



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

“Júlio de Mesquita Filho”

FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA

Campus Presidente Prudente

Cintia Pereira dos Santos

PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA



**novas formas de produção e consumo de
imóveis residenciais - 2000 a 2010**

**Presidente Prudente
2011**



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

“Júlio de Mesquita Filho”

FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA

Campus Presidente Prudente

**Programa de Pós-Graduação em Geografia
Área de Concentração: Produção do espaço Geográfico
Linha de Pesquisa: Produção do Espaço Urbano**

**PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA:
novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais
2000 a 2010**

Cintia Pereira dos Santos

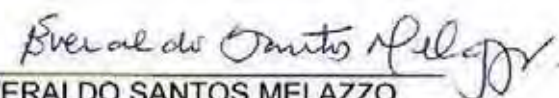
Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da FCT/UNESP (Área de Concentração: Produção do Espaço Geográfico), sob a orientação da Prof^a. Dra. Maria Encarnação Beltrão Sposito, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Geografia.

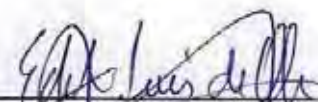
**Presidente Prudente
2011**

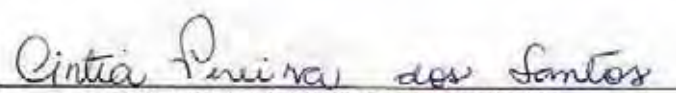
Ficha catalográfica

BANCA EXAMINADORA


PROFA. DRA. MARIA ENCARNÇÃO B. SPOSITO
ORIENTADOR


PROF. DR. EVERALDO SANTOS MELAZZO
(UNESP/FCT)


PROF. DR. EDILSON LUIS DE OLIVEIRA
(UEL)


CINTIA PEREIRA DOS SANTOS

Presidente Prudente (SP), 25 de novembro de 2011.

RESULTADO: APROVADO



A minha mãe, minha amiga, pelo imenso carinho, amor e dedicação

Aos queridos Márcio e Lê pelo carinho de NOSSA amizade

A todos os AMIGOS, que comigo, compartilham a vida

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar agradeço a minha mãe, minha amiga, por toda sua atenção e incentivo nos momentos mais difíceis desta caminhada, que me ensinou a ser forte e insistir para que eu tivesse animo e não desistisse. Ao seu carinho e sabedoria, das palavras certas nos momentos de angústia. Por me fazer enxergar que vencer é conquistar a felicidade, apesar das adversidades. Por sua preocupação constante e cuidado, apesar da distância.

Aos mais que queridos amigos Márcio e Letícia (Lê) pelo cuidado, compreensão e cumplicidade proporcionada pela construção de nossa linda amizade e companheirismo. Agradeço pela força dos momentos mais difíceis e por terem tornado o caminho em vários momentos mais alegre e divertido.

A querida Verônica, que sempre esteve ao meu lado.

A todos aqueles com que compartilhei a vida em Londrina, que sempre me incentivaram, e acreditaram em minhas potencialidades e vibraram comigo, no meu ingresso na Pós-Graduação.

À professora Katuta pelo incentivo e sugestões na construção do projeto de Mestrado, assim como de suas aulas, e à professora Tânia Maria Fresca, que me fascinou com as aulas de Geografia Urbana e pelas orientações no período da iniciação científica e, posteriormente, com a monografia.

À querida Juliana (Ju), ao meu amado irmão Anderson, a tia Cida e Renato, por todas as conversas, nos momentos de riso e choro, pelos abraços carinhosos em toda a chegada e partida, por toda celebração a vida.

Ao Igor pela disponibilidade, carinho e atenção na leitura comprometida e divertida de minha dissertação.

Aos queridos Amilcar e Rafael do GADIS na elaboração dos mapas de minha pesquisa.

Ao professor Everaldo Santos Mellazo, dedico-lhe um carinho mais que especial por todos os momentos de atenção, disponibilidade e incentivo na construção de minha pesquisa.

Ao querido Juscelino, por ser essa fortaleza; com delicadeza, por sua amizade SINCERA e por ser assim, com esse jeitinho todo especial de ser. Obrigada por me ajudar a ser um pouco mais forte e corajosa.

Às queridas Franciele e Renata pela delicadeza de suas amizades. Pelo ombro amigo em todos os momentos de choro, angústia e decepção e pela celebração das pequenas vitórias do dia-a-dia.

Aos mais que queridos amigos que conquistei nestes quase três anos em Presidente Prudente, por compartilharem comigo a vida e a terem tornado mais leve e feliz:

*Joãozinho e Natasha, pela alegria e incentivo constante,
Aos queridos Henrique, Rafael Catão e a Raquel (minha Felícia) por sempre estarem dispostos a ouvir e a abraçar;*

Mauro, Diego, pelas boas risadas e pelo carinho de suas amizades,

A Andréa, Wagner Batella, Priscila (aristocracia Romcy), Rodrigo, Paula, Angélica, Régis, pela sorte de os ter conhecido.

A todos aqueles que direta ou indiretamente contribuíram para a realização desta dissertação e comigo participaram desta caminhada.

À Renata do Setor de Arquivos do Jornal Folha de Londrina; Fabrízio e Chiara pelas estadias em Londrina.

À FAPESP pela bolsa de Mestrado, a qual me possibilitou viver com mais tranquilidade e a executar minha pesquisa.

À Professora Carminha, pela minuciosa e responsável orientação.

Livre (se)

Livre-se da sua inteligência, se ela não faz ninguém sorrir, se é incapaz de te fazer sentir o gosto bom da simplicidade. Livre-se do bom senso, se não tem bom humor. Do bom gosto, se não tem bondade. Se desfaça do seu lado crítico, se ele te prende numa opinião quadrada sobre as coisas que estão te cercando e não te permite um novo olhar sobre aquilo que está mudando. Livre-se da lógica, se não dá brilho aos seus olhos, se não deixa cor na sua boca, se não enfeita o mundo; e seja a incógnita que dança na poça, que canta na chuva, que beija o absurdo. Seja profundo.

Elisa Moreno

RESUMO

PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA: novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais 2000 a 2010

A verticalização brasileira constitui-se como um dos principais temas de pesquisa, entre os estudiosos sobre a cidade e o urbano. Tem-se observado a expansão do processo de verticalização acompanhada de um movimento de direcionamento da produção imobiliária a nichos de mercado. Eles se conformam, segundo a localização dos imóveis no espaço urbano e um conjunto de atributos, que são a eles acoplados e que atendem a diferentes desejos e interesses dos consumidores, relativos a um estilo de vida e bem-estar socialmente valorizados. Nesta dissertação, discute-se o processo de verticalização na cidade de Londrina – PR, no período de 2000 a 2010, a partir das ofertas de imóveis para alguns segmentos do mercado imobiliário, quais sejam, os de unidades residenciais multifamiliares localizadas em áreas de expansão da verticalização, anteriormente mais restrita ao centro e às áreas pericentrais. A análise dessas tendências de produção e consumo do espaço urbano parecem-nos de suma importância, na medida em que (re) estruturam as dinâmicas do espaço urbano. Tomando-se esses elementos como referência, analisamos como formas de morar têm sido modificadas ao longo do período de estudo na cidade de Londrina, cotejando-se as velhas e as novas formas de *habitat* urbano. Para averiguá-las levantamos: - dados relativos à oferta de imóveis nos classificados do jornal impresso Folha de Londrina; - peças publicitárias que as incorporadoras e construtoras publicam sobre os lançamentos em realização; - as notícias, tanto de lançamentos de apartamentos como de temas diversos sobre o processo de verticalização na cidade.

Palavras-chave: produção do espaço urbano, verticalização, mercado imobiliário, novas formas de *habitat*, Londrina.

ABSTRACT

VERTICALISATION PROCESS IN LONDRINA: new forms of production and consumption of residence estates 2000 a 2010

The brazilian verticalisation is one of the main themes of research among scholars over the city and the urban. It has been observed the expansion of the verticalisation process followed by a movement of directing production to niche real estate market. They conform, according to the location of buildings in urban space and a set of attributes, which are attached to them and that meet different desires and interests of consumers, relating to a lifestyle and wellness socially valued. In this dissertation, we discuss the process of vertical integration in the city of Londrina - PR, in the period 2000 to 2010, from real estate sales for some segments of the housing market, namely, the multi-family residential units located in areas of expansion of verticalisation, previously restricted to more central areas and of the pericentre. The analysis of trends in production and consumption of urban space seem to us very important, in that (re) structuring of the dynamics of urban space. Taking these elements as a reference, we analyze how forms of housing have been modified over the study period in the city of Londrina, is comparing the old and new forms of urban living. To check them up: - data on the supply of real estate classified in the newspaper Folha de Londrina; - advertising that developers and builders releases published on completion, - the news, both for apartments launched as various issues about the process of verticalisation in the city.

Key words: production of urban space, verticalisation, real estate, new forms of habitat, Londrina.

Lista de Figuras

Figura 1: Londrina. Ficha de coleta de dados sobre a venda de apartamentos nos classificados. 2000 a 2010.....	32
Figura 2: Londrina. Anúncio de venda de apartamentos - Imobiliária Silvania. 2009.....	34
Figura 3: Londrina. Anúncio de venda de apartamentos - Imobiliária Veneza. 2009.....	35
Figura 4: Londrina. Anúncio de venda de apartamentos - Imobiliária Barreto. 2009.....	36
Figura 5: Londrina. Ficha para o registro das reportagens. 2000 a 2010.....	38
Figura 6: Londrina. Reportagem: Plaenge e Vectra anunciam parceria inédita. 2007.....	40
Figura 7: Londrina. Reportagem: Não vendo, não troco, não dou. 2009.....	42
Figura 8: Londrina. Peça Publicitária. Construtora Artenge. 2005.....	43
Figura 9: Londrina. Peça Publicitária. Construtora Vectra. 2005.....	44
Figura 10: Brasil. Calculadora do Cidadão do Banco do Brasil. 2011.....	47
Figura 11: Londrina. Primeira planta do parcelamento urbano. 1938.....	96
Figura 12: Londrina. Edifício Sahão. 1952.....	102
Figura 13: Londrina. Edifício Centro Comercial. 1955.....	102
Figura 14: Londrina. Edifício Folha de Londrina. 1948.....	103
Figura 15: Londrina. Mercado de imóveis comerciais está aquecido. 2006.....	147
Figura 16: Londrina. Empreendimentos Entregues. Construtora Yoshii. 2011.....	159
Figura 17: Londrina. Empreendimento Mirante do Lago e sua localização na Gleba Palhano. Construtora Artenge. 2011.....	160
Figura 18: Londrina. Portfólio de alguns empreendimentos na Gleba Palhano. Construtora Galmo. 2011.....	161
Figura 19: Londrina. Edifício São Paulo Towers. Quadra Construtora. 2005.....	162
Figura 20: Londrina. Edifício Paranoá. Construtora Dresden. 2011.....	163
Figura 21: Londrina. Residencial Villa Bella. Construtora MRV. 2011.....	164
Figura 22: Londrina. Peça Publicitária. Construtora Plaenge. 2005.....	186
Figura 23: Londrina. Peça Publicitária. Construtora Artenge. 2004.....	188
Figura 24: Londrina. Peça Publicitária. Construtora A. Yoshii. 2008.....	189
Figura 25: Londrina. Peça Publicitária. Construtora A. Yoshii. 2007.....	190
Figura 26: Londrina. Peça Publicitária. Construtora Plaenge. 2006.....	191
Figura 27: Londrina. Peça Publicitária. Construtora Plaenge. 2006.....	192

Figura 28: Londrina. Peça Publicitária. Construtora Plaenge. 2009.....	193
Figura 29: Londrina. Peça Publicitária. Construtora Plaenge. 2009.....	194
Figura 30: Londrina. Peça Publicitária. Construtora A. Yoshii. 2007.....	195
Figura 31: Londrina. Peça Publicitária. Construtoras Plaenge e Vectra. 2009.....	196
Figura 32: Londrina. Peça Publicitária. Construtora Mavillar. 2004.....	197
Figura 33: Londrina. Peça Publicitária. 2006.....	199
Figura 34: Londrina. Peça Publicitária. Quadra Construtora Plaenge. 2008.....	200
Figura 35: Londrina. Peça Publicitária. Construtora MRV. 2008.....	201
Figura 36: Londrina. Peça Publicitária. Favoreto engenharia e G5 incorporadora. 2007.....	202
Figura 37: Londrina. Peça Publicitária. Construtora e Incorporadora Yticon. 2009.....	203
Figura 38: Londrina. Peça Publicitária. MRV Engenharia. 2009.....	204
Figura 39: Londrina. Programação detalhada agiliza entrega da obra. 2001.....	211
Figura 40: Londrina. Lançamento tem 30% de unidades vendidas. 2002.....	212
Figura 41: Londrina. Construtora entrega edifício na Gleba Palhano. 2004.....	213
Figura 42: Londrina. Construtora lança o Palhano Residences. 2004.....	214
Figura 43: Londrina. Londrina. Luxo nas alturas. 2006.....	215
Figura 44: Londrina. Novo residencial marca 40 anos da Artenge. 2007.....	216
Figura 45: Londrina. Lançamento propõe 'tranquilidade no centro'. 2008.....	217
Figura 46: Londrina. Construtora inicia história no Manacá. 2009.....	218
Figura 47: Londrina. Dois lançamentos na Palhano. 2010.....	218
Figura 48: Londrina. Na defensiva: 83% dos londrinenses sentem-se inseguros. 2009.....	220
Figura 49: Londrina. Taxas e multas dividem opiniões em condomínios. 2007.....	221
Figura 50: Londrina. Imóveis são boa alternativa como fonte de renda. 2008.....	222
Figura 51: Londrina. Revisão de Plano Diretor preocupa. 2008.....	223
Figura 52: Londrina. Construtora investe em área de lazer para atrair jovens. 2006.....	224
Figura 53: Londrina. Esgoto não suporta 'boom' de prédios na zona Sul. 2003.....	225
Figura 54: Londrina. Duplicação da Mábio Palhano vai impulsionar região. 2003.....	225
Figura 55: Londrina. Obra sustentável exige mudança de atitudes. 2009.....	226
Figura 56: Londrina: Localização do Ecomercado Palhano. 2011.....	227
Figura 57: Londrina. 1º plano, Ecomercado Palhano e 2º plano, centro da cidade de Londrina. 2011.....	228
Figura 58: Londrina. Ecomercado Palhano. 2011.....	228
Figura 59: Londrina. Ecomercado Palhano. 20011.....	228

Figura 60: Londrina. Ecomercado Palhano. 2011.....	228
Figura 61: Londrina. Custo da construção muda em fevereiro. 2007.....	229
Figura 62: Londrina. Construtora anuncia expansão e investimentos. 2007.....	230
Figura 63: Londrina. O Caminho do Futuro. 2008.....	231
Figura 64: Londrina. Imóveis puxam venda de consórcios. 2003.....	232

Lista de Quadros

Quadro 1: Londrina. Meses e dias selecionados para a pesquisa nos classificados do jornal "Folha de Londrina". 2000 a 2010.....	30
Quadro 2: Brasil. Fases do processo de verticalização. 1910 a 2000.....	59
Quadro 3: Características do imóvel no espaço urbano.....	67
Quadro 4: Londrina. Edifícios construídos com 5 pavimentos ou mais. Década de 1950.....	104
Quadro 5: Londrina. Edifícios construídos com quatro pavimentos ou mais segundo o uso. Década de 1950.....	104
Quadro 6: Londrina. Edifícios construídos segundo a década e o número de pavimentos. Década de 1950.....	106
Quadro 7: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais. Década de 1960.....	112
Quadro 8: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais segundo o uso. Década de 1960.....	113
Quadro 9: Londrina. Edifícios construídos segundo a década e o número de pavimentos. Década de 1960.....	115
Quadro 10: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais. Década de 1970.....	116
Quadro 11: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais segundo o uso. Década de 1970.....	117
Quadro 12: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais. Década de 1980.....	119
Quadro 13: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais segundo o uso. Década de 1980.....	120
Quadro 14: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais. Década de 1990.....	124
Quadro 15: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais segundo o uso. Década de 1990.....	125

Quadro 18: Londrina. Reportagens sobre lançamentos de edifícios. 2000 a 2010.....	209
---	-----

Lista de Mapas

Mapa 1: Londrina. Divisão municipal, distrital e zonal. 2010.....	93
Mapa 2: Londrina. Zoneamento da Cidade Lei 788/63. 1963.....	111
Mapa 3: Londrina. Espacialização de edifícios com 4 pavimentos ou mais. 1950 a 1999.....	128
Mapa 4: Londrina. Divisão em Zonas e Bairros. 2008.....	133
Mapa 5: Londrina. Localização da oferta de apartamentos de quatro e mais pavimentos oferecidos à comercialização. 2000-2004.....	137
Mapa 6: Londrina. Localização da oferta de apartamentos de quatro e mais pavimentos oferecidos à comercialização. 2005-2010.....	137
Mapa 7: Londrina. Localização da oferta de apartamentos de 4 e mais pavimentos oferecidos à comercialização 2000-2004.....	139
Mapa 8: Londrina. Localização da oferta de apartamentos de 4 e mais pavimentos oferecidos à comercialização 2005-2010.....	143
Mapa 9: Londrina. Preço do m ² deflacionado. 2000 a 2010.....	152
Mapa 10: Londrina. Localização dos edifícios noticiados em matérias jornalísticas no jornal Folha de Londrina.....	233

Lista de Tabelas

Tabela 1: Londrina. Área interna média dos apartamentos m ² . 2000-2004.....	141
Tabela 2: Londrina. Área interna média dos apartamentos m ² . 2005-2010.....	144
Tabela 3: Londrina. Preço médio do m ² por ano em R\$. 2000 a 2010.....	146
Tabela 4: Londrina. Preço do m ² deflacionado. 2000 a 2010.....	149
Tabela 5: Londrina. Londrina. Rendimentos em salários mínimos distribuídos em zonas. 2000.....	153

Lista de Gráficos

Gráfico 1: Londrina. Total de anúncios de ofertas de apartamentos à venda. 2000 a 2010.....	135
Gráfico 2: Londrina. Evolução da área interna média dos apartamentos ofertados. 2000 a 2010.....	145
Gráfico 3: Londrina. Evolução do preço médio do m ² dos apartamentos ofertados. 2000 a 2010.....	148
Gráfico 4: Londrina. Preço médio do m ² deflacionado dos apartamentos. 2000 a 2010.....	150

INTRODUÇÃO.....	19
CAPÍTULO 1: A PROBLEMÁTICA DA PESQUISA.....	25
1.1. Os questionamentos iniciais e o processo de construção da pesquisa de mestrado.....	26
1.2. O empírico e os procedimentos da pesquisa.....	29
CAPÍTULO 2: O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO E SUA CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA.....	50
2.1. A origem do apartamento: do <i>hôtel particulier</i> francês do século XVI aos casos brasileiros no século XX.....	51
2.2. O processo de verticalização: conceitos, concepções e fatos.....	61
2.2.1. Em direção à conceituação do processo de verticalização.....	63
2.2.2. Os agentes responsáveis pela verticalização.....	70
2.2.3. A verticalização brasileira: alguns estudos de caso.....	75
2.2.4. Dimensão simbólica do processo de verticalização.....	87
CAPÍTULO 3: A CIDADE DE LONDRINA E O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO.....	93
3.1. O Processo de Verticalização na Cidade de Londrina 1950-1990.....	99
3.1.1. A Verticalização em Londrina: Década de 1950.....	100
3.1.2. A Verticalização em Londrina. Década de 1960.....	107
3.1.3. A Verticalização em Londrina. Década de 1970.....	115
3.1.4. A Verticalização em Londrina. Década de 1980.....	118
3.1.5. A Verticalização em Londrina. Década de 1990.....	123
3.1.6. Algumas conclusões preliminares.....	129
3.2. A verticalização em Londrina em período recente: 2000 a 2010.....	130
CAPÍTULO 4: A GLEBA PALHANO: A CONSTITUIÇÃO DO BAIRRO E O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO.....	152
4.1. A Gleba Palhano e a incorporação imobiliária.....	154

4.2. Estratégias e práticas do consumo: a lógica da relação entre o consumidor e o objeto a consumir.....	165
4.2.1. O consumo e o papel do <i>marketing</i> no período atual.....	167
4.2.2. Mudanças habitacionais nos empreendimentos imobiliários verticais 1940 a 2000.....	173

CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	235
---------------------------	-----

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	239
---------------------------------	-----

APÊNDICE.....	249
---------------	-----

▪ DVD :

➤ Quadro 16: Londrina. Compilação dos dados das propagandas. 2000 a 2010

➤ Quadro 17: Londrina. Novos atributos aos empreendimentos verticais. 2000 a 2010

➤ Tabelas Gerais. Londrina. Oferta de apartamentos à venda nos classificados do jornal 'Folha de Londrina'. 2000 a 2010

Tabela 6: Londrina. Oferta de apartamentos à venda nos classificados. 2000

Tabela 7: Londrina. Oferta de apartamentos à venda nos classificados. 2001

Tabela 8: Londrina. Oferta de apartamentos à venda nos classificados. 2002

Tabela 9: Londrina. Oferta de apartamentos à venda nos classificados. 2003

Tabela 10: Londrina. Oferta de apartamentos à venda nos classificados. 2004

Tabela 11: Londrina. Oferta de apartamentos à venda nos classificados. 2005

Tabela 12: Londrina. Oferta de apartamentos à venda nos classificados. 2006

Tabela 13: Londrina. Oferta de apartamentos à venda nos classificados. 2007

Tabela 14: Londrina. Oferta de apartamentos à venda nos classificados. 2008

Tabela 15: Londrina. Oferta de apartamentos à venda nos classificados. 2009

Tabela 16: Londrina. Oferta de apartamentos à venda nos classificados. 2010

Viver nas cidades é condição da maioria dos brasileiros. E é na cidade – um dos objetos a que se volta a Ciência Geográfica – que inúmeros processos podem ser observados e estudados. Aspectos e dinâmicas, tanto positivas como negativas, podem ser a tônica de muitas pesquisas: as desigualdades sociais, decorrentes da má distribuição de renda; dificuldades cotidianas do ir e vir dadas pelas precárias condições no transporte público; desemprego e/ou má remuneração paga aos trabalhadores (as); a ação de vários agentes que constroem as cidades, sejam as construtoras e incorporadoras, os órgãos públicos/estatais ou privados, sejam os donos de imóveis, os comerciantes, os (às) trabalhadores etc.; ou ainda as relações socioespaciais constituídas no espaço urbano; e as inúmeras e improváveis possibilidades de viver bem ou desfrutar de condições favoráveis ao desenvolvimento pessoal, profissional, cultural e social dos indivíduos.

Dentre esses vários estudos e problemáticas que envolvem o estudar a cidade e o urbano, a questão da habitação, sem sombra de dúvida, permeia muitos casos. E é no bojo dessa temática, em específico, que desenvolvemos nossa pesquisa de mestrado intitulada **‘PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA: novas formas de produção e consumo de imóveis residências 2000 a 2010’**, que é o resultado do estudo de um tipo de habitação – a vertical –, que tem se caracterizado, na atualidade, como um dos vetores de diferenciação socioespacial observada em muitas cidades.

Como foco desta análise está à cidade de Londrina, localizada no norte do estado do Paraná, que tem como uma de suas principais características a construção de empreendimentos multifamiliares, altamente diferenciados e sofisticados, destinados exclusivamente a determinados grupos socioeconômicos, caracterizados como os de média e alta renda, que procuram, além de localizações privilegiadas de moradia, a distinção em relação a outros grupos de menor poder aquisitivo, no contexto espacial dessa cidade.

Desde as primeiras construções verticais, iniciadas no Brasil no princípio do século XX, tendo como destaque as cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, a habitação vertical, multifamiliar passou por inúmeras transformações, tanto no que diz respeito aos materiais construtivos necessários para erguer essas edificações, como nos aspectos subjetivos atrelados às representações sociais daqueles que moravam e constituíam suas vidas nesses empreendimentos.

É com esse misto de significados que o processo de verticalização se desenvolveu por todo o país. Desde as cidades de grande porte, como também as médias e pequenas cidades experimentaram ou irão experimentar a construção de edificações verticais, isso porque os lucros gerados com essas edificações, especialmente voltadas à habitação, beneficiam altamente as incorporadoras e construtoras a partir do parcelamento do solo e da agregação de trabalho a ele, com geração de renda fundiária e mais-valia.

Nesse sentido, o olhar do pesquisador deve estar atento ao entendimento das múltiplas facetas que se articulam na construção da cidade. É com base nesses pressupostos obtidos com base na observação e no saber científico sistematizado sobre o tema que procuramos desenvolver a pesquisa acerca do processo de verticalização em Londrina e as atuais mudanças recentes e significativas no que se refere às habitações verticais.

No que diz respeito ao plano de redação, a presente dissertação está estruturada em quatro capítulos.

O primeiro capítulo, intitulado *A problemática da pesquisa*, tem como objetivo apresentar aos leitores os procedimentos metodológicos desenvolvidos para a realização da pesquisa sobre o processo de verticalização na cidade de Londrina no período de 2000 a 2010. Além disso, ele visa demonstrar como traçamos um ordenamento teórico e metodológico, para apreender as condicionantes e determinantes das edificações, em sentido específico, a da produção da moradia vertical.

Os tópicos *Os questionamentos iniciais e o processo de construção da pesquisa de mestrado* e *O empírico e os procedimentos da pesquisa* visam a apresentar como surgiram as primeiras ideias, os primeiros questionamentos e as indagações a respeito da verticalização londrinense, o que, por consequência, levou-nos a traçar alguns procedimentos metodológicos para o desenvolvimento dessa investigação. Sendo assim, procuraremos expor como as informações e os dados coletados e manuseados corroboram a hipótese levantada: a de que, na atualidade, principalmente após a década de 2000, a cidade de Londrina apresenta, em sua configuração espacial, uma diferenciação quanto às novas construções verticais para moradia com respeito às já existentes. Confere-se hoje um alto grau de sofisticação e de diferenciação residencial, não apenas ligado a sua localização geográfica – fato inquestionável –, mas ao distanciamento do centro histórico da cidade e de outros bairros de menor poder aquisitivo, o que reforça, além do elevado preço do imóvel, padrões estéticos e subjetivos que denotam maior status aos seus moradores.

Dessa maneira, neste capítulo, descreve-se o levantamento das informações nos classificados sobre a venda de apartamentos na cidade de Londrina, para identificar os principais locais em que estas ocorrências aparecem. Igualmente, relatamos a conduta no levantamento e análise das reportagens de jornais sobre lançamentos de imóveis e outros temas associados à verticalização, a fim de criar um panorama de análise de como se configura a moradia em empreendimentos multifamiliares na última década, 2000 a 2010, identificando: a) os locais em que estão sendo vendidos os apartamentos; b) qual o seu preço; c) suas características; e d) seus principais diferenciais.

No segundo capítulo, intitulado *O processo de verticalização e sua contextualização histórica*, será apresentada a temática da verticalização. Nele será feita uma retrospectiva histórica acerca do surgimento do apartamento, que tem como origem a França. Essa nova forma de *habitat* chegou ao Brasil, no início do século XX, nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, ressaltando características importantes, principalmente destinadas aos seus usos – comerciais e residenciais –, num momento em que essas cidades começam a desenvolver a sua industrialização e a remodelação de seus espaços urbanos.

Essas duas condições de uso, a comercial e residencial, foram primordiais ao desenvolvimento da verticalização brasileira, visto que, ao mesmo tempo em que eram utilizados como sede de escritórios, bancos e demais atividades comerciais, serviram de moradia a uma elite cafeeira e para muitos trabalhadores que, pelas precárias condições de transporte, precisavam morar em locais em proximidade ao trabalho.

Vê-se ainda como a habitação vertical muda seu foco, isto é, deixa de ser meramente um local de desprestígio social, para se tornar, em menos de 100 anos, o local de moradia das elites paulistana e carioca, e serem construídas em locais valorizados na cidade, ganhando características ímpares de distinção e *status* social.

É por essas e outras características explicitadas que se verá um movimento quase que revolucionário ligado às construções verticais brasileiras.

É ainda no capítulo 2, no tópico *O processo de verticalização: conceitos, concepções e fatos*, que apresentaremos as primeiras conceituações acerca do processo de verticalização que se configurou no Brasil, utilizando vários estudos, como o de Macedo (1987, 1991), Souza, (1989), Sposito (1991), Mendes (1992), Silva (1992), Soares (1995), Ramires (1998), dentre outros. É com base nestes autores, que se delineará o fio condutor da

discussão e o entendimento da construção das edificações verticais, sobre os seus diferentes aspectos e nas diferentes cidades em que o processo ocorreu.

No tópico seguinte, *Os agentes responsáveis pela verticalização*, apresentaremos quais são os principais agentes responsáveis pelas transformações intraurbanas decorrentes da constituição da verticalização brasileira e quais são os principais interesses na construção vertical. Baseamos nossas análises em autores como Topalov (1974), Lojkine (1979), Capel (1990), Côrrea (1999), dentre outros.

A verticalização brasileira: alguns estudos de caso também se constitui como um tópico de suma importância, pois elencaremos alguns dos trabalhos e pesquisas desenvolvidas em cidades brasileiras, nas quais o processo de verticalização se desenvolveu. O objetivo deste tópico é elencar investigações que não aparecerão, com tanta frequência ao longo da dissertação, mas que acreditamos ser importante pontuar devido à relevância do tema. Procuraremos enfatizar algumas das principais problemáticas descritas nesses estudos, tanto no âmbito da Ciência Geográfica como nos estudos de Arquitetura, em que a verticalização se desenvolve, em geral, obedecendo alguns padrões, em geral, no centro das cidades e expande-se por outras áreas. Ademais, procuraremos demonstrar algumas questões abordadas pouco recorrentes, como, por exemplo, os malefícios causados pelas construções verticais, como a impermeabilização de vias, variações no microclima das cidades, dentre outros.

Por fim, no tópico *Dimensão simbólica do processo de verticalização*, procuraremos desenvolver outro foco de análise sobre as questões subjetivas que envolvem o processo de verticalização. Acreditamos, assim, que outras faces precisam ser reveladas, além dos aspectos econômicos, já ressaltados por muitos autores.

No capítulo 3, intitulado *Londrina e o processo de verticalização*, tem-se como finalidade apresentar as principais características de desenvolvimento da cidade, atreladas ao processo de verticalização.

Fundada em 1929, Londrina constitui-se na atualidade como uma das cidades mais importantes da região Sul do país, tanto em importância econômica, como por apresentar, em sua paisagem urbana, características de um processo de verticalização complexo, por suas múltiplas variáveis, que se constitui como um dos locais de estudo mais cotejados pelos pesquisadores. O capítulo 3 constitui-se pelos seguintes tópicos: *O processo de verticalização na cidade de Londrina 1950-1990*, *A verticalização em Londrina: década de 1950*, *A verticalização em Londrina: década de 1960*, *A verticalização em Londrina:*

década de 1970, A verticalização em Londrina: década de 1980, A verticalização em Londrina: década de 1990, Algumas conclusões preliminares e A verticalização em Londrina em período recente: 2000 a 2010. Neles procuramos elencar a verticalização em todas as décadas pretéritas ao processo de desenvolvimento das construções verticais e introduzir e caracterizar a última década, a qual nos propusemos a pesquisar: 2000 a 2010.

No último tópico, *A verticalização em Londrina em período recente: 2000 a 2010*, apresentaremos todos os dados coletados no jornal Folha de Londrina – fonte de dados de nossa pesquisa –, esboçadas por meio de mapas, quadros, tabelas e gráficos as informações que corroboram para que, nesta última década, os empreendimentos imobiliários construtivos sejam diferenciados dos demais das décadas precedentes.

Com as informações coletadas e com base na bibliografia utilizada, em autores como Linardi (1995), Oura (2005), Casaril (2008), Paula (2006), Passos (2007), Töws (2010), dentre outros, será demonstrado que o bairro da Gleba Palhano é o principal expoente da verticalização na atualidade.

No último capítulo, intitulado *A Gleba Palhano: a constituição do bairro e o processo de verticalização*, desenvolvemos um perfil deste bairro, no qual tem se concentrado os lançamentos de habitações multifamiliares, que tem sido, desde os anos 2000, uma das áreas diferenciadas de constituição do processo de verticalização. Destinado a um público de poder aquisitivo elevado, esse e outros bairros adjacentes se constituíram desde a década de 1990, após a construção do Shopping Center Catuaí, em áreas preferidas dos investimentos imobiliários destinados aos segmentos de alto padrão. Assim, destaca-se a ação de algumas das principais incorporadoras e construtoras locais, dentre outras – ou seja, a compra de terrenos nessas áreas – pela possibilidade de auferir maiores lucros com a construção de um tipo de moradia exclusiva a determinados grupos socioeconômicos.

Procuramos elencar nos tópicos *A Gleba Palhano e a incorporação imobiliária, Estratégias e práticas de consumo: a lógica da relação entre o consumidor e o objeto a consumir, O consumo e o papel do marketing no período atual, Mudanças habitacionais nos empreendimentos imobiliários verticais 1940 a 2000*, as discussões que se referem ao surgimento do consumo e como elas se desenvolvem, sobretudo no que se refere à aquisição de apartamentos por um padrão de consumidor capaz de consumir não somente a habitação, mas a habitação incrementada com variados atributos que a supervalorizam e que ultrapassam ao atendimento das necessidades básicas vinculadas à habitação.

Para isso, desenvolveremos algumas discussões relativas ao *marketing* e às estratégias desenvolvidas para alcançar determinado público, motivando-o a consumir os empreendimentos imobiliários verticais, disponíveis a venda nos classificados do jornal Folha de Londrina.

Considerando-se o *marketing* – que, a nosso ver, se constitui-se como principal ferramenta das incorporadoras e construtoras para a venda de seus imóveis –, analisamos, por meio de peças publicitárias, como são apresentados os apartamentos aos futuros ou pretensos compradores e como as mesmas se distinguem, quando se consideram as áreas urbanas onde estão os imóveis ofertados. Além disso, serão mostradas as reportagens que tratam dos lançamentos imobiliários e também reportagens diversas, que se voltam a revelar como o processo de verticalização se desenvolve na cidade.

Evidencia-se, portanto, uma área – a Gleba Palhano – como um dos locais mais valorizados e com o preço do m² mais caro da cidade. Suas características peculiares perpassam desde o alto grau de qualidade de seus materiais construtivos aos novos atributos presentes nos apartamentos e nas áreas comuns aos condomínios, repletas de equipamentos sofisticados que devem priorizar o bem-estar de seus condôminos e serem identificados como os locais melhor dotados, não somente em infraestrutura urbana, mas em serviços exclusivos e diferenciados.

Sendo assim, após o levantamento bibliográfico realizado, os procedimentos metodológicos desenvolvidos, o esforço de articulação entre teoria e empiria, esperamos dar aos leitores e futuros pesquisadores alguma contribuição sobre como pensar o urbano, tomando como referência a produção da habitação, não apenas como o espaço da moradia mas em suas relações com a vida urbana, uma vez que verticalização, objeto de nossa dissertação tem sido elemento importante para se pensar a cidade e as formas como se criam segmentações entre os grupos, tanto de forma objetiva, analisada pelo prisma da morfologia urbana, como a partir dos aspectos subjetivos daqueles que vivenciam e experienciam a vida cotidiana.

Capítulo 1: A Problemática da Pesquisa

O objetivo deste capítulo é compartilhar com os leitores os caminhos de investigação que foram trilhados no desenvolvimento da presente pesquisa. O relato que se segue explicita o levantamento de dados, tal como projetado, no início desta investigação e de como os procedimentos, fontes e formas de obtenção deles foram se redefinindo à medida que foi se efetuando a pesquisa exploratória acerca do processo de verticalização na cidade de Londrina – PR, no período compreendido entre 2000 a 2010.

1.1. Os questionamentos iniciais e o processo de construção da pesquisa de mestrado

O problema que norteou este trabalho inspirou-se em um conjunto de aspectos que caracterizam o processo de verticalização na cidade de Londrina, localizada ao Norte do estado do Paraná. Desde 1950, data em que surgem as primeiras edificações verticais, estas têm se destacado, nesta cidade, comparativamente a outras cidades brasileiras. Ressalta-se a intensidade do processo, a tendência ao oferecimento de novos produtos imobiliários, expressos por edificações diferenciadas, tanto do ponto de vista do tipo construtivo, quanto dos novos atributos referentes ao tipo de moradia associado à verticalização – o apartamento.

Chama especial atenção que, na última década, os agentes responsáveis por esses empreendimentos têm se dedicado para que a venda destes produtos imobiliários seja direcionada a determinado público-alvo e realizada em determinados locais da cidade.

Tal qual o começo de inúmeros trabalhos científicos em que a inspiração inicial do pesquisador está relacionada ao seu espaço de vida (SILVA, 2002), os questionamentos sobre o processo de verticalização de Londrina originaram-se, principalmente, na experiência de morar em uma cidade de porte médio, iniciada no ano de 2004 e finalizada em 2008, período no qual foi efetuada minha formação acadêmica no curso de Geografia da Universidade Estadual de Londrina (UEL). Com o aproveitamento das disciplinas cursadas e, a cada uma delas, percebia o despertar de entusiasmo para estudar inúmeros temas e problemáticas, quando se consubstanciou a decisão de trilhar os caminhos e estudos pela Geografia Urbana, o que se deu no 3º ano do curso.

