econômica Federal, Banco Itaú, Banco Econômico, Unibanco, Banco Geral do Comércio, entre outros. Em 1991 abriu um outro segmento da empresa na execução de obras públicas, incluindo obras de saneamento básico, como a execução de poços artesianos em várias cidades; escolas, como o Colégio Agrícola em Rio Paranaíba-MG; hospitais, presídios, viadutos, como os de Três Lagoas-MS; recuperação de lagoas de

decantação em Três Lagoas-MS, entre outras. A empresa atuou também na recuperação do Patrimônio Histórico de Rondônia, com obras na Ferrovia Madeira-Mamoré, em Porto Velho, que conta com 25 quilômetros de extensão, galpões para realização de eventos, anfiteatro e restaurantes. Na década de 1980 construiu em Londrina apenas 5 edifícios pelo sistema de condomínio, construindo ainda 23 outros edifícios pelo sistema de incorporação. Dos 28 edifícios, 21 foram construídos após 1986, nos anos em que foram lançados pelo governo federal uma série de planos de estabilização econômica, como o Plano Bresser, Plano Verão, Plano Cruzado, Cruzado Novo. Foram construídos nessa década os edifícios Lucílio de Held, com 12 pavimentos; Paranaguá, com 20 pavimentos; o Condomínio Cad'ouros, com 16 pavimentos e apartamentos com área de 228,45m², e o Condomínio Costa do Marfim com 21 pavimentos e unidades com 324,47m², dentre outros. As inúmeras medidas adotadas, particulares a cada um dos planos, no intuito de conter a inflação, acabaram por proporcionar ao país de modo geral um acentuado acréscimo na construção de moradias, especialmente na construção de edifícios nas grandes e médias cidades que tiveram no período a maior evolução da construção vertical. Durante o período em que estavam em vigor os planos de estabilização econômica, havia muito giro de dinheiro, os recursos eram abundantes, todos queriam investir ao invés de tentarem conservar seus recursos em forma monetária para não desvalorizar a moeda. Paulo Alho entende que a inflação alimentava o mercado à medida que provocava uma corrida aos bens materiais. Existia naquele tempo uma falsa idéia de ter dinheiro, e de tê-lo cada vez mais pois a inflação era alta e o dinheiro investido em aplicações monetárias cresciam em altas proporções. Em contrapartida, os produtos de consumo também tinham seus preços automaticamente elevados, o que justifica a falsa idéia de ter dinheiro. Da mesma maneira a inflação ajudava quando por exemplo, se comprava materiais por certa quantia no dia 29 do mês e se vendia no dia 30 por um valor bem superior, proporcionando altas taxas de lucro.

Esse ritmo de mercado continuou até 1991, quando o Plano Collor confiscou os ativos financeiros e numa seqüência de medidas, inclusive a falta de financiamentos, provocou uma profunda recessão econômica que interrompeu bruscamente a evolução na construção dos edifícios, como também de uma cadeia de atividades produtivas.

A partir da década de 1990, a Construtora Brasília construiu apenas 2 edifícios em Londrina. Com relação às crises que passou durante os anos em que atuou, foram citadas a de 1975 após a geada-negra no Paraná que influenciou negativamente nas inúmeras atividades econômicas aqui desenvolvidas, pois até então o Estado tinha a base de sua economia na atividade agrícola; a de 1979 devido uma grande falta de dinheiro no mercado que não possibilitava o investimento na construção civil; empresas públicas começaram a atrasar os pagamentos pelas obras contratadas; a de 1987 quando acabou o Plano Cruzado; a de 1991 que proporcionou crise geral no país, depois do Plano Collor; e a de 1994, quando a introdução do Plano Real provocou grande dificuldade das empresas em se ajustarem às mudanças econômicas devido a falta de capital. O plano acabou com a facilidade de captação de recursos. Durante todas as crises listadas, o meio adotado para a empresa contorná-las foi muito trabalho e diversificação de produtos. Em 1994, a Construtora Brasília controlava um grande grupo de empresas como a Independência Taxi Aéreo, criada para facilitar o deslocamento dos diretores e funcionários do grupo para os diversos pontos do país. Com dois aviões, a empresa buscava atender principalmente as atividades do grupo, ampliando esse atendimento à executivos e empresários de outras áreas.

Além dela mantinha a Agropecuária Brasília, atuando na criação de gado e cavalos de raça, desenvolvendo as atividades de cria, recria e engorda de bovinos em três propriedades localizadas no Paraná e Mato Grosso do Sul, totalizando 6,5 mil hectares de terras. Compondendo ainda as atividades de criação de cavalos e equitação, o Grupo Brasília mantinha a Escola de Equitação Força Livre em Londrina, agregando haras e escola de

montaria; criando cavalos das raças como sangue inglês, brasileiro de hipismo, anglo-árabe e mangalarga, premiados e consagrados em vários campeonatos brasileiros; e a Serramar-Serralheria e Marcenaria para fornecer madeiramento, batentes, forros e lambris às obras da empresa.

Em 1997, desativaram a Construtora Brasília, devido às dificuldades financeiras em função de não terem recebido pela obra Madeira-Mamoré, o equivalente a 36 milhões de dólares. Juntamente com o fechamento da construtora, encerraram as atividades da Serramar- Serralheria e Marcenaria que atendia à construtora, e da Independência Táxi Aéreo. Atualmente a Escola de Equitação Força Livre em Londrina é de um dos membros da família, não pertencendo mais ao Grupo Brasília. A única atividade em que Manoel Alho atua hoje é a agropecuária, nas fazendas no Paraná e Mato Grosso do Sul que faziam parte do Grupo Brasília.

Começando a atuar em Londrina em 1980, a Construtora Plano's teve uma evolução grandiosa na produção de edifícios, tendo construído 2 edifícios neste mesmo ano, o Ilha da Madeira com 12 pavimentos e o San Sebastian com 7 pavimentos, totalizando 5.355,13m² de área. Na década seguinte teve uma grande alavancada no número de construções que foram 45 edifícios. Deste total, apenas no ano de 1982 construiu 12 prédios, voltando a construir essa mesma quantidade no ano de 1989, não tendo construído nos anos de 1981, 1983 e 1990. O total construído entre 1981-1990 foi de 128.986,62m². Dentre os edifícios construídos nesse período destacamos o Mon Village, com 12 pavimentos, Gallery, com 13 pavimentos, os 5 blocos do Plaza de Las Torres. Entre 1991-2000 a Plano's construiu 48 edifícios que totalizaram 99.555,64m², em que 20 destes foram construídos no ano de 1991, 1 em 1992, 23 construídos em 1993, 1 em 1996 e 3 edifícios construídos em 1997, último ano em que a construtora atuou. São deste período os residenciais Metropolitan Plaza, San Pablo e Quinta da Boa Vista II, que mostramos na foto 8.



Foto 8 – Quinta da Boa Vista II - Residencial construído em 1989 pela Construtora Planos, sito à Rua Garibaldi Deliberador, 325, composto por 4 edifícios de 8 pavimentos e 31 unidades cada, 3 deles com unidades com 60,48m² e outro com unidades de 52,93m².

Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

Desse modo ocupa o 2º lugar em área construída em edifícios em Londrina no período entre 1970-2000, com 233.897,39m². A construtora Plano's foi a que mais construiu empreendimentos com mais de um edifício, correspondendo a 80 dos 95 por ela edificadas, bem representados pelos blocos de edifícios que compõem o Quinta da Boa Vista III A, conforme foto 9, com 4 prédios de 8 pavimentos, Quinta da Boa Vista III B também com 4 prédios de 8 pavimentos, Quinta da Boa Vista III C com 3 prédios de 8 pavimentos, conforme foto 10, Quinta da Boa Vista IV com 4 prédios de 7 pavimentos e Quinta da Boa Vista V com 3 prédios de 7 pavimentos, o Monterrey Residencial Parque com 6 blocos de 5 pavimentos, Plaza de Las Torres com 5 blocos de 7 pavimentos, San Pablo I, San Pablo II, San Pablo III-A, conforme foto 11, e San Pablo III-B que juntos constituíram um conjunto de 32 prédios com 4 pavimentos, entre outros.



Foto 9 – Quinta da Boa Vista III A – Residencial construído em 1989 pela Construtora Plano's, sito à Rua Garibaldi Deliberador, 325, composto por 4 edifícios de 8 pavimentos e 31 unidades cada, 3 deles com unidades com 60,48m² e outro com unidades de 52,93m².

Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.



Foto 10 – Quinta da Boa Vista III C – Residencial construído em 1989 pela Construtora Plano's, sito à Rua Garibaldi Deliberador, 545, composto por 3 edifícios de 8 pavimentos e 31 unidades cada, com 60,48 m².

Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.



Foto 11 – Vista parcial do residencial San Pablo III A – construído em 1993 pela Construtora Plano's, nas proximidades da Universidade Estadual de Londrina, composto por 16 edifícios de 4 pavimentos e 16 unidades cada, com área de 47,54m².
Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

A maior proporção dos empreendimentos por ela edificadas têm entre 5 e 9 pavimentos, com apenas 4 edifícios com mais de 20 pavimentos. Quanto à área das unidades há uma grande diversidade, não mantendo um padrão específico, apresentando edifícios com unidades de 35,48m² até edifícios com unidades de 213,44m². De acordo com a entrevista realizada com o Sr. Ilidio Rodrigues Pinto – Diretor Comercial da Plano's Construtora e Incorporadora Ltda., a empresa começou sua atuação contando com a experiência de 17 anos do seu proprietário, devido sua atuação na Construtora Cebel desde 1963 de onde foi o primeiro funcionário quando a empresa contava com apenas mais 2 diretores. No período em que atuou na Cebel coordenava todas as atividades da empresa, passando a ser gerente com 18 anos, passando posteriormente pelas funções de Diretor Secretário, Diretor Comercial e Diretor Superintendente. Saiu da Cebel para abrir a Plano's em 1980 com o intuito de

construir prédios em Londrina, atividade que já tinha bastante experiência. Para a execução das obras teve que contar com financiamentos pois o capital que tinha não era suficiente, tendo apenas o mínimo necessário como requisito para conseguir os empréstimos que era o terreno e entre 25% e 30% do valor total do empreendimento. Em cerca de 90% das obras executadas usou capital proveniente de financiamentos, que eram repassados posteriormente para o comprador.

