

OS CONTRASTES URBANOS DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: RELATO DE CAMPO EM LONDRINA (PR)

Laís BARBIERO¹

RESUMO

Este artigo tem a intenção de resgatar as análises obtidas através de um trabalho de campo realizado na cidade de Londrina (PR) em setembro de 2009, com o intuito de finalizar a disciplina de Geografia Urbana, ministrada pelo saudoso Prof. Dr. César Miranda Mendes. Através deste trabalho empírico foi possível observar os contrastes urbanos impulsionados pela implementação de um empreendimento de grande porte, o *Shopping Catuaí*, com destaque para os interesses dos agentes modificadores do espaço. A visualização desse fenômeno *in loco* tornou possível a internalização de ideias geradoras de trabalhos posteriores. Nesta edição em homenagem às contribuições deste grande pesquisador, destaca-se a importância de trazer à tona o trabalho que inspirou nossa pesquisa de conclusão de curso por ocasião do bacharelado em Geografia, pois através das impressões do que aconteceu em Londrina, foi possível estudar o fenômeno ocorrido em Maringá, quando da implementação desse mesmo *shopping* no município. Foram sob os meandros da orientação do referido professor, que mais tarde, sem que percebesse, a vida acadêmica nos convocou.

Palavras chave: Trabalho de Campo. Shopping Catuaí. Produção do espaço urbano. Agentes produtores do espaço urbano. Contrastes urbanos.

¹ Geógrafa Especialista em Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável. Discente de Pós-graduação em Geografia pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), com ênfase em Desenvolvimento Regional e Urbano e área de pesquisa voltada para a mobilidade urbana. Integrante dos grupos de estudo GEDRI e GEUR.

THE URBAN CONTRASTS OF REAL ESTATE SPECULATION: FIELD REPORT IN LONDRINA (PR)

ABSTRACT

This article intends to rescue the analyzes obtained through a field accomplished in the city of Londrina (PR) in September 2009, with the purpose of finishing the discipline of Urban Geography, taught by the late Prof. Dr. César Miranda Mendes. Through this empirical work it was possible to observe the urban contrasts driven by the implementation of a large enterprise, the *Catuaí Mall*, regarding the interests of space modifying agents. The visualization *in loco* of this phenomenon made possible the internalization of ideas generating later works. This edition in honor of the contributions of this great researcher, it is important to highlight the work that inspired our research for the conclusion of a course for the bachelor's degree in Geography, because through the impressions of what happened in Londrina, it was possible to study the phenomenon occurred in Maringá, when the same mall was implemented in the municipality. They were under the intricacies of the orientation of the said professor, who later, without realizing it, the academic life called us.

Keywords: Fieldwork. Catuaí Mall. Production of urban space. Agents producing urban space. Urban Contrasts.

1 INTRODUÇÃO

O município de Londrina localiza-se na mesorregião norte-central paranaense (IPARDES, 2010), tendo sido colonizado sob o planejamento de uma companhia loteadora inglesa (Companhia de Terras do Norte do Paraná - CTNP), que mais tarde foi comprada por um grupo de brasileiros e passou a ser denominada Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP). A estimativa populacional segundo dados do IBGE (2018) é de 563.943 habitantes, com densidade demográfica de 306,52 hab/km². O estudo realizado no dia 25 de setembro de 2009, consistiu em analisar os contrastes urbanos provocados tanto pela especulação imobiliária, quanto pela atuação do Estado, que acaba beneficiando os agentes do capital, demonstrando as consequências dessa diferenciação entre os dois opostos da cidade. Assim, pode-se observar que a porção sul é marcada pela presença de luxuosos condomínios fechados e apartamentos milionários, enquanto que na faixa norte predominam casas populares de minúsculas proporções.

Utilizando como base as ideias de Corrêa (1999) entende-se que o espaço urbano é moldado por agentes produtores e modificadores que o regem conforme interesses próprios. A atuação desses agentes pode ocorrer em situação de conformidade com outros agentes (exercendo assim mais de uma função na cidade), ou através da concorrência entre eles (quando um ofusca os interesses do outro). Os agentes modificadores do espaço urbano, de acordo com o autor supracitado, são: os proprietários dos meios de produção (grande industrial), os proprietários fundiários (donos de terra urbana ou rural), os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. No caso específico do município de Londrina, é possível afirmar que duas entre as principais forças atuantes são as construtoras e promotoras imobiliárias Plaenge e A. Yoshii, muitas vezes respaldadas por ações do Estado. Ambas distribuem suas logomarcas pelos edifícios e praças da cidade, mostrando o poder que exercem sobre o espaço urbano.