Tal decisão também foi acompanhada por uma profunda motivação originada do fato de ter morado numa cidade como São Paulo, a qual, até os 22 anos de idade, me instigou profundamente a entender como alguns processos se davam, sem saber, é claro, que posteriormente a formação de Geografia me seria tão profícua e me daria mais suporte para a

sua compreensão.

Após iniciar os estudos na Geografia Urbana, em 2006, e posteriormente em 2008, em que o tema da monografia precisava ser definido, juntamente com a Profª Tânia Maria Fresca, orientadora do trabalho da iniciação científica, houve o convite de ampliar os estudos sobre o processo de verticalização na cidade de Londrina, já contemplados por outros de seus orientandos.

Sendo assim, a monografia apresentada em 2008 intitulava-se: **Reestruturação Urbana de Londrina**: o processo de verticalização no período 2000-2008. Ela teve como objetivo o entendimento da continuidade do processo de verticalização na cidade de Londrina, bem como dos agentes públicos e privados responsáveis pela sua reprodução, estudado por outros pesquisadores.

O término do Bacharelado e a motivação de dar continuidade aos estudos relacionados à Geografia Urbana e o desejo de ingressar num Programa de Pós-Graduação motivaram ao prosseguimento do estudo da temática sobre o processo de verticalização na cidade de Londrina, agora por outro prisma, o dos recentes e constantes investimentos de incorporadoras e construtoras que atuam na cidade para produzir apartamentos altamente diferenciados e sofisticados, do ponto de vista tanto construtivo como do atendimento de um público de consumo de médio e alto padrão socioeconômico.

É importante ressaltar que a decisão tomada de estudar este tema também veio pelos constantes debates e conversas com a Profª Ângela Massumi Katuta, grande incentivadora para que eu desse continuidade tanto aos meus estudos na Geografia, como para o entendimento de mais uma faceta promovida pelo processo de verticalização em Londrina.

Sendo assim, após o ingresso no Programa de Pós-Graduação da Universidade Estadual Paulista (UNESP), câmpus de Presidente Prudente, em 2009, sob a orientação da Profª Dra. Maria Encarnação Beltrão Sposito, pude então começar uma nova pesquisa.

A partir do aprofundamento das leituras sobre o processo de verticalização e dos aspectos objetivos e subjetivos que circundam esta problemática, iniciamos então o percurso de investigação com o foco de interesse já explicitado.

Estabelecido o primeiro fio condutor do trabalho, iniciei o processo exploratório da pesquisa para a construção da problemática, em que foram lidos os estudos e obras sobre o processo de verticalização no Brasil, que foi iniciado nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro expoentes do processo.

Observamos, também, que a década de 1990 apresenta-se com um significativo período dos estudos que versam sobre o tema, não somente nas capitais brasileiras, mas em tantas outras cidades, nas quais o processo de construção de empreendimentos verticais para moradia se desenvolveu, ainda que haja as especificidades de cada uma delas.

Como ressalta Silva (2002, p. 22), os estudos que abordam a produção do espaço urbano sob o prisma do processo de verticalização estão centrados nos seguintes aspectos: o primeiro, a respeito das transformações da forma urbana resultante de fluxos e fusões de capitais que se materializam no ambiente construído, o que possibilita a produção da cidade capitalista, na identificação dos agentes promotores de tal processo; e o segundo – que para a autora se caracterizaria como menos frequente –, referente aos trabalhos que dão ênfase aos aspectos relativos aos impactos da verticalização e à subjetividade atrelada ao consumo do espaço urbano.

Ressaltamos os inúmeros trabalhos de Geografia, tanto os de iniciação científica, quanto monografias e artigos, os quais abordam os aspectos diferenciais, e por que não dizer negativos, sobre as construções verticais, relacionadas aos problemas ambientais urbanos dele decorrentes¹.

Dentro desta perspectiva, a nosso ver, ainda faltam ser relacionados os estudos não geográficos, entre os quais os arquitetos têm uma participação bastante significativa. Dissertações e teses² enfatizam a problemática de um ponto de vista das construções verticais, isto é, evidenciando os tipos construtivos que materializam suas formas no espaço urbano pelas observações simbólicas e funcionais, segundo as quais estes edifícios são construídos.

O levantamento da bibliografia acerca do tema verticalização, em sua ampla abordagem – seu início, seus desdobramentos e consequências no espaço urbano brasileiro –, ocorreu de várias formas. A primeira delas foi a busca nos acervos virtuais³ das bibliotecas da UNESP, da Universidade de São Paulo (USP), da UEL, da Universidade Federal de São Carlos (UFSCar), da Universidade Estadual de Maringá (UEM), da Universidade Presbiteriana Mackenzie, em São Paulo, que possuem pesquisas de Mestrado e Doutorado sobre o tema e livros que reúnem informações desde as primeiras edificações situadas no Brasil, datadas do início do século XX.

¹ TUDINI (2006); MOURA, 2009; MORAIS, SILVA e MEDEIROS (2009).

² HOMEM (1982); FUJIOKA (1996); MENDONÇA (2001); FRANCISCO (2007); GALVÃO (2007); KUCHPIL (2008), dentre outros.

³ As pesquisas virtuais permitem adquirir as obras completas das dissertações de Mestrado e teses de Doutorado, desde que, seja reconhecida a sua autoria.

Com o decorrer das disciplinas cursadas no Programa de Pós-Graduação, das reuniões com a orientadora, de um prévio desenvolvimento do projeto e do amadurecimento frente ao objeto de estudo, a busca pela interdisciplinaridade tornou-se de extrema importância. Ao expor o debate sobre o tema verticalização e com as discussões acerca do consumo residencial no espaço urbano, a investigação por outras fontes bibliográficas correlatas ao tema foi e é, a nosso entender, imprescindível, tais como: Arquitetura, Sociologia e Economia. Tem-se mostrado importante também conhecer definições e/ou noções das Ciências da Administração e do *Marketing*, no que se refere mais às estratégias de venda, de forma geral, e em relação à compreensão dos processos e dinâmicas que orientam a venda dos produtos imobiliários verticais, em sentido mais específico.

Sendo assim, além de toda a bibliografia presente na Ciência Geográfica sobre o processo de verticalização, examinamos as referências que continham abordagens sobre as velhas e novas dinâmicas de consumo residencial vertical e seus desdobramentos no espaço urbano londrinense, foco de nossa investigação, e na(s) área(s) destinadas da cidade onde são vendidos tais empreendimentos assim como o modo como isso acontece.

1.2. O empírico e os procedimentos da pesquisa

A primeira etapa relativa à obtenção de informações para o desenvolvimento da pesquisa constou do levantamento de dados na cidade de Londrina-PR, no Jornal “Folha de Londrina”, principal jornal impresso local. Esse levantamento de dados se constituiu pela busca dos anúncios de classificados sobre a venda de apartamentos na cidade de Londrina, para averiguação dos locais nos quais têm sido ofertados estes empreendimentos imobiliários, configurando-se como a primeira etapa da coleta de dados.

Ao longo da busca pela venda de apartamentos, constatamos que havia uma reiteração exacerbada dos mesmos anúncios no decorrer das semanas e, posteriormente, dos meses, além de diferentes imobiliárias anunciarem a venda o mesmo imóvel.

Em função dessa constatação, optamos por seguir alguns critérios para obtenção de tais informações. O primeiro critério foi a construção de um quadro (Quadro 1) com os dias que os anúncios seriam coletados, considerando-se então apenas, para a sistematização das informações, aquelas referentes ao primeiro domingo de cada mês, no período de janeiro a

dezembro de 2000 a 2010.

Meses	Anos										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Janeiro	2	7	6	5	4	2	1	4	6	4	3
Fevereiro	6	4	3	2	1	6	5	7	3	1	7
Março	5	4	3	2	7	6	5	4	2	1	7
Abril	2	1	7	6	4	3	2	1	6	5	4
Maio	7	6	5	4	2	1	7	6	4	3	2
Junho	4	3	2	1	6	5	4	3	1	7	6
Julho	2	1	7	6	4	3	2	1	6	5	4
Agosto	6	5	4	3	1	7	6	5	3	2	1
Setembro	3	2	1	7	5	4	3	2	7	6	5
Outubro	1	7	6	5	3	2	1	7	5	4	3
Novembro	5	4	3	2	7	6	5	4	2	1	7
Dezembro	3	2	1	7	5	4	3	2	7	6	5

Quadro 1: Londrina. Meses e dias selecionados para a pesquisa nos classificados do jornal “Folha de Londrina”. 2000 a 2010. **Elaboração e Organização:** SANTOS, 2011

O segundo critério para a obtenção das informações foi a seleção de anúncios com o maior detalhamento possível, contendo:

- Nome do edifício;
- Localização (endereço completo; se não houver, deve-se considerar apenas o bairro);
- Construtora ou incorporadora (se houver);
- Preço do imóvel;
- O metro quadrado do apartamento (neste item, optamos por considerar apenas a área total, visto que alguns anúncios contêm duas informações, a primeira, que se refere à área total do apartamento, e a segunda, que indica a área útil);
- Número de quartos;
- Número de vagas na garagem;
- Outras características adicionais presentes no anúncio do imóvel.

Sendo assim, avaliamos que pudemos obter um panorama para análise

homogêneo, no que concerne aos dados levantados, e suficientemente representativos para a pesquisa e o manuseio das informações coletadas e, além disso, elaboramos uma ficha para registrá-las (Figura 1).

Instituição: **Universidade Estadual Paulista – UNESP/FCT- Presidente Prudente**

Nome da pesquisa: **PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA: novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais 2000 a 2010**

Aluna de Mestrado em Geografia: **Cintia Pereira dos Santos**

Orientadora: **Maria Encarnação Beltrão Sposito**

Apoio: **FAPESP**

Classificados

Nome do Jornal:

Dia da semana: D S T Q Q S S

Data: ____/____/____

Nome do Edifício	Localização	Incorporadora/ Construtora ou Imobiliária	Bairro/ Zona	M² do apartamento	Preço do Imóvel	Quartos e Suítes				Garagem (Vagas)	Outras Características
1.						1	2	3	4		
2.											
3.											
4.											
5.											
6.											
7.											
8.											
9.											
10.											

Figura 1: Londrina. Ficha de coleta de dados sobre a venda de apartamentos nos classificados. 2000 a 2010. **Elaboração e Organização:** SANTOS, 2011

Um terceiro critério considerado refere-se à seleção e classificação das informações levantadas. Um dia de jornal, neste caso o domingo, corresponde de 29 a 32 páginas de classificados de imóveis à venda ou para locação, distribuídos em cadernos. Cada caderno reúne os exemplares das publicações mensais (janeiro-dezembro), o que corresponde, em média, a mais de duas mil e quatrocentas páginas. Sendo assim, a pesquisa torna-se novamente minuciosa, pois devem ser separados os apartamentos para a venda correspondentes à pesquisa, dos apartamentos para locação, casas, chácaras, terrenos etc. disponíveis. Para ilustrar essa etapa da pesquisa, apresentamos alguns dos exemplos de anúncios (Figuras 2, 3 e 4), pesquisados nos jornais.

Atentamo-nos ao fato de que tais informações nos ajudam a montar um quadro com as principais características presentes nos apartamentos à venda no período da pesquisa.



Silvania

CORRETORA DE IMÓVEIS

Cred. - F-6518

E-mail: silvaniaimoveis@sercomtel.com.br
www.silvaniaimoveis.com.br

Rua Pernambuco, 1187 SL 16

3321-3545/
9991-6417/
9994-8794

APTOS PARA VENDA

EDIF RESID ANDIRÁ - 219,48M2 - 3 quartos (suite) armários, 3 salas, coz. plan. Lavabo, sacada, 2 gar. R\$ 250.000,00.

EDF. APOLO - CENTRO - reformado, 3 quartos (suite) armários ampla sala c/sacada, coz. c/arms, gar. Dep. completa R\$ 170.000,00 aceita troca por casa de menor valor

SUPER QUADRA - Lindo apto. 3 quartos (suite) armários, ampla sala, coz. planejada. dep. completa, gar.

APTO. QUINTA DA BOA VISTA - 3 quartos, 2 c/ arms, sala, coz, gar.

CASAS EM CONDOMÍNIO FECHADO A VENDA

CONDOMÍNIO ROYAL TENNIS-PRONTA - NOVA LINDA 506,36M2 DE terreno e 329m2 de construção, sala em 2 amb., sala TV, escritório, 4 suites, 1 master c/hidro, acabamento granito, porcelanato, coz., lavanderia, varanda c/ churrasqueira, piscina estilo moderna, linda.

CONDOMÍNIO ROYAL FOREST - PRONTA NOVA - 263m2 de construção-4 (suites) uma máster, pav. inferior, sala/coz, área de serviço, churrasq. teto gesso, piso porcel. pav. Sup. Suite máster c/clset, p. lam. Hidro, pint. Grafiato, estilo moderna, inst. Aquec. a gaz e ar split, varanda c/ churrasqueira c/ wc. R\$ 435.000,00.

CONDOMÍNIO GOLDEN PARK - PRONTA NOVA 210,m2 de construção 250m2 ter. 4 (suites) 1 master pav.inf.suite/escritório, sala/copa, coz. a.serv., churrasq. teto gesso, piso ceram., detalhes granito pav.sup.suite máster, piso laminado, hidro, janelas vidros, pint.est.grafiato, estilo

moderna, inst. aquec. gas e ar split, cond. a R\$ 345.000,00.

CASAS A VENDA

JARDIM UNIVERSITÁRIO - Sobrado, 250m2 - 3 suites 1 c/ hidro, sacada, arms. Sala tv c/ sacada, sala p/ 2 ambientes, c/ sacada e churrasqueira, lavabo, coz. planejada, piscina. 50% a vista e 50% facilitada.

PRÓX. AEROPORTO 245M2 4 quartos (suite), armários, Wc social, lavabo, 3 salas, jd. inverno, coz. plan., dep.

JARDIM NEWMAN SAYÃO - SOBRADO - c/ 234m, 5 quartos 1 (suite), arms., sacada, lavabo, coz. planejada, aquecedor solar.

LINDA CASA NA WARTA - seminova - 03 quartos (suite), WC social, 02 salas, cozinha, quarto, WC e lavanderia, garagem.

COMERCIAL

WARTA - imóvel comercial e residencial, terreno de 800m2 e salão comercial c/ 100m2.

ÓTIMA CHÁCARA PROX. LUPIONÓPOLIS - Recanto Towako, com 2.200m2 ótimo preço, apenas R\$ 36.000,00

TERRENOS PARA VENDA

CONDOMÍNIO FECHADO - RECANTO DO SALTO, BEM LOCALIZADA, 3.000M2.

JARDIM UNIVERSITÁRIO com 249m2 - R\$ 40.000,00 estuda proposta.

JD. LARANJEIRAS - Próximo ao centro com 250M2 - R\$ 16.000,00

Figura 2: Londrina. Anúncio de venda de apartamentos – Imobiliária Silvania. 2009
Fonte: Jornal Folha de Londrina, 2009

No anúncio da figura 2, estão à venda três apartamentos, cuja responsável é a imobiliária Silvania, localizada na Rua Pernambuco, 1187, sala 16, com respectivo telefone para contato e *site* para visita *on-line*.

O primeiro apartamento vendido apresenta o nome do edifício, e constam a área total, o número de salas, quartos e vagas de garagem, juntamente com o preço do imóvel. Porém, a sua localização não é ressaltada, o que impossibilita a construção de um mapa que localize este empreendimento. No segundo anúncio, não consta a informação referente à metragem do apartamento e, para a sua compra, há a opção de troca por uma casa com um preço inferior. Tal informação se torna necessária, na

medida em que podemos visualizar como estão dispostos os preços do m² na cidade em relação à venda dos apartamentos. No terceiro anúncio, não estão identificados nem o nome do edifício, nem o preço do imóvel ou sua localização. Visto isso, estes são anúncios que não elencaríamos em nossa pesquisa para compor nosso banco de dados.

Na figura 3 elencamos outro anúncio para análise:

VENEZA
 Vendas: 3371-0000
 PLANTÃO: 9991-3743 ou 9146-7284

APARTAMENTOS

- R\$49.500 R Jorge Velho, 43m, 1 dorm, sem gar
- R\$52.000 R Benj. Constant, 1 dorm, mobília gar
- R\$65.000 Ed Brailoche R Florianópolis, 1 dorm, gar
- R\$89.000 Ed Benca Home, 1st mobilizado, gar
- R\$70.000 R Brasil, 54m, 2 dorms, sem gar
- R\$78.000 R Piauí, 80m, 2 dorms, sac, ALUGADO
- R\$70.000 Res Castelo Branco, 3 dorm, Reformado
- R\$75.000 Próx Av Arthur Thomas, 3 dorms, gar
- R\$120.000 Ed Bell, Cid. Próx a Cid. Nova, 3 dorms, suite, 97 m², ampla área lazer e gar
- R\$140.000 Central, 127m, 3 dorm, sui, am, sac, gar
- R\$145.000 R Santos, 130m, 3 dorms, sui, sac, gar
- R\$149.000 Próx ao Camtouro, 3 dorm, cl, arm, sac, 602 com arm, dep enfi, gar, área de lazer, ôni
- R\$155.000 Ed Garden, prox Res Quimã, NOVO, 88,90 m², 3 dorms, sui, sac, gar, área lazer
- R\$165.000 R Santos, 118m, 3 dorm, sui, arm, gar
- R\$170.000 Av SP, 200m, 3 dorms, sui, arm, gar
- R\$178.000 Av RJ, 157m, 3 dorms, arm, sui, gar
- R\$179.000 Av RJ, 200m, 3 dorms, sui, arm, gar
- R\$220.000 Gleba Palhano, 165m², 3 dorms, sui, Arm, var plan, sacada cl churr, área lazer, 2 gar
- R\$240.000 Av PR, 315m, 3 d, sui, arm, dep, gar
- R\$270.000 Ed Santos 1250, 147m, nobis, 3 dorm, sui, cl, arm, var plan, sac cl churr, 2 gar, lazer
- R\$340.000 R Paranaíba, 277m, 4 dorm, 2 suites, arm, varanda cl churr, lavabo cl 2 gar
- R\$530.000 Ed Joan Miró, Gleba Palhano, 258m, 3 suites cl arm, ampla sala cl sac cl churr, 2 gar

TERRENOS

- R\$85.000 Cafezal, salão cl 120m x 80m área livre
- R\$165.000 Pto Comercial na centro, grde flu de universitários estrutura pronta, estuque incluso
- R\$200.000 Barracão Próx Saul Elkind, 540m de Construção e 2.000 m² do terreno
- R\$400.000 Barracão Próx Av Dez de Dezembro, 643 m², 5 salas, 4 wc, coa, gar, REFORMADO
- R\$14.000 Pq Res Café Próx Av das Torres, 250m
- R\$15.000 Próx Muñato Saul Elkind, 3,96 m²
- R\$35.000 Alpes, Próx Autódromo, 307 m²
- R\$35.000 Antares, 378m², acilva, murada
- R\$38.000 San Remo, 300 m², leve declive
- R\$45.000 Av Theodoro Victorali, 490 m²
- R\$50.000 Av Pres. Castelo Branco, 458m, acilve
- R\$55.000 Cond Sun Lake, 502m, leve declive
- R\$63.000 Cond Estância Cabral, 1.492 m², leve declive, região sui, prós Terras de Cidreá
- R\$120.000 Cond Estância Bom Tempo, 2600m
- R\$145.000 Jd Colina Verde, 1000, 17 m, murado
- R\$150.000 R Paus Leme, 254, 13 leve acilve
- R\$180.000 Próx Res Américas, 3200 m²
- R\$195.000 R PARAGUÁ, 422,9 m²
- R\$380.000 R BRASIL, prós a Duque, 1.198 m², excelente para clínicas e consultórios
- R\$595.000 Av Nasserim Jabur, 1807m, 2 ruas

CHACARAS E PROP. RURAIS

- R\$35.000 Chacara Cond Porto das Águas, 1399m
- R\$190.000 Recanto Rancho Ringo, em Cambé, 11.000 m², 2 casas, pomar, pisc, churras, cercada
- R\$255.000 Recanto Ipanema, em 1º de Maio, as margens R. Realeza Capivara, 2.160m, casa cl churras, 14 alq, 600m de Londrina, com água e luz
- R\$450.000 Chacara em Rolândia, 24.600 m², 3 casas, churras, 10AL REFORMADO REFORMADO

CASAS RESIDENCIAIS

1 e 2 dormitórios

- R\$250 Av Saul Elkind, fundos 1 dorm, enfi, pi, arm
- R\$260 Jd Interlagos, 2 dorms, sala, amplo quintal
- R\$310 Jd do Leste, 1 dorm, su, varanda, quintal
- R\$320 Em Cambé, Jd Silvino, 2 dorms, varanda
- R\$350 Jd Presidente, 2 dorms, sala, copa, gar
- R\$420 Guarabara, 1º dorm, sala, coz, amplo quintal

3 e 4 dormitórios

- R\$320 Cj Violin, 3 dorms, sala, área serv, dispensa
- R\$360 Jd das Andes, 3 dorm, suite, área serv, gar
- R\$380 Jd Ideal, 3 dorms, sala, coz, wc, área serv
- R\$380 Jd São Francisco, 3 dorm, sala, coz, gar
- R\$380 VI Agart, prox Av Quintino, 3 dorms, si, coz
- R\$430 Av das Pioneiras, 3 dorms, sala, coz, gar
- R\$430 Bandeirantes, 3 dorms, sala, coz, wc, gar
- R\$460 Milton Gavetti, 4 dorms, si, coz, disp, gar
- R\$550 Centro, prós ao Zélio e a Av Higienópolis, 3 dorms, sac em 2 ands, disp, churrasqueira, gar
- R\$600 VI Agart, avda Av Quintino, 3 dorms, quintal
- R\$760 Jd Claudia, 3 dorms, sui, copa, coz, gar
- R\$830 Próx Col Max, 3 dorms cl arm, suite, gar
- R\$1100 Lago Parque, 151m², 3 d, sui, churras, gar
- R\$1250 Jd San Remo, 3 dorm, sui, garagem reformada

BARRACÃO, SALÃO E LOJA

- R\$250 Santa Mônica, salão com 100 m², wc, disp
- R\$250 Vivi Xavier, salão com 40 m² e 2 wc
- R\$290 R Guaporé, 1 sala com 20 m², mezanino
- R\$290 R Souza Naves, salão cl 30m², wc
- R\$300 Jd do Sol, salão com 50 m² e 1 sala ver

Figura 3: Londrina. Anúncio de venda de apartamentos – Imobiliária Veneza, 2009

Fonte: Jornal Folha de Londrina, 2009

Na figura 3, a imobiliária Veneza disponibiliza os apartamentos à venda na cidade de Londrina. Todos contêm a informação do preço do imóvel, com as respectivas ruas onde os apartamentos estão sendo comercializados. Em outros casos, o imóvel apresenta apenas o bairro, como no caso da Gleba Palhano, com o preço de R\$ 220.000,00, ou na área central da cidade, no qual o preço é R\$ 140.000,00 (ambos estão destacados pela linha de cor vermelha).

A seguir, a figura 4 mostra os apartamentos vendidos pela imobiliária Barreto, localizada no centro da cidade, na Rua Goiás, esquina com a Rua João Cândido.



www.barretoimoveis.com.br

3326.8080

rua goiás, 1057 (esq. c/ joão candido)

PLANTÃO DOS DOMINGOS : 9923-6929 (GERALDO)

VENDA

Apartamentos

R\$ 490.000 - Edf. Gaudi - Gleba Palhano - 280 m2 3 suítes, 1 (master) - salas, estar/jantar, coz. c/ churras., sacadas, 2 gar., ampla área de lazer, comp. de arm.

R\$ 400.000 - Edf. Sunset Boulevard - 4 dorm 2 (suí), wc, sala 2 amb., coz. plan., sac/chur., 2 gar.

R\$ 390.000 - Edf. Solar Rivera - Gleba Palhano, 3 dorm (suí), sala, estar/jantar, coz. planejada, sac. e gar. Área de lazer comp., Lindo Comp. de arm. andar alto final 03 vista p/ lago.

R\$ 370.000 - Edf. Golden Gate - 3 (suí), sala 3 ambientes, coz. plan., sac/c. vidro dep. de empreg. comp., área de laz. comp., 2 gar.

R\$ 295.000 - Edf. Matisse - Prox. Higienópolis, 3 dorm (suí), sala, estar/jantar, coz. planejada, sac. e gar. Área de lazer comp.

R\$ 275.000 - Edf. Solar de Van Gogh - 4 dorm 2 (suí), wc, sala 2 ambientes, coz. plan., sac comp. de arm. (Andar alto), 2 gar.

R\$ 220.000 - Edf. Lago Azul - Gleba Palhano, 2 dorm (1 suí) + home, coz. plan., sacada, sala, est/jant., 2 gar.

R\$ 220.000 - Edf. Enseadas - Gleba Palhano, 3 dorm (1 suí), coz. plan., sacada, sala, est/jantar, 2 gar.

R\$ 168.000 - Edf. Ibiza - Novo - Central, 114,78m2, 2 dorm (1 suí), sacada c/ churras., sala, estar/jantar, gar., fase final construção.

R\$ 145.000 - Edf. Bagdá - Prox. Higienópolis, 115m2, 3 dorm (suí), sala, estar/jantar, coz. planejada, sac. e gar.

R\$ 130.000 - Edf. Terra Azul - 1 dorm (suíte) sala 2 am., coz. pla., wc social, sacada e gar. Completo de armários.

R\$ 125.000 - Edf. Estrela do Lago - 1 suíte, sala 2 amb., linda vista p/ lago e gar.

R\$ 115.000 - Edf. Mediterrâneo - Central, 3 dorm (1 suí), sala, estar/jantar, coz., wc, piso laminado novo, gar. Desocupado.

Oportunidade - Bristol Flat - mobiliado, desocupado R\$ 57.500,00.

R\$ 89.000 - Edf. Beracá - 1 dorm, coz., wc social e gar., 100% mobiliado. Ideal p/ investidor.

RESIDÊNCIAS EM CONDOMÍNIO

R\$ 1.500.000 - Cond. Royal Golf - 550m2 - 4 suí, amplas, salas, piscina, área de laz. comp.

R\$ 900.000 - Cond. Alphaville - 480m2 - 4 suí, amplas, sal. ótima, área de laz. acab. em mármore travertino e porcelanato (fase final de acab.), área de laz. comp.

R\$ 800.000 - Cond. Royal Tennis - 385m2 - 4 suí, sal 3 amb., home office, adega, churrasq., área de laz. comp. p/

R\$ 330.000 - Cond. Ametista - Nova - 330 m2, 3 suí 1 (master), 3 salas, copa, coz., churrasq., 2 gar. ótima área de lazer.

R\$ 280.000 - Cond. Havana - Prox. H.U. 4 dorm 1 (suí), sala, jantar e estar, lavab., plac., churrasq., 2 gar., ótima área de lazer.

Residências

R\$ 120.000 - Jd. Maringá - 3 dorm (suí), 2 salas, lav., copa/coz., a.s., d.c.s., e quintal gar.

R\$ 105.000 - Jd. Império do Sol - Geminado - 3 dorm (suí) sacada, sala, coz. a.s., lavabo, quintal e gar.

Terrenos

R\$ 195.000 - Cond. Recanto do Salto - 2.506m2.

R\$ 130.000 - Cond. Acácia Imperial - 811,80m2.

R\$ 120.000 - Cond. Terra Canaã - 1250m² - área de lazer completa, c/campo de golf, lago de pesca, piscina, churrasqueira, sede com salão de jogos, lareira e academia comp. Estuda permuta.

R\$ 80.000 - Cond. Sun Lake - excl. 500m2.

R\$ 55.000 - Jd. Universitário, 447m2, declive.

R\$ 30.000 - Jd. Aragarça, c/ 331,88m2.

Oportunidades

R\$ 240.000 - Saul Elkind - chácara, 30.000m² excelente localização (sem benfeitorias)

R\$ 170.000 - Chacarã p/ lazer ou moradia - 28.800m², casa c/ 200m², pomar, lago p/ pesca, luz trifásica, poço artesiano estrada, p/ warty a 5 km do term. vivi xavier. Estuda veículo - valor.

R\$ 45.000,00 - Jd. Coliseu - Ponto + instalações.

LOCAÇÃO

Apartamentos

R\$ 2.200,00 - Edf. Dolce Villa - 3 dorm (1 suí), sala, sac c/ churras., coz. plan., lazer c/ piscina, 2 gar. comp. de arm. 1ª locação final 03 vista p/ Lago.

R\$ 2.200,00 - Edf. Lac Royal - 3 suítes, sala, sac. C/ churras., Coz. plan., lazer c/ piscina; wc e gar.

R\$ 2.000,00 - Edf. Toulouse - 2 Quartos, 1 suíte, sala, sac. C/ churras., Coz. plan., lazer c/ piscina; wc e 3 gar.

R\$ 1.650,00 - Edf. Le Corbusier - 3 dorm (1 suí), sala, sac c/ churras., coz. plan., lazer c/ piscina, 2 gar.

R\$ 1.150,00 - Edf. Andorra - 2 dorm 1 (suíte) p/ arm sac/churrasq. coz.; wc e gar. área de lazer comp.

R\$ 900,00 - Edf. Costa Esmeralda - 3 dorm 1 (suíte) com arm. sacada coz.; wc e gar. Gleba palhano. Área de lazer completa.

R\$ 900,00 - Edf. Ibiza - 2 dorm (suíte) sala; coz.; wc e gar. 1ª locação.

R\$ 650,00 - Edf. Estrela do Lago - 1 suíte, sala 2 amb., linda vista p/ lago e gar.

R\$ 280,00 - Edf. Felipe II - 1 sala/quarto, wc c/ garagem.

Residencial/Comercial

R\$ 4.000,00 - Casa Cond Sun Lake - 3 (suíte), coz., sal 2 amb., wc., dep. comp., pisc. e gar.

R\$ 1.100,00 - Gleba Palhano - Ponto + Av. Higienópolis + instalações.

Figura 4: Londrina. Anúncio de venda de apartamentos - Imobiliária Barreto. 2009

Fonte: Jornal Folha de Londrina, 2009

Nos anúncios de venda dos apartamentos pela imobiliária Barreto, apresentamos o destaque para dois anúncios. Eles demonstram como foi feita a coleta dos dados, já que o primeiro foi aceito pelos critérios já estabelecidos e o segundo, pela falta de apenas uma informação, ficou de fora da seleção estabelecida, porém contém

informações que nos seriam válidas.

O primeiro apartamento anunciado está localizado na Gleba Palhano (bairro a sudoeste da cidade de Londrina), não possui o nome da rua, mas foi selecionado, pois contém o nome do bairro. Este apartamento faz parte do Edifício Gaudi e está sendo comercializado pelo preço de R\$ 490.000,00, com uma área interna de 280 m², três suítes e uma completa área de lazer, além de cozinha, sala e as duas vagas de garagem disponíveis ao futuro morador.

No segundo caso, o apartamento disponível à venda faz parte do Edifício Solar Rivera, que está localizado na Gleba Palhano, comercializado pelo preço de R\$ 390.000,00. Este anúncio não seria selecionado, visto que não possui a área total do apartamento e, portanto, não teríamos como calcular o preço do m² e/ou fazer outras análises com esta informação. Porém, ele possui o item destacado em nossa ficha de análise como “outras características” (informação válida): o anúncio destaca que a vista do apartamento é para o lago. Este lago é o lago Igapó, importante vantagem da qual as incorporadoras e construtoras da cidade de Londrina se beneficiam para vender seus empreendimentos.

Na segunda etapa de coleta de dados, priorizou-se as reportagens sobre os empreendimentos imobiliários verticais. Procurou-se identificar as matérias tanto de lançamentos de edifícios e dos locais nos quais esses empreendimentos são construídos, como as que davam destaque para as principais incorporadoras e construtoras responsáveis pela execução do projeto e noticiários diversos que estão relacionados ao processo de verticalização na cidade de Londrina.

Para a coleta destas notícias, foi elaborada uma Ficha de Registro (Figura 5) na qual é identificado o nome do caderno em que foi publicada a reportagem, bem como o dia da semana e o ano, o título da reportagem e a autoria da mesma.

FICHA PARA REGISTRO DAS REPORTAGENS	
Instituição: Universidade Estadual Paulista – UNESP/FCT-Presidente Prudente Nome da pesquisa: Processo de Verticalização em Londrina: novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais 2000 a 2010 Aluna de Mestrado em Geografia: Cintia Pereira dos Santos Orientadora: Maria Encarnação Beltrão Sposito Apoio: FAPESP Pesquisa em jornais impressos da cidade de Londrina – Processo de Verticalização 2000 a 2010 Nome do Jornal: _____ Dia da semana: D S T Q Q S S Data da matéria: ____/____/_____ Tipo de matéria _____ Artigo com autoria Não () Sim() Nome do autor _____ Reportagem/Notícia () Marketing () Título: _____ Palavras – chave: _____ Caderno: _____ Páginas: _____ Sites para aprofundar no tema sugeridos pela notícia: _____ Interesse em xerocopiar sim () não ()	Instituição: Universidade Estadual Paulista – UNESP/FCT-Presidente Prudente Nome da pesquisa: Processo de Verticalização em Londrina: novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais 2000 a 2010 Aluna de Mestrado em Geografia: Cintia Pereira dos Santos Orientadora: Maria Encarnação Beltrão Sposito Apoio: FAPESP Pesquisa em jornais impressos da cidade de Londrina – Processo de Verticalização 2000 a 2010 Nome do Jornal: _____ Dia da semana: D S T Q Q S S Data da matéria: ____/____/_____ Tipo de matéria _____ Artigo com autoria Não () Sim() Nome do autor _____ Reportagem/Notícia () Marketing () Título: _____ Palavras – chave: _____ Caderno: _____ Páginas: _____ Sites para aprofundar no tema sugeridos pela notícia: _____ Interesse em xerocopiar sim () não ()

Figura 5: Londrina. Ficha para o registro das reportagens. 2000 a 2010. **Elaboração e Organização:** SANTOS, 2011

Para as reportagens que destacam os lançamentos de edifícios, foram observadas as principais características destes novos produtos imobiliários e suas peculiaridades. Entre elas, está o fato de os novos empreendimentos comercializados estarem em áreas específicas da cidade de Londrina, como no caso da Gleba Palhano, importante bairro verticalizado ocupado pelos segmentos de médio e alto padrão socioeconômico.

Além disso, elencamos em nossa pesquisa as peças publicitárias em que aparecem estes novos empreendimentos verticais e, por consequência, os novos atributos apresentados nesses produtos imobiliários, que se diferenciam dos existentes, tanto para distingui-los de outras áreas da cidade como do período a que esta pesquisa se refere. Esse procedimento foi muito importante para a pesquisa, visto que é nosso objetivo mostrar as especificidades da produção imobiliária vertical em Londrina, na última década, buscando demonstrar que tal produção associa dois perfis – a construção de imóveis com novos atributos, os quais serão destacados no decorrer da dissertação, e a localização deles em área nova, associada pelo *marketing* a um novo modo de morar dos segmentos socioeconômicos mais altos, denotando uma ampliação da segmentação social no uso residencial do espaço urbano.

Sobre as reportagens dos empreendimentos imobiliários, destacamos três exemplos. O primeiro exemplo refere-se ao lançamento de um edifício feito pela parceria de duas construtoras: Plaenge e Vectra, como mostra a figura 6.



Figura 6: Londrina. Plaenge e Vectra anunciam parceria inédita. 2007

Fonte: Jornal Folha de Londrina

Neste exemplo de reportagem de lançamento de edifício, na primeira capa do Caderno: Classificados/Imobiliária do jornal Folha de Londrina, as construtoras Plaenge e Vectra anunciam a parceira para a construção de dois empreendimentos verticais: um de uso residencial, que viria a ser construído nas proximidades do lago Igapó, e o outro de uso comercial, localizado em proximidade com a sede da Prefeitura da cidade de Londrina, na Rua Souza Naves.

Na reportagem, o edifício Grand Reserv seria comercializado a partir de R\$ 380.000,00 e funcionaria exclusivamente para uso residencial, com 50 apartamentos distribuídos em 25 andares, de 146 m² cada um, enquanto que o City Hall Center, de uso exclusivo comercial, terá 84 salas, de 77 a 121 m² e seria comercializado a um preço mínimo de R\$ 110.000,00.

O edifício residencial disponibilizaria áreas de convívio sofisticadas e os

principais equipamentos que se destacam na reportagem são: *playground*, piscina aquecida, sala de ginástica e o espaço *gourmet*, praça, *lounge* etc. O City Hall Center disponibilizaria salas comerciais e muitos dos interessados gostariam de garantir uma sala para o trabalho em proximidade com a sua residência.

A parceria inédita destas duas construtoras não terminaria após encerradas a construção das edificações, segundo a gerente regional da construtora Plaenge, Célia Catussi, “essa é uma tendência dos grandes centros urbanos, que garante novas possibilidades ao consumidor e demonstra fortalecimento do mercado. Nossa iniciativa não é o ensaio para uma fusão. Trata-se somente de um negócio interessante para ambas empresas neste momento” (RODRIGUES, 2007, p. 1).