Segundo Seu Ilídio, o período que atuou na construção dos edifícios, que correspondeu ao período em que mais se construiu prédios em Londrina, foi uma época em que se construía muito rápido, no prazo de 1 ano e 1 ano e meio os edifícios ficavam prontos, isto devido a grande demanda existente e também à grande quantidade de recursos alocados para as construções, em grande parte provenientes de financiamentos. A empresa atuava construindo para a classe que obtinha renda entre 10 e 15 salários, onde todos os bancos financiavam, como por exemplo o Bradesco, HSBC, Caixa Econômica Federal, dentre outros. Como neste período a inflação era alta, não se podia alongar muito o prazo para a conclusão das obras pois quanto maior o tempo empregado na construção, mais caro ficava o empreendimento, e além disso, como haviam recursos disponíveis via financiamentos, rapidamente se fazia o giro do capital.

Muito se construiu em Londrina pelo sistema de condomínio entre 1970-2000, embora a Plano's tenha produzido apenas via incorporação. Sobre a construção pelo preço de custo, Ilídio acredita que o sistema tenha atrapalhado o mercado para aqueles que assim não construíam pois vendiam a idéia de um empreendimento mais barato, idéia essa que nem sempre correspondia à realidade, mas que no entanto, acabava por dificultar a venda dos edifícios incorporados. De fato, a construção pelo preço de custo deveria ser mais barata, mas o que muitas vezes acontecia é que os grupos formados para a execução das obras nem sempre tinham capital suficiente e iam atrasando sua conclusão, o que encarecia o produto

final. Ao mesmo tempo em que esse sistema de construção atrapalhou o sistema de incorporação, foi prejudicado por empresas de má índole que não honraram as propostas oferecidas, tirando a credibilidade que tal sistema apresentava.

Quanto à evolução do processo de verticalização em Londrina, Sr. Ilídio o atribuiu à fatores como recursos do SFH disponíveis em grande quantidade até a primeira metade da década de 1980, quando o BNH foi extinto após grande crise; ao fato de que investir em imóveis tratava-se de um bom investimento, pois se vivia num período com altas taxas de inflação que levavam a moeda à constantes desvalorizações, dessa forma, a aplicação em imóveis era uma garantia contra a erosão inflacionária da moeda. Além disso, na expectativa de cada plano econômico lançado nos anos de 1980, se investia em imóveis que eram investimentos mais seguros, lembrando que havia também grande demanda pelos empreendimentos. Exemplificando a grande expansão na construção dos edifícios, conta que em 1980, quando a Plano's terminou a construção dos edifícios Ilha da Madeira e San Sebastian, contavam apenas com 30% das unidades vendidas. Já em 1982, a demanda era tanta que venderam os 114 apartamentos do Monterrey Residencial Parque em 20 dias e começaram a vender outro edifício sem sequer terem começado a obra e investido em publicidade.

No início de 1990, o Plano Collor complicou a situação da construtora pois com o confisco dos ativos monetários, ficou sem capital para investir, pagar credores, etc. Após 30 dias da execução do Plano Collor, segundo o Sr. Ilídio, mesmo com pouco dinheiro, as coisas foram se acomodando pois como as dívidas haviam sido feitas anteriormente ao plano, podia-se pagar com o dinheiro retido (chamado de moeda podre), o que permitiu circulação da moeda, possibilitando a continuidade das atividades econômicas.

Após 1993, a Caixa Econômica Federal parou de financiar, não financiando nada até 1997/1998, quando então apenas os bancos privados continuaram financiando,

embora em menor quantidade e com maiores exigências no que diz respeito ao total de recursos próprios que a construtora tinha que ter para conseguir o financiamento, que passou de 25% a 30% para cerca de 60%, o que reduzia em muito as possibilidades de construção. Neste período, além das dificuldades para construir, também não se conseguia vender. Com a entrada do presidente Fernando Henrique Cardoso, os juros passaram a ser muito altos, sendo preferível para o investidor e o comprador manterem seus recursos nos bancos, que rendiam mais. Como a procura diminuiu e os imóveis estavam prontos no começo do Plano Real, houve a necessidade da empresa buscar financiamentos junto aos bancos, pagando entre 8% e 10% ao mês de juros para conseguir capital de giro. Esta grave situação permaneceu durante anos, com terríveis conseqüências para a construção civil. Diante desse contexto, a Plano's encerrou suas atividades no final dos anos de 1990, ficando por 5 anos pagando dívidas. Para o Sr. Ilídio, as medidas econômicas adotadas com o Plano Real beneficiaram os agiotas, que ganharam muito dinheiro; tirou dinheiro de quem tinha; no entanto, para os setores produtivos a situação foi inversa, provocando falências, fusões de empresas, como é o caso da Plano's que se desfez de patrimônios para acertar as contas e não prejudicar clientes. Na realidade quem criou os planos foi o governo, e não a empresa, que acabou tendo que arcar com as terríveis conseqüências.

Uma outra construtora que se destacou na construção de edifícios em Londrina foi a Mavillar. No ramo da construção civil na cidade de Londrina desde 25/04/1976, sendo construtora e incorporadora, tendo hoje também uma imobiliária, a empresa começa fazendo estaqueamento evoluindo para as demais atividades devido a demanda de mercado. Começa atuar na construção de edifícios a partir dos anos de 1980, produzindo mais de 100 edifícios entre comerciais e residenciais, dos quais 76 edifícios de 4 pavimentos ou mais em Londrina. Destes, 32 foram construídos pelo sistema de condomínio. O primeiro edifício que construiu foi o Alexandre I em 1981, na Rua Goiás, 1.223, com 7

pavimentos e 24 apartamentos com área de 85,24m². Ainda na década de 1980 construiu mais 39 edifícios, num total de 118.175,27m², como o Copenhague de 13 pavimentos na Rua Goiás, 1.914, o Chancellor na Rua Pernambuco, 1.227, com 11 pavimentos, o Viena do Castelo na Rua Fernando de Noronha, 631, com 8 pavimentos e o Manchester na Rua Espírito Santo com 12 pavimentos, conforme foto 12. Do total construído nesta década, 17 edifícios foram produzidos pelo sistema de condomínio como o João Nicolau em 1981 na Rua Prefeito Hugo Cabral, 804, com 13 pavimentos e apartamentos com 238,69m² de área, tendo sido o primeiro a ser construído nesse sistema em escala comercial, haja vista que a Construtora Brasília que implementou esse sistema no Brasil já havia construído em Londrina o Edifício Dom Fernando na Rua Tupi, para a família Campina Garcia. É também desse período os condomínios Villa Capri, Mayson de Savigny, Portal de Goiás e Durval Costa, ambos construídos na Rua Goiás, além dos edifícios Príncipe de Gales e Comendador na Rua Espírito Santo, conforme foto 13, dentre outros.

De acordo com Sra. Priscila B. Baer Villar – Proprietária da Construtora e Incorporadora⁹ Mavillar em entrevista realizada em outubro de 2006, o desenvolvimento sócioeconômico da cidade de Londrina impulsionado pela boa época vivida pelo setor agrícola e as políticas habitacionais adotadas na década de 1980 que favoreciam uma série de financiamentos, proporcionaram a intensa evolução na construção de edifícios neste período. Tanto assim que mesmo a Construtora Mavillar recentemente constituída, participou do processo de verticalização de maneira grandiosa, ocupando o 3º lugar em área construída com 231.408,37m².

De modo geral, os edifícios que a Mavillar construiu na década foram com recursos disponibilizados pelo SFH através do BNH, responsável pela política de habitação no

⁹ Por construtora entendemos a empresa que apenas constrói o empreendimento, enquanto que por incorporadora, entendemos a empresa que planeja toda a obra, consegue capital, acerta financiamentos junto a bancos, contrata construtoras, empreiteiras, dentre outras.

país naquele período, utilizando recursos próprios só o necessário para cumprir as regras do SFH para a obtenção dos financiamentos. Os apartamentos construídos eram de 3 quartos e a área por unidade variou entre 53,21m² (a menor área construída) e 95,85m² (a maior área construída), para atenderem a classe média e média alta que tinham acesso a financiamentos em inúmeros bancos, como o atual HSBC, Bradesco, Caixa Econômica Federal. Além dos edifícios construídos com recursos do SFH, construiu nos anos de 1980 inúmeros edifícios pelo sistema de condomínio, ressaltando que entre estes, tanto o número de pavimentos quanto a área dos apartamentos eram consideravelmente maiores que aqueles construídos pelo sistema de incorporação. Exceto o Condomínio Solar do Lago com área de 40,83m² e o Portal de Goiás com 85,67m² por unidade, os apartamentos dos demais condomínios construídos entre 1981 e 1990 apresentaram áreas entre 145,4m² e 330,95m².

Justificando a precoce e grande expansão da construção de edifícios em Londrina, a Sra. Priscila conta que no período em que se começou a construção de edifícios em Londrina morar no centro da cidade entre as ruas Santos e Paranaguá era considerado um luxo e morar nos edifícios construídos nesta área demonstravam status, poder, como no caso do Edifício Comodoro construído em 1986 na Rua Belo, 940, pela Construtora Brastec, com 21 pavimentos e 1 apartamento por andar com área de 416,42m².