Talvez não seja exagero afirmar que a cidade contemporânea, além de ser um campo de lutas, é também uma grande ilusão². A ilusão advém do fato de que o convívio social nem sempre é buscado de forma natural, uma vez que, como afirma Bauman (2004), a sociedade “líquido-moderna” tende a uma homogeneização dos espaços, enquanto causa e consequência da desconexão entre eles, provocando uma segregação urbana contrastante e, por vezes violenta.

² De acordo com a Origem da Palavra (2008), o termo ilusão vem do Latim *illusio*, um termo de retórica que equivalia a “ironia”. Tratava-se de um artifício do discurso em que o orador debochava de um adversário, fingindo dizer coisa diferente do que ele na realidade estava falando.

Além disso, os habitantes não dispõem dos mesmos direitos, nem possuem autonomia de ir e vir (para escolher inclusive o local de sua moradia) dependendo de sua condição social. O espaço urbano, com todas as características implícitas, é controlado segundo uma minoria que detém o poder econômico, sendo que esses grupos hegemônicos são os que determinam o uso e ocupação do solo de uma cidade, elegendo por exemplo, locais que receberão mais investimentos e infraestrutura, em detrimento de outros que permanecerão apartados do restante.

Foram preservadas as fotos retiradas no ato do trabalho de campo, como forma de reiterar as impressões obtidas na ocasião. No entanto, é sabido que passada quase uma década entre aquele evento e o momento atual, muitas metamorfoses espaciais ocorreram nas regiões estudadas.

2 O PROCESSO DE EXPANSÃO DA GLEBA PALHANO

A Gleba Palhano era uma imensa fazenda localizada na porção Sul do município de Londrina (PR), que devido ao seu potencial de desenvolvimento vertical, transformou-se em um de seus bairros mais valorizados. Segundo Töws et al (2010), esse filão do mercado imobiliário que despertou o interesse das incorporadoras, dá-se pelo fato de a região ser próxima do centro, do Lago Igapó, do *Shopping* Catuaí (sendo inclusive impulsionada por este, como será apresentado na sequência) e da UEL, com vista topográfica privilegiada, localizada em área nobre e de fácil acesso.

Na primeira parada do trabalho de campo, visitou-se o *Shopping* Catuaí Londrina, cuja implantação representou um impulso para a expansão de duas grandes porções da cidade: a instauração dos grandes condomínios de luxo a Sul/Sudoeste e a intensa verticalização no Centro/Sul (Figura 1). Inaugurado em novembro de 1990, o *shopping* continua tendo uma grande importância econômica no espaço urbano. Já na sua implantação, empreendida pela construtora Khouri, incorpora grande parte da porção sul da cidade, que mais tarde viria a dar lugar aos condomínios de luxo, redirecionando assim, a expansão territorial londrinense.



Figura 1: Londrina. Localização Shopping Catuaí, 2009.

Fonte: *Photobucket*.

Segundo Grassioto (2007, p. 8):

Alfredo Khouri, profundo conhecedor das origens e evolução urbana da cidade, não teve dúvidas em escolher a região sul para implantação de seu empreendimento. Com isso, cristalizou-se a tendência de crescimento da cidade nessa direção, área nobre, de moradia de grande parcela da classe média e alta da cidade, com inúmeros bairros bem estruturados.

Durante sua história, o Catuaí Londrina passou por duas grandes expansões, sendo que a última delas aconteceu no ano de 2009, no momento do campo relatado. A implantação de grandes lojas, pertencentes à grifes conceituadas, demonstra que o local é seletivo e atende apenas a uma parcela específica da população (classes A e B), tendo como foco de abrangência não somente os londrinenses abastados, mas, também grande parte da população de alto poder aquisitivo do Norte do Estado. Dessa forma, é possível entender as expansões do empreendimento como uma legitimação mais evidente da segregação socioespacial.

A seguir, serão demonstrados os efeitos da construção do *Shopping Catuaí* na cidade de Londrina, no que concerne aos novos rumos da expansão urbana e à criação de áreas de interesse dos agentes modificadores do espaço.