No segundo exemplo, elencamos uma reportagem que se refere ao processo de verticalização. Trata-se de um noticiário diverso que traz à tona a problemática da construção vertical na cidade de Londrina e as constantes pressões de incorporadoras e construtoras para angariar áreas para produção de mais edifícios.



Figura 7: Londrina. Não vendo, não troco, não dou. 2009

Fonte: Jornal Folha de Londrina

A reportagem local de Vicentini (2009) destaca os principais conflitos inerentes ao processo de verticalização na cidade de Londrina. Segundo dados da autora da reportagem, a cidade possuía, então, mais de 1.000 prédios, com mais da metade concentrados no perímetro central.

Essa expansão de construções entra em conflito direto com algumas das residências unifamiliares que resistem às constantes propostas das construtoras e incorporadoras para que seus respectivos moradores vendam seus imóveis e deixem livres os

terrenos para a construção dos empreendimentos verticais multifamiliares.

Ainda na reportagem, destaca-se a entrevista de duas moradoras destas casas na área central. Ambas idosas, elas não pensam em sair de suas residências, pois, além de morar em um local privilegiado de serviços e infraestrutura, residem em seus respectivos endereços desde quando as “ruas ainda eram só mato” – como conta uma das entrevistadas –, o que configura o apego ao lugar de moradia.

No terceiro exemplo relacionado à venda de apartamentos, apresentaremos duas peças publicitárias de lançamentos de edifícios na cidade de Londrina. Estas informações nos ajudarão a entender onde os novos produtos imobiliários estão sendo lançados, bem como a observar as suas características, de modo a compreender como o processo de verticalização vem se apresentando na última década - 2000 a 2010.



Figura 8: Londrina. Peça Publicitária. Construtora Artenge. 2005
Fonte: Jornal Folha de Londrina

Na figura 8, a peça publicitária enfatiza o lançamento de um edifício, no ano de 2005, localizado próximo ao lago Igapó (como indicado pela seta, de cor vermelha), realizado pela Construtora Artenge com o apoio do agente financeiro: o Banco Santander.

A peça destaca o nome do edifício – Portal do Lago – que faz alusão ao fato de o empreendimento estar em proximidade com o lago Igapó, isso já demonstra ao futuro comprador que ele estará morando em um local privilegiado, por um atrativo turístico da cidade e que há um novo conceito em morar num apartamento em proximidade ao lago. Além disso, quem não conhece a cidade previamente saberá que esse imóvel está disponível numa das áreas mais sofisticadas da cidade, onde são construídos apenas edifícios para um público de médio e alto padrão socioeconômico.

Antes de ser comprado, o apartamento pode ser visualizado com uma visita ao *show room* da construtora, onde o futuro morador poderia ter uma ideia concreta do imóvel que estaria comprando.

A figura 9 refere-se à segunda peça publicitária, em que demonstraremos outra venda de imóvel apresentada pelo jornal impresso – Folha de Londrina.

venha descobrir este novo conceito de viver bem!

apts de alto padrão
245 a 260 m²
02 ou mais garagens
plantas flexíveis

suite master
+ 02 dormitórios
opção de home office
sacada c/ churrasq.

Visite o apartamento decorado

Av. Adhemar de Barros, 1300 - Jd. Castel Franco
(43) 3341-3700 - www.vectraconstrutora.com.br

VECTRA
CONSTRUTORA

Figura 9: Londrina. Peça Publicitária. Construtora Vectra. 2005

Fonte: Jornal Folha de Londrina

A figura 9 apresenta a peça publicitária promovida pela Construtora Vectra, que divulga o empreendimento Palazzo Di Cesare. Este empreendimento, localizado na Av. Adhemar de Barros, 1300, no bairro Jardim Castel Franco possui uma maquete virtual que reproduz como o apartamento será.

As mensagens “Venha descobrir este novo conceito de viver bem” e “Apartamentos de alto padrão” fazem parte de uma série de estratégias promovidas pelos

promotores imobiliários para a venda de apartamentos, além de disporem, no anúncio, uma série de atributos que pode distingui-los de outros, tais como: suíte máster, dois dormitórios, área total do apartamento que pode variar entre 245 a 260 m², sacada com churrasqueira, duas ou mais vagas na garagem etc.

Destaca-se, ainda, a opção das plantas flexíveis, uma modalidade empreendida pelas construtoras e incorporadoras para que os futuros moradores possam adequar a área interna dos seus apartamentos, ou seja, o imóvel poderá ser modificado de acordo com o gosto pessoal do comprador.

Estes dois exemplos de peças publicitárias demonstram como os apartamentos estão sendo comercializados na cidade de Londrina, com a presença de atributos e qualidades que se destinam a chamar a atenção dos compradores.

O cuidado com que os empreendimentos são apresentados também se faz importante para a análise, haja vista que todas as peças publicitárias elencadas para a análise são coloridas e, muitas vezes, destacam atributos construtivos. Além disso, algumas apresentam representações virtuais que mostram a vista e o local da moradia, bem como as vantagens ao comprar tal empreendimento. Há ainda a disponibilidade para que seja visitado o *show room* “Visite apartamento decorado” da construtora ou incorporadora responsável pelo projeto, para que o comprador tenha certa segurança antes que se efetive a compra do imóvel.

A terceira etapa consistiu no manuseio das informações coletadas referentes à Figura 1, em que estão reunidos os dados sobre a oferta de imóveis residenciais (apartamentos), na cidade de Londrina.

Após reunidas as informações já descritas no item 1.2., em que estão: o nome dos edifícios, sua localização, bairro ou zona, número de m² de área do apartamento, preço do imóvel, número de quartos, garagens e outras características, houve a necessidade de ampliação de outras informações, tais como o cálculo: a) o preço do m² do imóvel, obtido mediante a divisão do preço total do imóvel, pela área do apartamento, exemplos:

- a) Se o imóvel possui o preço de R\$ 200.000,00 e a área é de 150 m², o preço do m² do imóvel será de 1.333,33, ou
- b) Se o imóvel possui o preço de R\$ 120.000,00 e a área é de 126 m², o preço do m² do imóvel será de R\$ 952,38.

Esses cálculos permitiram visualizar a disposição espacial do preço do m² na cidade de Londrina, possibilitando um comparativo entre as áreas da cidade em que os preços

do m² são mais ou menos caros. Estas informações foram dispostas em tabelas, gráficos e mapas no corpo desta dissertação para melhor visualização das análises.

Na quarta etapa foi feita a deflação dos dados coletados, calculados pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), para que pudéssemos identificar como estaria, na atualidade, o preço do m² dos imóveis:

O IGP-DI é calculado mensalmente pela (Fundação Getúlio Vargas) e foi instituído no ano de em 1994 com a finalidade de medir o comportamento de preços em geral da economia brasileira. É uma média aritmética, ponderada dos seguintes índices:

IPA que é o Índice de Preços no Atacado e mede a variação de preços no mercado atacadista. O IPA ponderada em 60% o IGP-DI/FGV.

IPC que é o Índice de Preços ao Consumidor e mede a variação de preços entre as famílias que percebem renda de 1 a 33 salários mínimos nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. O IPC pondera em 30% o IGP-DI/FGV.

INCC que é o Índice Nacional da Construção Civil e mede a variação de preços no setor da construção civil, considerando no caso tanto materiais como também a mão de obra empregada no setor. O INCC pondera em 10% o IGP-DI/FGV.

DI ou Disponibilidade Interna é a consideração das variações de preços que afetam diretamente as atividades econômicas localizadas no território brasileiro. Não se considera as variações de preços dos produtos exportados que é considerado somente no caso da variação no aspecto de Oferta Global (<http://www.portalbrasil.net/igp.htm>).

Nesta etapa, com base neste índice, corrigimos todos os preços do m² entre os anos de 2000 a 2009, tomando como referência o ano de 2010. Exemplos:

- a) Se no ano de 2000, o preço do m² de um apartamento era de R\$ 666,67, com a correção para o ano de 2010, esta cifra foi para R\$ 1.535,89 ou;
- b) Se no ano de 2006, o preço do m² de um apartamento era de R\$ 271,43, com a correção para o ano de 2010, esta cifra foi para R\$ 351,47.

Com o auxílio da calculadora do Banco Central do Brasil, disponível em: (<<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPublico/corrigirPelaSelic.do?method=corrigirPelaSelic>>), como mostra figura 10 corrigimos os preços do m² dos imóveis.

Figura 10 shows the 'Calculadora do cidadão' interface. At the top, there's a navigation bar with 'Banco Central do Brasil' and 'Calculadora do cidadão'. Below it, a breadcrumb trail reads 'Início > Calculadora do cidadão > Correção de valores'. The main heading is 'Correção de valores'. Two red error messages are displayed: 'Data inicial deve ser preenchido(a)' and 'Data final deve ser preenchido(a)'. A tabbed interface shows 'Índices de preços' as the active tab, with others being 'TR', 'Propriedade', 'Selo', and 'ICDI'. A sub-header reads 'Correção de valor por índices de preços'. Below this, a dropdown menu is set to 'IGP-DI (FGV) - a partir de 02/1964'. There are three input fields: '* Data inicial (MM/AAAA) (Inclui a taxa de mês inicial)', '* Data final (MM/AAAA)', and 'Valor a ser corrigido'. A 'Metodologia' link is visible. At the bottom are 'Corrigir valor' and 'Voltar' buttons.

Figura 10: Brasil. Calculadora do Cidadão do Banco Central do Brasil. 2011

Fonte:

(<<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPUBLICO/corrigirPelaSelic.do?method=corrigirPelaSelic>>). Acesso em: 20 de ago. de 2011

Nesta calculadora eletrônica são gerados automaticamente os índices de correção. Para o ano de 2000, o índice gerado foi de 2,3038325; para 2001 foi de 2,0747508; para 2002 foi de 1,6825484; para o ano de 2003 foi de 1,5308355; para o ano de 2004 foi de 1,364143; para o ano de 2005 foi de 1,3415071; para o ano de 2006 foi de 1,294884; para o ano de 2007 foi de 1,2145791; para o ano de 2008 foi de 1,0922428 e, para o ano de 2009 foi de 1,1118336. Os preços dispostos no ano de 2010 não foram calculados, permanecendo os preços originais, visto que não precisavam ser corrigidos.

A metodologia utilizada para correção, esta disponível em (<<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPUBLICO/metodologiaCorrigirIndice.do?method=metodologiaCorrigirIndice>>), e é a seguinte:

A atualização é obtida multiplicando-se o valor a ser corrigido (ou 1 se não informado) pelo fator acumulado do índice de referência (Ex.: produto dos índices mensais de IPCA/100+1). São usados no cálculo os índices da data inicial e da data final. Assim sendo, caso deseje a correção por apenas um mês, o usuário deve informar a data inicial igual à data final, de acordo com o seguinte exemplo:

Exemplo 1) Correção, pelo IPCA, para o mês de janeiro de 2003.
 Usuário deve informar:
 Data Início: 01/2003
 Data Fim: 01/2003
 Resultado: índice de correção: 1,0225

Exemplo 2) Correção, pelo IPCA, em 2003:

Data Início: 01/2003

Data Fim: 12/2003

Resultado: índice de correção: 1,0929994

O usuário deve levar em consideração as diferentes moedas utilizadas no país ao longo dos últimos anos. O valor a ser corrigido deve ser informado com referência à unidade monetária vigente no início do mês informado no campo "data inicial"; o valor corrigido na data final é informado pela Calculadora do cidadão na moeda em vigência no último dia do mês informado como data final:

Exemplo 3) Correção, pelo INPC, de 100.000,00 unidades monetárias, de janeiro de 1989 até maio de 1989. Considera-se a moeda do início de janeiro (Cz\$) e a do final de maio (NCz\$).

Usuário deve informar:

Data Início: 01/1989

Data Fim: 05/1989

Valor a ser corrigido: 100.000,00

Resolução:

O índice de correção do INPC no período é de 2,1046

Cz\$1.000,00 = NCz\$ 1,00 (mil Cruzados equivalem a um Cruzado Novo)

Resultado: valor corrigido: Cz\$ 100.000,00 * 2,1046 / 1000 = NCz\$ 210,46.

Exemplo 4) Correção, pelo INPC, de 1000,00 unidades monetárias, de janeiro de 1994 até junho de 1994 (Considera-se a moeda do início de janeiro (CR\$) e a do final de junho (CR\$).

Usuário deve informar:

Data Início: 01/1994

Data Fim: 06/1994

Valor a ser corrigido: CR\$ 1.000,00

Resultado: valor corrigido: CR\$ 1.000,00 * 8,5915 = CR\$ 8.591,50

Com os valores, obtivemos as médias reais dos preços do m² dos apartamentos oferecidos à compra na cidade de Londrina, o que nos proporcionou a composição de um quadro e gráfico para melhor análise das informações, bem como a elaboração de mapas divididos pelos anos de 2000 a 2004 e 2005 a 2010, para espacializar tal dinâmica.

E como quinta etapa com a informação “Outras Características” – última coluna – das tabelas em apêndice (em DVD), elaboramos um glossário com as principais novas características destes empreendimentos imobiliários construídos na cidade de Londrina, tais como: *atelier*, espaço *gourmet*, espaço *zen*, sala de massagens etc., apresentadas e coletadas nos anúncios de venda dos apartamentos.

Sendo assim, com essas informações preliminares, esperamos que o leitor entenda quais os caminhos percorridos para o entendimento do processo de verticalização estudado nesta última década, o que nos parece importante para avaliar os procedimentos e cuidados

que envolveram o trabalho de levantamento, sistematização e representação das informações.

*Capítulo 2: O processo de
verticalização e sua
contextualização histórica*

Para iniciarmos nosso debate, oferecemos ao leitor desta dissertação, no primeiro tópico do capítulo 2, uma breve contextualização do surgimento da unidade habitacional - o apartamento, que passou a ser no final do século XVIII, na antiga Paris, uma nova forma de moradia.

Essa primeira abordagem é uma tentativa de mostrar como o apartamento passou a existir e como desde o início de sua constituição reuniu características tão importantes, a ponto de ser considerado, como símbolo de *status* social e de diferenciação socioeconômica nos espaços urbanos.

Com essa breve caracterização do apartamento, realizaremos uma exposição acerca do começo do processo de verticalização (reunindo as concepções dos mais diversos autores que se debruçaram sobre esta temática), que após ser implantado nas cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo, no início do século XX se disseminou por todo o país, principalmente nas cidades médias, por meio da atuação dos agentes de produção do espaço urbano. Posteriormente, daremos um enfoque sobre os responsáveis pela produção da verticalização e a apreciação de alguns estudos de caso elencados por nós neste trabalho e a dimensão subjetiva do processo de verticalização.

2.1. A origem do apartamento: do *hôtel particulier* francês do século XVI aos casos brasileiros no século XX

O termo apartamento apareceu, inicialmente, no início no século XVI, para se referir à repartição regular de um dado espaço e que não estava, necessariamente, relacionado a uma forma de habitação, portanto, não designava moradia. Foi somente no final desse mesmo século que os dois sentidos da palavra apartamento, o “conjunto” e ao mesmo tempo a “repartição” terá o sentido que conhecemos na atualidade, isso aconteceu “[...] quando grandes palácios e castelos, por diversos motivos, começaram a apresentar uma organização espacial diferente: a segmentação do espaço total em várias células, ou apartamento [...]”, segundo afirma Villa (2002, p. 17).

Para a autora, desde então, o chamado apartamento, como o conhecemos, percorreu um intenso caminho de alterações e foi na França, sob a forma do *hôtel particulier*, do século XVIII, que esta nova proposta para habitação foi consolidada.

De acordo com Tramontano (1998), a cidade de Paris foi uma das “urbes-palco” da origem do apartamento, o que se baseou em duas circunstâncias. A primeira foi a presença da intensificação da população oriunda do campo, desde o início do século XVIII, com a Revolução Industrial, até alcançar índices gigantescos para o século XIX.

Com a Revolução Industrial do século XVIII, o número de construções de moradias, nas cidades, precisava aumentar rapidamente, devido à alta no contingente populacional oriundo das áreas rurais, mas não foi o que ocorreu. Na realidade, o que aconteceu foi a iniciativa, por parte dos proprietários urbanos, de alugar os andares superiores de seus *hôtels particuliers*, condição esta que permitiu com que fossem alcançadas altas taxas de rentabilidade financeira, com o pagamento de aluguéis. Sendo assim, a funcionalidade desta primeira forma de edifícios consistiu em que, nos andares superiores, a finalidade fosse residencial e, no térreo, a destinação ao uso comercial, com uma loja ou oficina (VILLA, 2002).

A segunda circunstância para consolidação do apartamento como forma de moradia foi verificada pelas modificações ocasionadas nas formas do morar pós Revolução Francesa do século XVIII, dada pela burguesia, que saiu vitoriosa dessa revolução e queria demonstrar publicamente sua conquistada posição social por meio da habitação (TRAMONTANO, 1998; VILLA, 2002).

Esse último aspecto acabou por modificar o espaço do morar, sendo um exemplo fortemente seguido, durante muito tempo, tanto no que se refere aos modos e hábitos que foram assimilados pelo estilo de vida europeu, como pela arquitetura do “Velho Mundo” nas fachadas das construções. Esse fato foi posteriormente observado quando as primeiras edificações surgiram no Brasil no início do século XX (TRAMONTANO, 1998).

Como ressalta Villa (2002), a ascensão da burguesia vitoriosa da Revolução Francesa e o advento da Revolução Industrial acabaram por gerar um novo “modo de vida”, tornando a casa e a cidade espaços de novos hábitos, visto que, após as revoluções e com grande circulação monetária, a cidade se tornou um local de divertimento, até então inexistente ou existente apenas para a nobreza. Os espetáculos de ópera, os significados do consumo e uma gama de produtos industrializados simbolizavam novos *status* sociais de poder e a habitação começaria, então, a ser o elemento mais representativo desta distinção social.

Em relação às mudanças de ordem econômica, que ocasionaram a passagem do poder dos nobres para a burguesia, houve mudanças sociais e espaciais significativas, ao ponto de a burguesia, ainda incipiente no período, cercar seus *hôtels particuliers*, definindo, daí para frente, a fronteira entre o público e o privado na vida urbana.

O agravo desta situação e o despertar da separação entre grupos distintos economicamente permitiram a instauração de uma nova sociedade. As discordâncias sociais e as separações entre os grupos ficaram mais evidentes e irreversíveis. O que até então parecia comum até o século XVII – um mesmo local de moradia para diferentes grupos sociais – ficou quase impossível de ter continuidade.

É intensificada, então, a diferenciação espacial na cidade, agora entre locais dos mais ricos e locais dos mais pobres. Pouco a pouco, as distinções entre setores da cidade considerados como “bem habitados” e setores ocupados por um gueto proletário – onde os ricos jamais colocarão os seus pés – serão evidentes (VILLA, 2002).

Nesse sentido, uma nova forma social de morar começara a existir e, com ela, acrescentaram-se as ideias de isolamento/privacidade, domesticidade e as primeiras noções de conforto individual (RYBCZYNSKI, 1996).

Com essas e outras mudanças, aliadas às inovações tecnológicas, os edifícios se disseminaram por muitos países e ganharam qualidade tanto em seu tamanho interno, pois foram providenciadas áreas de convívio social e íntimas em edifícios cada vez mais altos, como pela sofisticação com que se apresentam na atualidade⁴.

Em relação ao tamanho desses empreendimentos, Ferreira (1987) afirma que a construção de grandes edifícios foi efetivada nos Estados Unidos devido às condições particulares de formação das cidades americanas no estágio de desenvolvimento do capitalismo, tais como: a) a alta concentração urbana; b) a intensificação da divisão social do trabalho e o crescimento do setor terciário; c) a espacialização funcional de áreas; e d) os preços fundiários e o liberalismo da legislação. “A construção de edifícios para escritórios de grande altura, com estrutura em esqueleto de ferro e aço, tornou-se comum em quase todas as cidades americanas” (OLIVEIRA, 1992, p. 23).

⁴ Destacar esses aspectos, relativos à origem da produção vertical destinada ao uso residencial, parece-nos importante, numa dissertação que enfocamos, justamente, a associação entre produção vertical e a redefinição das formas de habitação, por meio da associação entre um dado tipo de apartamento, sua localização e o alcance de *status* social que essa opção favorece, no período atual na cidade de Londrina.

Já em países sul-americanos, como o Brasil, o processo de constituição de edifícios estabeleceu-se nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, no início do século XX, precisamente nas décadas de 1910 e 1920, em que as primeiras construções se concentravam no centro.

Segundo Mendes (1992) e Ferreira (1987), na cidade de São Paulo, foram erguidos edifícios de quatro a dez pavimentos, no primeiro quartel do século XX, os quais se destinaram, num primeiro momento, ao uso comercial e ao atendimento das novas necessidades da divisão do trabalho e da concentração de atividades promovidas pela principal atividade econômica do país, nesse período - o café.

Essas edificações possuíam semelhanças com os edifícios franceses, pois comportavam um comércio ou loja no pavimento térreo e habitações nos pavimentos superiores (VILLA, 2002).

O surto da construção civil, nessa época, especificamente o surgimento de edifícios de mais de 10 andares, destinados a escritórios e apartamentos no centro da cidade, vai nitidamente refletir, por um lado seu nível de equipamento e, por outro, a valorização do solo (SOUZA, 1989, p. 51).

Posteriormente, a partir da década de 1930, as edificações verticais passam a se destinar, quase que exclusivamente, ao uso residencial e, em 1940, a procura mais intensa dos rentistas fez com que houvesse a ampliação para a destinação de edifícios a aluguéis, uma vez que a grande maioria era construída por ser uma boa opção de investimento. Já para os proletários que necessitavam deste tipo de moradia, morar em proximidade aos locais de trabalho era a consequência de pagamento de aluguéis demasiadamente caros (SOUZA, 1989).

De fato, nesse período, o investidor no imóvel de aluguel (BONDUKI, 2004) obtinha uma renda mensal extraordinária, bem como se beneficiava das consequentes valorizações imobiliárias ocasionadas pela expansão da cidade, pois era a forma dominante de moradia, visto que não existiam sistemas para a compra de um lote e para a construção por conta própria de uma casa, salvo raras exceções de alguns trabalhadores imigrantes que conseguiam, por meio de economias, algum capital para adquirir um terreno em áreas menos valorizadas da cidade. Para esses rentistas, a propriedade imobiliária era, ao mesmo tempo, reserva de valor e uma fonte de renda (SOUZA, 1989).

Tais apartamentos, que passaram a ser oferecidos a uma parcela da população com menor poder aquisitivo, não poderiam pagar por apartamentos maiores, nem por pessoal doméstico, e que trabalha fora por

ser, em geral, assalariado, representava para os investidores imobiliários uma possibilidade de ampliação no mercado que incluía parcelas mais pobres da população (VILLA, 2002, p. 89).

Os clientes eram geralmente, pessoas sozinhas que deixavam suas famílias nas cidades de origem e habitavam temporariamente a paulicéia recém-industrializada. Em busca do grande sonho de enriquecimento e de uma melhora nas condições de vida, grandes parcelas de população rural e de outras regiões do Brasil imigraram para a cidade de São Paulo a partir dos anos de 1930, vindo somar-se ao grande número de imigrantes que desde o final do século 19, foram atraídos para Brasil, principalmente para São Paulo na procura por trabalho remunerado (VILLA, 2002, p. 88).

Fischer (1994) descreve que o processo de verticalização gerou novos modos de investimento e consequente especulação relativamente aos preços da propriedade privada e ao excedente de produção, ou seja, a construção física do empreendimento tornava-se um fator de ampliação das possibilidades de ganhos econômicos, dado inclusive pelo apoio do poder público em obras públicas e saneamento, arruamento, iluminação e outras benfeitorias.

Do ponto de vista histórico, tomando-se como referência a cidade de São Paulo, Souza (1989) destaca que a construção do primeiro edifício ocorreu no ano de 1912 (situado na Ladeira Dr. Falcão, esquina com a Rua Líbero Badaró), e foi considerado como o marco da verticalização e constituiu-se como um empreendimento demasiadamente arrojado, tendo em seu conjunto várias salas de escritórios.

Adotada como um marco inicial para periodizar a construção de edifícios na cidade de São Paulo, a década de 1920 é assim considerada em função da promulgação da Lei 2.332 que regulamentava a altura e, portanto, o uso do elevador e o tipo de uso do edifício (SOMEKH, 1997). Além desta regulação em lei, há também uma conjugação de períodos de desenvolvimento econômico e sua relação com o Estado, que propiciou o vertiginoso aumento da verticalização.

Já na cidade do Rio de Janeiro, o processo de verticalização iniciou-se em 1910 e se acentuou na década seguinte, caracterizado, durante muito tempo, pelos padrões oitocentistas das capitais europeias. Neste período, são construídos edifícios de altíssimo luxo e com claras intenções de amenizar os preconceitos relativos à habitação coletiva. “Para designar a nova forma de habitação coletiva foram utilizadas, durante mais de uma década as expressões casa de apartamentos e arranha-céus”, entre outros (VILLA, 2002, p. 50).

Nessa cidade, o processo de verticalização permitiu a concretização de exibição, por meio de sua arquitetura, da suntuosidade e da grandiosidade de suas edificações. Sendo

assim, os primeiros prédios construídos transformaram-se em símbolos de uma forma superior de morar, criando uma demanda por apartamentos que, na verdade, era uma demanda por marcos de ascensão social (VAZ, 1994).

Ramires (1998) destaca a presença de altos edifícios na cidade litorânea, com principal destaque ao edifício A Noite, inaugurado em 1927. Este foi considerado, então, como um dos mais altos do mundo, superado em 1929 pelo edifício Martinelli na cidade de São Paulo.

Por meio da produção de apartamentos, na cidade do Rio de Janeiro, iniciou-se a competição dos rentistas pela produção da moradia para grupos mais favorecidos da cidade, diferentemente do que aconteceu por um período na cidade de São Paulo. Na cidade carioca⁵, tentou-se estabelecer os novos edifícios em locais preferidos das elites, como a zona sul. “Era necessário e primordial conferir aos apartamentos exclusividade e luxo, já que esta modalidade de moradia causava repulsa nas elites, que condenavam os cortiços, estalagens, casas de cômodos e todo agrupamento coletivo de espaços de morar” (VILLA, 2002, p. 51).

Acostumada aos exageros ornamentais, a classe média ainda primava por referências formais aos palacetes dos barões do café. As normas de etiqueta e sociabilidade pouco haviam mudado e os indivíduos eram qualificados pelo que possuíam – fato que não foi alterado até os dias atuais. Sob esta ótica, morar em um edifício significava alcançar uma posição de destaque, pois, além dos equipamentos de luxo o edifício oferecia aos moradores uma condição moderna de viver (VILLA, 2002, p. 109).

Visto esse fato e apesar da revolucionária forma de morar constituída nas cidades brasileiras, destacada por Souza (1989), os edifícios constituídos na década de 1910 e 1920, não foram aceitos de imediato pelas elites paulistana e carioca. A explicação para este fenômeno deve-se à ideia de que os edifícios construídos para moradia eram estigmatizados e associados à pobreza, à marginalidade, aos cortiços, à falta de privacidade, de liberdade e de higiene. Nesse sentido, a casa (planejada horizontalmente, diferente do apartamento, planejado verticalmente) ainda era o local de moradia mais aceito. Além disso, criou-se uma resistência em morar nesses empreendimentos pelo medo de acontecer grandes tragédias.

⁵ É importante destacar que ao mesmo tempo em que a edificação vertical serviu de apoio a uma elite carioca ser reconhecida na cidade houve também propostas do poder público em solucionar o problema da habitação popular. A construção de blocos de edifícios, com seis andares poderia garantir esta solução, mas, apesar de experiências isoladas que vinculavam a verticalização aos grupos sociais menos favorecidos, o processo de verticalização – mesmo com alguns estigmas –, sempre se desenvolveu na direção de atender o desejo das camadas mais abastadas da sociedade carioca, sendo definitivamente consolidadas nas décadas de, 1940 e 1950.

Já a classe média, que não podia possuir um modelo mais sofisticado de habitação, procurava solucionar seus problemas com a privatização de alguns serviços coletivos, ao morarem nesses empreendimentos, tais como lavanderias e restaurantes, para não ter que cruzar com demais grupos sociais. O exemplo disso foi o edifício Esther, em São Paulo, construído entre 1935 e 1938, que foi projetado essencialmente para retratar tal segregação imposta tanto aos serviçais, como dos grupos de rendas menores (VILLA, 2002), em que cada quarto de apartamento possuía alguns serviços da área coletiva.

A classe média imigrante, também, compunha a ocupação destes apartamentos, principalmente a de origem oriental, que conhecia este tipo de moradia em seus países de origem. Muitos trabalhadores abrigavam-se nestes locais, exigência feita pelas empresas que alugavam as unidades a seus funcionários. “Para esta classe média, o apartamento significava uma opção de moradia bem situada, geralmente na área central e em bairros circunvizinhos, ficando lado a lado com estabelecimentos comerciais, escritórios, repartições públicas e hotéis” (VILLA, 2002, p. 94).

No Rio de Janeiro, a funcionalidade dos edifícios não era bem definida, sendo estes destinados às mais diversas atividades. Além disso, ao contrário do processo que ocorreu na cidade de São Paulo, a concentração da construção dos empreendimentos verticais não se situou na área central, pois esse processo na capital carioca ocorreu em proximidade às praias; e também eram comuns os edifícios de aluguel, já que os apartamentos se restringiam apenas aos quartos em virtude da existência de muitos restaurantes nos arredores dos edifícios, ou no espaço térreo dos mesmos (VAZ, 1994).

As características topográficas e as interferências do poder público na produção do espaço urbano carioca fizeram com que o processo de verticalização fosse um pouco controlado, diferente de São Paulo, onde o sítio urbano favorecia a sua expansão em consonância com a intensa atividade de empreendedores particulares, devido à crescente concentração populacional (TRAMONTANO, 1998).

O crescimento vertical, ao longo das décadas que se seguiram, passou por enormes modificações e, devido importante ação de grupos mais privilegiados, a atuação dos rentistas levou a uma organização espacial que, tanto simbólica, quanto concretamente, incidiu num papel diferenciado e de prestígio das moradias no Brasil.

Desde os primeiros estudos realizados sobre o processo de verticalização (FERREIRA, 1987; SOUZA, 1989; SPOSITO, 1991; SOMEKH, 1997), bem como a

verificação do Plano Diretor de 1991 na cidade de São Paulo, identificou-se que as áreas com as maiores taxas de densidade populacional não estavam relacionadas com as áreas mais verticalizadas da cidade. Este fato demonstrava que as áreas sem empreendimentos verticais apresentavam as taxas mais significativas, devidas ao adensamento da população, para o município de São Paulo.

É nesse sentido que o processo de verticalização não se desenvolveu sob um processo de ausência ou esgotamento de terras no espaço urbano, como nos esclarece Sposito (1991), pois o processo de construção de edifícios não foi determinado exclusivamente por uma completa utilização das possibilidades de expansão horizontal da cidade, nem pela produção de loteamentos e/ou de edifícios e demais construções.

De acordo com a autora supracitada, esse foi um período no qual a cidade de São Paulo conheceu significativa ebulição na sua construção material, tanto do ponto de vista da expansão urbana horizontal, como da implantação de equipamentos e serviços, e em sua arquitetura.

O edifício ou o arranha-céu, além de atestar o desenvolvimento econômico das cidades, atrelado às inovações tecnológicas e à utilização densificada de uso e ocupação do solo, criou novas relações socioespaciais e se tornou para alguns grupos de maior poder aquisitivo uma forma de concretizar seu *status* social (MEYER, 1991).

Sendo assim, de forma sintetizada, o quadro 2 apresenta-nos as fases do processo de verticalização no Brasil. Nele estão contidas algumas das características que foram importantes para o desenvolvimento da construção das edificações verticais no país, de acordo com alguns acontecimentos de ordem econômica.

1ª Fase (1910-1920)	2ª Fase (1930)	3ª Fase (1940-1950)	4ª Fase (1964-1980)	5ª Fase (1990-2000)
a) Início do processo de verticalização, com edificações aos moldes construtivos da cultura europeia. As primeiras construções verticais das cidades brasileiras iniciam-se na área central e o uso era destinado, prioritariamente, ao setor terciário; b) Forte vinculação com a importação de materiais construtivos e, posteriormente; c) Fase da industrialização brasileira, e substituição de importações; d) Inovações tecnológicas como o concreto armado. (SOMEKH, 1997)	a) Preconização dos ditames e valores norte-americanos, para a construção dos empreendimentos verticais e a disseminação de conteúdos a todo o mundo ocidentalizado; b) A construção de edifícios para uso comercial começa a diminuir a há um aumento para finalidade residencial. (SOMEKH, 1997) (SPOSITO, 1991)	a) Uso do automóvel, devido à construção de muitas vias pelo Poder Público Federal, que proporcionou a moradia em locais mais distantes, principalmente do centro da cidade; b) Início da fase rentista, proliferação de edifícios para aluguel, como boa opção de investimento. c) Expansão do processo de verticalização para além dos limites das áreas centrais urbanas, bem como a construção de edificações verticais em outras cidades brasileiras. (SOMEKH, 1997) (SOUZA, 1989)	a) Produção de apartamentos por todo o país, principalmente, pela atuação do Poder Público, por meio do Banco Nacional de Habitação (BNH), na tentativa de amenizar os problemas decorrentes com a falta de moradia no Brasil a grupos de menor poder aquisitivo (SOUZA, 1989); b) Diversificação da construção dos produtos imobiliários, com variadas metragens de apartamentos, e fase do “milagre econômico brasileiro”; c) Especialização de incorporadoras e construtoras em construir empreendimentos de alto luxo. (SOMEKH, 1997) (VILLA, 2002) (BONDUKI, 2004)	a) Especialização de incorporadoras em construir empreendimentos de alto luxo. (RAMIRES, 1998) (MENDES, 1992) (BARRETO, 2007)

Quadro 2: Brasil. Fases do processo de verticalização. 1910 a 2000. **Elaboração e Organização:** SANTOS, 2011

Analisando-se o quadro 2, a primeira fase constitui-se pelas décadas de 1910-1920, no Brasil, com forte vinculação à importação de materiais construtivos, em que todos os materiais importados serviram de cópia para os empreendimentos imobiliários a fim de serem erguidos os edifícios. A lógica foi alterada devido à industrialização brasileira que, com a adoção de novas tecnologias, pôde criar implementos mais baratos, sendo importante ressaltar a utilização do concreto armado. Além disso, as construções deste período são para finalidade comercial, pois atendiam as atividades agroexportadoras ligadas ao cultivo do café.

A segunda fase, 1930, é marcada pelo arrefecimento do uso comercial nas construções verticais, principalmente em São Paulo, em que a expansão da cidade foi verificada e os grandes edifícios começaram a ser erguidos em outros bairros da cidade.

A terceira fase, 1940-1950, caracteriza-se, com maior intensidade, pelo período rentista, dado pelo pagamento de aluguel, das construções e expansão de obras públicas e sendo verificada a construção de empreendimentos em outras cidades brasileiras, no caso da cidade de São Paulo pode ser verificada a construção de edificações para moradia além dos limites da área central.

A quarta fase representada pelos anos de 1964-1980 foi um importante período, visto pelo grande crescimento de construções para finalidade residencial a grupos de menor poder aquisitivo financiado pelo Governo Federal, por meio de leis que tentavam minimizar as péssimas condições de moradia; evidencia-se esse fato com as grandes tensões sociais do período, além disso, foi um importante momento de alteração nos padrões comportamentais, o que ocasionou a mudanças no tamanho das áreas internas dos apartamentos.

O quinto período, 1990 (que será melhor analisado no capítulo 3 desta dissertação), vem a se caracterizar pela especialização de incorporadoras e construtoras em edificar moradias verticais a grupos com maior poder aquisitivo, com equipamentos de altíssima qualidade e de diferenciação dos empreendimentos de outros períodos do processo de verticalização⁶, a diminuição das áreas internas e a proliferação de equipamentos nas áreas comuns a esses empreendimentos com finalidade estritamente residencial.

Sendo assim, encerramos este primeiro tópico com intuito de ter mostrado ao leitor como o processo de verticalização se desenvolveu no Brasil, e como a unidade – o

⁶ Esse período será melhor analisado, quando apresentarmos os dados empíricos do levantamento de dados, realizado na cidade de Londrina.

apartamento – tornou-se tão importante como uma forma de moradia, de modo que seja diferenciada e eleita na atualidade como símbolo de *status* social para alguns grupos.

Visto isso, o próximo item tem o objetivo de apresentar as principais concepções de autores que se debruçaram sobre a temática da verticalização no Brasil.

2.2. O processo de verticalização: conceitos, concepções e fatos

A verticalização, isto é, a construção de edifícios com vários pavimentos foi um importante marco para as cidades brasileiras, pois mudou a maneira de utilização da terra no espaço urbano, redefiniu o preço e o uso do solo e alterou as relações sociais, ao mesmo tempo em que é produto dessas alterações, e transformou o meio ambiente urbanizado (SOARES e RAMIRES, 1995).

Resultado de constantes transformações e de diferenciados conteúdos da urbanização brasileira (MENDES, 2009), o processo de verticalização, desde sua constituição iniciada nos anos de 1910, no Brasil, sempre foi dinâmico e tornou-se uma das formas privilegiadas de reprodução do capital no espaço urbano, aliada a uma nova forma de *habitat*.