Na década de 1990 a construtora produziu 36 edifícios, sendo 15 pelo sistema de condomínio, totalizando 113.233,10m². Nesta década, depois do BNH ter sido extinto e incorporado à Caixa Econômica Federal em novembro de 1986, a política habitacional se desarticulou. A Caixa Econômica Federal, na condição de sucessora do BNH, que era o órgão gestor do SFH, passou a ser a maior responsável pela política habitacional e dentre os vários programas de financiamento com recursos do FGTS iniciados em 1990, o de maior repercussão foi o Plano de Ação Imediata para Habitação (PAI-H) que previa a construção, *em caráter emergencial*, de aproximadamente 245 mil unidades habitacionais em

180 dias, por meio da contratação de empreiteiras privadas. Também foi um plano que não atingiu as metas determinadas por uma série de questões, mas foi também através dele que a Mavillar continuou construindo edifícios nesta década, além daqueles construídos pelo sistema de condomínio. Segundo A Sra. Priscila, foi por intermédio do PAI-H que as construtoras Santa Cruz e Khouri construíram no mesmo período os conjuntos habitacionais com apartamentos populares financiados pela Caixa Econômica Federal, favorecendo-se, segundo ela, do *lobby* político que tinham. Foi nos anos de 1990 que a Mavillar construiu o Conjunto Residencial Franklin com 7 prédios de 4 pavimentos e área de 63,65m² por unidade e dentre os condomínios, são deste período o Colina Memphis, Condomínio Residencial Antonio Paulino, Miami Garden, Marquês de Caravelas, todos com 14 pavimentos e área entre 120m² e 160m², entre outros.



Foto 12 – Edifício Manchester - Edifício construído pela Construtora Mavillar em 1989, à Rua Espírito Santo, 784, com 12 pavimentos e apartamentos com 96,8m².

Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.



Foto 13 – Edifício Comendador – Edifício de uso residencial construído pelo sistema de condomínio no ano de 1989 pela Construtora Mavillar, à Rua Espírito Santo, 890, com 17 pavimentos e apartamentos com área de 330,95m².
Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

Observando a evolução no número de edifícios produzidos pela Mavillar, mesmo tendo construído mais entre 1981-1990, que entre 1991-2000, vemos que a construtora diminuiu o ritmo das construções durante os planos de estabilização econômica elaborados a partir de 1986, e uma das justificativas para tal declínio segundo a Sra. Priscila, foi o fato dos funcionários públicos não apresentarem projeção para reajuste salarial naquele período, diminuindo-se a quantidade de financiamentos, de onde originava-se o capital empregado pela empresa na construção dos edifícios. A partir da elaboração do Plano Collor em 1990, segundo ela o momento não foi ruim para a construção civil, a medida que o processo inflacionário foi retomado permitindo circulação de dinheiro em grande parte direcionada para compra de imóveis para garantirem-se da conseqüente desvalorização da

moeda e redução do poder aquisitivo. Sobre os condomínios, tidos como uma marca na verticalização de Londrina, a Sra. Pryscila o compreende como tendo sido uma forma de investimento de modo que não comprometesse o orçamento, num momento econômico em que as aplicações financeiras não se mostravam atraentes e os índices inflacionários impunham investimentos mais seguros.

Também começando suas atividades em Londrina na década de 1970, a construtora Plaenge, com 66 edifícios construídos entre 1970/2000, participou do processo de verticalização com 225.193,56m² construídos.

Trata-se de um grupo de destaque nacional, formado por 5 empresas de engenharia que atuam nos segmentos de incorporação residencial, construção civil, projetos e montagens industriais, sendo elas: Plaenge, Ge-Sul e Vanguard Home (Divisão Residencial) e Emisa e Plenart (Divisão Industrial), atuando há mais de três décadas. A Divisão Residencial atua em 4 cidades no país, sendo elas, Londrina- desde 1970, Cuiabá- desde 1983, Campo Grande- desde 1988 e Curitiba- desde 2003, embora já atuasse nesta última desde 1984, na área industrial. A Divisão Industrial possui atuação nacional e escritórios regionais em Londrina e Curitiba, no Paraná. Com pouco mais de um ano de existência, obteve contrato para execução da fábrica da Coca-Cola em Cambé-PR, possibilitando a partir desta, contratação para serviços na maioria das fábricas da Coca-Cola no Brasil, tendo em 1994 assinado seu primeiro contrato no exterior, onde projetou e gerenciou fábricas da Coca-Cola na Venezuela. No segmento industrial, a Plaenge conta com mais de 300 clientes, destacando-se a The Coca-Cola Company e seus engarrafadores, tendo participado do projeto, montagem ou construção de 50 fábricas do refrigerante no Brasil, e atendido ainda clientes como: Pepsi, Pfizer, Unilever, Cargill Alimentos, Petrobrás, Olivetti, Michelin, Alcoa, Skol, Adams, Esso, Volvo, Tupperware, Global Crossing, Kettner, Philip Morris, Elevadores Atlas Schindler, American Standard Companies, dentre outros (PLAENGE, 2006).

Em entrevista realizada em outubro de 2006, o Sr. Roberto S. Melquiades – Diretor da Plaenge, explicou o desenvolvimento da empresa em Londrina, especificamente no processo de verticalização. Segundo ele, a Plaenge Empreendimentos Ltda. foi fundada em 1970, com a idéia inicial de construir obras industriais, fazer incorporação (prédios) e obras públicas. Em 1978 pararam de fazer obras públicas devido os atrasos nos pagamentos e inúmeras discussões sobre corrupção e suborno. Como tais atitudes não correspondiam ao perfil da empresa, a mesma deixou de atuar para o Estado e continuaram com obras industriais como é o caso da Coca-Cola, cujas construções em grande parte foram executadas pela Plaenge, inclusive fora do Brasil. Começam a construir edifícios devido a demanda. Inicialmente construíam pouco porque se dedicavam mais ao setor industrial, “devido ao milagre econômico se construía muitas obras industriais”, tanto que na década de 1970 construiu apenas 3 edifícios, tendo sido o Edifício Olga, com 13 pavimentos e 24 unidades com 169,73m², seu primeiro residencial construído entre 1973 e 1974.

Na década de 1980 teve uma grande alavancada na construção dos edifícios, quando construiu 54, declinando consideravelmente o ritmo das construções na década de 1990, quando construiu 9 edifícios.

Foi nos anos de 1980 que a construção de edifícios explodiu em Londrina, como também em inúmeras outras áreas no país e um dos fatores que colaboraram para tal, foi a existência de diversos financiamentos habitacionais além dos inúmeros congelamentos de preços que ocorreram a partir de 1986 e que provocaram uma corrida à diversos bens imóveis. Nesta década a Plaenge teve uma grande alavancada na construção dos edifícios, totalizando 54, com área total de 126.430,41m². São deste período o Conjunto Residencial Interlagos, Conjunto Residencial Vale do Sol, conforme foto 14, Conjunto Residencial Água Branca, Conjunto Residencial Porto Alegre, Conjunto Residencial Aeroporto I e II, num total de 37 edifícios onde a maior parte deles de 4 pavimentos e apartamentos apresentando áreas que

variaram entre 54,4m² e 64,64m². Além destes, foram construídos na referida década imponentes edifícios como o Philadelpho Garcia Solar de 20 pavimentos e 292,57m² por unidade, construído na Rua Belo Horizonte, conforme foto 15, o Savana e o Itatiana de 13 e 14 pavimentos respectivamente, embora com área em torno de 80m² por unidade, dentre outros. Segundo Roberto Melquiades, na década de 1990 mudam as políticas de financiamentos, houve uma grande perda do poder aquisitivo, e com a extinção do BNH deixou de existir uma política contínua e bem elaborada de habitação popular, como anteriormente predominava, diminuindo demasiadamente a oferta e procura de imóveis, levando a construtora a produzir apenas 9 edifícios no período que totalizaram 88.531,79m². Dentre outros foram construídos nos anos de 1990 o Edifício Residencial Lac Royal com 24 pavimentos, o Solar Cezanne com 17 pavimentos, o Le Corbusier com 25 pavimentos.

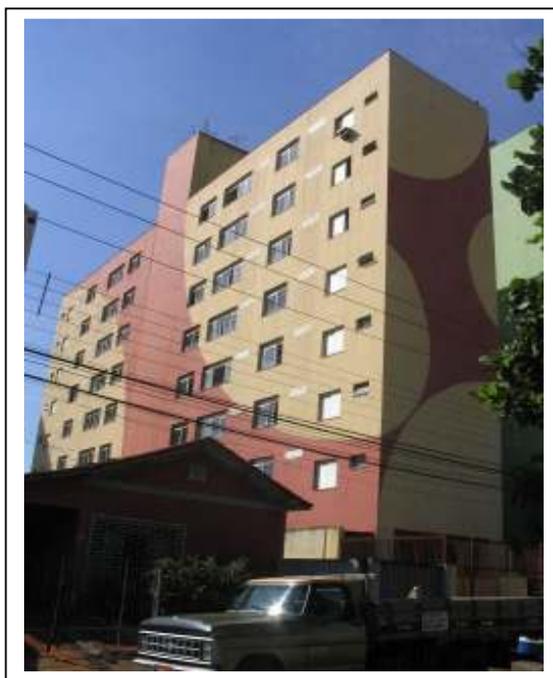


Foto 14 – Conjunto Residencial Vale do Sol, construído em 1987 pela Construtora Plaenge, à Rua da Lapa, 102, com 8 pavimentos.
Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.



Foto 15 – Edifício Philadelpho Garcia Solar - Edifício construído em 1986 pela Construtora Plaenge, à Rua Belo Horizonte, 1.445, com 20 pavimentos e 40 apartamentos com 292,57m².

Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

Com relação aos recursos empregados na construção dos edifícios, cerca de 2/3 foram próprios e 1/3 proveniente de financiamentos. Quanto à evolução na construção de edifícios em Londrina, Roberto acredita que esta se deu pela forma de colonização que sempre teve influência de São Paulo, tendo assim uma tendência à verticalização, como sinônimo de modernidade, motivada ainda pelo grande desenvolvimento econômico apresentado até a década de 1990, o que fazia dela pólo de atração populacional que consequentemente estimulava a construção civil.