2.1 REGIÃO SUL

Geomorfologicamente falando, a região Sul de Londrina está localizada no Terceiro planalto paranaense, no entanto, a divisão com o Segundo planalto se encontra muito próxima, dessa forma, podemos considerar que o município situa-se numa área de transição entre duas formações muito marcantes. Esta particularidade, representa uma área de movimentação intensa do relevo e inutilização do solo para a plantação de soja, um dos principais produtos agrícolas cultivados na região. Sua ocupação urbana data de um período pós 1990, quando da implantação do *Shopping Catuaí*, cuja construção viabiliza a estruturação de uma característica urbanística voltada para a implementação de condomínios fechados e luxuosos (Figura 2).



Figura 2: Londrina. Área de Condomínios fechados, 2009

Fonte: Barbiero, L.

De acordo com os Dados de Campo (2009), sabe-se que o projeto foi idealizado pelo Engenheiro Marcos Holzman, que era dono da maior parte daquelas terras, os empreendimentos imobiliários que mais tarde darão as características para a região, iniciando suas obras a partir da fundação da empresa Teixeira&Holzman em 1995.

O primeiro deles, consistia numa sociedade para loteamentos, com terrenos que variavam de 700 a 1000 metros quadrados, em volta de um campo de golfe com nove buracos

(metade de um campo padrão). Este atrativo diferencial fez com que compradores de alto poder aquisitivo passassem a se interessar pela área, sofisticando seus imóveis por conta própria.

Esses investimentos externos e espontâneos geraram um aumento do patamar de construção, e impulsionaram os grandes condomínios fechados, começando pelo *Royal Golf Residence & Resort* (1995), seguido pelo *Royal Tennis Residence & Resort* (2002), etc. Assim, é possível afirmar que a concentração dos condomínios fechados nesta região não aconteceu de forma planejada.

Esta área, passou a ser de interesse dos agentes imobiliários, tornando-se privilegiada em investimentos que valorizavam ainda mais a localização e estipulavam um perfil bem definido de ocupação unifamiliar em “condomínios exclusivos” (O’NEILL, 2009), casas ou chácaras de segunda residência. Exemplificando a valorização ocorrida desde sua implantação, sabe-se que em 1995 os lotes custavam em média cinquenta mil reais, na época do campo (2009) estavam custando por volta de cento e sessenta mil reais, atualmente, numa busca rápida em sites de compra/venda de terrenos pode-se apreciar ofertas entre trezentos e seiscentos e noventa mil reais (VIVA REAL, 2018).

Além disso, alguns problemas são encontrados nas entranhas do luxo e conforto vendidas como estratégia para angariar novos compradores de classe alta e, apesar do condomínio possuir o *marketing* de trazer (entre outras coisas) shows de artistas conceituados da MPB como bônus aos moradores, um indicativo de insatisfação toma conta dos mesmos.

Isto acontece basicamente por dois motivos: o primeiro deles diz respeito à falta de serviços básicos nas proximidades, uma vez que o local não foi planejado para abarcar este padrão de empreendimento. Um exemplo é a oferta de escolas de educação infantil, fundamental e médio: existe apenas uma escola denominada *Saint James*, que apesar de bilíngue, não demonstra características que possa dar distinção em relação à outras na cidade. Portanto, a maior parte do que é necessário exige um deslocamento até o centro, causando transtorno que o público a quem estes condomínios são destinados, não estão dispostos a viver.

O segundo motivo encontra-se mais ao Sul da Gleba Palhano, onde os lotes vendidos em padrão de condomínio fechado, se apresentam bem menores que os primeiros (hoje entre 300 e 400 m²). A implicação é que apesar da diminuição do tamanho dos lotes, as casas continuam grandes e, conseqüentemente, muito próximas umas das outras. Não há privacidade e os problemas de convívio social são cada vez maiores (DADOS DE CAMPO, 2009).

2.2 O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DO SUDOESTE

O local onde o processo de verticalização teve início é caracterizado pela presença do “esqueleto” de dois dos três prédios que começaram a ser construídos na época pela Encol (construtora que mais tarde faliu). É possível observar uma verticalização intensa e recente, visto que na época do relato de campo, os prédios existentes não possuíam mais de cinco anos (Figura 3).



Figura 3: Londrina. Intensa e recente verticalização, 2009.

Fonte: Barbiero, L.