Como argumentam Soares e Ramires (1995, p. 33), o processo de construção de edifícios produziu grandes alterações na paisagem urbana, não apenas por apresentar em suas construções a forma vertical e a destinação a diferentes usos (comerciais, residenciais e mistos destas funções), mas pela manifestação da criação de novos conteúdos sociais, haja vista as novas relações socioespaciais que foram estabelecidas.

Revolucionou-se a forma de construir, aliada à flexibilização de acumulação e reprodução de diferentes capitais no setor da construção civil, pois a “penetração da técnica associada ao surgimento de múltiplos agentes interessados nessa produção articula-se sobre as formas que se vão diferenciando no tempo” (SOUZA, 1989, p. 88).

Para alguns autores, tais como Mendes (1992, 2009) e Fischer (1994), o aproveitamento do uso do solo urbano, bem como o surgimento de edifícios de vários andares e o implemento do elevador⁷ resultaram na resolução de muitos problemas de ordem técnica,

⁷ De acordo com Somekh (1997), o elevador surgiu nas fábricas têxteis inglesas no início do século XIX, com o intuito de evitar a perda desnecessária de energia dos trabalhadores nas fábricas ao transportar seus produtos e, consequentemente, aumentar o ritmo da produção. Segundo Oliveira (1992), o primeiro elevador de passageiros foi oficialmente registrado em 1857 em Nova York, e seu uso foi rapidamente difundido nos hotéis.

ou seja, referentes ao cálculo estrutural, à execução de fundações e ao desenvolvimento de materiais de baixo custo e alta resistência (SOUZA, 1989).

Segundo Souza (1989, p. 21),

A partir do concreto armado e do elevador, possibilitando a construção do espaço vertical no centro da cidade, no início do século, abrigando serviços e moradias, difundem-se formas e usos novos que vão ganhando territórios e definindo novas formas de morar e de produzir espaços. Tecnologias (trabalhos) e novas necessidades do processo de acumulação geram dinâmicas urbanas diferenciadas. O surgimento do “arranha-céu e o desenvolvimento da construção civil evidenciam essa especificidade histórica.

Com as constantes invenções no campo da mecânica, da eletricidade e da hidráulica, os sistemas verticais ganharam qualidade, tanto no que se refere à altura dos mesmos e ao acesso aos seus vários pavimentos, por meio do elevador, quanto no que diz respeito ao desenvolvimento da técnica construtiva que, aliada ao uso de novos materiais, proporcionou a construção de edifícios, que ampliaram as densidades de uso do solo urbano (MENDES, 2009).

No que se refere ao desenvolvimento das técnicas construtivas e dos materiais de construção, é importante saber que a introdução do concreto armado no país possibilitou a construção de grandes e importantes edifícios, o que desvinculou essa produção da importação de implementos construtivos, principalmente de elementos metálicos. Além disso, é importante destacar as mudanças significativas no sistema bancário, que criou a expansão da creditização para aquisição de imóveis (MENDES, 2009).

Para o mesmo autor, a produção vertical inaugura, no Brasil, um processo de substituição industrial de importações, o que por consequência fez com que o país entrasse numa fase de industrialização derivada pelas indústrias de bens de produção, tornando-se o sustentáculo do processo de verticalização.

Segundo Reis Filho (1978), a expansão da construção civil também estimulou a ampliação da produção interna nacional e a melhoria da qualidade dos materiais de construção, o que, a partir da década de 1930, fez com que a economia brasileira desenvolvesse sua indústria e estivesse voltada para o mercado interno, gerando padrões de acumulação capitalista. Portanto, a partir das décadas de 1930 e 1940, ocorreu uma grande expansão do setor residencial, especialmente por meio da construção de prédios de apartamentos.

Além disso, é importante ressaltar que, no Brasil, o processo de verticalização, mesmo em diferentes cidades, teve forte papel, tanto social como político (RAMIRES, 1998), pois está atrelado a questões fundamentais, tais como a propriedade privada da terra no solo urbano e de sua valorização, mediante os conflitos e interesses atinentes aos agentes imobiliários, que atuam na estruturação e reestruturação (SOJA, 1993) deste espaço.

Atualmente, existem várias abordagens sobre a verticalização no espaço urbano, visto que se trata de um processo de grande significado nas grandes e médias cidades. De um ponto de vista mais particular, tratando-se das cidades brasileiras, a verticalização pode ser entendida como uma das fases do processo de urbanização no país.

Assim sendo, é fundamental compreendê-lo, buscando desvendá-lo, além dos contextos da paisagem constituída, para chegar às dinâmicas que o promovem e aos interesses que o orientam.

Nesse sentido, pretendemos destacar, no próximo item, as concepções acerca do processo de verticalização analisado por autores que se debruçaram sobre a temática. No item seguinte, serão enfocados os agentes responsáveis pela sua realização, assim como, em item subsequente, alguns estudos de caso que concernem à intensidade dessa dinâmica em algumas cidades brasileiras. Posteriormente, a dimensão simbólica associada à construção de empreendimentos imobiliários verticais, ganhará destaque, visto que se trata de destacar elementos diferenciados dos aspectos econômicos já ressaltados por muitos trabalhos.

2.2.1. Em direção à conceituação do processo de verticalização

Para Somekh (1987, 1997), a verticalização é entendida como a multiplicação do solo urbano, viabilizada pelo uso do elevador. A essa ideia estão associadas às características da verticalidade, do aproveitamento intenso da terra urbana (densidade) e do alto padrão de desenvolvimento tecnológico decorrente do século XX, demonstrando-se a relação entre a verticalização e o grande contingente populacional usuário desta edificação.

Os edifícios, no caso específico da verticalização, distribuem-se por meio de formas altas e, na maioria das vezes, suntuosas e concentradas, e oferecem, à observação empírica, certas regularidades e especificidades, que possuem certa constância no tempo, ao menos nas suas determinações mais gerais (SOUZA, 1989).

Souza (1989) ressalta que o fenômeno da verticalização no Brasil é diferenciado de parte do mundo, pois aqui se observa a construção de edificações de vários pavimentos direcionadas majoritariamente para a habitação, visto que, em outros países, esteve vinculada mais aos serviços do que à habitação. Em contraposição a esta ideia Silva (2002) mostra-nos que edificações para moradia já eram numerosas no final do século XIX nas cidades de Paris, Barcelona e Nova York.

Para Souza (1989) e Ramires (1998), o processo de verticalização no Brasil caracteriza-se como uma identidade do país, aliada ao processo de urbanização, em que a estrutura intraurbana das cidades sofreu profundas transformações, bem como as práticas socioespaciais e a legislação urbana, com grande destaque ao poder público.

Para Souza (1989), devido à entrada da técnica e a atuação de diferentes agentes produtores do espaço urbano responsáveis por esta nova forma de construir, a propriedade do uso da terra foi redefinida bem como as relações socioespaciais no urbano.

Constituídos por duas formas de uso distintas, em geral, os primeiros edifícios construídos destinaram-se, prioritariamente, ao uso terciário ou de escritórios, o que caracteriza o uso original das primeiras edificações verticais, e, posteriormente, ao uso residencial, o que predomina até a atualidade e com diferentes especificidades.

Para Fischer (1994, p. 89), o processo de verticalização não diz respeito somente a uma melhor utilização do solo nas cidades, ou seja, à sua otimização, mas igualmente à solução de problemas de ordem estrutural/técnica, vividos pelas grandes construções, no que se refere, por exemplo, aos “cálculos estruturais, à execução de fundações, à importantíssima invenção do elevador e, por fim, ao desenvolvimento de materiais de construção de alta resistência e baixo preço, como o aço no caso dos Estados Unidos e o concreto armado no caso do Brasil”.

Para Mendes (1992), o processo de verticalização no Brasil destinou-se, inicial e prioritariamente, a atender as necessidades do comércio na cidade, a divisão do trabalho e da concentração de atividades. Para o autor, assim como para Souza (1989), o processo de construção de edifícios não deve ser atribuído somente a aspectos como a energia elétrica, conseqüentemente, ao uso do elevador ou às gigantescas estruturas de aço, mas pelo próprio desenvolvimento da tecnologia ligada à acumulação do capital.

Outra interpretação sobre o processo de verticalização é dada por Sposito (1991), na medida em que a importância do uso do solo urbano para a reprodução do modo capitalista

de produção, a verticalização que se desenvolve, deve ser “contextualizado no processo de produção social do território e nesta medida não pode ser abordado sem a consideração do próprio movimento das relações que engendram historicamente este processo” (p. 44).

Para a autora, a verticalização é uma “forma específica de produção imobiliária” (grifos nossos, p. 150), no espaço urbano, pois os que realizam o processo de construção de edifícios angariam para si taxas de lucro e de renda fundiária, que viabilizam a reprodução territorial ampliada e monopolizada da cidade. Além disso, encontram e criam no mercado a demanda solvável necessária para o *continuum* de tal produção. Acrescenta, ainda, que a produção imobiliária⁸ realiza-se por meio do consumo do imóvel permitindo, aos que produzem o empreendimento, a apropriação de uma fração da mais-valia, sendo ela uma parte decorrente da renda fundiária capitalizada e a outra do lucro decorrente da construção dos empreendimentos verticais, por meio da exploração da força de trabalho e do investimento nos meios de produção.

Sendo assim, o processo de verticalização é uma forma peculiar de expansão territorial das cidades (SPOSITO, 1991), pois em parcelas pequenas pode-se multiplicar e desdobrar quantas vezes o número de pavimentos e/ou andares forem precisos ao seu uso, em sua base fundiária e, conseqüentemente, viabilizar a reprodução territorial ampliada da cidade.

Na mesma linha de raciocínio, a construção de edifícios é, portanto, a expressão do capital aplicado a tais empreendimentos, “tendo como condição o acesso a uma fração do [...] (terreno), garantindo ao proprietário desta, a realização da renda fundiária ali capitalizada e apropriada através da venda da construção ali imobilizada” (VILLA, 2002, p. 151).

Entretanto, essa produção imobiliária não pode ser pensada isoladamente e deve ser inserida no processo de produção do espaço urbano. Assim, o crescimento vertical e horizontal das cidades constitui faces de um mesmo processo, ou seja, não ocorrem dois processos – o horizontal e o vertical – mas um único, constituído por formas distintas e articuladas de expansão. Nesse sentido, “[h]á contradição e complementaridade como em todo movimento real, no qual a diversidade expressa-se pela negação como expressão da contradição, e a complementaridade, como expressão da unidade do processo” (SPOSITO, 1991, p. 47).

⁸ É importante ressaltar que o uso da expressão produção imobiliária, nesta dissertação, se refere para designar toda a produção de imóveis, para finalidade residencial, comercial, industrial e de serviços, assim como destacado por Sposito (1991).

Para Macedo (1987, 1991), o processo de verticalização não criou apenas formas diferenciadas no espaço, mas morfologias diferenciadas e representativas no urbano. Tal fenômeno, portanto, reflete as representações simbólicas de poder econômico e *status* social, tal como comodidade e modernidade sob a possibilidade da criação de novos solos, com a edificação sob a forma de edifício, que representa uma das características da cultura material da contemporaneidade.

Para Ramires (1998), a verticalização é definida pelos diferentes agentes sociais e interesses econômicos que estruturam as diferentes cidades, e não pode ser considerada como uma consequência natural da urbanização brasileira.

Com uma compreensão diferente dos autores citados, o processo de verticalização, para Silva (1992), define-se como excludente e segregador. Para a autora, o processo de verticalização constitui-se como uma expressão material e simbólica de um modelo urbano, que tem sido naturalizado no pensamento e nas ações da vida diária dos sujeitos sociais que pensam que a justiça social não passa de um discurso vazio da política urbana brasileira.

Dentro de outro ponto de vista, Soares (1995) destaca que o processo de verticalização, com seus altos edifícios, demonstram em sua arquitetura um modo de vida essencialmente moderno e urbano e traduz processos de diferenciação socioespacial, pois um edifício a ser construído tem características importantes que se definem pela construção destes empreendimentos, em grande parte das vezes em áreas valorizadas da cidade, dotadas de serviços bem distribuídas, e a realização de seu consumo, geralmente, acontece pelas camadas de renda mais privilegiadas (SOARES e RAMIRES, 1995).

Para explicar tal fato, apoiamo-nos na obra de Topalov (1979), pois a habitação, inserida no modo de produção capitalista, obedece à lógica de produção de qualquer mercadoria, mas se sujeita a duas características específicas: a primeira é referente ao longo período de rotação e a segunda, a necessidade incondicional de uma base fundiária.

Mendes (1992, p. 27) esclarece,

na realidade, a construção de um edifício é bastante complexa enquanto processo de trabalho, pois exige um tempo considerável de execução e uma concentração de capital que sobreviva à sua reprodução, venda e outro tipo de circulação.

Sendo assim, as hipóteses explicativas para o processo de verticalização brasileiro, especialmente em grandes cidades, passaram necessariamente, para Mendes

(1992), pela produção da habitação que, por ser um imóvel, possui características específicas de produção e consumo, apontadas por Harvey (1980) e Sposito (1991).

Nesse sentido, elaboramos o Quadro 3, em que objetivamos elencar as principais características do imóvel e destacá-lo como diferencial quando apropriado no espaço urbano.

A associação entre o imóvel e sua localização	Durabilidade	Compra e Venda
A diferença do imóvel em relação a outras mercadorias é a sua produção associa-se a um dado ponto do território. Embora, isso possa ocorrer em vários pontos da cidade, não há como dissociar, em cada caso, a produção do terreno em que ela se realiza. Por essa razão, a produção e o consumo de um produto imobiliário associa-se à compra e uso de uma determinada localização, o que influencia no preço deste bem. Esta indissociabilidade do imóvel em relação à fração do território e, portanto, ao lugar que ele ocupa, tem repercussões, em sociedades em que a propriedade privada da terra é uma instituição jurídica, e por isso um direito legal e reconhecido socialmente (SPOSITO, 1991, p. 152).	Outra variável destacada por Sposito (1991) é a condição de durabilidade, comparada a outras mercadorias, que o imóvel possui. O tempo que leva para ser construído e comercializado é um tempo “desperdiçado”, compensado somente no ato da venda, pois diminui na cidade o percentual de terras a serem ocupadas e, portanto, destinadas à construção de outros imóveis. Tal fato é tanto mais importante, face à concentração de mercadorias, de produção da força de trabalho e dos meios de consumo coletivos e individual, pela qual a cidade se caracteriza, quanto o é a “valorização” das suas localizações (assim como a “desvalorização” de outras) (SPOSITO, 1991, p. 153).	Além disso, os imóveis não são mercadorias compradas com maior frequência, isto se deve ao fato de a mercadoria possuir um alto valor e uma disponibilidade de recursos financeiros, bem como o seu longo tempo de uso, seja para residências, caracterizada pela força de trabalho, seja para funções comerciais, de serviços, ou para a reprodução do capital etc. Os mecanismos de especulação também fazem parte de uma valorização acentuada do imóvel. O poder público, bem como os setores privados tem papel de destaque neste processo (SPOSITO, 1991).
Indispensabilidade da Mercadoria	Consumo: temporariamente absoluto, relativo ou provisório	Usos
O imóvel é indispensável, tanto para a reprodução da força de trabalho quanto para a produção de diversas mercadorias e para consumo. O acesso à habitação é um direito básico de todo cidadão e ele se realiza por meio do imóvel. As ações de produzir e consumir são também indispensáveis à ocupação em um imóvel (HARVEY, 1980).	O acesso, por meio da compra, pode propiciar um tempo mais longo. Enquanto estiver como proprietário do imóvel, “a ele tem-se o direito único, absoluto e o monopólio de decidir sobre o seu uso, neste sentido o direito corresponde ao tempo em que se é proprietário e durante este período é absoluto” (SPOSITO, 1991, p.155). Pode ser relativo ou provisório no caso de pagamento de aluguel do imóvel, que realiza seu arrendamento como meio de passagem dos direitos dos donos do bem para o locatário.	Residencial ou industrial, industrial ou comercial, comercial e de serviços, simultânea ou sucessivamente. Em complementaridade, Harvey (1980) descreve que: se o uso for em uma casa, propicia abrigo e proteção; uma quantidade de espaço para uso exclusivo de seus ocupantes (se houver); certa privacidade; localização relativa que seja acessível ao local de trabalho, para uso dos serviços sociais; próxima ou não de fontes de poluição, de crime ou risco à vida; localização que propicia <i>status</i>; ou simplesmente um meio de valorização e especulação para aumentar a riqueza.

Quadro 3: Características do imóvel no espaço urbano. **Fonte:** HARVEY, 1980; SPOSITO, 1991. **Elaboração e Organização:** SANTOS, 2011

As características destacadas no quadro 3 expressam o potencial de apenas uma fração do espaço urbano, a da construção do imóvel a ela associada, e restringe a apropriação da cidade pelos diferentes grupos socioeconômicos. Sendo assim, destacamos seis itens que acreditamos serem diferenciais para a constituição do imóvel, baseadas nos autores Harvey (1980) e Sposito (1991):

1. A circulação do imóvel e, portanto, o seu consumo se dá em pontos fixos do espaço urbano e, a depender de sua localização, o imóvel possui um preço diferenciado, visto pelas condições de infraestrutura, acesso a serviços, condições de transporte e as demais atividades cotidianas, como lazer etc.;
2. O imóvel é uma mercadoria indispensável a quaisquer cidadãos, pois todos precisam de habitação, condição *sine qua non* de reprodução e potencialidades individuais, como de apropriação para realização de quaisquer atividades;
3. Sua compra ou venda é realizada num tempo diferente de outras mercadorias, visto que necessita de um grande dispêndio de capital (dinheiro) para sua realização. É, portanto, um elemento material necessário que grande parte das famílias brasileiras tem dificuldades de acesso, tendo que encontrar, na maioria das vezes, meios alternativos, ou seja, não necessariamente juridicamente legais ou convencionais para conseguir a moradia;
4. A utilização do imóvel pode dar-se para atividades industriais, comerciais e residenciais. No caso residencial, serve como abrigo/proteção/individualidade e, dependendo de sua localização, propicia *status*;
5. A comparar com outras mercadorias, o imóvel tem maior durabilidade e todo o dispêndio da força de trabalho nele acumulado, assim como para o tempo de sua concretização, será revelado no ato da comercialização, ou seja, na sua venda;
6. A aquisição ou o direito de uso do imóvel para moradia acontece, em geral, por formas legais de compra ou por meio de pagamento de aluguéis.

Em função desses sentidos, significados e atributos, acreditamos que o espaço urbano sempre se reestrutura, pois a ocupação e desocupação de certos locais, a apropriação devida ou indevida de certos imóveis e, conseqüentemente, a valorização e desvalorização espacial contribuem para as modificações morfológicas da cidade.

Visto isso, é preciso destacar os possíveis agrupamentos dos agentes responsáveis pela produção do espaço urbano na obtenção de seus possíveis interesses, pois é isso o que torna a cidade complexa e diversa. Assim, “encontramos diferentes grupos, cujos papéis por vezes são desempenhados distintamente por indivíduos e/ou empresas, e por vezes confundem-se ao serem deliberados por uma só pessoa física ou jurídica e/ou empresas de um só grupo econômico” (SPOSITO, 1991, p. 158).

Sendo assim, daremos maior atenção ao caracterizar a ação destes agentes de produção do espaço urbano e ao destacá-los não como forma de demonstrar maior ou menor importância de cada um deles, mas como forma de pontuá-los em suas ações quando promovem o processo de verticalização.

2.2.2. Os agentes responsáveis pela verticalização

Nesta seção, daremos ênfase aos agentes produtores do espaço urbano enfocando mais especificamente a verticalização, para a qual interagem diferentes grupos.

Pela análise de Sposito (1991), pode-se compreender que a produção do espaço urbano se realiza em três esferas: a) a esfera privada, em que se destacam: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, as incorporadoras, construtoras, os promotores imobiliários e agentes financeiros; b) a esfera pública, em que está a atuação do poder público em diferentes escalas de organização (municipal, estadual e federal); c) a sociedade civil: em que estão pessoas e organizações atuam tendo como principal objetivo a garantia da moradia e o direito à cidade.

Segundo Capel (1990), a produção do espaço urbano é o resultado das práticas de agentes que atuam no sistema capitalista de produção, no âmbito do qual se complexificam os elos de atuação desses agentes. Segundo Topalov (1974), têm-se, por exemplo: a função de financiamento, em que há o levantamento do capital monetário inicial; a função de promoção, ou seja, a gestão desse capital na sua fase de transformação em mercadoria; a função do estudo técnico, para viabilização técnica da obra; o processo de construção e a função de comercialização, em que se realiza a transformação do capital mercadoria em capital monetário.

Corrêa (1999) destaca a atuação dos proprietários dos meios de produção, dos proprietários fundiários, dos promotores imobiliários, do Estado e os grupos sociais excluídos como os responsáveis pela produção do espaço urbano. O autor faz um destaque:

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante 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, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 1999, p. 11).

Já na classificação de Oliveira (1992, p. 154), destacam-se os seis agentes de transformação do espaço urbano. São eles: 1. proprietários fundiários urbanos e periurbanos e os proprietários imobiliários urbanos; 2. os produtores de materiais de construção; 3. os produtores (promotores) imobiliários ou os incorporadores; 4. os detentores de capital que investem na produção (promoção) imobiliária; 5. os compradores de terrenos e de habitação (demanda final, usuário) e os ocupantes de terrenos (invasão) e moradias urbanas (proprietários e locatários); e 6. poder público e as instituições transnacionais.

Nesse sentido, ao destacar como o processo de verticalização se desenvolve no espaço urbano, descreveremos de forma mais explicativa a atuação dos diferentes agentes responsáveis pela sua concretização.

Segundo Souza (1989) e Oliveira (1992), de uma forma mais sintética, são identificados pelo menos três agentes que produzem a verticalização: os incorporadores, os construtores e os vendedores. De acordo com as autoras, o mesmo agente pode assumir, pelo menos, duas funções, cujos papéis desempenhados podem ser agregados ou desagregados dependendo de seus interesses.

Visto isso, e de uma forma mais detalhada, destacamos os proprietários fundiários, que monopolizam a propriedade privada da terra e decidem como usar seus terrenos (SPOSITO, 1991), o que faz com que o acesso à cidade seja controlado como um todo, inclusive com a possibilidade da verticalização.

Segundo a autora,

o papel dos proprietários é fundamental no processo de verticalização, porque não são todos os terrenos urbanos (ou todas as localizações) que são passíveis de garantir, a curto prazo, um retorno para o investimento realizado numa edificação de 4 pavimentos e mais, sobretudo em cidades, como as brasileiras, nas quais o conjunto das melhorias urbanas não estão presentes em toda estrutura urbana, ou tampouco distribuídas homogeneamente no interior da cidade (SPOSITO, 1991, p. 159).

Para Corrêa (1999), os proprietários de terras atuam, portanto, no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades. Estes exercem pressão junto ao poder público, especialmente na escala municipal, no que visa à interferência no processo de definição das leis de uso do solo e do zoneamento urbano.

Um segundo grupo destacado para concretizar o processo de verticalização no espaço urbano são os incorporadores imobiliários. De acordo com Côrrea (1999, p. 19-20), os incorporadores formam um conjunto de agentes que realizam parcial ou totalmente as seguintes operações:

- ✓ Realização da gestão do capital-dinheiro na fase de transformação da mercadoria – o imóvel. A localização, o tamanho das unidades e a qualidade do edifício a ser construído são definidos na incorporação, assim como a tomada de decisões de quem vai concretizá-lo, a propaganda e a venda das unidades;
- ✓ Financiamentos, a partir da captação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas. Verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel;
- ✓ Estudo técnico, que é realizado por arquitetos e engenheiros, que visa à verificação e à viabilidade técnica da obra dentro dos parâmetros técnicos definidos do código de obras;
- ✓ Construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo, bem como a força de trabalho que estará vinculada às firmas construtoras;
- ✓ Comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; e
- ✓ Os corretores, os planejadores de vendas e profissionais de propaganda também são responsáveis por esta operação.

Em resumo, cabe ao incorporador, por meio, do lançamento do empreendimento no mercado – o edifício – a tarefa de potencializar a realização do negócio, através do ato de obter um terreno, de dividi-lo em frações e de criar um espaço para a realização das edificações verticais, fazendo com que a aprovação da planta do mesmo na Prefeitura Municipal e no Cartório de Registro de Imóveis seja efetivada (SOUZA, 1994).

Ainda, de acordo com a Lei 4.591/64, artigo 29, o incorporador é definido pela,

[...] pessoa jurídica ou física, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissa e efetiva a venda de fracos ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob o regime condominial, ou que meramente aceite proposta para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a curto prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.

Sendo assim, o incorporador tem a responsabilidade de comercialização da fração ideal do terreno (COSTA, 2002), bem como de gerenciar todo o processo, desde o início das negociações de compra do terreno até a entrega do imóvel.

Como um terceiro grupo podemos reconhecer os corretores imobiliários, que atuam como coordenadores do mercado imobiliário e concorrem entre si para, a partir do volume de negócios, conseguir a sua parcela de lucro. Estes agentes, conforme enfatiza Sposito (1991), desempenham papel importante na determinação do consumo, criando necessidades e induzindo a compra.

[...] têm uma ação profícua na formação dos componentes ideológicos, a que estão submetidos os que comprem os imóveis. Além disso, agem como uma espécie de avaliadores das mercadorias imóveis, sugerindo preços e distinguindo, através da captação da capacidade de demanda do mercado, os bons e os maus momentos para os que vendem ou para os que comprem. No que diz respeito à verticalização, acabam por “persuadir” e influir na decisão dos consumidores em aceitar esta forma de construção, seja para fins residenciais, ou comerciais e de serviços (SPOSITO, 1991, p. 161).

Já o poder público, quarto agente, ou, como denomina Lojkine (1979), o Estado, sob o modo de produção capitalista, é outro agente muito importante para o processo de produção do espaço urbano e da verticalização.

Para Corrêa (1999), a atuação deste agente na organização espacial é bem complexa, pois a ele cabe diferentes ações, tais como ser ao mesmo tempo um grande industrial, um proprietário fundiário e promotor imobiliário, além de consumir o espaço e determinadas localizações e criar legislações de regulação do uso do solo. “A elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras as normas do zoneamento e o código de obras, constituem como do Estado no que se refere ao espaço urbano [...]” (CORRÊA, 1999, p. 24).

Dentre as ações do poder público no espaço urbano Samson (apud CORRÊA, 1999, p. 25) destaca,

- ✓ O direito à desapropriação e precedência na compra de terras;
- ✓ Regulamentação de uso do solo;
- ✓ Controle e limitação dos preços da terra;
- ✓ A limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar;
- ✓ Os impostos fundiários e imobiliários que poderão variar segundo as dimensões dos diferentes imóveis, bem como o uso da terra e de sua localização;
- ✓ As taxas determinadas a diferentes terrenos livres na cidade;
- ✓ A mobilização das reservas fundiárias públicas que afetam o preço da terra e orientam espacialmente a sua ocupação;
- ✓ Os investimentos públicos nas diferentes áreas da cidade, bem como a dotação de drenagem, desmontes, aterros e de toda a infraestrutura como, por exemplo, asfaltamento das vias públicas, iluminação, canalização para suprimento de água etc.;
- ✓ A adoção de mecanismos de crédito e habitação;
- ✓ E as pesquisas realizadas em função dos materiais e procedimentos da construção, bem como o controle de produção do mercado desses materiais.

Sendo assim, para Costa (2002), o poder público deveria ser aquele capaz de assumir com maior e melhor efetividade a provisão de serviços públicos justos, atendendo aos interesses de todos os grupos sociais, principalmente os de menor poder aquisitivo, gerando assim as condições mínimas para que todos pudessem ser atingidos.

A atuação do poder público é fundamental porque permite maior ou menor apreensão de sobretaxas de renda fundiária e lucro, por meio da venda das unidades de imóveis verticais e de acordo com as limitações contidas nos planos diretores (VILLAÇA, 2001), e as leis que organizam como serão as edificações e o zoneamento (índices de ocupação e construtibilidade dos terrenos). De acordo com Sposito (1991), o poder público desempenha o papel tributador, por meio da cobrança de impostos territoriais e prediais, das taxas sobre usos de bens e serviços públicos coletivos ou de multas sobre o uso inadequado destes bens e serviços.

A construção de um prédio, objetivando finalidades variadas, obedece a uma sequência de processos técnicos e burocráticos, segundo Almeida (1982), e tornam-se mais complexos na medida em que a escala do empreendimento aumenta. Segundo o autor (p. 302):

Essa sequência passa apenas pela preparação da planta, sua posterior aprovação na prefeitura local ou nas agências governamentais competentes, a construção, o processo de habite-se e a ocupação do prédio, quando se trata de uma construção destinada geralmente ao uso do proprietário do terreno como, por exemplo, quando uma empresa constrói sua própria sede social.

A partir de agentes e ações como as destacadas nos parágrafos anteriores, que cada cidade brasileira desenvolve seu processo de verticalização. Para tratar das especificidades dessas dinâmicas, destacaremos alguns estudos de caso, em cidades brasileiras em que a edificação vertical, especialmente, vinculada a moradia se tornou tão importante.

2.2.3. A verticalização brasileira: alguns estudos de caso

Nesta seção, pretendemos destacar alguns dos trabalhos e estudos que enfatizam o processo de verticalização em diferentes cidades brasileiras tanto a partir da Ciência Geográfica no âmbito da Geografia Urbana, como da Arquitetura e Urbanismo em que se destaca a construção de edifícios verticais sob outro olhar, principalmente no que se refere aos parâmetros técnicos construtivos.

O intuito de ressaltar esses trabalhos deve-se ao nosso interesse de mostrar a importância da temática, que ganhou notoriedade a partir da década de 1980, período em que muitos estudos foram desenvolvidos a fim de um entendimento de como esta forma construtiva foi capaz de transformar a morfologia das cidades brasileiras tão rapidamente e de apontar tantas problemáticas de estudo, visto que a verticalização não é apenas a forma construída no espaço urbano, mas, sobretudo, um processo que transforma as relações socioespaciais e têm a interferência de múltiplos agentes responsáveis pela sua concretização, tais como incorporadoras, construtoras, imobiliárias, Estado e consumidores.

A década de 1980, como ressalta Mendes (2009) foi uma importante fase para a economia brasileira e nela distinguem-se três dinâmicas. A primeira que, por um lado foi marcada por uma profunda recessão, que ocasionou a perda de ritmo de desenvolvimento econômico-social, pela elevada taxa de inflação e de inúmeros planos econômicos para contê-la e, por outro, pelos interesses econômicos na produção imobiliária, já que as condições recessivas da economia não estimulavam investimentos nos setores produtivos, o que acabou estimulando a expansão da construção civil, como forma de investimento, tendo na produção de edifícios a sua maior expressão. A segunda está vinculada à dinâmica socioespacial

brasileira que possibilitou a conformação de inúmeras aglomerações urbanas. “[...] Nessa intensificação da urbanização, a construção de edifícios foi um dos destaques na produção do espaço urbano, em que distintos agentes sociais fizeram uso de tal processo para continuidade da reprodução do capital [...]” (MENDES, 2009, p. 12). A terceira dinâmica, refere-se à complexificação da divisão social do trabalho, com acentuadas alterações para os diferentes grupos sociais.

É nesse cenário nacional, que os estudos sobre o processo de verticalização começam a se destacar.

Sobre as grandes cidades, como no caso das paulistas, encontra-se um número elevado de trabalhos, sobre o seu processo de verticalização, visto que foi um dos primeiros estados brasileiros a experimentar a intensificação desta nova forma construtiva. Com o decorrer dos anos, começam a ser observados os estudos em outras cidades brasileiras, pela sua importância na rede urbana e pelos múltiplos interesses dos agentes de produção do espaço, por vislumbrar nestas cidades a capacidade de alcançar altas taxas de renda fundiária e de lucro com a construção vertical.

Sendo assim, destacaremos alguns dos trabalhos desenvolvidos sobre o processo de verticalização em algumas cidades brasileiras. Esses estudos, em sua grande maioria, apresentam similaridades quanto ao processo desenvolvido, visto que, sempre o centro é a principal área de início das construções verticais que posteriormente expandem-se para outras áreas da cidade. Na maioria das vezes, esse processo sempre se destina a atender a um mercado consumidor de médio a alto padrão socioeconômico e, em alguns poucos casos, com a interferência do poder público são construídas, na tentativa de atender a um público com menor poder aquisitivo, o qual não consegue, pelas vias do mercado de imóveis, adquirir a moradia.

Na Geografia Urbana, destacam-se os estudos relativos ao processo de verticalização em muitas cidades brasileiras, como é o caso das cidades de Maringá, Londrina, Ponta Grossa, Cianorte, Umuarama, no estado do Paraná, bem como em cidades das regiões Norte e Sul do país, como Manaus, no estado do Amazonas, Belém, no estado do Pará e a cidade de Santa Maria, no Rio Grande do Sul, e ainda na Região Sudeste, na capital do estado de São Paulo e as cidades do interior, do estado do Rio de Janeiro.

Em relação aos estudos realizados sobre a temática da verticalização na região Sul do país, e em específico o estado do Paraná, destaca-se o trabalho de Mendes (1992), sobre a

verticalização na cidade de Maringá, em que o autor destaca a atuação dos principais agentes responsáveis pela construção dos edifícios no espaço urbano maringaense e ressalta que as habitações multifamiliares tornaram-se formas privilegiadas do morar.

Sobre a cidade de Londrina, destacam-se os trabalhos de: Oura (2005), que relaciona a construção de edificações verticais no período de 1950-2005; Paula (2006) que evidencia a atuação dos promotores imobiliários, sobretudo das incorporadoras e construtoras em nova área de verticalização na cidade de Londrina; Passos (2007) que trata da construção acelerada de edifícios com quatro ou mais pavimentos, entre os anos de 1970 e 2000; Santos (2008) e Casaril (2008) que enfatizam a reestruturação espacial da construção de edifícios para moradia em Londrina em período recente (2000-2008); Töws (2010), um estudo recente realizado sobre as cidades de Londrina e Maringá, cujo destaque é dado à contribuição para a compreensão da legislação aplicável ao processo de construção das edificações verticais nestas duas cidades.

De acordo com este último autor, o papel do Estado nestas duas cidades médias, no que se refere à legislação urbanística foi muito importante para o desenvolvimento do processo de verticalização, porém a atuação das incorporadoras e construtoras foi decisiva para selecionar as áreas que seriam verticalizadas nas duas cidades.

Em Costa (2002), as cidades do Norte Paranaense como Maringá, Cianorte e Umuarama foram analisadas, tomando-se como base o comportamento e a atuação dos promotores imobiliários, como agentes produtores do processo de verticalização.

Apresentando características bastante peculiares de verticalização, o estudo comparativo sobre cidades do norte do Paraná, o estudo de Costa (2002) mostrou que havia alguns pontos em comum entre elas, o primeiro deles diz respeito ao surgimento das cidades, criadas pela CTNP (Companhia de Terras Norte do Paraná) em anos muito próximos, como a cidade de Maringá, em 1947, Cianorte, em 1953 e Umuarama, em 1955. Na cidade de Maringá, a verticalização apresentou quatro fases em seu processo que teve seu início em 1960. A primeira denominada de acumulação cafeeira e comercial entre 1960-1969, a segunda fase, ligada à modernização da agricultura entre, 1970 e 1979, o terceiro período, ligado às transformações da agroindústria entre os anos de, 1980-1989 e o quarto, denominado de maturidade do processo de verticalização entre 1990-1996. Na cidade de Cianorte, a verticalização teve início, em 1982, com a construção de edifícios de quatro pavimentos pela incorporadora Martelli, precursora do processo de verticalização na cidade.

Já em Umuarama, a construção dos primeiros edifícios foi em 1983, com empreendimentos voltados a grupos de poder aquisitivo médio a elevado.

Outras semelhanças entre o processo de verticalização destas três cidades apontada pela autora, referem-se: a) às incorporadoras e construtoras que são empresas locais com algumas sedes em outros estados, b) à similaridade aos processos de construção dos edifícios, que podem ser considerados como de alto padrão; c) as construtoras e as incorporadoras das três cidades obedeceram à legislação vigente e com desempenho satisfatório na história das obras; d) o início da verticalização nas três cidades ocorreu na área central, não muito diferente do que ocorreu no restante do país.

Por fim, é importante ressaltar a origem do capital para o processo de verticalização nestas cidades. Nas três cidades de estudo - Maringá, Cianorte e Umuarama - o capital para o processo de verticalização adveio da pecuária, da agricultura e do patrimônio das empresas. No caso de Maringá, o que pode ser considerado como diferencial na aquisição de capital para o processo de verticalização é a entrada de dinheiro no país através do trabalho de descendentes japoneses que foram para o Japão e de famílias dos estudantes que foram estudar na UEM (Universidade Estadual de Maringá) e CESUMAR (Centro Universitário de Maringá), além das famílias que deixaram o campo para viver na cidade; em Cianorte, o diferencial foi dado pelas indústrias de confecção da cidade e em Umuarama, de famílias dos estudantes universitários de graduação e de pós-graduação que foram estudar na UNIPAR (Universidade do Paraná).

Silva (2002) analisa os conteúdos simbólicos, articulando elementos subjetivos que viabilizaram o processo de verticalização na cidade de Guarapuava. Trata-se de uma pesquisa que elenca outros elementos para análise, - para além das constituições do plano econômico.