Também se destacando na construção de edifícios em Londrina, ocupando o 6º lugar em área construída, temos a construtora Dinardi. Quanto ao processo de verticalização, atuou em Londrina construindo 30 edifícios entre 1981-1990 (116.526,93m²), e entre 1991-2000 construindo 24 edifícios (88.389,41m²). Dentre estes, construiu 7 edifícios

pelo sistema de condomínio, sendo 4 (19.550,78m²) entre 1981-1990 e 3 (25.672,13m²) entre 1991-2000. Dessa forma totalizou 204.916,34m² de área construída. Sobre a atuação da empresa em Londrina e o processo de verticalização, entrevistamos Maurício Dinardi, proprietário da empresa, em outubro de 2006.

A construtora Dinardi iniciou suas atividades em 1972 quando o Sr. Maurício se formou e deu continuidade ao trabalho que o pai desenvolvia. No princípio da década de 1980 a empresa já tinham terrenos em estoque, projetos, financiamentos e como construir edifícios era mais fácil pelo fato de se fazer um único modelo e reproduzi-lo inúmeras vezes, começaram a construí-los em 1981, tendo sido o Nicola Dinardi, com 8 pavimentos, o primeiro construído pela empresa. Passaram também da construção de casas para a construção de edifícios motivados pela demanda existente. Em 1986 chegaram a vender um edifício com cerca de 200 apartamentos em 18 dias, e chegaram a ter 10 edifícios em construção ao mesmo tempo. Tal fato se deu quando da execução de inúmeros planos econômicos elaborados a partir de 1986, que muito favoreceram a construção civil devido a intensa corrida aos bens imóveis provocada pelas altas taxas de inflação que, “[...] ao criar a expectativa de desvalorização da moeda, deprime a preferência pela liquidez e, por esse meio, induz a imobilizações maiores que aquelas que teriam lugar em condições de moeda estável (RANGEL, 1981, p. 68)”. Segundo o Sr. Maurício, durante o Plano Cruzado venderam em torno de 300 apartamentos. São desta década os edifícios Higienópolis, Saint Tropes, Nice e Porto de Búzios com 7 pavimentos, Mediterrâneo com 17 pavimentos, Londrina Flat Service com 21 pavimentos, Village Shelborne com 6 pavimentos, conforme foto 16 e Santa Paula com 8 pavimentos, conforme foto 17, dentre outros. A construtora também produziu pelo sistema de condomínio como o Castel Franco e Via Del Giardini com 17 e 14 pavimentos respectivamente, entre outros.



Foto 16 – Edifício Village Shelborne, construído pela Construtora Dinardi em 1985, à Rua Espírito Santo, 1.818, com 6 pavimentos e 20 unidades com 63,72m².
Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.



Foto 17 – Edifício Santa Paula - Edifício construído pela Construtora Dinardi em 1982, à Rua Prefeito Hugo Cabral, 1.161, com 8 pavimentos e 28 apartamentos com 71,73m² de área.
Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

A partir da década de 1990 a Dinardi diminuiu o número de edifícios construídos pois a partir da elaboração do Plano Collor, houve um bloqueio de todo ativo que se tinha aplicado, ocasionando uma paralização no ritmo das construções, pois sua devolução aconteceu após 12 meses. Devido à inflação elevada a Dinardi sempre tinha matéria-prima em estoque para a construção de um edifício, mas a partir do bloqueio monetário ocasionado pelo Plano Collor as dificuldades no setor da construção civil se acentuaram.

Com relação às crises do setor, o Sr. Maurício comentou que a Dinardi sempre foi muito prudente, trabalhando abaixo do limite que se podia, inclusive se desfazendo de capital imobilizado quando necessário. Para ele os planos econômicos na maioria das vezes trouxeram conseqüências negativas. Alguém paga o preço – aquele que está em atividade.

Quanto à construção pelo sistema de condomínio, bastante em evidência no processo de verticalização de Londrina, o Sr. Maurício entende que foi favorecida pelo fato de que a construção pelo preço de custo funcionava como um consórcio, sem impostos embutidos pelas construtoras. Conta também que muitas construtoras que atuaram por esse sistema não tiveram êxito, pois vendiam com informações mentirosas, no caso, dando um determinado preço pelo apartamento quando na realidade se gastaria mais para a construção, impossibilitando muitos grupos de condôminos de concluírem a obra no tempo determinado, gerando insatisfações.

Sobre a atuação da Dinardi, normalmente parte-se da pesquisa de mercado, verificando qual produto está com maior oferta, maior demanda, e assim vão verificando a tendência do momento. A construtora tem procurado encontrar nichos de mercado ao exemplo do Parque Universitário, conforme foto 18, construído em 1998 no entorno da Universidade Estadual de Londrina com quase 1.000 unidades para atender ao grande número de estudantes que chegam todos os anos à Londrina. “O bom é ir para o mercado quando o produto está em necessidade”. No que diz respeito ao atual mercado da construção civil, o Sr. Maurício afirma

que se não baixar os juros, o mercado continuará estagnado. A especulação rende mais. “Hoje, se parar para pensar, a diferença de resultado é surpreendente, com ganhos mais significativos através da especulação”.



Foto 18 – Parque Universitário – Residencial construído pela Dinardi em 1998, à Rua Delaine Negro, 55, com 8 edifícios de 4 pavimentos, sendo 3 deles com 16 unidades cada e área de 43,17m², 2 com 48 unidades de 29,79m² e 3 com 40 unidades de 29,82m².

Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

Convém ressaltar que para a construção dos edifícios, inicialmente a Dinardi utilizou recursos próprios, recorrendo por volta de 1984 ao SFH. Atualmente, de uns seis anos para cá, trabalham só via financiamentos. Seguindo a tendência de procurar nichos de mercado, hoje o foco da construtora passou a ser loteamentos¹⁰, diminuindo a construção de edifícios.

¹⁰ Uma marca da empresa tem sido a entrega de loteamentos já prontos. A empresa começou a investir em Loteamentos em 1995, numa parceria com a Teixeira e Holzmman, quando lançaram o Royal Golf, em que a Dianardi contribuiu com a construção do campo de Golf. Participaram também do Sun Lake. Sozinhos lançaram o Estância Santa Paula e agora o Terra de Canaã, cujos lotes tem 1.250m² e o loteamento tem um resort, com piscina, academia, campo de futebol, quadra de tênis, e outros.

Tivemos ainda no processo de verticalização estudado, a contribuição da Santa Cruz Engenharia, que se destacou tanto em número de edifícios construídos quanto em área construída, sendo 139 edifícios, dos quais 5 foram construídos em 1989 e 134 em 1991, o que chama a atenção pela grandiosidade em termos quantitativos para um único ano. Quanto à área construída, foi responsável por 136.964,08m². Em entrevista realizada em outubro de 2006, Sr. Vitor Bozolan Mendes – Diretor técnico da empresa na época da construção dos edifícios, explicou a constituição da Santa Cruz e sua participação na construção dos prédios em Londrina. A empresa foi constituída por 4 sócios, onde 2 deles eram engenheiros civis, londrinenses, formados na Universidade Estadual de Londrina, responsáveis então pela parte técnica, e os demais tinham capital e atuavam em outras atividades no Estado do Mato Grosso. Conciliando o capital com o conhecimento técnico, a empresa começou atuar em 1982, investindo na construção de edifícios em Cuiabá. Devido a expansão da empresa, abriram filiais em Londrina, Sorocaba (SP), e Brasília (DF) em 1989. Vieram para Londrina após avaliação do mercado, com tradição na verticalização, vendo nela um grande potencial. No período em que se dá a grande expansão na construção vertical, a empresa, estudando o mercado, passou a construir imóveis para a classe média popular, cujos empreendimentos são seu foco. Na Zona Norte de Londrina faltava habitação, havia demanda e linhas de crédito para esta faixa da população, cujos ganhos compreendiam até 7 salários mínimos. Deste modo, construíam apartamentos com áreas oscilando de 48m² a 62m². Desde a concepção da empresa, era este o enfoque, construir apartamentos para as classes mais baixas. Tal enfoque é justificado quando se leva em consideração os recursos empregados nas obras, em que, durante toda a construção e venda, 70% eram provenientes de financiamentos e apenas 30% eram recursos próprios. Inicialmente, 25% eram recursos próprios, chegando a 40% no período do governo Collor de Melo.

Durante o Plano Collor, as obras menores eram financiadas pelo FGTS e a Caixa Econômica Federal deixou de pagar, ficaram escassos os recursos, não havia mais financiamento. Acabaram as linhas de crédito tanto para comprador quanto para vendedor. Como o foco era construir com financiamentos, haja vista que fechado 100% das vendas, tinha-se o capital retornado com o lucro, após as crises que se sucederam de 1992 em diante, devido a falta de financiamentos e também o fato da CEF não ter cumprido o contrato de financiamento para a produção e impedido as vendas dos edifícios construídos, a empresa interrompeu brutalmente sua trajetória, não construindo mais.

Sobre a evolução da verticalização que ocorreu em Londrina entre 1987-1989, Sr. Vitor destaca a influência dos planos de estabilização econômica do período que favoreceram a construção civil até 1990. Isto porque entre 1988 e 1989 a inflação girava em torno de 40% ao ano, fazendo com que as construtoras pagassem salários deflacionados; tinha-se o acesso aos financiamentos e além disso, quando assinavam contrato com a CEF, existia a equivalência salarial mas como os salários não acompanhavam a correção monetária e os juros, a porcentagem que deixava de ser reajustada iria compor o Fundo de Compensação e Variação Salarial (FCVS). Para ele, o congelamento de preços deve ter favorecido e muito a construção dos condomínios a preço de custo em Londrina. Um dado interessante citado pelo Sr. Vitor é o de que os funcionários públicos eram bastante cotados para mercado consumidor, pelo fato de que tinham o salário reajustado a cada 12 meses e as parcelas subiam de acordo com os salários, e dessa forma, subiam menos. No entanto, tal política habitacional contribuiu para a extinção do BNH.