A verificação desse evento urbanístico, traz à tona também um problema estrutural referente à obstrução da “vista privilegiada” vendida inicialmente pelos imobiliários que comercializaram os primeiros edifícios, e que atualmente estão sendo ocupadas pela visão dos prédios vizinhos, recentemente construídos.

É sabido que as construtoras responsáveis pela verticalização da região utilizam-se da vista ecológica e das luzes noturnas, observadas da sacada dos apartamentos, para vendê-los. Essa é uma estratégia que deu certo no início das vendas e que continuará funcionando com os novos prédios em vias de construção, mas, não mais com os que ficaram encobertos pela sombra dos últimos. Este fato demonstra que determinados locais podem mudar de “status” no que diz

respeito aos interesses dos agentes modificadores do espaço e serem valorizados ou abandonados dependendo do potencial lucrativo naquele momento. Segundo Achbar e Abbott (2003) no documentário *The Corporation*, essas grandes empresas, que detêm o poder de modificar e criar os espaços conforme seus próprios interesses, se fossem seres humanos seriam diagnosticados como psicopatas.

Avançando na região, sabe-se que todo processo de verticalização que ocorre na Gleba Palhano conta com a viabilização impulsionada pela construção do referido *shopping*, sendo atualmente, a segunda área mais valorizada da cidade. Nesse local, a empresa responsável pelas obras foi a construtora londrinense Plaenge, que, segundo o ranking do jornal “Valor Econômico” está entre as dez maiores do Brasil (SÓNOTÍCIAS, 2018). O que também pode ser avistado é a intervenção do Estado, que por meio da articulação com a iniciativa privada, utilizou-se dos recursos públicos para investimentos em obras de infraestrutura viária destinadas à viabilização de projetos particulares.

Estas obras foram executadas pelo poder público mediante pressão das construtoras e incorporadores, que requeriam a construção da mesma por garantir fluidez do trânsito e infra-estrutura em suas terras previamente adquirida. Os discretos congestionamentos da Avenida Maringá proporcionaram pressão pública em direção a instalação de infra-estrutura com recursos públicos. (PAULA, 2006, p. 75).

Encaramos aqui algumas observações possíveis: uma diz respeito ao processo de transformação sistemática do solo rural em urbano. Se voltarmos ao fato de que a Gleba Palhano era uma grande fazenda na década de 1930, vemos surgir o interesse dos grandes proprietários fundiários em destinar esforços nesta transfiguração, uma vez que a terra urbana é muito mais rentável e valorizada. Seguindo esta lógica, a segunda análise diz respeito ao processo de verticalização como investimento altamente lucrativo. Segundo observou Mendes (1992), em sua tese de doutoramento, em um pequeno espaço podemos ver o capital se reproduzindo diversas vezes na utilização do solo. As torres mais altas e sofisticadas do local têm apartamentos de alto padrão, sendo que antes do condomínio fechado, a aquisição desses, era o que satisfazia a parcela de mais alto poder aquisitivo da região.

2.3 LAGO IGAPÓ E AVENIDA HIGIENÓPOLIS

A Avenida Higienópolis, que corta o Lago Igapó (em tupi, “transvazamento de rios”) no sentido Norte-Sul, já foi uma das mais frequentadas pelos jovens da alta classe londrinense. Localizada nas proximidades do referido lago, um corpo d’água artificialmente construído como solução para a drenagem do Ribeirão Cambezinho (Figura 4), aos moldes de Brasília (que na época também ganhou um lago). Segundo a Prefeitura (2018), foi em dezembro de 1959, no Jubileu de Prata de criação da sede Municipal de Londrina, que a mesma o recebeu de presente para utilização como área de lazer.



Figura 4: Londrina. Lago Igapó, 2009.

Fonte: BARBIERO, L.

No entanto, a área do lago encontrava-se em uma localização rural e até 1970 não foi incorporado cotidianamente pela população londrinense, passando por uma fase de subutilização. A única intervenção imediata foi por parte da iniciativa privada, que diante da construção do lago, idealizou a criação do Iate Clube Londrina, registrado em Cartório no ano de 1961. Somente em 1990, a construtora Plaenge faz um programa de revitalização do Lago Igapó, que nesse momento apresentava sérios problemas de poluição, reavivando assim a ideia de espaço de lazer e impulsionando sua utilização. Esta revitalização faz parte do *marketing* para a venda de

edifícios, pois como foi explanado acima, a “vista ecológica” era o diferencial imobiliário que o público de alto poder aquisitivo procurava.