O estudo de Tadini (2006) realizado na cidade de Maringá, na Zona 7 enfatiza os aspectos ambientais atrelados ao processo de verticalização. Para o autor, poucos trabalhos abordam a problemática da questão ambiental relacionada com a construção dos edifícios como, por exemplo, a impermeabilização do solo ao redor de árvores, o sombreamento excessivo nas áreas em que se encontram os edifícios (provocada pelas suas altas torres), bem como os corredores de ar e umidade.

O autor destaca a área como de alta valorização e especulação imobiliária, desde o início da década de 1970, ocupada pelos altos empreendimentos verticais sem uma

interferência efetiva do poder público e de leis que priorizassem por menor impacto às áreas verdes da cidade.

Como morar em um edifício tornou-se uma questão de *status* e uma forma de habitação muito valorizada na sociedade contemporânea, raramente são discutidos os pontos negativos desta moradia, pois os agentes de produção do espaço urbano visam somente à venda de imóveis e a obtenção de altas taxas de lucro.

Visto isso, Tudini (2006) destaca dois pontos importantes, a nosso ver, o primeiro, relativo à intervenção de órgãos públicos na efetivação e cumprimento de leis que visem à preocupação com as áreas verdes da cidade, quanto à realização das edificações verticais para moradia, e o segundo ponto é dado pela importância de haver mais trabalhos que abordem temas entre o meio ambiente urbanizado e a predisposição em alcançar soluções para que os impactos negativos sejam minimizados.

Ainda como foco de estudo, Giménez (2007) faz referência ao estudo da verticalização na cidade de Maringá, em especial sobre uma área em contiguidade ao centro da cidade, o chamado Novo Centro. Esta é uma área dotada de edifícios de alto padrão destinado a grupos de média e alta renda.

Ponta Grossa, no estado do Paraná também foi o alvo do estudo de Löwen Sahr (s.a.), em seu artigo intitulado: Dimensões de Análise da Verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR, que discute os impactos da verticalização nesta cidade considerando seis dimensões de análise.

A primeira dimensão é a entrada da cidade na modernidade, pela construção dos altos edifícios, uma segunda é a espacial na tentativa de identificar as tendências de expansão do fenômeno da verticalização, a terceira seria a dimensão social que identifica a heterogeneidade das edificações verticais em seu conteúdo social e funcional. Na quarta dimensão de análise, a autora revela a simbólica e enfatiza que os edifícios são construídos, descaracterizando a identidade local dos indivíduos, substituindo hábitos tradicionais de vida e moradia das classes média e alta pelo consumo de outro tipo de habitação, muitas vezes imposta pelas construtoras e incorporadoras em seus *slogans* e propagandas. Num quinto momento de análise da verticalização na cidade de Ponta Grossa, a autora destaca a dimensão econômica no processo de verticalização e salienta os principais agentes responsáveis pela produção do espaço urbano e em especial para a construção dos edifícios na cidade e os consumidores destes apartamentos. Por último, a análise de Sahr (s.a) perpassa pela questão

do planejamento urbano e os mecanismos de controle de uso e ocupação do solo, na tentativa de conciliar qualidade de vida dos cidadãos ao adensamento provocado pelas construções verticais.

Para a autora, a verticalização da cidade de Ponta Grossa não ocorreu de modo arbitrário ou aleatório, ela foi planejada e controlada pelas leis de zoneamento da cidade que limitou o número de construções verticais, bem como o seu número de pavimentos. Mesmo assim, estas construções modificaram a paisagem urbana e as relações socioespaciais, visto que a cidade possuía características agrárias quando as edificações começaram a surgir na cidade.

No que se refere à região Norte, destacamos duas pesquisas, o trabalho de Medeiros (1996), o processo de verticalização foi estudado na cidade de Manaus – Amazonas, em conjunto com o processo de urbanização da cidade. O início do processo de verticalização dessa cidade, na parte central, ocorreu no final da década de 1960 e a partir dos anos de 1980 estendeu-se até bairros de poder aquisitivo mais elevado. Para a autora, a produção da verticalização na cidade de Manaus foi determinada por fatores econômicos e de políticas estratégicas, no sentido de integrar a globalização, a materialização e os múltiplos interesses dos diversos grupos sociais.

O trabalho de Oliveira (1992) destaca a verticalização na cidade de Belém, no estado do Pará, que começou na década de 1940 e o capital proveniente para que o processo se desenvolvesse foi devido à fase de apogeu da borracha, e da aplicação de capitais dos comerciantes portugueses. Nesta cidade, o processo de verticalização se desenvolveu em áreas altas e valorizadas, devido às características morfológicas da cidade, para depois se expandir para as áreas mais baixas e destinadas a grupos com menor poder aquisitivo.

Para a autora, três fatores devem ser considerados para estudar o processo de verticalização na cidade de Belém. O primeiro refere-se às características morfológicas da cidade, por ter baixas cotas altimétricas que não ultrapassam os 15 metros de altura; um segundo fator são as numerosas bacias hidrográficas que entrecortam a cidade e um terceiro fator é a concentração, principalmente na área central, dos equipamentos urbanos que contribuem para a valorização desta área na cidade.

A verticalização em Belém, originada na década de 1940, na área central, obedeceu à lógica da produção e valorização do espaço da cidade, limitando-se, inicialmente, às áreas mais altas e com maior *status*.

Na região Sul, no estado do Rio Grande do Sul destacamos o trabalho de Bolfe (2003), o qual evidencia o início do processo de verticalização na cidade média de Santa Maria – RS, a partir da década de 1920. O encaminhamento da análise da autora foi apoiado no mercado de consumo dos apartamentos, no sentido de compreender as modificações do espaço urbano da cidade e as condicionantes de ocupação. A autora considera a verticalização como um produto das relações históricas, socioeconômicas e ambientais da cidade.

Sobre o processo de verticalização na região Sudeste, há várias pesquisas realizadas, entre as quais ressaltamos algumas. Sobre a cidade de São Paulo, destaca-se a pesquisa de Souza (1989). A análise da autora sobre o processo de verticalização, no início do século XX na cidade de São Paulo, em que afirma que as construções verticais estão atreladas ao desenvolvimento, bem como se configuram como a identidade da cidade.

Na análise de Sposito (1991), destaca-se a verticalização nas cidades paulistas de Ribeirão Preto, Presidente Prudente e São José do Rio Preto, articulando-se às formas de expansão urbana destas cidades – horizontal e vertical – em que o foco destina-se ao crescente e acelerado processo de verticalização.

Em seu texto, Barreto (2007) faz uma análise do processo de verticalização no Parque Campolim, na cidade de Sorocaba, localizado a sudoeste do interior do Estado de São Paulo. Sua perspectiva de análise perpassa pela ação dos agentes produtores do espaço urbano, em especial quando realizadas para a construção dos edifícios verticais.

O Parque Campolim é um bairro localizado na área sul da cidade e possui em seu interior uma série de equipamentos de infraestrutura sendo praticamente autossuficiente em relação à área central. “[...] São agências bancárias, clínicas, padarias, *fast-foods*, bares, restaurantes, hipermercados, escolas, pista de caminhada, aqui tomados como exemplo. Nos finais de semana é o “point” da cidade, em especial, da população jovem que ali vai à procura diversão e lazer.” (BARRETO, 2007, p. 84).

O processo de verticalização deste bairro deu-se por duas razões: primeiro, pelo esgotamento de terras em outras áreas da cidade, sendo este um ponto de atração para os empreendimentos imobiliários verticais e para maximização dos lucros; e o segundo, pela exigência de grupos de elevado poder aquisitivo por equipamentos imobiliários com melhor acabamento e infraestrutura.

VAZ (1994) destaca a construção vertical para moradia na cidade do Rio de Janeiro, local em que os altos edifícios estão próximos às praias, e denotou a distinção social de grupos economicamente privilegiados da sociedade carioca, no início do século XX.

Com base no acervo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo (FAU - USP) verificamos alguns trabalhos que, sob o ponto de vista da Arquitetura e do Urbanismo, investigam o processo de verticalização em diferentes cidades brasileiras, nas quais esse processo pode ser analisado.

Sendo assim, destacamos alguns trabalhos que despertaram o anseio de entendimento desse diferenciado modo de construir e morar, como é o caso de Homem (1982); Fujioka (1996); Mendonça (2001); Dupré (2001); Francisco (2007); Galvão (2007), Queiroz (2008); Kuchpil (2008).

Homem (1982), em seu estudo sobre a constituição do processo de verticalização na cidade de São Paulo, destaca o prédio Martinelli, cartão de visita da cidade, juntamente com a figura do imigrante italiano, principal expoente desse processo.

Para a autora, dois elementos podem ser destacados para explicar o surgimento do processo de verticalização em São Paulo, o primeiro vincula-se às atividades econômicas marcantes do período, devido à expansão do café e pela industrialização das primeiras décadas do século XX e, em segundo lugar, a figura do imigrante italiano, cuja presença na cidade de São Paulo forneceu a mão-de-obra para a indústria e se fez reconhecer como um importante grupo estrangeiro, na medida em que contribuiu para o progresso e desenvolvimento da cidade.

“[...] o prédio Martinelli inaugura uma nova forma de apropriação do espaço, a verticalidade sem limite, que no futuro se generalizaria, ao ponto de criar uma ambiente citadino opressivo. Para tanto, contribuiria a gradativa aceitação do arranha-céu pelos profissionais a vulgarização do concreto armado, também utilizado em pontes viadutos e estradas de rodagem, e a produção nacional de cimento em maior escala (HOMEM, 1982, p. 133).

A construção do edifício Martinelli, denotou um importante aspecto da história da arquitetura paulistana, tanto no que se refere à parte técnica, pois foi a primeira obra em concreto, quanto pelos elementos históricos, econômicos e culturais dessa fase de expansão da verticalização na cidade de São Paulo (HOMEM, 1982).

Outro trabalho de destaque sobre o processo de verticalização é o de Fujioka (1996) que desenvolveu um estudo sobre a verticalização na cidade de São Paulo com foco no edifício Itália, projetado em 1956 e com sua construção encerrada em 1966.

O autor faz uma análise pormenorizada do processo de construção do edifício Itália, no contexto da paisagem urbana paulistana, e novamente é destacada a figura do imigrante italiano como parte importante desse processo.

Começamos por uma leitura da cidade, portanto de uma macroescala que envolve a paisagem urbana e seu contexto histórico e geográfico, para a análise específica do objeto e de seus componentes. Da passagem da macroescala para a microescala reduzimos o raio de alcance, da cidade para o bairro e até o entorno da quadra do sítio do projeto (FUJIOKA, 1996, p. 05).

Para o autor, a construção do edifício Itália é a concretização da importância social e econômica da comunidade de origem italiana na cidade de São Paulo, na década de 1950. Assim, o edifício exprime um esforço ousado de técnica para dar a cidade um “símbolo concreto” de sua “força coletiva”, tal como aconteceu com a construção do edifício Martinelli, poucas décadas antes (FUJIOKA, 1996, p.117).

A cidade de Vitória - ES também foi contemplada ao ser estudada por Mendonça (2001), em seu processo de verticalização, com edifícios de mais de quatro pavimentos. Este processo marcou o adensamento, a expansão, a renovação urbana e a valorização de determinadas localizações da cidade. O primeiro local das construções verticais foi na área central e, depois, a dinâmica expandiu-se, conforme a densidade e a “expansão no sentido de seu continente, em consonância com o percurso dos investimentos públicos em infraestrutura urbana” (MENDONÇA, 2001, p. 159).

Pouco tempo depois, houve um movimento de estagnação dos interesses imobiliários de investimentos no centro da cidade, o que ocasionou a dispersão do processo de verticalização para outras áreas, é o que a autora denominou de pulverização das construções verticais na cidade de Vitória (MENDONÇA, 2001).

Sendo assim, os investimentos destinados a outras áreas da cidade para a construção dos edifícios tornou algumas mais valorizadas do que outras, devido à grande implementação de produtos caros e a uma camada da sociedade cujas habitações eram melhor equipadas.

De origem norte-americana (estadunidense), a obra de Depré (2001) descreve com primor a construção dos edifícios mais altos do mundo e a audácia das primeiras construções do mundo antigo, como por exemplo, das pirâmides egípcias, o *Pathernoon* na Grécia (447 – 432 A.C.), a primeira construção da América do Sul representada pela edificação Maia na Guatemala referenciada pelo monumento de *Tikal* (A.C. 250-900) até as construções

contemporâneas como o *Empire State* de 1885, em Washington, a torre *Eifel* de 1889, na França, a Catedral de *Ulm* de 1890 na Alemanha até os mais recentes como o *Jin Mao*, em *Shanghai*, na China, com 421 metros de altura e 88 pavimentos.

A autora tenta demonstrar que mesmo com as construções mais antigas até as mais recentes pode ser observada a superação do homem em dominar técnicas construtivas e que as construções sempre denotam elementos simbólicos, tanto como no caso da religião, com os monumentos ancestrais ao reverenciar deuses, como na contemporaneidade, em atestar o poder e a riqueza de muitas nações.

Já Francisco (2007) aborda o processo de verticalização na cidade de São José do Rio Preto, dando ênfase ao estudo da habitação vertical, delineando o estilo destas construções, bem como os lugares e símbolos que esta nova forma de morar proporcionou e proporciona à cidade.

Para a autora, o processo de verticalização nesta cidade do interior paulista pode ser dividido em três fases: a primeira, entre 1956-1975, que deve ser considerada como o início do processo de verticalização, determinada por um modelo pautado no planejamento urbano; a segunda, entre 1976–1991, fase de explosão do processo de verticalização e consolidação dos empreendimentos verticais no centro e expansão para as demais áreas da cidade e a terceira fase, caracterizada pelo ano de 1992, período de surgimento dos condomínios fechados horizontais, o que caracteriza como um período de poucas construções verticais (FRANCISCO, 2007).

Na análise de Kuchpil (2008), os edifícios estudados estavam situados nas cidades de Nova York, Londres, Tóquio e Milão e o período que a autora destaca é entre o final do século XIX ao final do século XX.

Neste estudo, Kuchpil (2008) destaca que o processo de construção deste tipo de empreendimento vertical pode ser alvo de muitas discussões no que diz respeito ao planejamento urbano, pois causa muitos impactos à cidade, desde positivos a negativos.

Para a autora,

A verticalização é com certeza uma das grandes responsáveis pela transformação pela qual as cidades passaram no século XX principalmente, por um drástico processo de crescimento e renovação urbana e, portanto, pela criação de novas morfologias e formas de comportamento urbano. A produção dos edifícios de múltiplos pisos dentro do processo de produção do espaço da cidade se constitui em um dos mais importantes instrumentos de transformação da paisagem urbana, sendo responsável pela destruição de

extensas áreas como consequente aparecimento de conjuntos arquitetônicos e espaciais de grande significado cultural (KUCHPIL, 2008, p.17).

Além disso, a figura do edifício é a efetivação das mudanças sociais nas cidades, nas quais novas formas de convívio social são reveladas, denotando muitas vezes as representações de arrogância, poder e de afirmação da influência econômica (KUCHPIL, 2008).

O trabalho de Galvão (2007) versa sobre o processo de construção do edifício COPAN na cidade de São Paulo, na década de 1950, que se constituiu como um importante empreendimento misto da América Latina, isto é, além de conferir um número elevado de apartamentos, 1.160 distribuídos em 6 blocos, possui 73 pontos comerciais e um cinema.

A obra ficou a cargo da CNI (Companhia Nacional de Indústria e Construção), iniciada em 1952, tendo o seu alvará somente em 1953 (GALVÃO, 2007).

Apesar de seu gigantismo e notoriedade na cidade de São Paulo, o edifício COPAN passou por várias modificações desde sua concepção inicial até o encerramento de sua construção, com as dificuldades de capital para sua execução e ausência de investimentos financeiros, o que obrigou a interrupção da obra por diversas vezes.

O COPAN foi um dos importantes empreendimentos construídos na cidade de São Paulo, visto que o período de sua implementação na década de 1950 foi de grande transformação para a cidade, tanto em termos de expansão física, quanto de crescimento populacional provocado pelo processo de industrialização.

O trabalho de Queiroz (2008) analisa a espacialização dos edifícios construídos na cidade de São Paulo pela iniciativa privada nos anos de 2000 e 2008 correlacionando com os novos modelos de vida e dos grupos domésticos.

O autor estudou o papel dos diferentes agentes de produção do espaço urbano, sobretudo atrelados à produção vertical na cidade de São Paulo. Além disso, constatou o alto grau de especialização na construção e venda dos produtos imobiliários no sentido de satisfazer o interesse dos diferentes grupos sociais, que cada vez mais tem se alterado ao longo das décadas.

Visto isso, o autor destaca o papel do incorporador, do construtor e do vendedor como um dos principais responsáveis pela venda de apartamentos, na medida em que o primeiro atua no investimento de modelos de apartamentos mais convencionais, para não ter tantos riscos no momento da comercialização, enquanto que o construtor tenta desenvolver

métodos mais eficientes para atender a seus próprios interesses de rentabilidade, e o vendedor, sendo este o que tem o contato direto com o consumidor e declara conhecer os interesses e necessidades desse comprador.

O aumento da densidade demográfica, de espaços livres para a circulação do ar, a alteração do microclima, gasto de energia e impermeabilização do solo são alguns dos fatores negativos que contribuem para a diminuição da qualidade ambiental das cidades ocasionada pelas edificações verticais com mais de quatro pavimentos enfatizados no trabalho de Moura e Nucci (s.a.)

O trabalho destes dois autores teve como objetivo o estudo do bairro central de Santa Cecília, no município de São Paulo, entre os anos de 1992 a 2008, destacando de forma sistêmica os aspectos biofísicos relacionados ao processo de verticalização.

Visto isso, o trabalho apresentado colaborou com as discussões que enfatizam as contradições inerentes à qualidade ambiental das cidades e às construções verticais. Estas construções, portanto, contribuem para as mudanças de insolação e circulação do ar propiciando o aparecimento de muitas doenças respiratórias, além da impermeabilização do solo, estreitamento de ruas, aumento do tráfego e sobrecarga viária de esgoto e água, destruição do relevo, maior concentração populacional e a falta de privacidade deste tipo de moradia.

A verticalização no espaço urbano de Mossoró, no estado do Rio Grande do Norte, tem despertado preocupações em relação ao conforto térmico, pois tem criado uma espécie de barreira, que tende a alterar a intensidade dos ventos e provocar o fenômeno denominado de ilhas de calor.

Morais, Silva e Medeiros (2007), em estudo realizado nesta cidade, destacam que as construções verticais têm alterado o mesoclima da cidade, e que a construção dos altos edifícios deve ser fiscalizada pelos órgãos públicos para melhor “compatibilizar os usos do solo com a proteção do meio ambiente natural construído” (MORAIS, SILVA e MEDEIROS, 2007, p. 11).

Sendo assim, ressaltamos que a apreensão de muitos trabalhos sobre o processo de verticalização foi extremamente importante para entendermos como esta forma construtiva que se destacou no setor imobiliário habitacional, tornou-se objeto de tantos estudos pelos pesquisadores brasileiros e estrangeiros.

Não esgotando a temática, acreditamos que os trabalhos apresentados nesta seção podem dar uma pequena contribuição nas discussões referentes a um processo que não se realiza apenas em espaços metropolitanos como ressaltado por Souza (1989), mas que é apreendido em outras cidades, e que continuam a ser subordinados pelo interesse do capital e pelos agentes transformadores do espaço urbano, assim como suas características particulares e específicas, como será demonstrado no item a seguir que tem como intuito suscitar o caráter simbólico e subjetivo atrelado ao processo de verticalização.

2.2.4. Dimensão simbólica do processo de verticalização

Neste item, pretendemos desenvolver algumas reflexões acerca do processo de verticalização, sob o ponto de vista da dimensão simbólica. Elas são necessárias, visto que a constituição da moradia em edifícios, na atualidade, em determinados espaços da cidade está relacionada à condição de valorização pessoal, por alguns grupos mais privilegiados, na tentativa de distinguir-se de outros.

Durante um bom tempo, a moradia em prédios foi alvo de questionamentos, principalmente, por parte de grupos de média a alta renda, que associavam a residência na forma vertical aos cortiços, em que residiam apenas os mais pobres, sem nenhuma condição de higiene. Relaciona-se esse fato à destinação, por muito tempo, desses edifícios tanto ao uso comercial como para residência da classe trabalhadora, no centro da cidade de São Paulo, no início da década de 1910 e 1920, em que as primeiras edificações foram construídas, como já exposto anteriormente.

Sendo assim, priorizamos destacar mais uma face promovida pelas construções verticais, de modo a elencar os elementos necessários para uma análise futura do processo de verticalização no espaço urbano londrinense que, na atualidade, tem se desenvolvido em espaços específicos a este tipo de moradia.

Para Silva (2002), por exemplo, que estudou o processo de verticalização na cidade média de Guarapuava/PR, trata-se de um processo que ela denomina “redes de pessoalidade”, ou seja, a verticalização é

simultaneamente um espaço construído culturalmente por relações de produção, códigos de comunicação, idéias, crenças e valores, criados

interiorizados, sustentados e transformados por relações de forças daquela sociedade, dentro de uma temporalidade específica (SILVA, 2002, p. 29).

Já para Souza (1989) a verticalização que se iniciou no Brasil configura-se como a identidade do processo de urbanização brasileira.

Mas que identidade seria esta? Souza demonstra, em sua tese, a importância de tal fenômeno na cidade de São Paulo, bem como evidencia que o processo de verticalização brasileiro é diferenciado do verificado nos demais países em que ele é observado.

Nesse sentido, não se trata de desconsiderar fatores econômicos ou políticos, mas de levar em conta mais uma variável para a análise: a dimensão simbólica e subjetiva também atinente ao processo de verticalização, reconhecendo a necessidade de tal perspectiva para a presente abordagem.

Em vista disso, perguntamo-nos se a construção dos edifícios em grandes e em médias cidades ainda tem papel significativo no imaginário coletivo dos indivíduos que nela habitam. O progresso, o desenvolvimento ou a dita modernidade ainda são notabilizados quando se veem altos empreendimentos nas cidades brasileiras?

Essa perspectiva torna-se importante devido ao fato de a cidade de Londrina, localizada ao Norte do estado do Paraná, objeto de nosso estudo, ser considerada como uma das cidades mais verticalizadas do mundo na atualidade (MENEGUEL, 2007)⁹, o que carrega consigo a imagem de modernidade, riqueza, progresso e prestígio desde os tempos de sua formação, atrelada às primeiras edificações verticais na década de 1950 (LINARDI, 1995).

Portanto, não são apenas os fenômenos econômicos que interferem no processo de verticalização, isto é, sabemos da real importância dos papéis desempenhados pelas incorporadoras e construtoras e demais agentes de transformação do espaço urbano. Porém, compreendemos que estas formas verticais no espaço urbano interferem nas relações sociais, nas mudanças comportamentais e, no mais, nas relações que os indivíduos estabelecem com a cidade. Essa compreensão é corroborada por Ramires (1997), para quem a cidade deve ser analisada, sob diferentes dimensões e seus constantes movimentos de transformação socioespaciais.

⁹ No ano de 2007, Londrina foi considerada como a 12ª cidade do mundo em número de edifícios com mais de 12 pavimentos e, no Brasil, a cidade estava na 6ª posição. De acordo com uma pesquisa realizada pela empresa alemã *Emporis Building*, que monitora a construção de edifícios por todo o mundo, os critérios estabelecidos para esse ranqueamento foram: o estudo de cidades recém-verticalizadas e o número de edifícios *versus* o número de habitantes. No ano da pesquisa, constatarem-se 1.121 habitantes para cada prédio (MENEGUEL, 2007).

Em nosso entendimento, as formas que a cidade adquire influenciam sobremaneira no cotidiano dos indivíduos, bem como nos usos e nas diferentes ocupações do solo urbano, que reorganizam uma forma de *habitat* que valoriza e desvaloriza, ao mesmo tempo, determinados espaços.

Visando isso é que Nascimento (2000) observou que, desde a Modernidade, os grandes monumentos arquitetônicos dominam a cena urbana, desenvolvendo inúmeros papéis, tais como: a) os “prédios troféus”; b) o produto de venda da identidade visual das cidades; c) os símbolos de poder circunscrito das grandes corporações; d) as formas de propaganda de prosperidade e riqueza etc.

A autora relembra-nos, ainda, que as grandiosas igrejas europeias do período gótico objetivavam o fortalecimento da fé e a pequenez do homem em relação a Deus. Dessa forma, foram criadas altas torres, tais como a de muitos monumentos históricos, que já denunciavam a necessidade de superação da natureza.

Em diferentes pontos do mundo, pode ser notada a grandiosidade dessas construções, com diferentes intencionalidades, mas que desejavam transpor em concreto suas aspirações, entre elas: a Torre *Eiffel*, construída na cidade de Paris, em 1889, com cerca de 324 metros de altura, para honrar o centenário da Revolução Francesa e a Catedral de *Ulm*, na Alemanha, de 1890, com 161 metros, erguida pelos burgueses como símbolo de vitória frente aos adversários.

Sendo assim, foram várias as formas de construção de altas torres, desde inovações tecnológicas de monumentais empreendimentos até as formas estruturais organizacionais vistas na atualidade com a construção de grandes edifícios, os denominados por alguns autores de arranha-céus.

Cada período histórico carrega consigo suas configurações mais importantes, eventos (SANTOS, 1996), que caracterizam uma época ou um estágio da vida dos cidadãos. Desde muito tempo, os edifícios carregaram essa prerrogativa, mas desde o século XX, desempenham papéis significativos em grandes e médias cidades em todo o mundo, onde estas construções são erguidas.

Depois de demonstrar, historicamente, como tiveram importância as construções verticais e o desenvolvimento de seus diferentes usos, deparamo-nos no século XIX, com a entrada dos Estados Unidos no advento de novas tecnologias e na construção de grandes edifícios, como o monumento de Washington, de 1884, por exemplo, que foi considerado

como uma das construções mais altas deste país comparado às construções das cidades europeias da Idade Média (NASCIMENTO, 2000).

Com o avanço da economia estadunidense no mundo, sua base estética tornou-se um dos símbolos da identidade corporativa da cidade. “Uma complexa metáfora que refletiu os diferentes setores: o econômico, o social e o cultural” (NASCIMENTO, 2000, p. 109).

Sendo assim, esse país, depois da 2ª guerra mundial, começou a exportar ao mundo um estilo de vida diferenciado, baseado, diferentemente do que ocorria na Europa, no consumo e com ele as suas experiências arquitetônicas, para servir de exemplo e imitação de um país forte economicamente.

O estilo norte-americano de construção de edifícios apoiou-se em três princípios estéticos que, simultaneamente, carregavam a representação da habilidade humana (NASCIMENTO, 2000):

- a) arquitetura como um espaço fechado, esqueleto de concreto e aço, de proteção exterior, cujo material ideal seria o vidro;
- b) a estandardização dos componentes do edifício; e
- c) fachadas sem excesso de decoração.

Foi este o caminho desenvolvido para a proliferação, em diferentes nações, dos grandes arranha-céus. A esta nova forma de construção, também, foram destinadas críticas, devido à incapacidade de transcrever o elemento edifício, como integrante da cultura local do país a que foi destinado.

É a partir desse contexto que, para diversos autores, os conceitos de global, transnacional e cosmopolita tiveram seu início, seguidos dos chamados pós-modernismos.

Segundo Harvey (1992), o Modernismo surgiu antes da 1ª Guerra Mundial (1914-1918), por meio da reação às novas condições de produção e para atestar um estilo característico do seu tempo. Para o autor, a fábrica, os novos sistemas de transporte e o consumo, este em especial, dada a ascensão de mercados de massa, publicidade e da moda, foram pioneiros na modificação dos tempos subsequentes.

Além disso, é fundamental considerar que há condicionantes subjetivas, associados aos símbolos de Modernidade associados ao desenvolvimento do próprio capitalismo.

A cidade em sua complexidade e constante movimento do fazer/desfazer/recrutar formas, funções, valores e estratégias de ação, aponta-

nos em direção a pensar que os aglomerados urbanos não são apenas o “locus” da produção capitalista e da reprodução da força de trabalho. Outras dimensões da realidade mutante e mutável devem ser contempladas se quisermos ter uma compreensão real dos diferentes processos em curso. A dimensão do indivíduo na produção do espaço, por exemplo, é um dado significativo. Esses dois níveis não são indissociáveis, e há que se tentar apreendê-los como são (RAMIRES, 1997, p. 06).

Mesmo que a globalização seja, para alguns, um processo pelo qual o mundo se torna uma miscelânea de culturas e histórias, pessoas e lugares, a nosso ver, os edifícios podem surgir como fenômenos de não integração com o todo. Eles tornaram-se a representação de uma cultura e isso se deve ao fato de como são disseminados pelo mundo, sem cotejar a possibilidade de interação com o meio, desprovidos de interação com os indivíduos, principalmente aqueles com menor poder aquisitivo, sem lhes prestar nenhuma identificação (SILVA, 2002).

Para Ibelings (1998 apud Nascimento, 2000), a autenticidade, a mobilidade e a neutralidade definem estas edificações, que refletem mundos autônomos, habitados por pessoas diferentes, mas sem significados específicos para a cidade.

Em complemento à análise de Ramires (1997), Carlos (1991) destaca que as análises referentes ao espaço urbano como produção e reprodução econômica devem ser ampliadas, levando-se em conta o indivíduo, ou seja, não se deve restringir a produção somente ao construir coisas, mas enquanto produção/reprodução das relações sociais: símbolos, obras, valores éticos e estéticos que abrem perspectivas para pensar o urbano além das condições fixas, e que não devem ser valorados apenas no âmbito da reprodução do capital.

Tais considerações demonstram o período histórico no qual estamos submersos, pois a afirmação de que a cidade é apenas um local para reprodução do capital deve ser relativizada, dada pela ambivalência, pelo efêmero e pela transitoriedade, visto que a cidade carrega símbolos e imagens que traduzem tal complexidade.

Dentre as diversas leituras e diferenciadas interpretações sobre o espaço urbano, e como seu elemento sintomático, o processo de verticalização, também, ganha novas formas de interpretação.

Para alguns, a verticalização demonstra, por exemplo, o poder simbólico ligado à relação existente entre os que estão em cima e entre os que estão em baixo.

Mesmo com as diferentes abordagens apontadas sobre a constituição dos primeiros edifícios, Relph (1987) afirma que estes, tais como os conhecemos na atualidade, têm sua concepção diferenciada de outros tempos históricos. Para o autor, antes do século XIX, os templos, igrejas e palácios eram construídos como forma da expressão da autoridade religiosa ou política, o que já não acontece em relação aos arranha-céus do século XX, pois, mais que demonstrar o desejo de autoridade, servem de demonstração da ostentação das proezas técnicas dos engenheiros e construtores.

Vaz (1994) destaca a importância do estudo da verticalização, devido ao fascínio de ver a cidade do alto, sendo contemplada por alguns pela ideia de dominação sobre a cidade, em função de sua altura. O edifício, portanto, permite concretizar os anseios ancestrais e ainda exibir, por meio das propagandas e publicidade, a identidade de cada um dos participantes da materialização do edifício construído. “A importância atribuída a esse aspecto pode explicar porque muitos dos primeiros arranha-céus não atendiam a programas funcionais definidos, apresentando espaços para as mais diferentes atividades, como se a única função fosse a de ser alto” (p. 11).

Toda prática simbólica construída para mudar as concepções oriundas dos espaços coletivos, noutros momentos discutidos, foi essencial para desmistificar que a habitação coletiva era referência de pobreza. Nesse sentido, a demanda por apartamentos também comportou a ideia de que poderia estar relacionado à ascensão social, já que se construiu a referida imagem durante o século XX no Brasil, um atestado público da condição social e econômica de seus moradores.

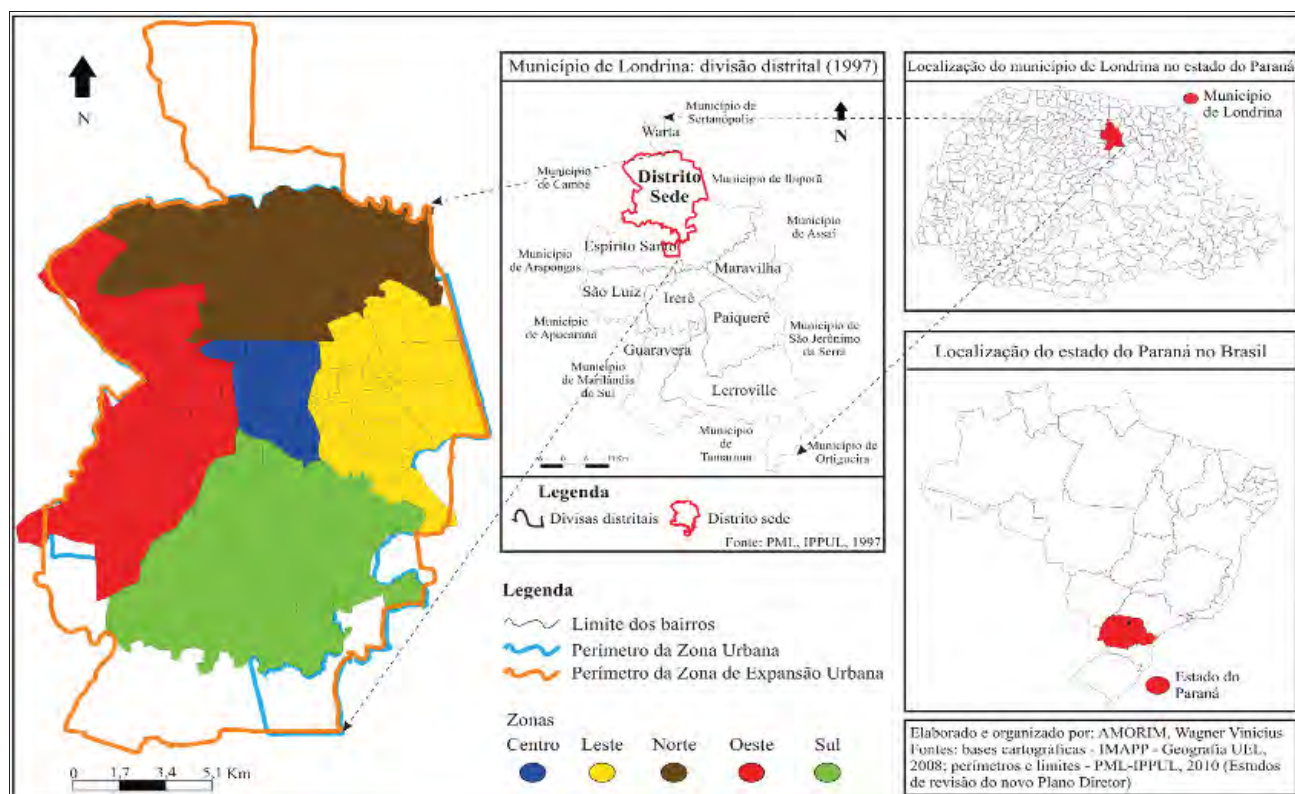
Os arranha-céus paulistas, por exemplo, tornaram-se construções emblemáticas marcando a paisagem urbana e o imaginário coletivo. Tendo em vista que o fato de terem surgido na área central – espaço mais valorizado e dinâmico da cidade – e estarem associados às práticas sociais das classes média e alta, essas formas geográficas passaram a encarnar o símbolo da modernidade, progresso e um modelo de “morar bem” (RAMIRES, 1997, p. 21).

Visto isso, voltaremos ao debate das dimensões simbólicas do processo de verticalização nos capítulos 3 e 4, em que apresentaremos nosso objeto de estudo e as questões que envolvem a constituição do processo de verticalização na cidade de Londrina.

*Capítulo 3. Londrina e o
processo de verticalização*

Neste capítulo, visando a um entendimento de como o processo de verticalização se desenvolveu em Londrina, ressaltaremos algumas especificidades que a colocam como uma importante cidade no que se refere à construção de empreendimentos imobiliários verticais, visto as especificidades deste processo nesta última década, justamente dada pela pesquisa que gerou esta dissertação.

Localizada ao norte do estado do Paraná, Londrina contava, no ano de 2010, com uma população de 506.545 habitantes, sendo considerada como o terceiro município da região Sul do Brasil em importância econômica e o quarto em população (IBGE, 2010). Conta com uma área de 1.656, 606 km² e com uma densidade demográfica de 305.87 hab/km², segundo dados do Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social (IPARDES, 2010), sendo composta por oito distritos: Guaravera, Irerê, Paiquerê, Warta, São Luiz, Lerrovile, Maravilha, Espírito Santo e um distrito-sede, como pode ser observado no mapa 1. Seu grau de urbanização é de 97,40%.



Mapa 1: Londrina. Divisão municipal, distrital e zonal. 2010

Segundo Schwartz (1997), oficialmente, Londrina foi fundada em 21 de agosto de 1929, quando a Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP) procedeu ao loteamento e venda das terras rurais. Todo o empreendimento de ocupação e viabilização de seus compradores deu-se no local denominado Patrimônio Três Bocas. “A instalação do município se daria apenas cinco anos mais tarde, por meio, do Decreto Estadual assinado pelo interventor Manoel Ribas, em três de dezembro de 1934”. Sua instalação foi em dez de dezembro do mesmo ano (ALMEIDA, 2004, p. 11).