Após o governo Collor, só se financiou compradores e não mais as construtoras. Com a mudança de governo, acabou a fantasia dos planos e ocorreu a falta de recursos do FGTS, provocando o declínio acentuado na construção dos edifícios em Londrina.

Ao ser questionado quanto à imensa quantidade de unidades construídas num mesmo período, a justificativa foi o mercado consumidor daquele momento, demandando aquele tipo de imóvel construído. Quem fazia edifícios populares nesta mesma época era o Instituto de Previdência do Estado (IPÊ), a Khouri, Cohaban e posteriormente a Santa Cruz veio preencher esse nicho de mercado. Diante do sucesso dos residenciais Bourbon, Catuaí e Ouro Verde construídos em 1991 na Zona Norte da cidade que totalizaram 45 edifícios de 4 pavimentos e apartamentos com área de 49,25m² e 63,27m², construiu-se o Jardim das Américas conforme foto 19, com 89 edifícios com o mesmo padrão dos anteriores. Devido ao sucesso do empreendimento e o momento econômico propício, chegaram a vender 720 apartamentos em 90 dias.



Foto 19 – Residencial América do Norte II – Construído pela Santa Cruz em 1991, sito à Rua Mário Oncken, 305, composto por 14 blocos de 4 pavimentos e 16 unidades cada, sendo que 4 blocos apresentam unidades de 48,05m² e os demais com apartamentos de 62,07m².
Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

A construtora Quadra também está entre as 10 principais atuantes na construção de edifícios em Londrina entre 1970/2000. A empresa iniciou suas atividades no ano de 1986 em Londrina, a partir de uma sociedade entre dois ex-funcionários da Construtora Brasília, em que o Sr. Luiz Carlos Moro Pires era diretor comercial e o outro sócio era engenheiro, ocupando a função de diretor técnico. A sociedade foi mantida por 10 anos e desde então apenas o Sr. Pires dirige a empresa. De acordo com ele, em entrevista realizada em outubro de 2006, o foco da empresa sempre foi Londrina, tendo construído apenas um edifício em Rolândia (PR). A pretensão desde sua fundação foi atuar no setor de incorporação de edifícios comerciais e residenciais, disputando o mercado existente na época, mas atuou ainda na área de loteamentos, no entanto, após a cisão da sociedade, dedicou-se à incorporação de edifícios.

No que diz respeito aos recursos empregados para a construção dos edifícios, no princípio de suas atividades, por apresentar capital próprio insuficiente, utilizou em grande quantidade financiamentos imobiliários, associando também aos recursos provenientes da venda dos próprios empreendimentos. Atualmente tem empreendimentos em que usa somente capital próprio.

Quanto ao processo de verticalização, começou a construir em 1988, ano em que construiu os edifícios Adriana, na Rua Grã Bretanha, 45, com 8 pavimentos e apartamentos com área de 77,23m² e o Jatahy, na Rua Ana Nery, 273, com 5 pavimentos e área de 83,56m² por unidade. Ainda nos anos de 1980 produziu outros 4 edifícios, o Dom Guilherme, Ville France, Ville Bordeaux e San Vicente, ambos com 8 pavimentos. Além desses, construiu na década 7 edifícios pelo sistema de condomínio, entre eles o Visconde de Barbacena em 1986, na Rua Pio XII, 588, com 23 pavimentos e apartamentos com área de 269,3m², o Flor da Mata também em 1986, na Rua Belo Horizonte, 860, com 18 pavimentos conforme foto 20, o Edifício Comercial Francisco Januário de 1988, construído na Av.

Higienópolis, 1.365, com 15 pavimentos, dentre outros. Dessa forma, foram 13 construções entre 1981-1990 que totalizaram 68.780,54m², sendo 39.308,07m² pelo sistema de condomínio.



Foto 20 – Edifício Flor da Mata – construído em 1986 pela Construtora Quadra, Rua Belo Horizonte, 860, com 18 pavimentos e 15 apartamentos que totalizaram 5.035,88 m².

Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

De acordo com Pires, durante os planos de estabilização econômica elaborados após 1986, as aplicações financeiras ficaram desacreditadas, havendo uma canalização desses investimentos para a construção civil, que foi privilegiada, gerando uma explosão de mercado. Londrina estava em evidência pela verticalização, o que justificava inclusive a abertura da empresa naquele período, entendendo que haveria demanda para sua atuação. Era um período de inflação galopante, em que o imóvel valorizava muito, estimulando esse tipo de investimento. Por ser pólo de atração, se vendia imóvel em Londrina para pessoas de toda a região. Foi realmente o momento em que mais se vendeu edifícios em Londrina.

Na década de 1990 a Quadra construiu 11 edifícios num total de 58.905,34m², onde apenas 1 foi pelo sistema de condomínio, o Condomínio Executive Center Skowronek, na Rua Senador Souza Naves, 441, com 16 pavimentos, 60 salas e 20 lojas e 7.587,72m². Entre os edifícios executados pelo regime de incorporação entre 1991-2000, destacamos o Solar Montraux na Rua Santos, 1.594, com 14 pavimentos e apartamentos com 287,05m², os edifícios Portobelo e Residencial Bella Torre na Rua Alfredo Batine, ambos com 19 pavimentos e área de 93,15m² e 82,86m², respectivamente, o New Port Residence na Rua Rio de Janeiro, 1.643, com 12 pavimentos e apartamentos com 99,79m² conforme foto 21, além dos edifícios Campo Belo, Princes e Saint Petersburgo com 8 pavimentos.



Foto 21 – Edifício New Port Residence construído em 1996 pela Construtora Quadra, à Rua Rio de Janeiro, 1.643, com 12 pavimentos e 44 apartamentos com 99,79m².

Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

Impulsionada ainda pelo ritmo das construções da década anterior segue construindo nos primeiros anos da década de 1990, mas também afetada pela recessão econômica após a execução do Plano Collor, deixa de construir nos anos de 1993, 1997, 1998 e 1999. Para Pires, a crise gerada pelo Plano Collor foi a pior, a mais difícil de ser superada, demandando muito poder de negociação com clientes, fornecedores, instituições financeiras, ocasionando intenso desgaste, e fazendo com que a Quadra reduzisse o ritmo das obras até as coisas se normalizarem. Sobre a construção pelo sistema de condomínio, ou preço de custo, Pires justifica a atuação da empresa pelo fato do sistema estar em evidência e a empresa correspondeu indo de encontro ao que o mercado pedia. O sistema era interessante, pois de acordo com as posses, não se entrava em financiamentos e para a construtora também é um sistema de construção interessante à medida que ela não tem maiores preocupações com o empreendimento, a não ser com a tarefa de executar a obra pela qual foi contratada. Segundo Pires, o sistema é bom, mas em algumas situações não foi bem gerido. Infelizmente, empresas não idôneas apareceram com preço mais barato, e não deram conta de construir pelo proposto, surgindo então experiências desagradáveis, que contribuíram para o descrédito desse sistema de construção. Sendo assim, a Construtora Quadra pára de construir a preço de custo.

Com relação aos percalços da construção civil, Pires coloca que a empresa está com os pés no chão, “concretada”, passando por todas as crises de mercado que abalaram a construção civil. A empresa é receosa nos investimentos e conta com garantias, reservas e estratégias para inclusive antever as situações. Há 20 anos no mercado, a Quadra conta atualmente com 3 projetos em execução. Em dezembro de 2005 entregaram o maior empreendimento de Londrina após o Shopping Catuaí – o edifício São Paulo Towers, com 35.000m².

Uma outra construtora que atuou na verticalização de Londrina foi a Artenge. Fundada em 8 de fevereiro de 1967 com o nome de Mitomu Simamura & Cia. Ltda.,

a empresa hoje denominada Artenge Construções Civis, nasceu de um projeto empreendido pelo engenheiro civil Mitomu Simamura que esteve a frente da mesma até 1976, quando faleceu em novembro daquele ano. Voltada inicialmente para edificações comerciais e educacionais, a construtora obteve dois grandes impulsos, logo nos seus primeiros cinco anos de atuação, primeiramente quando o advogado e economista Toshio Imai até então seu administrador e diretor superintendente passa a participar como acionista da empresa em 1972, e em segundo lugar quando da incorporação societária no ano seguinte, da empresa Daiwa House Indústria e Comércio, tradicional produtora de material perfilado com sede no Japão, que trouxe à Artenge Construções Civis e ao Norte do Paraná, a tecnologia para o domínio do mercado regional no segmento de construções industriais e de silos graneleiros, potencializando assim a construtora londrinense para a abertura de novos nichos através da construção de barracões e instalações para empresas de moagem, torrefação, refinarias de óleos, rami e de outros destacados produtos agrícolas que contribuíram para o crescimento do Norte do Estado nas décadas de 1960 e 1970.

Já na década de 1970 a construtora respondia à evolução de Londrina na construção de edifícios, quando construiu em 1976 o Edifício Ligia Maria na Rua Pará, 720, com 13 pavimentos e apartamentos de 131,56m². Na mesma década construiu os edifícios Corcovado e Leblon com 14 e 11 pavimentos respectivamente, além do Edifício Ruy Cunha que construiu para terceiros em 1972 com 6 pavimentos.

A parceria com a Daiwa House possibilitou à Mitomu Simamura abertura de mercado no segmento residencial, podendo assim responder a outro crescimento da indústria de construções devido a uma política nacional de apoio a conjuntos habitacionais, através da construção dessas habitações, no setor de saneamento, pavimentação asfáltica e infra-estrutura de serviços, fortalecendo a empresa que consolidou mercado entre os anos de 1982 a 1989, também no segmento de conjuntos habitacionais de quatro pavimentos. Foram mais de 154

mil metros quadrados de construções (8.171 casas e 2.778 apartamentos) realizadas para 10.949 famílias, clientes de cooperativas habitacionais de mais de duas dezenas de municípios do Paraná - incluindo Londrina e municípios de Norte do Estado, Curitiba e muitos dos quais compõem hoje sua Região Metropolitana, além de outras cidades da Região Sul.