3 EXPANSÃO URBANA NORTE/LESTE/OESTE

Na segunda parte do trabalho de campo, nos direcionamos à Zona Norte da cidade, que não é apenas oposta à Sul espacialmente, mas, social e economicamente também, além de ser uma das regiões mais populosas da cidade. Se o que havia sido visto até o momento, eram áreas de grande interesse pelos agentes modificadores do espaço urbano, o que se encontrou em seguida foi um local esquecido pelos mesmos. Eis a moradia da maior parte da população de baixa renda, uma realidade muito diferente da faixa sul.

A ocupação dessa área inicia-se nos anos 1960, em um período de grandes transformações na agricultura e de intenso êxodo rural, devido à mecanização do campo. Isso causou um “inchamento” das cidades, que não tinham estrutura para abrigar as pessoas que chegavam de forma rápida e desordenada. Ainda em meados desta década, houve a formação das Companhias de Habitação (COHAB) nas principais cidades brasileiras e Londrina não ficou de fora. Essa companhia “foi idealizada após a formação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e criada, oficialmente, pela lei municipal nº 1008, de 26 de agosto de 1965, na gestão do prefeito José Hosken de Novaes” (COHAB DE LONDRINA, 2015).

No final da década de 1970, como reflexo do trabalho da Cohab, criaram-se os “Cinco Conjuntos” ou “Cincão”, como ficaram popularmente conhecidos. Eles representavam conjuntos habitacionais de até 1500 unidades, com objetivo abrigar os camponeses expulsos do meio rural. Segundo a Beidack e Fresca (2011) os conjuntos habitacionais construídos eram distantes da área central e com padrão de construção marcadamente voltado para a população de mais baixo poder aquisitivo, além disso era evidente a carência de infraestrutura básica. O primeiro conjunto teve início em 1977 com a inauguração de 549 casas do Conjunto Ruy Virmond Carnascialli (FOLHA DE LONDRINA 2003). Na prática, o que esses loteamentos causaram foi à consolidação da segregação espacial, separando a parcela de baixo poder aquisitivo do resto da cidade. Isso pode ser afirmado, devido ao grande espaço vazio de terra que ficava entre os conjuntos e o centro, além da disparidade social e habitacional entre dos dois locais (Figura 5).



Figura 5: Londrina. Visão distanciada da verticalização do Centro, 2009.

Fonte: Barbiero, L.

Pode-se afirmar que a formação desses espaços de segregação, são impulsionados pelas políticas públicas de habitação e os agentes responsáveis por esses loteamentos (loteadoras, construtoras, imobiliárias e pessoas físicas).

Em parte da região norte, também acontece um processo de interesse dos agentes modificadores do espaço urbano, mas, com um ator diferente: neste caso, comandado pelos proprietários dos meios de produção. Um exemplo disso, é a instalação de indústrias diversas nas proximidades dos Cinco Conjuntos (como é o caso da Dixie Toga) devido à mão-de-obra barata e disponível que existe nesse local.

Não há dúvida de que uma pessoa que vive tão distante do centro da cidade e precisa se deslocar todos os dias para trabalhar, acharia muito mais cômodo empregar-se numa indústria dentro de seu bairro. Um novo jogo de modificação do espaço entra em vigor.

3.1 OCUPAÇÕES IRREGULARES

Seguindo nas observações em campo, foi visitada uma região tomada pelas ocupações irregulares em locais impróprios para construção, como é o caso do fundo de vale da antiga Fazenda Primavera. É sabido que um fundo de vale é uma área de proteção ambiental (APP) e,

portanto, sua ocupação não é legalmente permitida. Neste sentido, vemos a presença de outros atores agentes de mudanças no espaço urbano: os grupos sociais excluídos. Vendo-se desprovidos de recursos financeiros para adquirir um bem tão caro e privados do direito à moradia, esses grupos erguem barracos em áreas públicas ou privadas, geralmente em locais impróprios. Sobre isto, Santos (2010, p. 26) diz:

Em Londrina os assentamentos urbanos constituídos por grupos sociais excluídos se proliferaram nos anos 1990. No extremo norte da cidade há vários assentamentos e ocupações irregulares como o Jardim São Jorge e o Fundo da Fazenda Primavera.