Desenhada como um tabuleiro de xadrez, a cidade de Londrina foi pensada para ter 250 quadras, que tinham aproximadamente 10.000 m² cada uma, com uma estimativa de abrigar 20.000 a 30.000 habitantes, como mostra a figura 11 (FRESCA, 2002), porém, esse número foi rapidamente superado nos primeiros 20 anos após a fundação da cidade (SILVA, 2003).

A figura 11 refere-se à primeira planta do parcelamento urbano de Londrina, que foi desenhada pelo engenheiro Alexandre Rasgulaeff, e mostra a disposição das ruas em sentido norte-sul e leste-oeste; abrigava a sede da CTNP que dava apoio ao projeto urbanístico nascente, no qual havia a presença de comércio e serviços para atender a todos àqueles que ajudaram na construção da cidade (PRANDINI, 1954; LINARDI, 1995).



Figura 11: Londrina. Primeira planta do parcelamento urbano. 1938

Fonte: Extraída de BORTOLOTTI, 2007

Para Fresca e Oliveira (2005), a ocupação da maior parte das terras do Norte Paranaense originou-se num contexto mundial de recessão da economia capitalista, entre os anos de 1921 a 1948, cujos marcos temporais estão na crise de 1929, nos Estados Unidos, com a quebra da bolsa de Nova York e no Golpe de Estado, de 1930, no Brasil. Do ponto de vista destes autores, converge essa análise com a interpretação de Ignácio Rangel (1914-1994), economista brasileiro que destacou o período como um momento negativo da economia mundial, o que fez com que o Brasil “voltasse a si mesmo”, isto é, possibilitou a adoção de medidas que deixassem de lado boa parte das importações que até então eram realizadas e, com isto, criaram-se as possibilidades de crescimento e desenvolvimento do país por suas “próprias pernas”, não somente pela condição de uma indústria nacional, mas pelo consequente crescimento econômico e social. Nesse contexto, a criação de condições estruturais para o avanço do processo de substituição de importações, dar-se-ia pela via industrial (FRESCA e OLIVEIRA, 2005).

Para o desenvolvimento dessa industrialização, a participação de latifundiários, capitalistas industriais emergentes e comerciantes foi fundamental para a substituição de importações, sendo a participação do Estado brasileiro igualmente fundamental para o processo, adotando medidas institucionais e legais para o progresso industrial, ao mesmo tempo em que se mantém estagnada a discussão sobre a reforma agrária (FRESCA e OLIVEIRA, 2005).

Além disso, foi nessa conjuntura que as cidades do Norte Paranaense foram criadas, pela CTNP, que era subsidiária da Paraná Plantations Co., cuja composição acionária consistia de capitais ingleses e brasileiros, e cujas atividades foram iniciadas em 1920. No entanto, o projeto de construção a cidade foi efetivado somente em 1929 (FRESCA e OLIVEIRA, 2005, p. 36).

Em princípio, empresários ingleses viram nas terras norte-paranaenses condições propícias para o desenvolvimento de um tipo de atividade econômica que ofereceria um produto básico na época (o algodão) para alimentar a indústria têxtil inglesa, que era um dos principais suportes da economia daquele país (OURA, 2005, p. 49).

Para esse empreendimento,

Direcionaram-se [...] numerosos colonos, em sua maioria do estado de São Paulo, que de posse de seus recursos financeiros realizaram a compra de seu lote mediante entrada e com parcelas anuais a serem pagos. Esta venda parcelada dos lotes rurais facilitava o sucesso do negócio e venda muito

rápida das terras da CTNP, a ponto de seguirem com os loteamentos em sentido oeste em muito pouco tempo após Londrina (FRESCA e OLIVEIRA, 2005, p. 36).

O pagamento dos lotes adquiridos foi mediante as atividades de produção de gêneros alimentícios como, por exemplo, arroz, feijão, milho e algumas matérias-primas para o setor industrial (amendoim e algodão), isto porque o café geraria as primeiras safras somente após três ou quatro anos de seu plantio. Dessa maneira, com a comercialização de outros produtos, seriam garantidos os rendimentos para o pagamento das prestações das terras (FRESCA, 2002).

Desde o período em que foi fundada, até a atualidade, a cidade de Londrina, consolidou-se como importante cidade da região do Norte Paranaense e se inseriu na divisão territorial do trabalho, segundo as seguintes fases, definidas por Bragueto (1996) e ressaltadas por Cunha (2005): (a) a primeira, de 1930 a 1962, em que há um forte avanço e predomínio da agricultura; (b) a segunda, de 1962 a 1975, em que pesam as transformações na estrutura agrária, dadas, num primeiro momento, pelo declínio da cafeicultura e pela expansão da pecuária; e (c), terceira, a partir de 1975, momento em que a industrialização da agricultura se consolida.

Segundo essa dinâmica de desenvolvimento, aliada à melhoria nas condições infraestruturais, a cidade vai evidenciando, em sua paisagem, um aumento considerável de edificações unifamiliares e, tão logo, o surgimento de seus primeiros edifícios, o que já atestava, como símbolo, a riqueza e a prosperidade, em contraste com outras áreas pobres na cidade (PRANDINI, 1954).

O intenso e rápido aumento populacional foi um dos fatores fundamentais para a grande expansão físico-territorial de Londrina, mediante a ação de diferentes agentes produtores do espaço urbano, que impulsionaram as práticas de especulação imobiliária e ampliaram a diferenciação socioespacial. Tendo em vista esse contexto, a evolução do número de construções, com a finalidade de uso residencial, foi muito acelerada.

Visto isso, apresentaremos as principais características da cidade e seu processo de verticalização¹⁰, ao longo das décadas de 1950 a 1990.

¹⁰ Essas características de desenvolvimento do processo de verticalização na cidade de Londrina alia-se as análises desenvolvidas no quadro 2, apresentadas no segundo capítulo desta dissertação, em que destacamos as fases (1910-2000) das construções verticais iniciadas no século XX no Brasil.

3.1. O processo de verticalização na cidade de Londrina: décadas de 1950 a 1990

Neste subcapítulo, destacaremos alguns dos trabalhos que enfatizam o processo de construção dos empreendimentos verticais para moradia na cidade de Londrina. Cada um deles aborda diferentes aspectos em relação aos estudos do processo de verticalização – já enfatizados no item 2.2.5 no capítulo 2, desde os primeiros edifícios, construídos na década de 1950, até a atualidade.

Oura (2005), por exemplo, relaciona a construção do espaço urbano de Londrina com a construção das edificações verticais de 1950-2005. Paula (2006) correlaciona a ação dos promotores imobiliários, sobretudo das incorporadoras e construtoras com o mercado consumidor dos apartamentos na Gleba Palhano (porção sudoeste da cidade), em que se destacam os empreendimentos de alto e médio padrão. Passos (2007) analisa como as mudanças socioestruturais na economia nacional proporcionaram a Londrina uma nova configuração urbana, evidenciada pela construção acelerada de edifícios com quatro ou mais pavimentos, entre os anos de 1970 e 2000, período também conhecido pela consolidação dos conjuntos habitacionais. Santos (2008) e Casaril (2008) enfatizam a reestruturação espacial da construção de edifícios, na cidade de Londrina, em período recente, 2000-2008, e seus desdobramentos na configuração espacial londrinense.

Sendo assim, daremos enfoque às décadas de 1950, 1960, 1970, 1980 e 1990, frisando as principais características da construção dos edifícios, investigados pelos autores supracitados, com a apresentação, por meio de mapas, do processo de verticalização, além de gráficos e quadros que irão permitir a visualização de outros tipos de informações, como número de pavimentos, área construída etc.

Tal levantamento bibliográfico torna-se importante para a pesquisa pelo fato de analisar os períodos pretéritos do processo de verticalização na cidade de Londrina, entre as décadas de 1950-1990, e nos dar bases para analisar as modificações que ocorreram na cidade relacionada aos empreendimentos imobiliários construídos na última década, foco de nossa pesquisa.

Trabalhamos com a hipótese de que, na última década, 2000 a 2010, há um conjunto de especificidades nas lógicas de produção e apropriação dos empreendimentos verticais construídos na cidade de Londrina. Trata-se da concretização e efetivação de um período, marcado por tendências que vêm se constituindo com solidez na cidade desde a

década de 1990, em que algumas áreas são destinadas à construção de habitações multifamiliares para médio e alto padrão socioeconômico. Isso cria diferenças, tanto do ponto de vista da moradia, quanto da constituição de setores da cidade mais bem equipados que outros, alterando não só a paisagem construída, como as relações socioespaciais no espaço urbano londrinense.

Tendo em vista o objetivo de apresentar um painel histórico geral que ofereça elementos para, no subcapítulo 3.2. dedicarmos-nos ao foco de nossa dissertação, iniciaremos apresentação da periodização do processo de verticalização em Londrina a partir da década de 1950, período em que surgem as primeiras construções verticais. Encerraremos com a década de 1990 para compor, então, um quadro com as principais características e estágios deste processo. Em seguida, remeteremos nossas análises ao período que entendemos configurar-se como “novo”: 2000 a 2010.

3.1.1. A verticalização em Londrina: década de 1950

De acordo com o Censo Demográfico realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) na década de 1950, a cidade de Londrina, contava com uma população de 71.412 habitantes, dos quais 34.230 residiam no espaço urbano e 37.182 no espaço rural. Segundo Oura (2005), este também foi o período em que o cultivo do café atingiu a maior cifra nacional, 47% do total, tornando-se uma atividade de destaque na vida econômica da região e da cidade. “A paisagem norte-paranaense encontrava-se coberta por extensos cafezais com raras manchas de floresta, o que atraiu enorme contingente populacional para a área, principalmente em direção às cidades” (OURA, 2005, p. 70).

Como enfatiza Casaril (2008), na década de 1950, Londrina teve fortes investimentos públicos destinados a transformá-la numa cidade moderna. Esse foi o impulso para que o precoce processo de verticalização se desenvolvesse, vinculado a uma forte exportação cafeeira, no período pós-II Guerra Mundial.

A partir da Segunda Guerra Mundial, iniciava-se um período bastante favorável à cafeicultura nacional, com a década de 50 constituindo-se no momento de maior vitalidade da atividade cafeeira paranaense. Exatamente pela projeção do café paranaense na economia nacional, afirma-se que o centro dinâmico da produção deslocou-se de São Paulo para o Paraná (LINARDI, 1995, p. 165).

Foi dessa maneira que a cidade de Londrina tornou-se reconhecida internacionalmente como a nova “capital do café”, posto até então reservado a Ribeirão Preto, cidade do interior do estado de São Paulo. Mediante essa conjuntura favorável, Londrina passou a ser responsável pela organização do comércio de exportação do café e de todas as demais atividades que a complementavam (LINARDI, 1995).

Para avaliarmos a importância econômica de Londrina na década de 50, lembramos que essa cidade foi neste momento responsável por 11,4% do total da produção internacional exportada. Complementando esses dados, vale ainda dizer, que, segundo o Boletim da Superintendência dos Serviços do Café no Paraná, Londrina em 1950 era o município do Norte do Paraná que apresentava maior volume de exportação de café no Porto de Santos e de Paranaguá, chegando a 41% do total produzido pelo Estado superando até mesmo cidades mais antigas da região (LINARDI, 1995, p. 165).

É neste contexto que Londrina ganha importância regional. Os investimentos públicos configuraram este período como sendo das implantações de infraestrutura urbana, como a pavimentação de ruas, o fornecimento de energia elétrica, a construção das redes de água e esgoto, que geraram condições para o estabelecimento de uma etapa aqui denominada de “anos dourados” (LINARDI, 1995; FRESCA, 2002).

Sendo assim, com todo esse desenvolvimento na infraestrutura da cidade e vinculado ao bom desempenho da produção cafeeira, como mencionado, o processo de verticalização começou a se desenvolver. De acordo com Prandini (1954, p. 67), “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”.

Destacamos dois exemplos de edifícios construídos na década, de 1950, o Sahão Palace Hotel, de 1952 (figura 12), e o edifício Centro Comercial, de 1955 (figura 13), ambos edificadas pela construtora Veronese, responsável pelo maior número de edificações verticais desse período (OURA, 2005), com quatro empreendimentos do total construído.



Figura 12: Londrina. Edifício Sahão. 1952
Fonte: SANTOS, 2011

O edifício Sahão Palace Hotel, localizado na Av. São Paulo, n. 266, inaugurado em 1952, tinha, num primeiro momento, seis pavimentos e foi ampliado posteriormente para oito. Para Oura (2005), esse, como outros edifícios construídos na década de 1950, denotam o capital dos fazendeiros do café, que ajudaram a construir a chamada “moderna” cidade de Londrina.



Figura 13: Londrina. Edifício Centro Comercial. 1955
Fonte: <<http://edificiocentrocomerciallondrina.com>>

O Edifício Centro Comercial foi construído na primeira década do processo de verticalização, em 1955. É composto por três torres e possui 22 pavimentos cada um. É um edifício de uso misto, pois, nos pavimentos inferiores, há restaurantes, bares, lanchonetes, lojas de roupas, cabeleireiros etc. e, nos pavimentos superiores, há vários apartamentos.

Com forte influência na construção civil em seu país de origem (Itália), a família Veronese (responsável pela construção dos edifícios destacados nas figuras 12 e 13) foi liderada por Arturo e os filhos Remo e Rômulo e estabeleceram grandes parcerias na construção civil da cidade de Londrina. Há também a construção do edifício Bosque (sede do atual jornal Folha de Londrina – figura 14), fundado dois anos antes da década de 1950, em 1948, com 18 pavimentos e também destinado ao uso residencial em seus pavimentos superiores (ALBUQUERQUE, 2005; CASARIL, 2008; PASSOS, 2007).



Figura 14: Londrina. Edifício Folha de Londrina. 1948

Fonte:

(<http://www.edificiofolhadelondrina.com>)

O quadro 4 apresenta o total de edifícios construídos na cidade de Londrina na década de 1950. De acordo com os dados apresentados, podemos afirmar que esse período apresentou 17 edificações e, de acordo com Casaril (2008), todos estão concentrados na área central da cidade e não há indícios de edifícios de quatro pavimentos no período estudado¹¹. O ano de 1955 destaca-se por apresentar quatro edifícios na classificação de 15 ou mais pavimentos construídos e, posteriormente, o ano de 1958, com dois prédios construídos. Estes últimos seis edifícios construídos indicam o começo da construção de altos edifícios.

Anos	05 a 08 pavimentos	09 a 14 pavimentos	15 e mais pavimentos	TOTAL
1950	0	1	0	1
1951	1	0	0	1
1952	1	1	0	2
1953	1	1	0	2
1954	1	0	0	1
1955	1	0	4	5
1956	0	2	0	2
1957	0	0	0	0

¹¹ Como previsto em lei, edificações com até quatro pavimentos não necessitam de elevadores, e este pode ser um importante fator relacionado ao baixo custo da obra, o que, para o construtor, pode ser uma possibilidade de auferir maior lucro.

1958	1	0	2	3
1959	0	0	0	0
TOTAL	6	5	6	17

Quadro 4: Londrina. Edifícios construídos com 5 pavimentos ou mais. Década de 1950

Fonte: CASARIL, 2008. **Organização:** SANTOS, 2011

Os edifícios altos reforçavam o conceito de modernidade na arquitetura londrinense e, ao apresentar variadas funções, indicando o potencial das construções verticais, mais e mais empreendedores da cidade eram seduzidos pela possibilidade de lucro gerado pelo investimento na nova evolução técnica construtiva (OURA, 2005, p. 74).

Os anos de 1957 e 1959 são a exceção da década de 1950, por não ter edifícios construídos, e os anos de 1950, 1951 e 1954, por apresentarem apenas um edifício construído em cada ano.

De acordo com a pesquisa feita por Casaril (2008), os edifícios erguidos na década de 1950, destinaram-se prioritariamente às atividades comerciais, tais como bancos, hotéis, escritórios etc., confirmando a tendência das primeiras construções verticais do Brasil, no início do século XX. Isso se deve a um número muito elevado de edificações que precisava ser destinado ao uso comercial e de serviços, para dar suporte às atividades econômicas do período, como mostra o quadro 5. Apesar disso, há que se considerar o número de construções para finalidade residencial.

Anos	Comercias	Mistos	Residenciais
1950	0	1	0
1951	1	0	0
1952	2	0	0
1953	1	1	0
1954	0	0	1
1955	3	1	1
1956	0	2	0
1957	0	0	0
1958	1	1	1
1959	0	0	0
TOTAL	8	6	3

Quadro 5: Londrina. Edifícios construídos com quatro pavimentos ou mais segundo o uso. Década de 1950

Fonte: CASARIL, 2008. **Organização:** SANTOS, 2011

De acordo com o quadro 5, a década de 1950 reúne um total de oito edifícios comerciais construídos, sendo seis de uso misto, ou seja, destinados tanto ao uso residencial como ao comercial, e três residenciais. Em relação ao uso comercial, o ano de 1955 destaca-se com edifícios construídos. Posteriormente, verifica-se, no ano de 1956 a construção de dois prédios de uso misto. Segundo Casaril (2008), todos os edifícios construídos localizam-se no centro da cidade.

Essa precoce verticalização da cidade de Londrina, na década de 1950, configura-se, para Linardi (1995), como a marca da modernidade, pois impôs a incorporação de inovações decorrentes do avanço conquistado no período técnico-científico, mas

Se por um lado, estas inovações trazem em seu interior uma força revolucionária, por outro, é importante admitir que essas mesmas inovações não chegam a substituir por completo a base preexistente. De forma gradativa, a nova situação tende a ser ajustada às particularidades de cada formação social (LINARDI, 1995, p. 29).

Visto isso, nas palavras de Santos (1988, p. 88),

o novo não chega em todos os lugares e quando chega não é ao mesmo momento; por isso, o novo nem sempre chega quando é absolutamente novo. Portanto, podemos datar a chegada das variáveis em relação ao momento em que começam a existir, o seu momento zero.

Os altos edifícios construídos, neste período, na cidade de Londrina denotam o sentido da modernidade, pois trouxe para a mesma, variadas inovações científicas e tecnológicas expressas no espaço urbano londrinense desde as suas primeiras décadas.

No quadro 6, estão destacados os nomes de alguns dos edifícios construídos na década de 1950, todos localizados na área central da cidade.

Nome dos Edifícios	Ano de Inauguração	Número de Pavimentos
Santo Antonio	1950	11
Autolon	1951	6
Sahão Palace Hotel	1952	9
Sul Brasileiro	1952	14
Monções	1953	9
Drogasil	1953	5
Souza Coelho	1954	8
Bosque ou Folha de Londrina	1955	18
Conjunto Centro Comercial	1955	18
Solar de Madagascar	1955	7
Manella	1956	10
Tóquio	1956	14
América	1957	15
Alvorada	1957	14
Denes	1958	8
TOTAL	15	

Quadro 6: Londrina. Edifícios construídos segundo a década e o número de pavimentos. Década de 1950

Fonte: PAULA, 2006; CASARIL, 2008; OURA, 2005

Atualmente, alguns edifícios destacados no quadro 6, como o Santo Antonio e Autolon, ainda são utilizados como pontos comerciais de destaque na Avenida Paraná, principal rua comercial do centro da cidade, onde foi instalado, anos depois, o Calçadão.

Destacamos que todos os edifícios construídos na década de 1950 estão localizados na área central, pois este era o local que possuía alguma infraestrutura adequada para que esses empreendimentos pudessem ser alocados.

Essa gênese da verticalização na área central de Londrina acompanha o que se pode considerar como uma espécie de padrão deste processo nas cidades brasileiras, pois, além dessa área ter melhor infraestrutura urbana, era a localização privilegiada de grupos de maior poder aquisitivo e em que se reuniam e decidiam todas as atividades importantes do período (CASARIL, 2008, p. 117).

As construtoras e incorporadoras responsáveis pelas edificações, na década de 1950, foram: Construtora Brasil S. A.; Construtora de Londrina Ltda.; Construtora Comercial e Industrial – COMASA S. A. (de Curitiba); Construtora Brasília; Construtora Bresslau e Bastian Ltda.; Construtora Veronese; e a Incorporadora Alvorada (CASARIL, 2008).

Além das construtoras supracitadas, de grande participação no período, destaca-se a atuação do poder público local na aprovação de leis municipais que passaram a regular o uso do solo na cidade entre os anos de 1951 e 1955 (CASARIL, 2008).

No que se refere à legislação urbanística, de acordo com Bortolotti (2007), foi na década de 1950, precisamente no ano de 1951, que a Sociedade dos Amigos de Londrina (SAL), um grupo formado pela elite cultural e econômica local (profissionais liberais, comerciantes, funcionários e fazendeiros), incentivou o contrato com o ex-prefeito de São Paulo, Prestes Maia (interventor no período do Estado Novo), para a elaboração de um plano urbanístico moderno para a cidade (OURA, 2005).

Conhecido como a Lei 133/51, propunha um plano viário e um anteprojeto da legislação urbana sobre formas de loteamento, arruamento e zoneamento. Esse primeiro plano urbanístico foi importante para a cidade, visto que ela estava em desenvolvimento e necessitava de um plano para organizar o espaço intraurbano que, ao mesmo tempo, controlasse a sua rápida expansão (OURA, 2005). Entre outros pontos, a lei 133/51 propugnava:

ART 20°. São da responsabilidade dos proprietários, além das obras de terraplanagem, escoamento pluvial, drenagem, regularização de cursos d'água, as despesas com obras e instalações locais complementares do arruamento, consideradas essenciais à habitabilidade dos mesmos, a saber: abastecimento de água, esgoto sanitário, pavimentação e guias, arborização e iluminação (OURA, 2005).

No início da década de 1960, Londrina foi marcada por uma nova etapa de grandes transformações agrárias, sociais, econômicas, populacionais etc., que impuseram à cidade outras formas de expansão, tanto da própria cidade como de seu processo de verticalização.

3.1.2. A verticalização em Londrina: década de 1960

Em 1960, segundo o Censo Demográfico do IBGE (2004), o contingente populacional total saltou para 134.821 habitantes, sendo que, na área urbana, somavam-se 77.382 habitantes e, na área rural, 57.439 habitantes, resultado do êxodo rural, aliado às

geadas e secas ocorridas nesta década, que prejudicaram o cultivo da café, além do esgotamento do solo de algumas áreas agrícolas da região (OURA, 2005).

Segundo Fresca (2002), ainda havia o cultivo do café, porém essa situação foi alterada com a chegada do final da década, quando, segundo Linardi (1995), o café deixou de ser a principal atividade econômica da cidade e da região, sendo substituído pelo plantio da soja e do trigo, o que significou mais do que a troca de sementes no solo.

Significou uma mudança da estrutura fundiária da região, com um aumento sensível das médias e grandes propriedades. Observa-se, também, que, por um lado, estas mudanças, de aspecto mais tipicamente agrário, têm contribuído para engrossar o fluxo migratório em direção às cidades, com os trabalhadores do campo dedicando-se a diferentes modalidades de emprego urbano, entre eles o mercado informal, ou ainda, morando nas cidades, mas mantendo vínculo com a atividade agrícola mediante um trabalho sazonal. Por outro lado, estes mesmos centros urbanos solicitam, progressivamente, mão-de-obra qualificada, de nível superior, não só para atender ao aperfeiçoamento tecnológico das atividades agrícolas que predominam na região, como também para corresponder às necessidades da industrialização. Essa situação encontrada nessa região, na verdade, constitui uma tendência bastante generalizada nas últimas décadas, dentro do território nacional (LINARDI, 1995, p. 107).

Na cidade de Londrina, todas essas condicionantes permitiram com que a década, de 1960 fosse marcada por algumas dinâmicas, tais como: a) o final da expansão cafeeira e agrícola para a região e substituição da lavoura permanente por culturas temporárias; b) mudanças na ordem político-econômica nacional; c) modernização da agricultura, segundo as novas políticas e incentivos por parte do Governo Federal; e d) grande evasão da população rural para as cidades, não somente na região, mas em todo o território nacional (LINARDI, 1995).

Segundo Beidack (2007), isso resultou no aumento no número de habitantes na área urbana. Para Linardi (1995), esse momento não foi definido somente em função do aumento populacional, mas corresponde a mudanças qualitativas na forma de organização da atividade agroindustrial, setor econômico predominante na região, especialmente em Londrina.

Na década de 1960, essa cidade continua seu desenvolvimento e recebeu grande parte da população que migrava do campo para a cidade, ou oriunda de cidades menores. Essas mudanças de ordem macro, ou seja, ditadas pela política agrária nacional, foram fundamentais para as transformações no ambiente urbano das cidades. Segundo Santos

(1993), esse período de inversão do lugar da moradia (campo-cidade) inicia-se a partir da década de 1940 e se consolida na década de 1980.

Esse grande contingente populacional ocasionou a expansão territorial da cidade de Londrina, o que se refletiu, favorecendo a lógica dos interesses da especulação imobiliária, que tinha na venda de lotes grande fonte de rendimentos. Para a população, esse crescimento significou perda da qualidade de vida (LINARDI, 1995; BARROS, 1998).

Dessa forma, na cidade de Londrina implantaram-se os primeiros conjuntos habitacionais, a cerca de 6 a 7 km do centro, localizados na área norte, para alojar toda essa população migrante do campo (BEIDACK, 2007).

Somando-se aos interesses de especulação da terra e à política habitacional implantada a partir de meados dos anos 60, a periferia era também o local preferido para a distribuição dos primeiros conjuntos habitacionais na cidade, que cresciam também vertiginosamente, ao mesmo tempo em que segregados “da cidade”. Em função do ritmo do crescimento urbano de Londrina, e consequentemente das dimensões que havia alcançado, o Executivo local acumulou um repertório significativo de medidas disciplinadoras (LINARDI, 1995, p. 216).

Esses primeiros conjuntos habitacionais ficaram conhecidos como “Cinco Conjuntos”, e foram construídos com financiamentos do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), criados pelo governo militar, em 1964, para amenizar as tensões provocadas pelos problemas com a habitação popular brasileira (BORTOLOTTI, 2007).

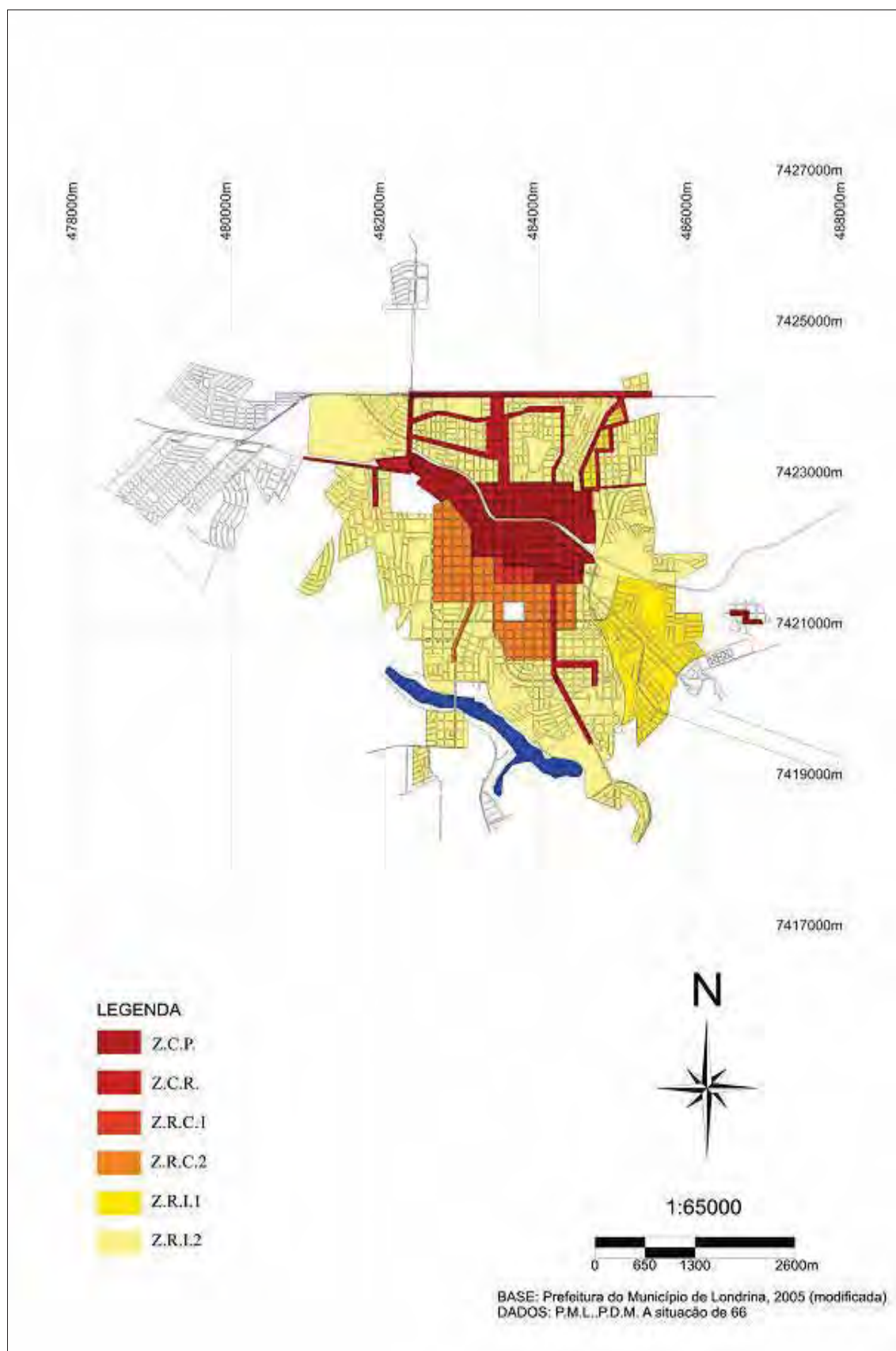
No estado do Paraná, foi criada a Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) e, em Londrina, a Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD), uma sociedade municipal de economia mista, que propunha apresentar propostas relacionadas à habitação e executá-las, desde que de acordo com as diretrizes e normas da Lei Federal de Habitação – Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964 (LINARDI, 1995).

Castelnou (2002, p. 126) destaca:

Surgem os núcleos habitacionais construídos pela COHAB (Companhias de Habitação), voltados às camadas mais necessitadas da população, os conjuntos habitacionais futuros se transformaram em uma quase outra cidade. Deve-se sublinhar que, quando os conjuntos habitacionais foram dispostos em áreas distantes, havia no núcleo da cidade de Londrina cerca de 60% de lotes ainda vazios. Além de criar problemas de infraestrutura, possibilitou através desta iniciativa a valorização imobiliária de “vazios urbanos”.

Tal distância do núcleo central da cidade, caracterizada um maior número de lotes vazios, propiciou a especulação imobiliária e, no mais, um desordenado crescimento da cidade, o que caracterizou a década de 1960 (TÖWS, 2010).

Mesmo com esse crescimento “aparentemente” caótico, visto que ele se orienta pela lógica de ampliação da renda fundiária, em 1963 foi criada a Lei de Zoneamento – Lei 788/63 –, que normatizava, com maior detalhamento, os aspectos referentes à divisão da cidade e que também não contrariava os aspectos mais gerais da Lei 133/51 (LINARDI, 1995; OURA, 2005; TÖWS, 2010). Com esse novo marco jurídico, a cidade foi dividida em zonas, como mostra mapa 2: Zona Principal do Comércio (ZCP); 2. Zona de Comércio Regional (ZCR); 3. Zona de Comércio Local (ZCL); 4. Zona Residencial Coletiva Um (ZRC – 1); 5. Zona Residencial Coletiva Dois (ZRC – 2); 6. Zona Residencial Individual Um (ZRI – 1); 7. Zona Residencial Individual Dois (ZRI – 2); e 8. Zona Industrial (ZI).



Mapa 2: Londrina. Zoneamento da Cidade Lei 788/63. 1963

Fonte: TÖWS, 2010

O mapa 2 apresenta apenas seis divisões, as comerciais e as residenciais: a ZCP, a ZCR, a ZRC-1, a ZRC-2, a ZRC-1 e a ZRC-2.

De acordo com Töws (2010, p. 104),

Assim, evidencia-se o processo de planejamento da cidade por meio da legislação, que por sua vez, ordena e regula o espaço. A respectiva lei introduziu critérios de coeficiente de aproveitamento do terreno, estabeleceu limites de densidades demográficas e limite máximo de altura das edificações em algumas zonas.

Os principais conteúdos da lei destinam-se às zonas residenciais. A mesma lei ainda dispõe da possibilidade nas ZRI 1 e 2 da construção de residências duplas e de implantação de grupos residenciais, estipulando limites quanto aos recuos e à densidade demográfica.

Segundo Bortolotti (2007), após a aprovação da Lei de Zoneamento da cidade, foi posto em debate o primeiro Plano Diretor e, nesse caso, a destinação de áreas que seriam verticalizadas para não comprometer a qualidade paisagística da cidade. Nesses termos, portanto, é importante destacar essa participação do poder público local na organização do espaço urbano de Londrina.

Neste novo contexto, dá-se a verticalização na maior parte da década de 1960. O quadro 7 evidencia a construção de 45 edifícios na década de 1960, segundo o número de pavimentos.

Anos	04 pavimentos	05 a 08 pavimentos	09 a 14 pavimentos	15 e mais pavimentos	TOTAL
1960	1	0	1	0	2
1961	1	1	3	0	5
1962	1	1	1	0	3
1963	2	0	2	0	4
1964	0	0	1	1	2
1965	7	1	3	1	12
1966	0	0	0	1	1
1967	2	0	0	1	3
1968	6	0	2	3	11
1969	1	0	0	1	2
TOTAL	21	3	13	8	45

Quadro 7: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais. Década de 1960

Fonte: CASARIL, 2008

De acordo com o quadro 7, os anos de 1965 e 1968 destacam-se com a construção de 12 e 11 edifícios, respectivamente.

O maior número de construções está entre os edifícios com quatro pavimentos, 21 no total, seguido daqueles entre nove a 14 pavimentos, com 13 do total.

De acordo com o mapa 2 apresentado e a explicação dada pelas divisões criadas pela Lei 788/63, os edifícios construídos na década, de 1960 restringiram-se às zonas: ZCP, ZCR, ZCL, ZRC-1 e ZRC-2 (TÖWS, 2010). Nos demais setores, houve poucas construções verticais. “Isso nos remete a pensar que a lei designa os locais onde se pode construir, induzindo ao aumento do preço do solo que, conseqüentemente, permitirá o acesso a quem detém os recursos e, desse modo, ocasionará a segregação no espaço urbano” (TÖWS, 2010, p. 106).

Nessa segunda década do período de verticalização, podemos destacar, de acordo com o quadro 8, a destinação quanto ao uso dos empreendimentos construídos.

Anos	Comerciais	Mistos	Residenciais
1960	0	0	2
1961	2	3	0
1962	3	0	0
1963	2	1	1
1964	0	1	1
1965	2	5	5
1966	0	0	1
1967	0	3	0
1968	0	2	9
1969	0	0	2
TOTAL	9	15	21

Quadro 8: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais segundo o uso. Década de 1960
Fonte: CASARIL, 2008. **Organização:** SANTOS, 2011

Para Linardi (1995), devido ao grande crescimento econômico vivido neste período, foi possível a construção de altos edifícios com finalidade de uso residencial, pormenorizada no quadro 8, constituindo um total de 21 edifícios, maior número se comparado aos edifícios comerciais, que foram nove no total, além de 15 edifícios com destinação ao uso misto. Nesse período, nota-se, por parte da opinião pública, a aceitação de morar em edifícios (LINARDI, 1995).

Ainda no quadro 8, o ano de 1965 destaca-se na construção de edifícios, somam-se 12 no total, seguido do ano de 1968 com 11 prédios construídos e de 1966, com apenas um (OURA, 2005; PASSOS, 2007; CASARIL, 2008).

No quadro 9, os dados referem-se ao nome dos edifícios construídos na década de 1960 e ao respectivo número de pavimentos de cada um deles.

Nome dos Edifícios	Ano de Inauguração	Número de Pavimentos
Rosseto	1960	11
Piauí	1960	4
Caminhoto	1961	13
Hotel Bourbon	1961	9
Miguel Bessalhok	1961	8
Santa Helena	1961	12
São José	1961	4
Júlio Fuganti	1962	12
Hotel Varsóvia	1962	5
Hospital Santa Casa	1962	4
Glória	1963	13
Hotel Coroados	1963	4
Mônaco	1963	13
Marcília	1963	4
Cinzia	1964	24
União	1964	11
Arthur Thomas	1965	17
Banco BNCO	1965	4
Campinas	1965	4
Central	1965	4
Hotel Cristal	1965	6
Ohara	1965	12
Prost de Souza - a	1965	4
Prost de Souza - b	1965	4
Prost de Souza - c	1965	4
Prost de Souza - d	1965	4
Rádio Londrina	1965	9
Ribeiro Pena	1965	12
Santa Mônica	1966	17
Canadá	1967	4
Elizabeth	1967	4
Wille Davids	1967	15
Adma Caram	1968	22
Ângela	1968	4
Érica	1968	4
Guanabara	1968	4
Leda - A	1968	4
Leda - B	1968	4
Itaipu	1968	10
Jamile Caram	1968	15
Panorama	1968	13
Regina	1968	16

Dona Adelaide	1969	4
Sona Ana	1969	4
Tuparandi	1969	17
TOTAL	45	

Quadro 9: Londrina. Edifícios construídos segundo a década e o número de pavimentos. Década de 1960

Fonte: CASARIL, 2008

No quadro 9, há 45 edifícios com quatro pavimentos e mais construídos ao longo de toda a década de 1960. O destaque é para os edifícios Cinzia e Adma Caram com 24 e 22 pavimentos, respectivamente. Em seguida, o edifício Santa Mônica e Tuparandi destacam-se por possuir 17 pavimentos.