A sociedade com a Daiwa House Indústria e Comércio permaneceu por cerca de dez anos e ao retornarem ao Japão a Mitomu Simamura comprou a parte que lhes coubera na sociedade. Neste período quem dirigia a construtora era Marcos Simamura, que a assumira após o falecimento do pai Mitomu Simamura em 1976. Entre 1983/1984 Marcos Simamura vende sua parte na empresa para o sócio Toshio Imai, que muda a razão social da mesma para Artenge Construções Cíveis.

De acordo com entrevista realizada com Sérgio Balsan Cavalaro – Diretor Adjunto da Artenge, os recursos empregados na construção dos prédios era na maioria das vezes próprio, contando também com alguns financiamentos bancários (cerca de 30% quando necessário) em que o banco emprestava e a própria empresa o pagava. Geralmente, no caso da incorporação, a empresa lançava o empreendimento e com as primeiras vendas captavam recursos para financiar a obra. O padrão dos apartamentos que construíam estavam voltados ao atendimento de famílias que estavam comprando o primeiro imóvel e destinados a sua moradia, apresentando pequenas áreas, sem elevador, pouco melhor que casas populares, financiados pela Caixa Econômica Federal, outros órgãos públicos e também cooperativas habitacionais. Entre os conjuntos habitacionais construídos no padrão de quatro pavimentos e pequena área por unidade estão o Conjunto Água Verde com 12 prédios e unidades de 54,3m², construído em 1984, o Conjunto Residencial Vale dos Tucanos I e II de 1986, com 6 prédios e apartamentos de 53,84m² e 61,52m², Conjunto Residencial Novo Horizonte de 1987, com 9 prédios e unidades de 59,73m², conforme foto 22, Solar dos Tucanos em 1987, com 7 prédios e apartamentos de 78,53m², Residencial do Lago I em 1988, com 11 prédios e

apartamentos de 68,5m². Em 1989 ainda construiu nesse segmento de conjuntos habitacionais o Residencial do Lago II e III com 3 blocos cada, estes com 8 pavimentos e área de 70,26m² e 77,68m² respectivamente. Além dos conjuntos, destacamos o edifício San Conrado com 11 pavimentos, conforme foto 23.



Foto 22 – Residencial Novo Horizonte - Construído pela Artenge em 1987, à Rua Serra do Maracajú, 70, composto por 9 prédios de 4 pavimentos e unidades com 59,73m² e 66,26m².
Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.



Foto 23 – Edifício San Conrado - Construído pela Artenge em 1982, à Rua Belo Horizonte, 840, com 11 pavimentos e 40 apartamentos com 77,65m² de área.
Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

A década de 1980 foi muito importante para a Artenge, principalmente nos anos de 1984, 1987 e 1988 quando produziu 12, 16 e 11 edifícios respectivamente. Foi um período em que havia grande disponibilidade de financiamentos contando ainda com o período em que os planos de estabilização econômica, lançados a partir de 1986 em alguns momentos contribuíram para a alavancada no número de construções, pois nos períodos de inflação alta, havia uma corrida aos bens imóveis, com a finalidade de garantir uma menor desvalorização da moeda.

A partir das medidas tomadas para execução do Plano Collor em 1990, o choque de liquidez foi brutal. A iliquidez econômica provocada para dificultar o crescimento dos índices inflacionários através da brusca redução do consumo provocou um processo recessivo global, que penalizou especialmente a demanda de empregos. Ao longo de 1990 a inflação declinou devido a perda de liquidez da economia, mas já no início de 1991 voltou a

subir principalmente em razão do governo não manter sob controle o déficit público, e que refletiu na estagnação da oferta global via redução da demanda, por meio da temporária esterilização dos ativos monetário internos (REZENDE, 2002, p. 184-185).

No bojo dessa conjuntura começa a declinar o número de construções, e a Artenge fica sem construir edifícios durante quase toda a década de 1990. Este foi um período de crise que começou com o governo de Fernando Collor de Mello, sendo para a Artenge a pior de todas com estagnação das construções e vendas. A empresa ficou parada e de acordo com Sérgio Cavalaro “não se construía nenhuma casinha”. Para conseguir manter-se no mercado criou alternativas para vender o que já tinha pronto, como por exemplo, facilitando a venda, aumentando os prazos para pagamento em até 10 anos, inclusive pegando produtos diversos em troca dos imóveis. Dessa forma interrompeu-se bruscamente durante a década de 1990 o ritmo na evolução da construção de edifícios que vinha sendo delineado em Londrina.

Para Sérgio, as ações da administração pública impactam diretamente na construção civil. Caso a cidade se desenvolva, a construção civil acompanha, caso contrário, não desenvolvem também uma série de setores produtivos a ela vinculados. Ele acredita que hoje a política habitacional esteja mais coerente, devido a estabilização econômica. O que precisa ser mudado são as taxas de juros que ainda são altas, o que favorece muito mais aos bancos, que crescem cerca de 25% ao ano enquanto o Brasil cresce cerca de 2% ao ano.

De acordo com a entrevista pudemos analisar todo o desenvolvimento da empresa no setor da construção de edifícios de 4 pavimentos ou mais em Londrina, ressaltando sua importância durante as décadas estudadas por ter construído 68 edifícios, sendo 3 na década de 1970 (20.942,00m²), 61 na década de 1980 (77.995,39) e apenas 4 na década de 1990 (16.698,48m²), totalizando 115.595,87m². Quanto à área dos apartamentos, geralmente estavam na faixa de 55m² a 80m², construindo 1 edifício com 20 unidades de 204,02m² e 1 edifício com 24 unidades de 131,56m².

Uma outra construtora que muito construiu em Londrina foi a Brastec. O diferencial da Brastec é que construiu apenas 1 edifício (4.124,01m²) via incorporação em 1974, o Costa Azul na Rua Prefeito Hugo Cabral, 1.145, com 16 pavimentos, sendo os demais (14) via sistema de condomínio. Estes foram construídos no período entre 1981-1990, com o total de 102.578,87m², totalizando 106.770,88m², o que proporcionou para a empresa, o 11º lugar em área construída em Londrina. Em entrevista o Sr. Guidimar Guimarães – Proprietário da Construtora Brastec, explicou que é engenheiro formado em 1964, pela Universidade Federal do Paraná, tendo sido sócio do Sr. Manoel Alho na Construtora Brasília e quando houve a separação da sociedade ficou com a Brastec, que era subsidiária da Construtora Brasília.

Devido à especialização que já tinha, continuou construindo obras de grande vulto, atuando em Londrina, onde vendeu 14 condomínios, de onde saiu quando aqui não se vendia mais, indo para Campo Grande onde vendeu 12 condomínios e Cuiabá onde vendeu 1 edifício, ressaltando que nestas últimas concentraram-se os empreendimentos mais luxuosos. A Brastec construiu vários tipos de obras fora de Londrina, como por exemplo, o 1º shopping da Rede Eldorado que construiu em Campinas-SP depois de ter construído para o mesmo grupo em inúmeras outras cidades do interior de São Paulo.

Na época em que a Brastec atuou se fez muito edifício pelo preço de custo, que era melhor para a construtora, já que ganhavam 15% sobre os custos. Dentre os condomínios que construiu em Londrina destacam-se o Mediterrâneo, na Rua Belo Horizonte, 804, com 15 pavimentos, Center Irene Isabel na Av. Higienópolis, 70, com 13 pavimentos de uso comercial, Portal da Belo Horizonte e Comodoro, ambos na Rua Belo Horizonte, com 17 e 19 pavimentos respectivamente, Imperador e Pioneiros do Café na Av. Higienópolis, com 20 e 13 pavimentos, conforme fotos 24 e 25 a seguir, além de outros.

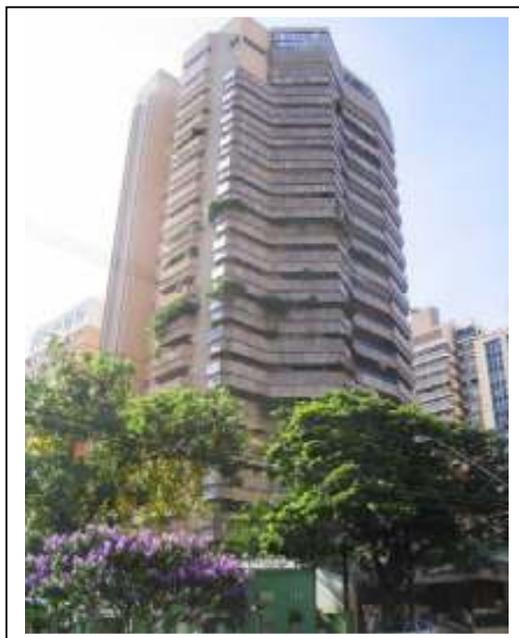


Foto 24 – Edifício Imperador – Construído pela Brastec em 1986, pelo sistema de condomínio, sito à Avenida Higienópolis, 562, com 20 pavimentos e 18 apartamentos com 381,6m².
Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.



Foto 25 – Edifício Pioneiros do Café – Construído pela Brastec em 1986 pelo sistema de condomínio, sito à Avenida Higienópolis 1.100, com 13 pavimentos, de uso comercial, com área total de 5.541,66m².
Fonte: Passos, Viviane Rodrigues de Lima, 2006.

Quanto à justificativa para a intensa verticalização de Londrina, Guidimar esclarece que houve grande disponibilidade de recursos devido ao desenvolvimento da agricultura, e morar em apartamentos era moda no período. A moda era prédio e quem tinha dinheiro comprava, ainda mais pelo sistema de condomínio, em que os preços eram mais acessíveis. Posteriormente aos planos de estabilização econômica (década de 1980 e início de 1990) as empresas tiveram que reduzir as obras, pois as medidas econômicas adotadas contribuíram para uma queda no poder aquisitivo do londrinense e conseqüente estagnação de uma cadeia de setores produtivos, dentre eles a construção civil. Para ele, com a inflação alta comprava quem precisava. Foi uma ilusão. O dinheiro aplicado rendia muito, só que os preços também subiam simbolizando uma riqueza que não existia. O ramo da construção é pesado, arriscado e antes de entrar em crise fechou a empresa, há 10 anos. Para ele, a pior crise foi a partir de 1991, quando entregou os edifícios que havia começado e encerrou suas atividades em 1992. Atualmente a Brastec está tentando retomar suas atividades, pois ainda conta com áreas grandes na Av. Higienópolis e na Av. Madre Leônia Milito, estando com prédios e shoppings projetados.