Outro exemplo citado acima, é o Jardim São Jorge e inúmeras outras comunidades que obedecem à mesma forma de ocupação. Ainda protagonizado pelos grupos sociais excluídos, estas são áreas que se encontram em total irregularidade, apropriadas por pessoas sem teto ou em situação precária, privadas da condição de comprar um imóvel ou mesmo de pagar os caros aluguéis. Geralmente, as ocupações acontecem no período noturno, com o levantamento de casas de madeira, papelão, ou qualquer outro material de fácil manejo e no dia seguinte sofrem a contestação das pessoas que moram na redondeza, policiais entre outros (Figura 6).



Figura 6: Londrina. Ocupações da Zona Norte, 2009.

Fonte: Barbiero, L..

Existem inúmeros exemplos de ocupações dessa forma que ocorreram em Londrina, como a que aconteceu em 1997 em José Jordano, ou a ocupação em 2000 do São Jorge. Não há um contraste maior que esse: na Zona Sul da cidade, os condomínios fechados, que muitas vezes são casas de segunda moradia, ou seja, um recanto para o fim de semana, têm em média 500 metros quadrados. Na parte Norte, famílias inteiras vivem num cômodo oco de 29 metros quadrados, com separação apenas para o banheiro, sem a mínima condição de salubridade e conforto. Além claro, das comunidades que não são agraciadas nem ao menos com uma estrutura mínima e básica de moradia, estando jogados em barracos descartáveis.

3.2 SUBCENTRO DA AVENIDA SAUL ELKIND

A Avenida Saul Elkind foi construída no final da década de 1970, na direção Leste/Oeste, até então, servindo apenas como ligação dos conjuntos habitacionais ao centro da cidade. Nos anos 1980, o Hospital da Zona Norte é construído e ela desponta com diversas atividades econômicas, como o comércio de maior necessidade da população. Bares e mercearias deslocam-se para lá, atraindo investimentos em infraestrutura (Figura 7).



Figura 7: Londrina. Subcentro da Avenida Saul Elkind, 2009

Fonte: BARBIERO, L.

De acordo com Beidack e Fresca (2011, p. 151):

A dotação de infraestrutura na zona norte iniciou-se na década de 1980, juntamente com a pavimentação e duplicação da Avenida Saul Elkind e da construção do Hospital Dr. Anísio Figueiredo. A intensa população que se concentrava nesta porção da cidade exigia uma diversificação maior das atividades comerciais e prestadoras de serviços, visto se tratar de uma área distante do centro da cidade.

Em 1990, grandes lojas do centro da cidade instalaram suas filiais na Avenida Saul Elkind, e essa passou à categoria de subcentro. Dessa forma, pode-se perceber uma dupla movimentação: uma no sentido de crescimento da importância da avenida, atraindo infraestruturas, investimentos e uma rede de comércio e a prestação de serviços cada vez mais especializados; outra ligada à valorização dos terrenos nas proximidades, que atualmente já concorrem com o preço do metro quadrado de áreas nobres da cidade. Mais um vez é possível observar os efeitos da segregação socioespacial, pois este local, onde historicamente se encontram as pessoas de mais baixa renda da cidade, também possui mecanismos de seletividade populacional, expulsando os que não se adaptam à constante dinâmica de encarecimento dos serviços e acabam sendo empurrados para outras localidades, muitas vezes para fora da cidade sede.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A realidade de Londrina é um exemplo de como os agentes modificadores do espaço urbano comandam as dinâmicas espaciais dentro de uma cidade, modificando-a das mais diversas formas. De acordo com Corrêa (1999) o espaço urbano é fragmentado, articulado, reflexo e condicionante social, conjunto de símbolos e campo de lutas e os agentes modificadores, como ficou claro, são inúmeros. Perceber isto na prática é o que dá a dimensão da importância do trabalho de campo para a atuação e pesquisa do Geógrafo, uma vez que, é através dele que se pode elucidar o entendimento da realidade, com base no que foi adquirido nas bibliografias sobre o tema.

No caso de Londrina, pode-se perceber que diferentes agentes fazem parte da formação espacial, uma vez que dependendo da região e do interesse despertado, investimentos podem ser impulsionados ou negados. Como vimos, na porção Sul, o capital imobiliário tem grande força na construção de uma região que seleciona as classes sociais mais abastadas, enquanto que na parte Norte, as dinâmicas são impulsionadas tanto pelos grandes industriais, quanto pelos grupos sociais excluídos. Em ambos os casos, a presença do Estado é determinante. Assim, é possível questionar até que ponto somos nós quem escolhemos o local onde morar. Será que temos autonomia ou é o local que nos condiciona, dependendo do poder aquisitivo que temos?