Nesse segundo período do processo de verticalização, pode-se frisar que os edifícios construídos concentram-se, em grande parte, no centro da cidade, porém observa-se que há o começo de uma distribuição por outras áreas, como noroeste, sudeste e sudoeste.

3.1.3. A verticalização em Londrina: década de 1970

Nos anos de 1970, que estamos considerando como a terceira fase do processo de verticalização, segundo dados do Censo Demográfico do IBGE, a cidade de Londrina contava com uma população total de 215.576 habitantes, dos quais 156.352 residiam na área urbana e 59.224, na área rural. Esses dados demonstram uma forte tendência notada por todo o Brasil, pois se, por um lado, a população crescia na área urbana, por outro, a população no campo entrava em decréscimo.

Na primeira metade da década de 1970, a cidade de Londrina experimentou um forte impulso, no sentido da expansão de sua infraestrutura (OURA, 2005). Essas melhorias estenderam-se até os bairros periféricos, com a dotação de água, esgoto, energia e asfaltamento, abrindo caminho para loteamentos.

A terra agrícola a ser incorporada à cidade sob a forma de lotes, estava agora à beira do asfalto e dos demais serviços que compõe a infra-estrutura urbana. Novos loteamentos surgiram em novas periferias, carentes. Todavia, a valorização dos terrenos possibilitou essa ampliação com sucesso (OURA, 2005, p. 61).

Esta década foi marcada pelas mudanças ligadas ao processo de industrialização e a mecanização do campo foi consolidada.

Segundo Castelnou (2002) e Oura (2005), em 1972, foram criados os CILOS ou os chamados pólos de um sistema especificamente criado para estimular a produção do capital industrial, com o objetivo de fornecer infraestrutura e a descentralização espacial das indústrias localizadas no perímetro urbano, além dos incentivos e coordenação da industrialização por meio da Superintendência do Desenvolvimento Industrial de Londrina (SUDESIL), posteriormente da Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada (CURA) e da Companhia de Desenvolvimento de Londrina (CODEL).

Para Razende (1984), esse projeto de industrialização não teve o apoio político local esperado, o que fez com que surgisse a implantação de indústrias pouco integradas entre si no espaço urbano londrinense.

Com essas transformações em curso, os altos edifícios continuavam a ser erguidos, muitos ainda na área central, mas já era possível perceber edificações além desses limites, como já foi enfatizado anteriormente.

De acordo com o quadro 10, dos 114 edifícios construídos, nesse terceiro período, do processo de verticalização, 44 estão na classificação de quatro pavimentos, configurando o maior número de edificações. Em seguida, o maior número de construções está na classificação de nove a 14 pavimentos, com o total de 31 construções. As edificações com 15 pavimentos ou mais, construídos na terceira década somam um total de 16 e, por fim, de cinco a oito pavimentos, 23 edificações.

Anos	4 pavimentos	05 – 08 pavimentos	09 – 14 pavimentos	15 e mais pavimentos	TOTAL
1970	4	1	1	1	7
1971	2	1	2	0	5
1972	2	3	1	1	7
1973	5	9	4	2	20
1974	5	2	1	1	9
1975	3	3	4	4	14
1976	4	0	10	5	19
1977	17	1	2	0	20
1978	1	1	4	0	6
1979	1	2	2	2	7
TOTAL	44	23	31	16	114

Quadro 10: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais. Década de 1970
Fonte: CASARIL, 2008. **Organização:** SANTOS, 2011

Ainda em análise o quadro 10, entre os anos 1973 e 1977 soma-se um total de 40 edifícios construídos. Em comparação com as duas primeiras décadas do processo de

verticalização, 1970 foi a que mais apresentou edificações de vários pavimentos. Esse é um grande indicativo no sentido de que a ampliação da produção do espaço urbano, se deu também por meio das construções verticais. De um lado, ampliam-se os números em termos de edificações, a cada década, de outro, amplia-se a área urbana de localização deles, pois, além da área reconhecida como central há edificações nas zonas sul, sudoeste e leste. Segundo o quadro 11, que contém as informações referentes ao uso destas edificações, do total da década de 1970, a construção de edifícios destinados ao uso residencial foi maior que os edifícios destinados ao uso comercial ou ao uso misto.

Anos	Comerciais	Mistos	Residenciais
1970	1	2	4
1971	2	2	1
1972	2	2	3
1973	3	8	9
1974	1	2	6
1975	2	0	12
1976	0	1	18
1977	1	1	18
1978	1	2	3
1979	0	0	7
TOTAL	13	20	81

Quadro 11: Londrina. Edifícios construídos de 4 pavimentos ou mais segundo o uso. Década de 1970.

Fonte: CASARIL, 2008. **Organização:** SANTOS, 2011

No quadro 11, os anos de 1976 e 1977 destacam-se em relação aos demais com o total de 36 edifícios construídos destinados ao uso residencial. Em relação aos edifícios de uso comercial, há um decréscimo em suas construções, com apenas 13 no total da década destinado a esse uso, destacando-se o ano de 1973 com três edificações. Quanto ao uso dos edifícios destinados ao uso misto, no total da década de 1970, houve 20 edifícios construídos, concentrados na área central da cidade.

As principais construtoras que atuaram nessa década foram: Brasília, com 20 edifícios construídos; Cebel, com 11; Enoch Vieira dos Santos, com 3; Esplanada Ltda., com 4; Simamura Daiwa House, com 2; Armando Moreira Ltda., com 2; Plaenge S. A., com 3; Canadá Ltda., com 3; Planemp, com 3; e Gilberto Lopes Incorporadora, com 3 (PASSOS, 2007).

Apesar da crise econômica no país, há um significativo número de construções de vários pavimentos e isso se deve ao fato de que a inflação decorrente desse período permitiu

com que poupadores e investidores aplicassem seus rendimentos na construção civil, visando à obtenção de maiores lucros (CASARIL, 2008).

No que tange à legislação, a Lei de Zoneamento 1.635, implementada em 30/12/1969, tinha como objetivo imprimir uma diferenciação funcional para o maior aproveitamento dos lotes. Foram criadas divisões que estabeleceram zonas especiais para fins de preservação de áreas para a formação de parques e estabelecimentos de proteção paisagística pelo poder público e estabeleceu-se o perímetro urbano com o objetivo de limitar a expansão rarefeita, visando a um maior adensamento de áreas vazias (FARACO, 1988; OURA, 2005).

Segundo Linardi (1995), no que se refere à indústria, o estado paranaense abrangia basicamente o beneficiamento de alguns produtos agrícolas, como a erva-mate, a madeira e o café no início da década de 1970 até a década de 1980, quando, pela primeira vez, o setor secundário superou a participação da agricultura na geração de renda interna.

3.1.4. A verticalização em Londrina: década de 1980

O número de habitantes, em Londrina, alcançou o total de 266.940, em 1980. Seu processo de crescimento vertical continuou, apesar da crise econômica instaurada, desde 1970. Esse período ficou conhecido como o de “recessão, desequilíbrio, desestruturação, índices inflacionários elevados, perda do poder aquisitivo da classe trabalhadora, deterioração das condições sociais e materiais de vida” (HELD, 1992, p. 16).

Apesar desses fatores, para Londrina, esse período é caracterizado como o de maior número de construções verticais (CASARIL, 2008), em decorrência de dois aspectos: o primeiro, dado pelo aumento do número de empreendimentos pelo sistema de condomínio, chamado “preço de custo” e, o segundo, pela forte atuação do poder público local na construção de conjuntos habitacionais verticais promovidos pela COHAB-LD, pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Paraná (INOCOOP-PR), pelo Instituto de Previdência do Estado (IPE), pela Caixa de Aposentadoria e Previdência da Prefeitura Municipal de Londrina (CAAPSMML) e pela Cooperativa Habitacional Bandeirantes (COHABAN).

Além disso, para Mendes (1992), essa década corresponde à ampliação da tendência de diversificação das formas arquitetônicas, pois os edifícios passam a ser construídos para atender a um mercado de consumo de imóveis, que se torna cada vez mais exigente e que, em grande parte, já não está adquirindo o seu primeiro imóvel, razão pela qual atributos novos podem representar um estímulo para uma nova compra.

Paralelamente ao empobrecimento populacional (CASARIL, 2008), houve o aquecimento do mercado de edifícios residenciais destinados aos estratos de média e alta renda. Almejando atender grupos com maior poder aquisitivo, as incorporadoras e as construtoras locais investiram em novos projetos que, além de melhorar o espaço interno das moradias, passaram a promover e incrementar as áreas comuns dos empreendimentos.

Como destacado, essa foi a década com o maior número de construções verticais e é por meio do quadro 12 que visualizaremos tal constatação.

ANOS	4 pavimentos	05-08 pavimentos	09-14 pavimentos	15 e mais pavimentos	TOTAL
1980	3	6	10	4	23
1981	7	5	4	2	18
1982	49	33	14	3	99
1983	17	13	8	2	40
1984	44	13	6	3	66
1985	55	15	10	7	87
1986	21	21	17	19	78
1987	44	11	15	9	79
1988	47	26	9	9	91
1989	28	82	34	21	165
TOTAL	315	225	127	79	746

Quadro 12: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais. Década de 1980
Fonte: CASARIL, 2008.

Na análise do quadro 12, verifica-se a construção de 746 edifícios e a classe de prédios com quatro pavimentos foi a mais representativa, com 315 edificações.

O ano de 1989 apresenta um total de 165 edifícios construídos, entre os quais se destacam 82 edifícios na classe de cinco a oito pavimentos. O ano de 1982 é o mais representativo, com 99 do total e com 49 edificações na classe de quatro pavimentos.

Apesar do número de edificações na classe de 15 ou mais pavimentos ser considerado o mais baixo representado pelo quadro 12, 79 do total, esse foi o período com o maior número de construções que atingem esse gabarito elevado.

Segundo Sposito (1991), a década de 1980 foi um período de busca pela estabilização da economia brasileira e, com isso, a criação de planos para que essas medidas fossem efetivadas foi considerável. Destaca-se o Plano Cruzado – exposto também na pesquisa de Casaril (2008) – que, por um curto período, acabou com a inflação e, por consequência, provocou a “corrida” para a aquisição de bens duráveis, dentre outros, os imóveis. Por outro lado, nesse plano, os rendimentos da poupança foram os menores nesse período.

Tal constatação permite-nos avaliar as repercussões do Plano Cruzado, de diminuição da inflação; de maior capacidade potencial de compra do mercado face à “expansão” decorrente do caráter não recessivo do plano; e por fim do interesse do mercado em deslocar seus investimentos para o setor imobiliário, face à não correção monetária (inflação oficial) e taxa de juros sob controle (6% ao ano), praticados durante a vigoração do plano (SPOSITO, 1991, p. 105).

Este contexto econômico que vigorou durante a década em análise é fator explicativo do aumento da produção imobiliária responsável pela ampliação da verticalização.

A década de 1980, para a cidade de Londrina, no que se refere à construção dos empreendimentos verticais, também significou a diminuição da área média construída dos apartamentos, mais especificamente da área útil do imóvel. Esse fator é atribuído a um significativo número de conjuntos habitacionais verticais, para os grupos com menor poder aquisitivo, como explicitado no início deste subcapítulo.

Essa afirmação é evidenciada pelo quadro 13, que demonstra o número de edificações verticais, segundo o uso.

Anos	Comerciais	Mistos	Residenciais
1980	1	2	20
1981	2	0	16
1982	4	1	94
1983	4	1	35
1984	2	0	64
1985	3	1	83
1986	5	3	70
1987	7	3	69
1988	4	0	87
1989	10	7	148
TOTAL	42	18	686

Quadro 13: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais segundo o uso. Década de 1980
Fonte: CASARIL, 2008

Visto isso, o número de edifícios construídos apenas com a finalidade residencial tem um total de 686, com o ano de 1989 apresentando a maior representatividade, 148 do total, seguido do ano de 1982, com 94 do total, 1985 e 1988, com 83 e 87 no total, respectivamente. O ano de 1981 destaca-se por apresentar o menor número de edifícios residenciais, 16 no total, seguido de 1980 com 20 no total.

Segundo Töws (2010, p. 114), os primeiros edifícios construídos na década de 1980, principalmente os que apresentavam o maior número de pavimentos, estavam concentrados nas zonas comerciais ZC1 e ZC2, “cujos coeficientes de construção eram mais altos e a legislação estabelecia parâmetros diferenciados para a construção de habitações multifamiliares e para os tipos de usos”.

Com relação aos edifícios comerciais, foram registradas, no total da década de 1980, 42 edificações com esta finalidade exclusiva, com destaque ao ano de 1989 com 10 construções, sendo que o menor índice do período é o ano de 1980, com apenas um edifício comercial construído.

Com relação aos de uso misto (residenciais e comerciais), foi registrado um total de 18 edificações, sendo que o ano mais representativo foi 1989, com sete no total. Os anos de 1986 e 1987 registram três edificações para cada.

Destacando as dinâmicas que caracterizam os anos de 1980, voltamo-nos à análise do sistema de condomínio. Trata-se da formação de um grupo de pessoas para construir um edifício, adotando um projeto elaborado pelo promotor imobiliário (SILVA, 2002). Nesse sistema, prevê-se o pagamento de parcelas mensais, acordadas em assembleia, que serão destinadas para a construção do empreendimento. Há situações que existe uma empresa responsável pela obra, em outras, tem-se apenas a contratação de um engenheiro e duas vantagens são destacadas: a primeira, dada pela fixação do valor da parcela a ser paga e a segunda é a diminuição de impostos. Quando não há uma empresa responsável, há uma baixa taxa do Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), entre outros impostos que deixam de ser onerosos.

Essa parcela é definida de 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 interessado. É uma forma de construção segura e econômica. Este sistema possui vantagens e desvantagens, as vantagens é que se paga menos impostos, executa-se a obra sem que haja a necessidade do recolhimento de alguns impostos, como PIS (Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da

Seguridade Social), 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. O ajuste das parcelas é anual, 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 (PAULA, 2006, p. 102-103).

Como desvantagens há a questão do prazo de entrega, visto que o valor mensal das parcelas pode não acompanhar a variação dos preços dos insumos da obra (PASSOS, 2007).

Como uma segunda dinâmica a ser destacado na década de 1980, atrelada ao processo de verticalização, há a atuação do poder público local por meio da construção de unidades residenciais para grupos com menor poder aquisitivo. Todas as edificações, além de não ultrapassarem mais de quatro pavimentos, não possuem mais que 60 m² de área interna construída, como indica Casaril (2008). Segundo dados do autor, nesse período a COHAB-LD foi responsável pela construção de 49 edifícios, em segundo aparece o INOCOOP-PR, com 57; a COHABAN, com cinco; e o IPE, com 47.

Com relação à legislação urbanística, a cidade de Londrina, sob a administração do Prefeito Antonio Belinatti, criou o Plano de Desenvolvimento Urbano, denominado de Londrina – “A Situação de 79”, e tinha como objetivo inseri-lo como um dos trabalhos das diretrizes estabelecidas para o primeiro “Programa de Investimentos Urbanos para as Cidades de Porte Médio no Paraná” (TÖWS, 2010).

Segundo Töws (2010), esse plano trouxe diversos tópicos relacionados à melhoria urbanística de Londrina, entre eles a “reurbanização da área central”, que correspondia à implantação de um centro de decisão e negócios, prestação de serviços públicos municipal, estadual e federal, um centro de prestação de serviços regional, destinação de áreas para manifestações públicas, promoção e preservação de prédios históricos etc.

Em 1984, foi instituída a Lei 3.706/84 que estabelecia a expansão da verticalização da cidade de Londrina para além dos limites do perímetro central. Segundo Oura (2005), essa legislação permitiu ao mercado imobiliário a possibilidade de execução de vários de seus projetos.

Houve um aumento dos coeficientes de construção em relação à lei anterior, mas ainda continuaram baixos, estabelecendo relações com a taxa de ocupação do terreno nas zonas residenciais. Outrossim, a lei deixou livre a

altura das edificações, desde que houvesse o comprometimento e obediência às normas fixadas pela Companhia de Telecomunicações, quanto aos feixes de microondas, aos gabaritos de altura do ministério da aeronáutica, bem como ater-se aos gabaritos máximos de altura, previstos pelo Plano de Proteção ao Vôo, do Ministério da Aeronáutica.

Quanto ao tipo de uso, a legislação estabeleceu parâmetros de afastamento mínimo, tanto nas laterais quanto no fundo dos lotes, exigindo um determinado recuo para cada tipo de uso, consolidando-se assim, a possibilidade de verticalização nos bairros. Há a “destruição” do princípio de manter o *skyline* na alta vertente, ou seja, na área central da cidade (TÖWS, 2010, p. 115).

A análise deste período possibilita verificar que houve um reordenamento espacial da cidade no que diz respeito à localização dos edifícios. De acordo com alguns parâmetros da Lei 2.518/74, era permitida a construção de novas edificações nas proximidades do centro; com a nova Lei de Zoneamento, a 3.706 aprovada em 1984, a permissão de verticalização estendeu-se às zonas leste, oeste e sul, com alguns poucos pontos na zona norte (TÖWS, 2010).

Segundo Passos (2007), a atuação dos promotores imobiliários que se destacaram na construção de edificações de vários pavimentos, em outros períodos, também foi grande na década em análise, como, por exemplo, Khouri, Plaenge, Artenge, Plano's, Dinardi, Brasília, Mavillar, Cebel, A. Yoshii e Simamura House.

3.1.5. A verticalização em Londrina: década de 1990

Segundo os Censos Demográficos o IBGE, a população urbana de Londrina, na década de 1990, era de 366.675 habitantes, enquanto a população rural era de 16.432 habitantes.

Esse período foi marcado como o de recessão econômica, principalmente relacionado ao setor da construção civil. As altas taxas de juros resultaram na diminuição de capitais no mercado, na diminuição do consumo e do crescimento econômico. Para a cidade de Londrina, este contexto provocou a desaceleração do processo de verticalização, juntamente com a estabilização econômica pós-1994.

Segundo Silva (2002, p. 149-150),

No período antecedente ao Plano Real, os poupadores ou especuladores financeiros obtinham elevados índices de reajustes nominal pelos recursos aplicados no mercado financeiro. Os índices inflacionários dos vinte e quatro

meses antecedentes foram no mínimo 22,08% em julho de 1992 e máximo de 48,2% em junho de 1992, perfazendo uma média de 33,24% de reajuste nominal. [...] Com a estabilização monetária do Plano Real houve uma drástica redução dos índices inflacionários. Nos vinte e quatro meses seguintes ao Plano Real, os índices inflacionários giraram em torno de 1,85%, obtendo um mínimo de 0,29% em março de 1996 e um máximo de 7,75% em junho de 1994.

Na década de 1990, foram construídos 607 edifícios, como mostra quadro 14.

Anos	4 pavimentos	05-08 pavimentos	09-14 pavimentos	15 e mais pavimentos	TOTAL
1990	36	24	10	8	78
1991	165	25	13	13	216
1992	21	14	5	2	42
1993	33	8	13	11	65
1994	0	8	10	10	28
1995	3	6	10	4	23
1996	69	13	11	13	46
1997	16	20	11	10	57
1998	8	6	9	9	32
1999	4	10	3	3	20
TOTAL	297	134	95	83	607

Quadro 14: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais. Década de 1990

Fonte: CASARIL, 2008

De acordo com o quadro 14, 297 edifícios construídos estão na classe de quatro pavimentos, 134 de cinco a oito pavimentos, 95 de nove a 14 pavimentos e 83 na classificação de 15 e mais pavimentos.

O ano de 1991 é o ano com o maior número de construções, com 216 edificações, e o menor índice é de 20 prédios no ano de 1999, seguido pelo ano de 1995, com 23 edificações e 1994, com 28 prédios construídos.

Como ressaltado anteriormente, esse foi um período de desaceleração no ritmo de construções verticais, porém há o destaque de uma incorporadora, a Santa Cruz, pois, se não fosse pela atuação dela na cidade, com a construção de edifícios para grupos com menor poder aquisitivo, na zona norte, esses números seriam ainda menores. Sob a responsabilidade desta incorporadora construíram-se 134 prédios, todos com apenas quatro pavimentos, o que significa um baixo custo da obra, pois, de acordo com a legislação e as normas técnicas, não há, para essa altura, necessidade de elevador (TÖWS, 2010).

Para ilustrar, informamos que foram construídos pela incorporadora Santa Cruz: o Residencial Ouro Verde com 19 edifícios; Bourbon, com 10 edificações; Catuaí com 16; e Jardim das Américas, composto por 89 prédios (PASSOS, 2007).

Esse número elevado de construções pela incorporadora Santa Cruz ajuda a explicar os dados destacados no quadro 15, que nos mostra o uso das edificações construídas na década de 1990.

Anos	Comerciais	Mistos	Residenciais
1990	9	3	63
1991	9	3	204
1992	3	1	38
1993	3	0	62
1994	2	3	23
1995	2	1	20
1996	8	1	37
1997	7	1	49
1998	4	4	24
1999	3	1	16
TOTAL	50	18	536

Quadro 15: Londrina. Edifícios construídos com 4 pavimentos ou mais segundo o uso. Década de 1990
Fonte: CASARIL, 2008

Visto isso, destacam-se 536 edificações para a finalidade residencial. Em seguida, aparecem os de uso comercial, com 50 no total e 18 edificações destinadas ao uso misto.

É importante enfatizar o período da década de 1990, principalmente pós-1994, tendo em vista a implantação do Plano Real e seus efeitos positivos sobre a economia do país.

No que se refere à cidade de Londrina, houve reflexos na construção de edifícios. Destacam-se os anos de 1994 e 1995, em que os efeitos imediatos do plano econômico foram sentidos na cidade, na medida em que a estabilização econômica, bem como as altas taxas de juros resultaram na recessão do mercado, na diminuição do consumo e do crescimento econômico, o que fez com que, para Londrina, houvesse uma queda no número de edificações de vários pavimentos (SILVA, 2002; TÖWS, 2010).

Segundo Töws (2010), esse também foi um período decisivo para as incorporadoras londrinenses, pois diante de tantos pacotes e planos econômicos, muitas não conseguiram se manter no mercado de construções, outras porém, como é o caso da Plaenge, da Quadra e da A. Yoshii, tiveram índices pequenos de construções nessa década, mas conseguiram se firmar entre as mais importantes incorporadoras na cidade e, como se

verificará, são na atualidade especializadas em edificações com padrões construtivos para grupos de elevado nível socioeconômico.

É importante observar que, mesmo com as transformações no plano econômico desfavorecendo o crescimento quantitativo do número de construções, começam a ser observadas a ampliação e a especialização qualitativa dos empreendimentos para grupos de média e alta renda. Isso não significa que não houvesse construções em outros períodos destinados a esses grupos, mas a década de 1990 é marcada pelo início, ainda que fraco, no espaço urbano londrinense, da construção de edifícios altamente diferenciados que se destacam em determinadas áreas da cidade.

Quanto à legislação do período, ainda vigorava a Lei 3.706/84, que regulamenta o uso e a ocupação do solo, porém a mesma foi modificada por diversas vezes, alterando as zonas residenciais e comerciais em pequenos trechos de ruas e avenidas. Segundo Töws (2010) e Oura (2005), foi somente em 1998 que houve a aprovação da Lei 7.484/98, que contém mudanças no sentido de deslocar o eixo e ampliar a área passível da verticalização, para aliviar o adensamento central e, principalmente, ampliar as possibilidades de ganhos do mercado imobiliário.

Dessa forma, essa lei é a que menos interferiu na verticalização londrinense, no sentido de conter o processo, pois a mesma foi elaborada com base na anterior e com o rendimento ao mercado, mas sempre com enfoque de descentralização da verticalização para conter o adensamento central (TÖWS, 2010, p. 126).

Com a expansão da verticalização para outras áreas da cidade, tais como a sudoeste e sul, ficam em evidência os bairros da Gleba Palhano e Guanabara, importantes locais que terão destaque desse momento em diante para a construção de empreendimentos verticais na cidade.

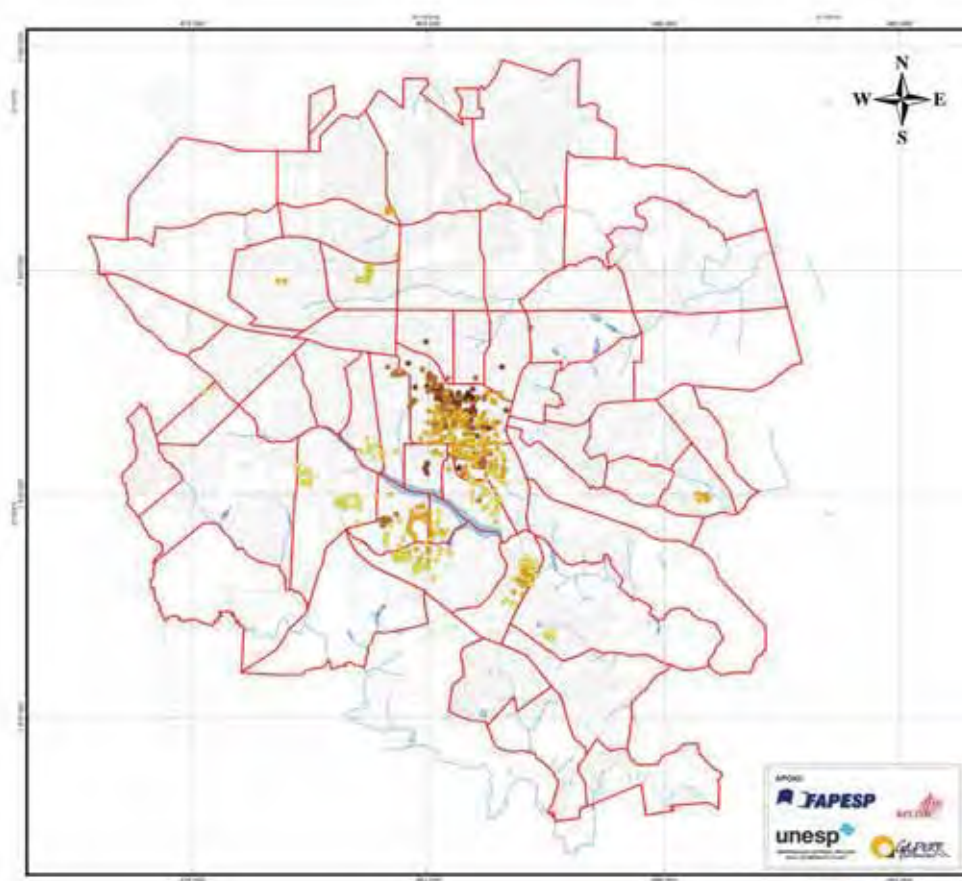
Contudo, uma somatória de fatores condicionaram [sic] o desenvolvimento da Zona Sul / Sudoeste de Londrina, cujos construtores e incorporadores viram, nas áreas denominadas Guanabara e Palhano, um grande filão do mercado imobiliário com todo seu potencial de desenvolvimento vertical: grandes lotes, proximidade do centro; vista proporcionada pela topografia; proximidade do lago Igapó 2; proximidade do Shopping Center Catuaí. Na região de chácaras, foram instauradas bem-feitorias, abrindo-se avenidas e realizando-se infra-estruturas numa ação participativa dos poderes público (PML) e privado (Construtoras e incorporadoras) (OURA, 2005, p. 80).

Segundo Castelnou (2002, p. 279-280),

se os anos 80 foram caracterizados pelo *boom* de remodelações urbanas e reciclagens arquitetônicas, quando várias edificações dos primeiros tempos

de Londrina tiveram suas estruturas readequadas a novas funções e, assim, incorporadas a um novo cenário do cotidiano urbano, os anos 90 destacaram-se através de invenções formais, as quais contribuíram para um panorama Londrinense bastante heterogêneo e, em certos termos, até caótico. A verticalização do quadrilátero central acelerou-se, a partir do momento que proliferaram empreendimentos de edifícios residenciais verticais e também comerciais promovidos por grandes construtoras, tais como a Encol, a Moro e a Plaenge, entre outras.

Sendo assim, as cinco décadas do início do processo de verticalização demonstram o potencial da cidade na construção de edificações verticais, como apresentado no mapa 3, em que se espacializa esse primeiro período, 1950 a 1999. Esse mapa é uma síntese de aspectos destacados até aqui, pois nele se mostra a tendência da construção da verticalização na cidade de Londrina, que se iniciou no centro da cidade e se expandiu para outras áreas.



Observando o mapa 3, podemos visualizar como ocorreu o processo de verticalização na cidade de Londrina no período de 1950 a 1999, segundo os dados coletados por Casaril (2008) e por nós organizado.

No primeiro período, 1950, podemos notar as construções no centro da cidade que, como ressaltado, destinavam-se ao uso comercial a fim de atender às atividades ligadas ao café. Na década de 1960, começa a se visualizar uma espacialização de edificações ainda concentradas no centro da cidade e com poucas iniciativas de construções de vários pavimentos em bairros pericentrais.

A década de 1970, por sua vez, é caracterizada pela construção de edifícios na zona norte da cidade, na qual foram construídos os conjuntos habitacionais, com até quatro pavimentos. Na de 1980, define-se mais claramente a tendência à construção de empreendimentos deste tipo em outras áreas da cidade.

Na década de 1990, constata-se as construções nas zonas sul, sudeste e sudoeste marcando a concentração de edificações verticais implementadas, principalmente, vinculadas aos planos de leis de uso e ocupação do solo.

3.1.6. Algumas conclusões preliminares

Neste tópico, apresentamos algumas conclusões acerca do processo de verticalização que ocorreu nas décadas de 1950 a 1990, antes de iniciarmos o perfil do período subsequente, que, em nossa pesquisa, é foco da discussão, ou seja, a análise da verticalização da última década, 2000 a 2010.

Sendo assim, é importante enfatizar que as primeiras construções que se realizaram na cidade de Londrina foram para atender às atividades comerciais do período, ligadas ao cultivo do café. A maioria dos empreendimentos construídos se destinaram ao uso comercial, constituindo edifícios em que as atividades do comércio foram muito importantes para o desenvolvimento da cidade e a criar mecanismos segundo os quais a produção vertical pudesse ser sustentada.

A década de 1960 é um período de importante crescimento demográfico na cidade e ao aumento do número de construções, principalmente para a população de baixo poder aquisitivo, devido às constantes alterações na base agroexportadora do país, o que fez que

grande parte da população residente das áreas rurais migrasse para as cidades na busca de melhores condições de vida e trabalho, fato esse consolidado na década, com a construção dos conjuntos habitacionais, na zona norte da cidade de Londrina, estendendo-se a década de 1970.

A década de 1980 marca um período de construções destinadas a grupos com menor poder aquisitivo e de leis municipais para o reordenamento espacial da cidade.

O último período analisado, a década de 1990, foi a fase de início de estabilização da economia brasileira com a criação do Plano Real, porém com poucas construções verticais, destacando-se a forte atuação da construtora Santa Cruz. Além disso, nessa década inicia-se na cidade um período de especialização para o setor da construção civil, visto pelas incorporadoras que conseguiram se manter em meio a tantas crises e pacotes para estabilização econômica, que o país vivenciou.

Esse último período é marcado pelas construções mais notáveis de edificações para determinados grupos de médio e alto padrão como principais beneficiados por equipamentos sofisticados e de alta qualidade no mercado da construção civil. Além disso, são priorizadas áreas por meio das leis municipais para a construção desses empreendimentos, fazendo com que definitivamente se constituam, no espaço urbano londrinense, áreas com melhor infraestrutura e equipamentos diferenciados de consumo.

É o que se segue a partir dos anos 2000 e que pretendemos enfocar com maiores detalhes no próximo tópico.

3.2. A verticalização em Londrina entre 2000 a 2010

Este é para nós um subcapítulo importante da análise do processo de verticalização da cidade de Londrina, visto que apresentaremos os dados coletados de nossa pesquisa e mostraremos como esse período diferencia-se dos anteriores, no que concerne à produção imobiliária de vários pavimentos. Serão enfatizadas as principais características do atual período e qual a destinação dos empreendimentos imobiliários, prioritariamente os de uso residencial, visto que as análises que serão aqui efetuadas se referem somente aos edifícios para moradia.

A tentativa é elencar elementos que mostrem como os novos empreendimentos imobiliários distinguem-se, tanto pelo seu tipo construtivo, pois essas construções ganharam qualidade, com a agregação de novos atributos, quanto pelos locais nos quais esses empreendimentos têm sido edificados e aos grupos a que eles são destinados, visto que não são direcionados a todos os estratos socioeconômicos.

De acordo com os Censo Demográfico do IBGE, a cidade de Londrina, no ano de 2000, contava com uma população de 433.369 habitantes na área urbana e 13.696 na área rural, totalizando 447.065, e como já informado, ao final da década, portanto em 2010 somavam-se 506.545 habitantes.

Verifica-se que o processo de verticalização que se estabelece, a partir da década de 2000, caracteriza um novo período de construções na cidade de Londrina e é a consequência dos períodos pretéritos de constituição e da intervenção de Leis de “Uso e Ocupação do Solo” relacionadas à construção de empreendimentos verticais, principalmente pós-década de 1990, quando começa a se consolidar um modelo de habitação vertical/multifamiliar com diferenças significativas em relação às observadas em outros períodos.

Chamamos a atenção, novamente, para a Lei 7.485, de 1998, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo, na qual é dada abertura jurídica à verticalização em outros bairros da cidade, desde que fossem em grandes dimensões e em algumas zonas residenciais. Esta lei tem por objetivo:

Art. 1º **I** - ordenar o uso do meio urbano, buscando o desenvolvimento auto-sustentado; **II** - adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e os aspectos do patrimônio ambiental e do acervo cultural; **III** - evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços, potencializando o uso da infra-estrutura urbana; **IV** - tornar compatível a política urbana com a função social da propriedade.
Parágrafo único. Esta lei estabelece parâmetros para o uso e ocupação da Zona Urbana e de Expansão Urbana dos Distritos e Distrito Sede do Município de Londrina, assim definidas em Lei específica (Lei 7.485/1998).

Nesta lei, ainda constava a distribuição de seis zonas residenciais na cidade, segundo critérios que visavam a adequar a densidade demográfica à infraestrutura urbana existente:

ART. 12º § 1º Zona Residencial 1 ou ZR 1; **II** - Zona Residencial 2 ou ZR 2; **III** - Zona Residencial 3 ou ZR 3; **IV** - Zona Residencial 4 ou ZR 4; **V** - Zona Residencial 5 ou ZR 5; **VI** - Zona Residencial 6 ou ZR 6. **§ 2º** As Zonas Residenciais visam: **I** - as ZR 1 e 2, ao uso estritamente residencial de

baixa densidade; **II** - a ZR 3, ao uso residencial de média densidade; **III** - as ZR 4 e 5, ao uso residencial de alta densidade; **IV** - a ZR 6, ao uso residencial de baixa densidade. (Lei 7.485/1998):

Com esta lei, há por parte do poder público a destinação de áreas à verticalização, que tende a se desenvolver em áreas que, até então, estavam à espera de intervenções que promovessem valorização (por meio de práticas de especulação imobiliária ou não), como é o caso das zonas sul e sudoeste da cidade, destacados pelo bairros da Gleba Palhano a sudoeste e o bairro Guanabara, ambos destacados no mapa 4, nas quais os construtores e incorporadores viram a possibilidade de crescimento vertical.

De acordo com Töws (2010, p. 128), nesta década

poucos projetos foram aprovados por ano, se comparada a outras fases da verticalização londrinense, no entanto, os projetos lançados têm como características o direcionamento para as classes sociais com maior poder aquisitivo bem como a exploração da qualidade de vida e do meio ambiente.



Mapa 4: Londrina. Divisão em Zonas e Bairros. 2008. **Fonte:** AMORIM, 2010

O mapa 4 mostra a divisão de bairros e zonas da cidade de Londrina. Nos bairros das zonas sul e sudoeste, estão concentradas as novas edificações verticais, com grande destaque ao bairro Palhano (zona oeste) e Guanabara e Bela Suíça (zona sul), bairros que aparecem constantemente no principal jornal impresso da cidade em duas circunstâncias: a) quando há novos lançamentos de edifícios de médio a alto padrão; e b) em anúncios de venda nos classificados.

Depois de aprovada a Lei 7.485/1998, incorporadoras e construtoras viram possibilidades de compra dos terrenos em locais como a zona sul e sudoeste da cidade para a promoção da verticalização, e uma somatória de fatores favoreceu esses agentes, em seus objetivos de construção de grandes empreendimentos imobiliários diferenciados para atender determinados grupos da cidade.

Na análise das plantas genéricas de valores, de 1998 até última planta, em 2001, estabelecida pela Lei 8.672/01, Oura (2005) verificou que; - bairros da zona sul, como Guanabara e Bela Suíça; - bairros pericentrais, como Petrópolis, Vila Ipiranga e Vila Brasil; - bairros da zona oeste, como Palhano, Champagnat e Presidente foram valorizados em relação a alguns bairros tradicionais centrais, principalmente os que têm proximidade com a Catedral de Londrina, que tiveram queda no preço do m². Deve-se esse fato a sucessivas inaugurações de empreendimentos verticais, principalmente nas zonas sul e sudoeste.