Quanto à construtora Cebel, não conseguimos entrevistas com os responsáveis do período em que a empresa atuava. O que sabemos a respeito dela por um ex-funcionário, é que a empresa faliu, embora ele não soubesse detalhes pelo fato de não estar mais trabalhando na mesma quando do ocorrido. Quanto ao processo de verticalização, atuou em Londrina de forma a ocupar o 7º lugar em área construída entre 1970-2000, com 88.960,54m² construídos na década de 1970 e 51.051,95m² na década de 1980, totalizando 140.012,49m², não construindo mais na década de 1990. Quanto à Khouri, o responsável ainda atua em Londrina, embora não mais na construção de edifícios, mas por razões particulares não nos possibilitou acesso para uma entrevista. Temos que foi uma construtora bastante importante no processo de verticalização de Londrina tanto em número de edifícios

construídos quanto em área, tanto que ocupou o 5º nesse quesito, tendo construído 5.014,95m² na década de 1970, 126.806,88m² na década de 1980 e 73.661,09m² na década de 1990 que totalizaram 205.482,92m², construindo edifícios até 1993.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Observando o relevante processo de verticalização ocorrido em Londrina, iniciado desde seus primórdios e que a destacou como uma das cidades mais verticalizadas no cenário nacional, fomos instigados à pesquisa para compreender as causas de sua forte expansão.

De modo geral entendemos que este processo foi extremamente importante e a pesquisa evidenciou mais uma tentativa de desvendar uma complexa realidade do contexto urbano, em que mostra as íntimas relações entre o capital e o espaço urbano, permeadas por diversos agentes que participam da produção desse espaço, de modo que até mesmo os interesses mais ocultos e as contradições eminentes ao processo vão sendo reveladas.

Mediante mudanças na estrutura político-econômica a partir de 1960 que estimulou o crescimento urbano e industrial, a cidade de Londrina passou por rápida renovação urbana que na maioria das vezes veio em atendimento aos interesses da classe dominante e de grandes empresas, reguladas pela lógica de acumulação capitalista.

Permearam esse caminho inúmeras construtoras, que embora tivessem se constituído para atuar em outro segmento da construção civil, participaram ativamente e com ênfase na construção dos edifícios, sendo por intermédio da criação de novas estratégias de mercado, investimentos em novos nichos de mercado ou ainda por usufruir de momentos econômicos favoráveis. O fato é que, independente do caminho que percorreram, tornaram-se grandes construtoras, com destaque na construção de edifícios, inclusive algumas delas com atuação em outros Estados do país e até mesmo em outros países. Dentre as diversas que participaram desse processo, 11 delas se destacaram tanto pela quantidade de edifícios construídos quanto pela área construída. Foram elas as construtoras Brasília, Plano's, Mavillar, Plaenge, Khouri, Dinardi, Cebel, Santa Cruz, Quadra, Artenge e Brastec, que juntas

construíram 729 edifícios, 43,65% dos 1.670 construídos entre 1970-2000, e 1.974.542,15m² de área, equivalentes a 46,1% do total construído. Nesse grupo de construtoras, um fato relevante a ser destacado é o de serem construtoras locais, a não ser a Santa Cruz que, embora formada por 4 sócios, 2 deles engenheiros de Londrina, tenha iniciado a construção de edifícios no Estado do Mato Grosso.

Geralmente o processo de verticalização está intimamente relacionado à construção de edifícios altos, no entanto os prédios de menor porte não devem ser excluídos, em função de sua importância no conjunto das atividades imobiliárias, visto que contribuem para a formação de uma nova realidade sócioeconômica nas áreas adjacentes. Tais mudanças incluem desde a implementação e/ou readequação de infra-estrutura, até mesmo alterações no sistema viário, geração de empregos diretos e indiretos, aquecimento do comércio, instituição de uma nova forma de morar, dentre outras. Mas salientamos ainda as questões de ordem ambiental, que também interagem com a construção dos prédios como com qualquer outra atividade econômica e que muitas vezes são tratadas de forma secundária, irresponsável, inclusive através do descumprimento da legislação vigente.

O processo de verticalização foi uma das estratégias utilizadas para a reprodução do capital à medida que possibilitou a multiplicação do solo urbano provocando através do aumento do seu potencial de aproveitamento uma revalorização do espaço, e que muitas vezes foi propiciada pela articulação e benefícios do Poder Público.

É bastante explícita esta relação entre Poder Público e Promotores Imobiliários à medida que se vai entendendo a cumplicidade e o interesse de ambos pela construção dos edifícios. Esta cordial relação só pode gerar benefícios para ambos. Enquanto por exemplo, o Poder Público multiplica a arrecadação de impostos provenientes de um único empreendimento, em contrapartida favorece aos interesses das construtoras, incorporadoras, dotando suas áreas de toda infra-estrutura necessária, inclusive em alguns casos emitindo

pareceres favoráveis, aprovando projetos, e até mesmo leis contrárias ao tipo de uso e ocupação do solo, como por exemplo, quando permite ou faz de conta que não vê as construções em áreas irregulares como aquelas às margens do Lago Igapó, áreas estas de vegetação permanente, independentemente de serem construções horizontais ou verticais.

Percebe-se um grande desinteresse do Estado em relação as classes socioeconômicas menos favorecidas, onde nos deparamos com bairros totalmente desprovidos de saneamento básico, pavimentação asfáltica, transporte urbano, segurança, assistência médico-hospitalar, escolas, creches, etc, enquanto as áreas de interesse dos Promotores Imobiliários recebem grandes investimentos que, se por um lado favorecem a construção dos edifícios, por outro valorizam a área empreendida.

Algo que nos despertou bastante atenção foi o fato da construção de edifícios em áreas muito distantes da área central, todos eles de padrão popular, com áreas muito pequenas. Qual a intenção? Realmente um nicho de mercado? Quais os maiores interessados? Uma questão de especulação imobiliária? Com relação a essa particularidade da verticalização de Londrina vão surgindo inúmeros questionamentos e que poderão suscitar novos trabalhos.

Através do desdobramento deste, pretendemos despertar o interesse para a temática, que na maior parte dos estudos já realizados têm sido feitos pelo viés da economia política da produção do espaço urbano, como esta nossa contribuição, mas que pode também contemplar outros aspectos da geografia.

Embora a verticalização de Londrina tenha sido precoce, foi na década de 1980 que o fenômeno ganhou maior expressividade, tendo marcado a paisagem da cidade pelo seu ritmo e magnitude, ritmo este que ainda se estendeu pelos primeiros anos da década de 1990 quando ocorreu um declínio acentuado nas construções devido a política recessiva

que se instaurou já no governo Collor de Mello e que interrompeu bruscamente a expansão das obras, provocando um corte no ritmo da evolução anteriormente estabelecido.

Verificamos com a pesquisa, a instituição clara de uma divisão de mercado, em que cada uma das construtoras foi atuando segundo os nichos de mercado encontrados, que lhes permitiu grande sucesso na construção de edifícios, principalmente enquanto as políticas econômicas foram favoráveis, e à outras permitiu continuar no mercado mesmo diante dos percalços da construção civil.

Ficou muito evidente que a economia nacional, não desmerecendo o desenvolvimento local, foi bastante responsável tanto pelo acréscimo no número de construções quanto pelo declínio após 1990. Já que a construção civil é o setor que absorve grande quantidade de mão-de-obra no país, o que aconteceu com toda a mão-de-obra mobilizada durante o auge da construção dos edifícios? Onde foi absorvida? Qual a relação com o trabalho informal no Brasil?

Há muito que se discutir ainda sobre o processo de verticalização, não o considerando apenas como mais uma estratégia do processo de produção capitalista, e sim gerando novas reflexões.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

- ALVES, Claudia L. E. **Dinâmica espacial de produção e reprodução da força de trabalho em Londrina – Os conjuntos habitacionais**. 1991. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade de São Paulo, São Paulo.
- ALMEIDA, Roberto S. de. **Atuação recente da incorporação imobiliária no município do Rio de Janeiro**. 1982. Dissertação (Mestrado em geografia), Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.
- A RECESSÃO golpeia forte. **Gazeta Mercantil**, Rio de Janeiro, Balanço Anual, Construção Civil, p. 186-187, 1990.
- ARRETCHE, Marta. Intervenção do Estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. **Espaço & Debates**, São Paulo, n.31, p. 21-36, 1990.
- BALL, Michael. O desenvolvimento do capitalismo na provisão da habitação. **Espaço & Debates**, São Paulo, n.36, 1992.
- BARRETO, I. J; MENDES, C. M. Uma forma inovadora de morar: a verticalização no Jardim Universitário – Maringá-Pr. **Boletim de Geografia**, Maringá, v. 1, n. 17, p. 59-72, 1999.
- BASTOS, Nelma S. Marinho de. A moradia impossível – A trajetória das políticas habitacionais no Brasil. **Sociedade e Território**, Natal, v.15, n.2, p.81-106, jul./dez. 2001.
- BESSA, K. C. F. O.; SILVA, E. A. M.; SOARES, B. R. Vazios urbanos e especulação imobiliária em Uberlândia-MG. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 3, n. 16, p. 163-169, 1996.
- BOLFE, Sandra A. **Transformações do espaço urbano de Santa Maria – RS – e sua região: tendências e condicionantes**.2003. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade de São Paulo, São Paulo.
- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**.São Paulo: Estação Liberdade, 1978.
- CAMPOS, Candido M. **Os rumos da cidade: urbanismo e urbanização em São Paulo**. São Paulo: Ed. Senac, 2002.
- CAMPOS, Francisco I. Cidade, espaço de dominação. **Boletim Goiano de Geografia**, 14(1), p. 61-75, jan./dez.1994.
- CARLOS, Ana F. A. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1997.
- CARLOS, Ana F. A. A cidade e a organização do espaço. **Revista do Departamento de Geografia**. USP, São Paulo, v.1, p.105-111, 1982.
- CASTELLS, M. 1972. **La question urbaine**. Livrarie François Maspero. (Trad. Port. de Arlete Caetano). Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- CORREA, Roberto L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

COSTA, Ademir A. da. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN**. 2000. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

COSTA, Luiz Fernando S. **Os promotores imobiliários no processo de verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama**. 2002. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Maringá, Maringá.