Enfim, os contrastes sociais encontrados no meio urbano, são resultados diretos do modo de produção e acumulação capitalista em vigência e é em função dele que uma pequena parcela de população com grande poder aquisitivo vive, cada vez mais em busca de lucros exorbitantes. O trabalho do Geógrafo é sobretudo identificar essas contradições, respondendo às perguntas feitas e, abrindo caminho para todas as outras que deverão surgir.

5 REFERÊNCIAS

ACHBAR, Mark; ABBOTT, Jennifer. Documentário **The Corporation**. EUA, 2003. DVD (60 min), colorido, didático.

BAUMAN, Zygmunt. **Amor líquido: sobre a fragilidade dos laços humanos**. Tradução: Carlos Alberto Medeiros. - Rio de Janeiro: Zahar, 2004.

BEIDACK, Andréa Rodrigues dos Santos; FRESCA, Tânia Maria. Reestruturação urbana e novas centralidades: um estudo sobre a zona norte de Londrina-PR. **Boletim de Geografia**, v. 29, n. 2, p. 147-163, 2011.

COHAB DE LONDRINA. **História da Cohab**. Publicado: Segunda, 23 de março de 2015. Disponível em: <<http://cohabld.londrina.pr.gov.br/index.php/historia-da-cohab>>. acesso em 15/10/2018.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: Ática, 1999.

FOLHA DE LONDRINA. **Muito mais que cinco conjuntos**. Folha Imobiliária, 14 de setembro de 2003. Disponível em: <<https://www.folhadelondrina.com.br/imobiliaria-e-cia/muito-mais-que-cinco-conjuntos-462413.html>> . Acesso em 15/10/2018.

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

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Cidades: Londrina**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/londrina/panorama>>. Acessado em 15/10/2018.

INSTITUTO PARANAENSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - IPARDES. **Mesorregiões Geográficas: Estado do Paraná**. Mapas: Base Física e Política, 2010. Disponível em: <http://www.ipardes.gov.br/pdf/mapas/base_fisica/mesorregioes_geograficas_base_2010.jpg>. Acesso em 15/10/2018.

MENDES, Cesar Miranda; SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **Edifício no jardim: um plano destruído; a verticalização em Maringá**. 1992. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.

O'NEILL, M. M. V. C. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. **Revista Brasileira de Geografia**, v. 1, p. 63-84, 1984.

ORIGEM DA PALAVRA. **Etimologia de Ilusão**. Edição 45, 1 de setembro de 2008. Disponível em: <<http://origemdapalavra.com.br/artigo/america-central-e-do-norte>> Acessado em 03/12/2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LONDRINA. **Lago Igapó**. Disponível em: <http://www.londrina.pr.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=100&Itemid=112> Acesso em 22/10/2018.

PAULA, Rubia Graciela de. **A verticalização na Gleba Palhano-Londrina-PR: uma análise da produção e consumo da habitação**. 2006. Monografia (Bacharelado em Geografia)– Universidade Estadual de Londrina, Londrina.

SANTOS, Josiane. **Programa Habitar Brasil II na Zona Norte de Londrina: O remanejamento da população do fundo de vale da microbacia do córrego Sem Dúvida.** 2010. 90 fls. Monografia (Graduação em Geografia) – Universidade Estadual de Londrina, 2010.

SÓNOTÍCIAS. **Ranking classifica Plaenge entre as 10 melhores construtoras do Brasil.** SóNotícias: Economia, 03/09/2018. Disponível em: <<https://www.sonoticias.com.br/economia/ranking-classifica-plaenge-entre-as-10-melhores-construtoras-do-brasil/>> Acesso em 15/10/2018.

TÖWS, Ricardo Luiz; MENDES, Cesar Miranda; VERCEZI, Jaqueline Telma. A cidade como negócio: os casos de Londrina-PR e de Maringá-PR. **Boletim de Geografia**, v. 28, n. 1, p. 91-103, 2010.

VIVAREAL Internet LTDA. **Condomínio Royal Golf Residence.** Disponível em: <<https://goo.gl/smfvTZ>>. Acesso em 15/10/2018.

Data de recebimento: 29 de outubro de 2018.

Data de aceite: 11 de dezembro de 2018.