CRESCE a ociosidade do setor. **Gazeta Mercantil**, Rio de Janeiro, Balanço Anual, Construção Civil, p. 286-287, 1991.

DAVIDOVICH, Fany. Urbanização brasileira: tendências, problemas e desafios. **Espaço & Debates**. São Paulo, a.4, n.13, p. 12-29, 1984.

EXPECTATIVA é de retomada. **Gazeta Mercantil**, Rio de Janeiro, Balanço Anual, Construção Civil, p. 196-197, 1988.

FERREIRA JR., D. **Aspectos da verticalização em Londrina**. Trabalho final de Iniciação Científica/UEL, 2004.

FICHER, Sylvia. Edifícios altos no Brasil. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 37, p. 61-76, 1994.

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

FRESCA, Tania M. Crise urbana e serviços públicos: a proposta de Ignácio Rangel. **1º Encontro Sul Brasileiro de Geografia**. Curitiba, out. 2003.

FRESCA, Tania M. **A rede urbana do Norte do Paraná**. Londrina: Eduel, 2004.

FRESCA, Tania M. Industrialização no Norte do Paraná na década de 1990: transferência industrial e estratégia de crescimento. **Ciência Geográfica**, Bauru, v. 10, n. 3, p. 195-206, 2005.

FURTADO, Celso. **Formação econômica do Brasil**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 2004.

GOTTDIENER, Marck. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1997.

HOMEM, Maria C. N. **O prédio Martinelli: a ascensão do imigrante e a verticalização de São Paulo**. São Paulo: Projeto, 1984.

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

LINARDI, M. C. N. **Pioneirismo e Modernidade: a urbanização de Londrina-PR**. 1995. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade de São Paulo, São Paulo.

LIPIETZ, Alain. Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 7, p. 5-20, out./dez. 1983.

LOJKINE, Jean. A análise marxista do Estado. **Espaço & Debates**, São Paulo, a.1, n. 1, p. 55-59, 1981.

LÖWEN SAHR, C. L. Dimensões de análise da verticalização: Exemplos da cidade média de Ponta Grossa-PR. **Revista de História Regional**, Ponta Grossa, v. 5, p. 9-36, 2000.

LUCROS vêm do setor privado. **Gazeta Mercantil**, Rio de Janeiro, Balanço Anual, Construção Civil, p. 242-243, 1989.

MACEDO, S. S. **São Paulo, paisagem e habitação verticalizada - os espaços livres como elemento do desenho urbano**. 1987. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

MACEDO, S. S. O processo de verticalização e a paisagem da cidade. **Revista Sinopse**, São Paulo, n. 15, p. 68-76, jun./nov. 1991.

MAMIGONIAN, Armen. Kondratieff, ciclos médios e organização do espaço. **Geosul**, Florianópolis, v. 14, n. 28, p.152-157, 1999.

MARICATO, E. (org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa Ômega, 1979.

MARICATO, E. **Habitação e Cidade**, 1997. Disponível em http://www.arq.ufsc.br/~soniaa/arq1206/2005/claudio/Apresentacao_MARICATO.pdf. Acesso em 19 jan. 2007.

MARTINS, I. C.; SOARES, B. R. A cidade vendida: imagens e representações da verticalização de Uberlândia nas propagandas dos meios de comunicação. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 3, n. 16, p. 27-36, 1996.

MEDEIROS, C. de S.; SOARES, B. R. Uberlândia: os condomínios verticais fechados e a produção do espaço urbano. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 3, n. 16, p. 155-162, 1996.

MELO, Marcus André B. C. de. Estruturação intra-urbana, regimes de acumulação e Sistemas Financeiros da Habitação: Brasil em perspectiva comparada. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 31, p. 37-51, 1990.

MENDES, Cesar M. O urbano capitalista. **Boletim de Geografia**, Maringá, a.8, n.1, p. 19-26, set. 1990.

MENDES, Cesar M. **O edifício no Jardim: um plano destruído - a verticalização de Maringá**. 1992. Tese (Doutorado em Geografia), FFLCH - Universidade de São Paulo, São Paulo.

MENDES, Cesar M. A indústria do solo, o capital e a verticalização. **Geosul**, Florianópolis, v. 8, n. 16, p.37-45, 1993.

MENDES, Cesar M.; SILVA, Gerson da. Algumas considerações sobre os conjuntos habitacionais verticais no contexto sócio-econômico de Maringá. **Boletim de Geografia**, Maringá, n. 13, p. 1-20, 1995.

- MORO, D. A. (org.). **Maringá espaço e tempo**: ensaio de geografia urbana. Maringá, Programa de Pós-Graduação em Geografia: UEM, 2003.
- NASCIMENTO, Isabella S. O arranha-céu: produto verticalizado da globalização. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, ^a 12, n. 23, jan./jun. 2000.
- OLIVEIRA, Arioaldo U. de. A lógica da especulação imobiliária. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, v. 55, p. 75-92, nov. 1978.
- OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 6, p. 36-54, 1982.
- PEREIRA, Luiz Carlos B. **Desenvolvimento e crise no Brasil**: história, economia e política de Getúlio Vargas a Lula. São Paulo: Ed. 34, 2003.
- PLAENGE. Disponível em <http://www.plaenge.com.br/index.html>. Acesso em 20 out. 2006.
- POSTALI, Valéria B. **A construção civil em Londrina**: 1970-2002. Uma análise geográfica das construtoras civis com atuação junto à COHAB-LD. 2005. Monografia (Bacharelado em Geografia), Universidade Estadual de Londrina, Londrina.
- PRADO JÚNIOR, Caio. **História econômica do Brasil**. São Paulo: Brasiliense, 2004.
- PRANDINI, N. Aspectos da geografia urbana de Londrina. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 1952. **Anais**. São Paulo: 1952. v. 6, t. 1, p. 61-80.
- RAMIRES, Júlio C. de L. A cultura do consumo e a produção simbólica dos espaços verticalizados nas cidades brasileiras. **Boletim Goiano de Geografia**, Goiânia, v. 17, n. 2, jul./dez. 1997.
- RAMIRES, Júlio C. de L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia**: uma análise da produção e consumo da habitação. 1998. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade de São Paulo, São Paulo.
- RAMIRES, Júlio C. de L. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, Maringá, v. 16, n. 1, p. 97-105, 1998b.
- RAMIRES, Júlio C. de L. Territorialidade e verticalização na área central de Uberlândia. **Geosul**, Florianópolis, v. 16, n. 31, p. 79-102, 2001.
- RAMIRES, Júlio C. de L.; GOMES, E. R. Verticalização litorânea: uma análise preliminar. **Geografares**, Vitória, n. 3, jun. 2002.
- RANGEL, Ignácio. **A inflação brasileira**. São Paulo: Brasiliense, 1981.
- RANGEL, Ignácio. **Economia**: Milagre e Anti-Milagre. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1985.
- RECUPERAÇÃO a caminho. **Gazeta Mercantil**, Rio de Janeiro, Balanço Anual, Construção Civil, p. 190-192, 1987.
- REZENDE, Cyro. **Economia brasileira contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2002.

- RODRIGUES, Arlete M. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 2001.
- SAINDO da crise, passo a passo. **Gazeta Mercantil**, Rio de Janeiro, Balanço Anual, Construção Civil, p. 154-156, 1986.
- SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988.
- SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.
- SANTOS, Milton. **O espaço dividido**. São Paulo: Livraria Francisco Alves Editora S.A., 1979.
- SEABRA, Odette C. de L. **A muralha que cerca o mar: Uma modalidade de uso do solo urbano**. 1979. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade de São Paulo, São Paulo.
- SCHMIDT, Benício V. & FARRET, Ricardo. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1986.
- SILVA, Carlos Alberto F. O capital incorporador e a segregação social do espaço urbano. **Boletim Goiano de Geografia**, 12(1), p. 53-63, jan./dez.1992.
- SILVA, Joseli M. **A verticalização de Guarapuava (PR) e suas representações sociais**. 2002. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.
- SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista, in: MARICATO, E. (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega. 1979, p. 21-36.
- SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Brasiliense, 1977.
- SMOLKA, Martim O. Revisitando as relações entre a política habitacional (SFH) e o mercado imobiliário. **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 36, p. 69-75, 1992.
- SOMEKH, N. M. F. Verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana? **Espaço & Debates**, n. 21, p. 72-88, 1987.
- SOMEKH, N. M. F. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1997.
- SOUZA, Maria Adélia A. de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: Ed. Hucitec : Editora da Universidade de São Paulo, 1994.
- SPÓSITO, Maria Encarnação B. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo: Contexto, 1988.
- TAKEDA, Marcos. **As transformações da área central de Londrina: uma outra centralidade**. 2004. Monografia (Bacharelado em Geografia), Universidade Estadual de Londrina, Londrina.
- TOPALOV, Christian. Les promoteurs immobiliers-Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement em France. Mouton – Paris – La Haye. 1974.

VAZ, L. F. **Uma história da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro**: estudo da modernidade através da moradia. 1994. Tese (Doutorado em Arquitetura), FAU - Universidade de São Paulo, São Paulo.