De acordo com Oura (2005),

observou-se um aumento de 5,52% na taxa do IPTU de 1998 pelo Decreto nº 622/97; de 1,65% em 1999 (Lei nº 7.629/98 e Decreto nº 735/98) e 6,04% em 2000, decorrente do Art. 7º da Lei 7.630/98 e do decreto nº 647/00. Somente em 2002, processou-se uma nova Planta pela Lei nº 86.72/01 e pelo decreto nº 693/01.

Com o decorrer da década de 2000, a área central voltou a ter valorização, mais precisamente nos anos de 2005 e 2006 (OURA, 2005; TÖWS, 2010), mas teve continuidade o processo de sucessivos aumento nos preços dos imóveis nos bairros da Gleba Palhano e Guanabara, sendo estes então considerados os mais valorizadas da cidade, para a construção de empreendimentos verticais.

Os grandes edifícios de apartamentos, com a mais bela vista da *skyline* central, localizados próximos ao Lago Igapó e ao maior shopping da cidade – o Catuaí Shopping Center, são os que apresentam os terrenos mais caros de Londrina. Mesmo como um dos bairros mais distantes do centro de trabalho (em comparação a outros bairros verticalizados), verifica-se que seus terrenos têm alto valor mercantil justamente pelas vantagens que lhe confere sua situação da divisão social do espaço urbano e que implicam

determinadas qualificações do setor, tais como infra-estrutura e serviços urbanos, áreas verdes organizadas, alto padrão de edificação e *status* social dos moradores (OURA, 2005, p. 87).

O poder público foi o grande responsável pela valorização de parcelas das zonas sul e sudoeste da cidade, pois, além das alterações na legislação que favoreceram a destinação de certas áreas para a verticalização, providenciou por meio da infraestrutura as condições necessárias ao seu desenvolvimento.

Sendo assim, vamos focar a análise do processo de verticalização na década de 2000 a 2010, a partir da apresentação e análise do levantamento de dados, por meio dos classificados do jornal Folha de Londrina, em que estão reunidos os anúncios sobre a venda de apartamentos. Os dados foram sintetizados na forma de mapas, quadros e gráficos retirados das tabelas gerais¹², que contêm todas as informações sobre os apartamentos postos a venda nos anos correspondentes ao levantamento da pesquisa¹³. Foram coletados 478 anúncios em 2000; 103 em 2001; 116 em 2002; 168 em 2003; 126 em 2004; 106 em 2005; 171 em 2006; 97 em 2007; 111 em 2008; 238 em 2009 e 118 em 2010, tal qual mostra o gráfico 1, compondo um total de 1.847 anúncios na década.

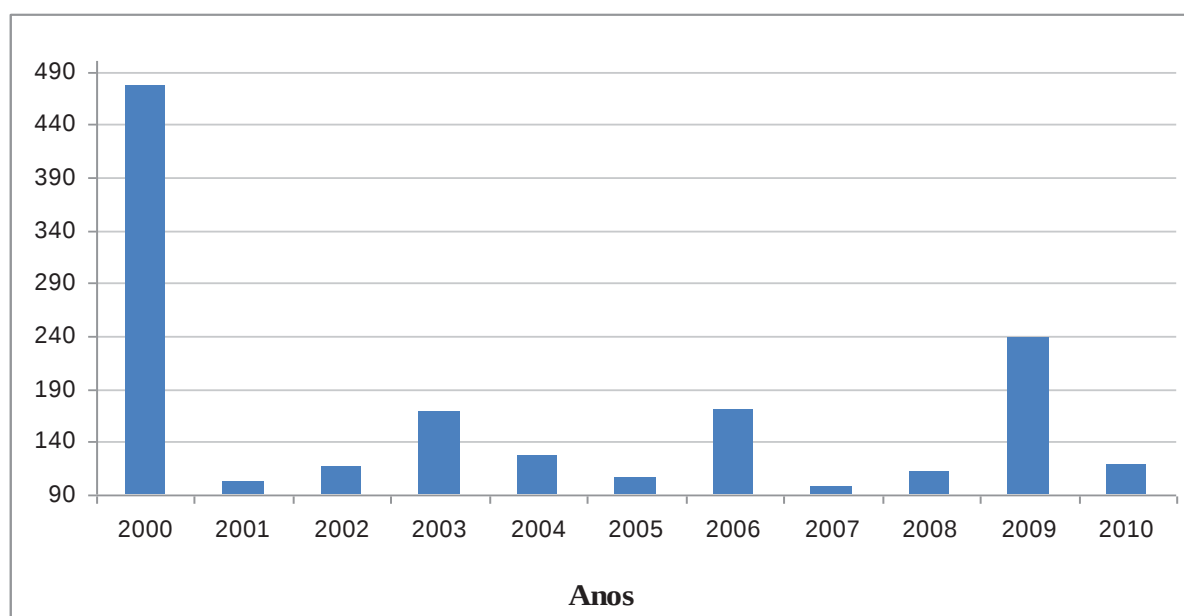


Gráfico 1: Londrina. Total de anúncios de ofertas de apartamentos para venda. 2000 a 2010

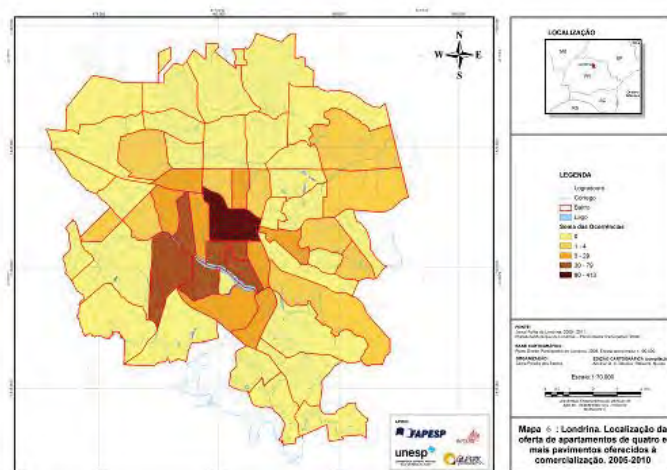
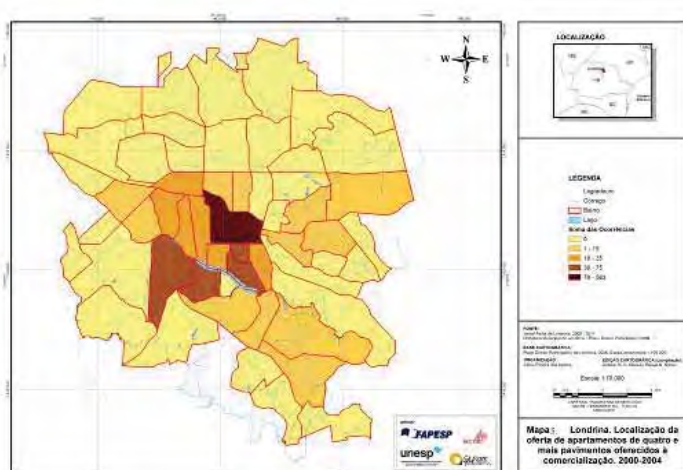
Fonte: Jornal Folha de Londrina

¹² Elas estão disponibilizadas no DVD em apêndice a este trabalho.

¹³ Os procedimentos observados para a coleta e sistematização de dados já foram explicitados no primeiro capítulo desta dissertação.

No gráfico 1, podemos visualizar a quantidade de anúncios ofertados na cidade de Londrina, em que foram oferecidos apartamentos para venda. De acordo com as tabelas gerais, podemos identificar as áreas em que esses empreendimentos estão sendo comercializados e, em sua grande maioria, estão no centro da cidade, seguidos de bairros da zona sudoeste, como o bairro da Gleba Palhano, e a sul os bairros Guanabara e Tucanos.

Nos mapas 5 e 6, há a representação do total dos anúncios de venda de apartamentos na cidade de Londrina, por bairros, no período de 2000 a 2010.



Os mapas 5 e 6 mostram a evolução comparativa entre os períodos de 2000 a 2004 e 2005 a 2010, elaborados a partir do total de anúncios relativos à comercialização dos apartamentos à venda na cidade.

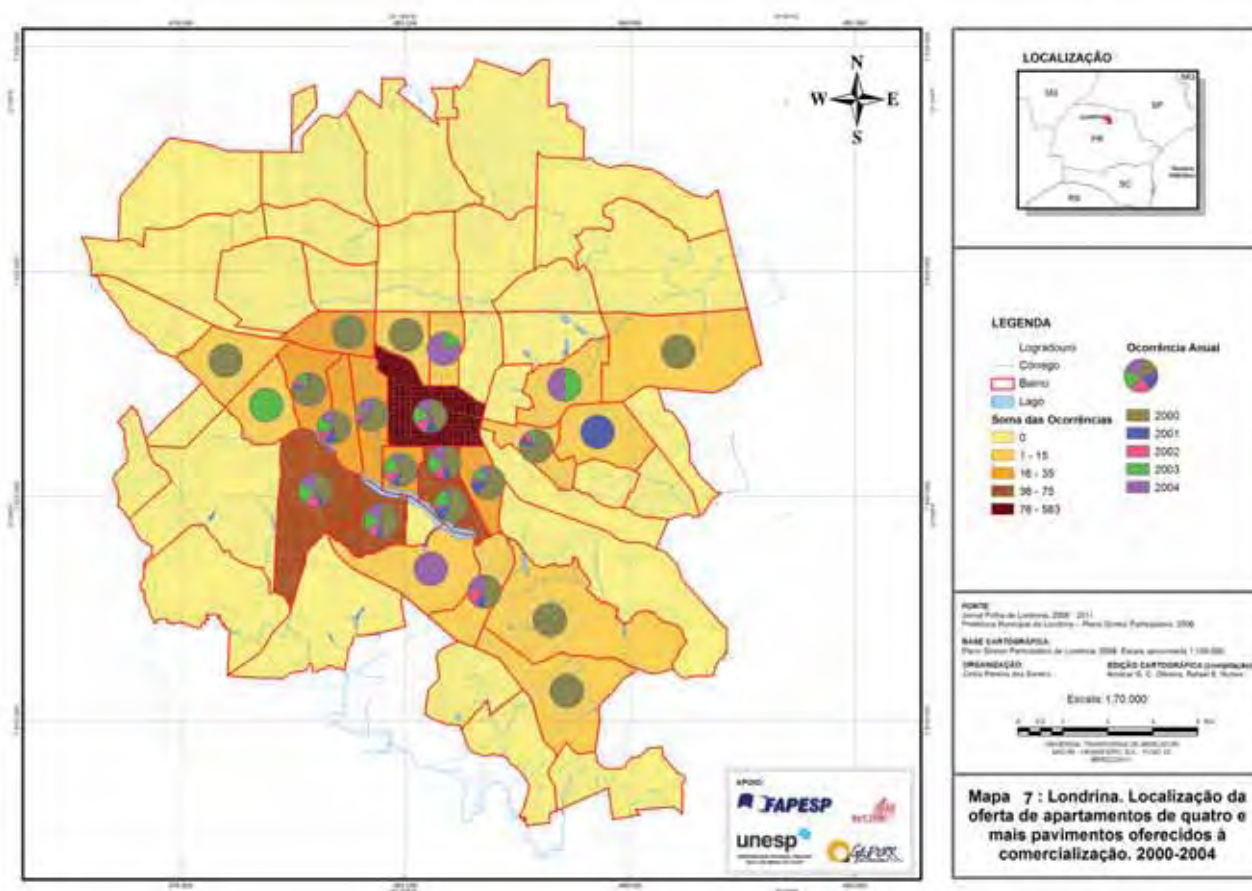
Como pode ser observado no primeiro mapa 5, há maior oferta de apartamentos na área central, seguido dos bairros pericentrais, como o Ipiranga e Petrópolis. Na sequência, destacam-se os bairros Gleba Palhano (bairro a sudoeste) e Guanabara (zona sul).

Na zona leste, os destaques são para: Antares, Brasília, Ernani e Cidade Industrial II. Na zona oeste: Quebec, Presidente, Jamaica, Bandeirantes e Sabará; e, na zona sul, estão: Inglaterra, Guanabara, Piza e Parque das Indústrias.

Numa análise geral do mapa 5, destacam-se as maiores concentrações de anúncios de venda dos apartamentos na área central, seguida das zonas sudoeste e sul. No levantamento realizado no jornal, foram recolhidos outros dados, tais como a área média interna dos apartamentos em m². No que se refere a esse aspecto, destacam-se os bairros localizados na área central e o bairro da Gleba Palhano (sudoeste). Além disso, a Gleba Palhano reúne a maior parte dos anúncios de apartamentos à venda na cidade de Londrina, depois da área central.

Quando observamos o mapa 6, em que se espacializam as ocorrências de anúncios nos anos de 2005 a 2010, encontra-se a área central que representa o maior número de ocorrências registradas em anúncios de venda dos imóveis, seguidos dos bairros pericentrais: Petrópolis, Higienópolis e Ipiranga, posteriormente há maior ocorrência para o bairro da Gleba Palhano (sudoeste), e o bairro da Guanabara (zona sul) e o bairro de Presidente (zona oeste). Os bairros a leste também concentram um segundo grupo de localização em que estão concentrados os anúncios de venda de apartamentos para moradia, como os bairros de Lindóia, Brasília, Antares, Califórnia e Indústrias Leves. Já entre os bairros a oeste destacam-se: Olímpico, Jamaica, Sabará, Bandeirantes e Leonor.

Procurando sintetizar, destacamos que a área central e bairros pericentrais, juntamente com o bairro da Gleba Palhano, foram os setores em que houve o maior número de ofertas de imóveis e que possuem características que devem ser pontuadas, devido às contatações que obtivemos com o levantamento de dados. Sintetizando estas informações, elaboramos mais dois mapas (Mapas 7 e 8), em que se evidenciam as ocorrências ano a ano (2000 a 2010), segundo os anúncios coletados no jornal Folha de Londrina.



Sendo o mapa 7 elaborado a partir das informações relativas aos anúncios de vendas ele não compreende a representação de todas as ocorrências de edificações de vários pavimentos existentes na cidade, razão pela qual observando-se o período 2000 a 2004, verificamos que não há evidência de anúncios na zona norte, setor em que há este processo. Trata-se de verticalização decorrente da intervenção do poder público e são conjuntos habitacionais para população com baixo poder aquisitivo, e por isso não são comercializadas em anúncios de jornais.

As ocorrências de anúncios de venda dos apartamentos encontram-se em sua grande parte na porção central da cidade de Londrina, seguidos pelos bairros da Gleba Palhano (sudoeste) e Guanabara (zona sul).

O ano de 2000, como mencionado, é aquele em que mais houve anúncios no jornal, com um total de 478 ocorrências, e, como pode ser observado no mapa, estão distribuídos por diversos bairros da cidade, na zona oeste: Leonor, Bandeirantes, Jamaica, Champagnat, Presidente e Quebec; na zona sul: Piza, Inglaterra e Parque das Indústrias; na leste: Lindóia, Fraternidade e Interlagos; na área central e nos bairros pericentrais: Petrópolis, Higienópolis, Vila Ipiranga, Vila Brasil, Shangri-lá, Vila Nova, Vila Recreio e Vila Casoni.

No ano de 2001, do total de 103 ocorrências de anúncios à venda de apartamentos, estão localizados em maior número nos bairros: Higienópolis, Ipiranga, Petrópolis, Vila Ipiranga, Vila Brasil (bairros pericentrais da cidade), seguidos de bairros localizados nas zonas sul: Guanabara e Inglaterra, oeste: Palhano, Presidente e Jamaica; e leste: Antares.

No ano de 2002, com 116 ocorrências, estão em destaque os bairros pericentrais: Petrópolis, Higienópolis, Vila Brasil e Ipiranga; mas também as zonas sudoeste: Palhano, Quebec, Presidente e Jamaica; e sul: Guanabara.

Em 2003, com 168 anúncios nas áreas pericentrais: Vila Nova, Petrópolis, Ipiranga, Higienópolis, Vila Brasil; a oeste: Sabará, Presidente, Quebec e Jamaica e em 2004, com 126 anúncios os bairros que mais se destacam são: Tucanos e Inglaterra (zona sul); Vila Nova, em proximidade ao centro, e Interlagos, na zona leste.

Tendo em vista esses fatos, daremos destaque analítico a duas áreas: centro e Gleba Palhano, procurando destacar as diferenças existentes entre os apartamentos a venda nestas parcelas do espaço urbano, . Com o apoio da tabela 1, no que se refere ao período 2000 a 2004, observamos as informações relativas ao conjunto dos anúncios realizado em Londrina, no que se destaca a área interna dos apartamentos.

Tabela: 1. Londrina. Área interna média dos apartamentos em m². 2000 a 2004

Anos	Centro	Gleba Palhano	Cidade de Londrina
2000	213,12	154,95	199,42
2001	232,08	196,86	223,21
2002	225,39	221,57	217,60
2003	215,53	222,68	216,54
2004	216,95	188,13	206,51

Fonte: Jornal Folha de Londrina. Caderno Classificados. 2000 a 2004

Elaboração e Organização: SANTOS, 2011

Os valores demonstrados na tabela 1 apresentam que as maiores médias referentes às áreas dos apartamentos está na área central da cidade, exceto pelo ano de 2003 em que a maior média é registrada na Gleba Palhano.

As médias mais elevadas no centro devem-se a alguns fatores. O primeiro diz respeito ao fato de a constituição do processo de verticalização ter sido iniciada no centro da cidade de Londrina, na década de 1950, quando, apesar dos edifícios serem construídos e terem a destinação principalmente de atividades comerciais, esse setor já era o de moradia da elite cultural e econômica da cidade (OURA, 2005), que morava em apartamentos com amplas áreas internas, e ainda

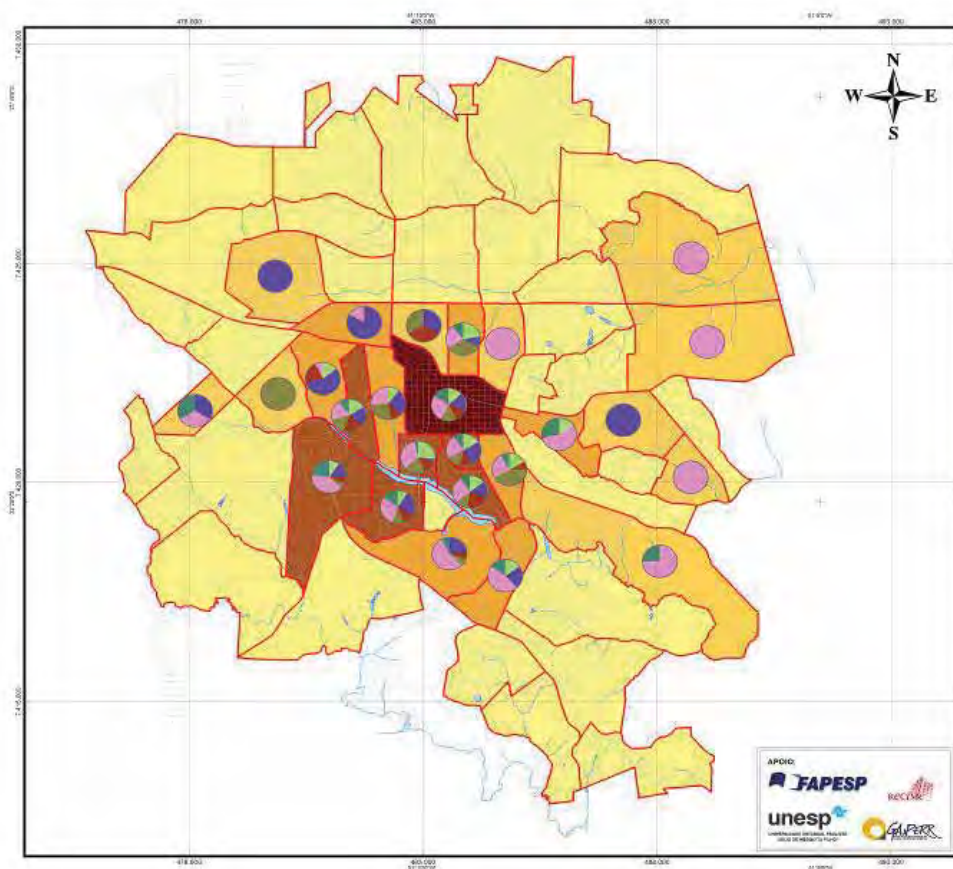
investiam seus lucros e rendas na produção de edificações horizontais e verticais de modo a atestar sua ascensão social. Isto porque essa parcela da classe social havia se tornado elite no contexto de prosperidade da pequena produção mercantil. Ao mesmo tempo a elite demandava do poder público local as melhorias necessárias para a cidade e sua área central de modo a colocá-la na modernidade (FRESCA, 2007, p. 158).

Com o passar das décadas, a área central ainda continua a ser o local de moradia, embora se observe uma complexificação do perfil de seus ocupantes (FRESCA, 2007). Os grupos de maior poder aquisitivo passaram a conviver com outros grupos de médio poder aquisitivo e, mais recentemente, com estudantes universitários que se beneficiam das facilidades de acessibilidade que o centro da cidade tem. Além disso, a atuação do poder público local foi decisiva para que o centro se destacasse com a melhor infraestrutura e prestação de serviços.

As áreas internas dos apartamentos da Gleba Palhano, neste primeiro ciclo de análise (2000 a 2004), não são as maiores, mas a elas se adicionam as áreas relativas ao uso de convívio comum, que a maioria dos edifícios do centro não tem: sala de ginástica, salão para crianças, piscinas etc. Assim, a fração ideal correspondente às áreas de uso comum é maior na Gleba Palhano do que na área central.

Outro fator que deve ser levado em consideração é o bairro – Gleba Palhano – em que os investimentos relativos aos empreendimentos de maior padrão foram feitos. Trata-se de área residencial de grande homogeneidade socioeconômica, dotada de grande infraestrutura e de serviços sofisticados para lazer e entretenimento. Além disso, há uma tendência geral no Brasil, à queda da área interna média dos apartamentos.

No mapa 8, está espacializado a ocorrência dos anúncios de apartamentos à venda na cidade de Londrina nos anos de 2005 a 2010.



Como verificado no mapa 8, o total de ocorrências indica que todas as zonas da cidade foram contempladas com anúncios sobre a venda de apartamentos, com exceção, mais uma vez, dos bairros que se localizam na porção norte.

A maioria dos anúncios de venda de apartamentos concentra-se no centro e nos bairros pericentrais, tais como a zona oeste e sul da cidade, com destaque para os bairros Palhano e Guanabara.

Na tabela 2, que se refere à área média interna dos apartamentos em m², foram novamente reunidos todos os anúncios de classificados relativos à venda de empreendimentos imobiliários.

Tabela 2: Londrina. Área interna média dos apartamentos em m². 2005 a 2010

Anos	Centro	Gleba Palhano	Cidade de Londrina
2005	167,50	199,72	170,92
2006	188,99	227,33	200,71
2007	198,45	210,93	214,76
2008	195,17	236,05	203,68
2009	182,60	218,56	192,98
2010	204,67	207,72	199,31

Fonte: Jornal Folha de Londrina. Caderno Classificados. 2005 a 2010

Elaboração e Organização: SANTOS, 2011

Na análise da tabela 2, nota-se que a área média dos apartamentos na Gleba Palhano foi maior em todos os anos, exceto no ano de 2007, em que a maior média para a cidade de Londrina.

A tendência ao crescimento do tamanho médio dos apartamentos da Gleba Palhano, pode ser verificada no gráfico 2, em que estão reunidas todos os dados do período compreendido entre os anos de 2000 e 2010, reunindo as informações contidas nas tabelas 1 e 2.

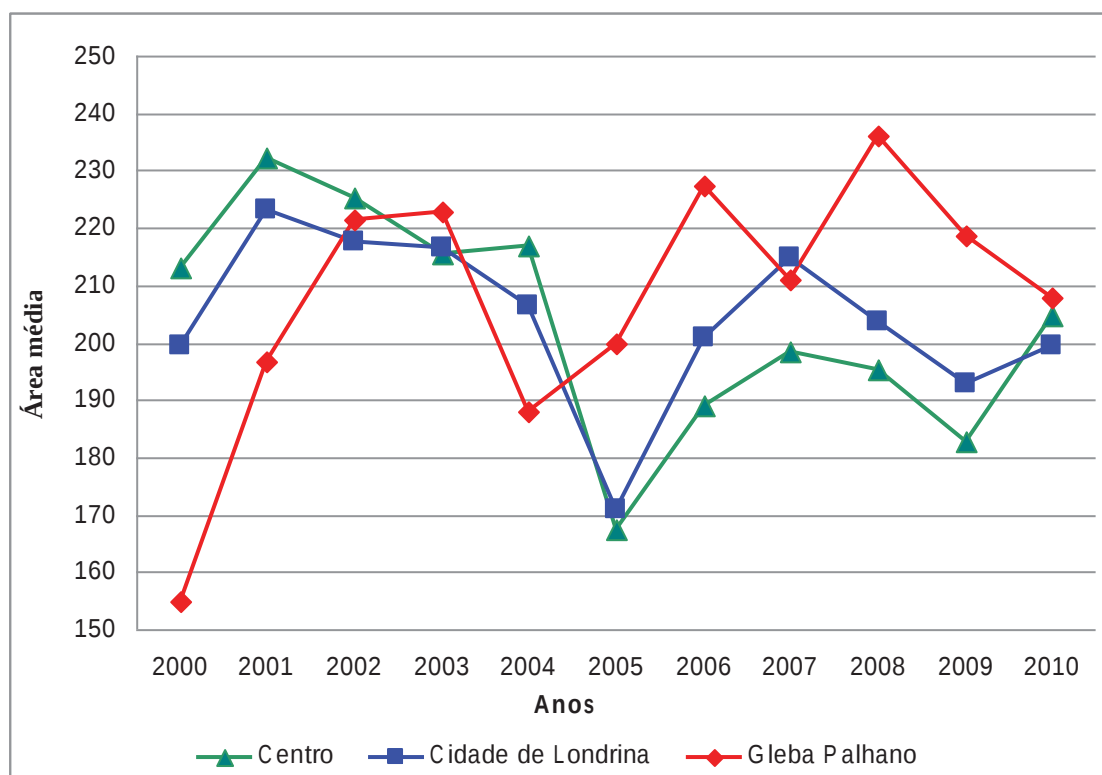


Gráfico 2: Londrina. Evolução da área interna média dos apartamentos ofertados. 2000 a 2010
Elaboração e Organização: SANTOS, 2011

Como pode ser observado, no início da década, a Gleba Palhano tem área média pouco superior a 150 m², baixa se comparada às referentes ao centro e ao conjunto da cidade. Durante a segunda metade da década, a evolução observada mostra que esta área ganha destaque.

De acordo com o Bureau de Inteligência Corporativa – Alinhamento Estratégico (BRAIN, 2007), no que se refere às novas construções, os anos de 2004 e 2005 destacam-se no cenário da produção imobiliária londrinense, principalmente no tocante a tipos construtivos voltados para a classe média. Em 2004, os projetos voltados às construções de edificações residenciais coletivas correspondiam por 42,96% do total de projetos existentes e esse valor subiu para 57,2% em 2005, mostrando que se intensificou a verticalização na cidade.

Fizemos também um levantamento da média de preços do m² tomando-se como referência as mesmas três delimitações territoriais: a) a área central; b) toda a cidade de Londrina; e c) a Gleba Palhano, como podemos visualizar na tabela 3.

Tabela 3: Londrina. Preço médio do m² por ano em R\$. 2000 a 2010

Anos	Centro	Gleba Palhano	Cidade de Londrina
2000	555,92	578,91	552,55
2001	589,69	627,31	598,10
2002	590,63	691,62	598,96
2003	677,27	825,97	700,77
2004	691,09	908,56	720,51
2005	788,25	974,47	819,33
2006	1.129,09	950,12	1.136,11
2007	937,81	1.206,46	1.008,01
2008	1.061,17	1.424,96	1.125,29
2009	1.318,24	1.357,91	1.338,57
2010	1.402,91	1.889,90	1.539,95

Fonte: Jornal Folha de Londrina. Caderno Classificados. 2000 a 2010

Elaboração e Organização: SANTOS, 2011

Como pode ser observado na tabela 3, o preço médio do m² dos apartamentos da Gleba Palhano é superior se comparado a toda a cidade e à área central, configurando somente a exceção para o ano de 2006 em que o preço do m² para toda a cidade é superior. O maior preço médio do m² registrado na cidade de Londrina está no bairro da Gleba Palhano no ano de 2010, que atingiu a cifra de R\$ 1.889,90.

A explicação para o fato de o ano de 2006 apresentar a maior média em relação aos outros para toda a cidade pode ser dada por uma matéria de jornal que, apesar de enfatizar a venda de imóveis comerciais, estes são tidos como edifícios de uso misto na cidade, o que valorizou a venda de apartamentos e consequentemente o preço do seu m² (BRAIN, 2007).

De acordo com a reportagem de Rodrigues (2006) e com o levantamento mensal feito pelo Sindicato de Habitação e Condomínios de Londrina (SECOVI), a oferta de edifícios comerciais na cidade, neste ano, foi maior que o observado em outros períodos. Na matéria intitulada “Mercado de imóveis comerciais está aquecido” (Figura 15), destacam-se empreendimentos comerciais para aluguel e, principalmente, para venda, mas a matéria não frisa que essas edificações também se compõem de apartamentos, portanto destinados a residências, conforme dados do BRAIN (2007), ou seja que esses edifícios também são destinados ao uso misto.

Mercado de imóveis comerciais está aquecido

É o que mostra levantamento realizado pelo Sindicato de Habitação e Condomínios de Londrina

Betânia Rodrigues
Reportagem Local

Quem circula em torno do centro de Londrina acredita que está sobrando imóveis comerciais na cidade, mas isso não é verdade. Conforme o levantamento mensal feito pelo Sindicato da Habitação e Condomínios (Secovi) há cinco anos, entre janeiro e maio deste ano, o número de ofertas publicadas nos jornais variou de 450 a 500 imóveis/mês.

Segundo Rosalim Moreira, delegado regional do Secovi em Londrina, comparando os números com o resultado obtido no mesmo período de 2005, nota-se o esvaziamento tanto na locação quanto na venda. "Embora o número de unidades construídas tenha crescido, a quantidade de ofertas caiu. Resumindo, isso significa que a demanda aumentou", justificou.

É sabido que a negociação de

prédios comerciais é mais difícil em relação às residências porque exige um investimento maior e análise mais criteriosa. A localização e o aproveitamento do espaço são fundamentais no desempenho das vendas. De acordo com Marco Antonio Bacari, gestor de vendas da Casa Imóveis, a orientação profissional na escolha do terreno ou imóvel, construção e administração (preço de mercado), certamente, diminuirá a quantidade de salas comerciais disponíveis na cidade.

O consultor de vendas da imobiliária Santa América, Jefferson Moraes, disse que a redução na oferta de imóveis comerciais é menor a cada ano. "Com exceção do Caiçacão, as áreas mais procuradas ainda são rua Souza Naves e as avenidas Maringá, Bandeirantes e Duque de Caxias, onde o metro quadrado é altamente disputado e o investimento em melhorias é cada vez maior



A Rua Souza Naves está entre as mais procuradas para locação comercial, metro quadrado altamente disputado

Com isso, percebemos que, recentemente, cresceu o interesse de comerciantes também nas imediações da rua Brasil, principalmente para estacionamentos", comentou.

A divulgação de investimentos públicos e privados na Zona Leste também atraiu a atenção para aquela região. Para Bacari, a promessa de construção da Universidade Federal Tecnológica (antiga Calte) e o consórcio municipal são os maiores responsáveis.

Baseado na experiência profissional e revistas especializadas, Moreira afirma que investir em imóveis ainda é mais seguro e, atualmente, mais rentável que a poupança, por exemplo. "A locação comercial está rendendo ao proprietário até 10% ao mês, sem contar a valorização que o imóvel adquire com o tempo", disse o delegado do Secovi ao mencionar a falta de imóveis disponíveis na periferia da cidade.

Figura 15: Londrina. Mercado de imóveis comerciais está aquecido. 2006

Fonte: Jornal Folha de Londrina

No gráfico 3, podemos visualizar a evolução do preço médio do m², de acordo com as informações já apresentadas na tabela 3.

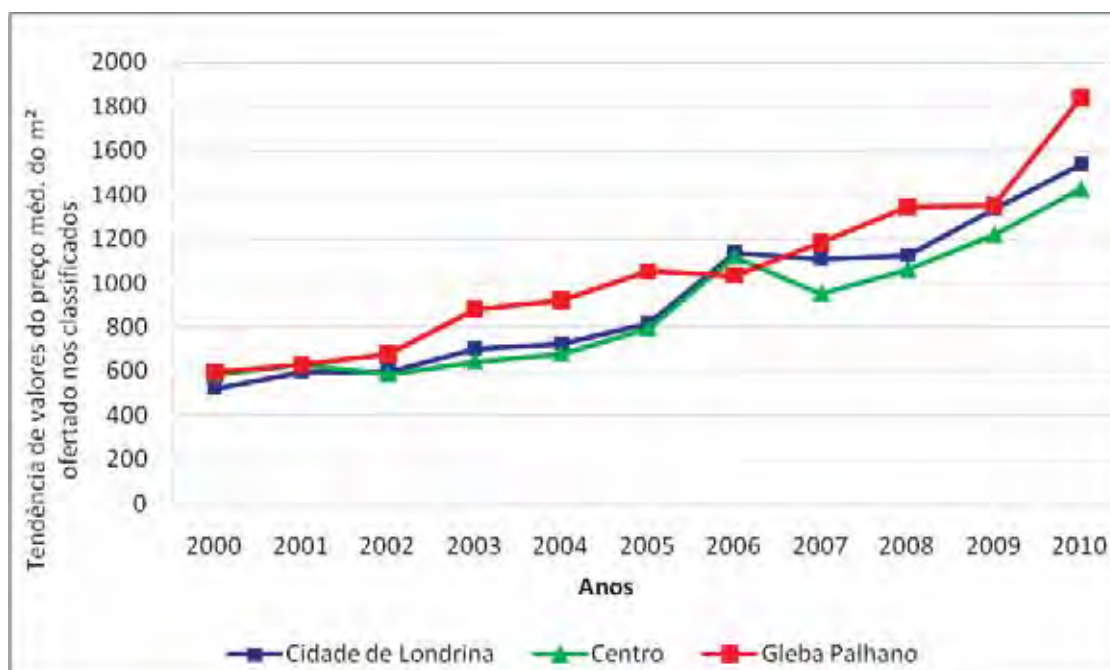


Gráfico 3: Londrina. Evolução do preço médio do m² dos apartamentos ofertados. 2000 a 2010
Elaboração e Organização: SANTOS, 2011

De acordo com este gráfico, a Gleba Palhano não é apenas a área que tem os maiores preços médios de 2000 a 2005 e de 2007 a 2010 comparativamente ao conjunto da cidade de Londrina e ao centro, mas é a que também mostra uma tendência de crescimento mais acentuado que os outros.

Comparando os edifícios da área central e bairros pericentrais com as edificações construídas nos bairros a sul e sudoeste da cidade, podemos destacar:

- a) O padrão construtivo observado nas novas áreas de verticalização, com destaque para os materiais de construção e, sobretudo, acabamento, é superior ao que predomina nas áreas de verticalização central e pericentral;
- b) O preço do imóvel tem sido mais caro comparado, nestas áreas, quando comparadas ao restante da cidade, acompanhando a tendência ao aumento do tamanho dos apartamentos, tanto no que se refere às áreas privadas como às de uso coletivo nos prédios;
- c) Sofisticação na produção imobiliária de altíssima qualidade, que caracteriza os novos empreendimentos, com a ampliação das áreas de convívio social, que eram inexistentes, ou tinham pouca expressão nos edifícios construídos nas áreas centrais;

- d) Dotação de equipamentos com inovações tecnológicas que visam ao menor desperdício de energia elétrica, água, bem como a adoção de aparelhos de segurança eficientes e que despertam a atenção dos futuros compradores de uma unidade residencial¹⁴;
- e) Serviços sofisticados, como a aparição de salas de massagem, espaço *gourmet*, dentre outros.

Com relação à tentativa de obter sucesso de vendas, nessas áreas e a determinados segmentos de mercado ao qual tem se destinado esses empreendimentos, o BRAIN (2007, p. 35-36) destaca,

Ficou muito claro que uma incorporadora evita lançar um produto que possua as mesmas características de outro, isto é, um concorrente direto. As construtoras buscam criar produtos diferentes seja pelo tamanho do apartamento, localização e preço, com o intuito de atingir públicos diferentes, sendo que fica muito claro àquela que busca trabalhar com indivíduos dispostos a pagar R\$1,5 milhão em um apartamento àqueles que não possuem condições de comprar apartamento cujo valor é superior à R\$ 70 mil. Pode-se dizer que atualmente o mercado da construção civil em Londrina é sustentável, ou seja, existe um equilíbrio entre oferta de novos produtos e procura, porém este equilíbrio é muito sensível e a demanda pode ser facilmente saturada (grifos nossos).

Procedemos ao cálculo das médias deflacionadas do preço do m² – ou seja, os preços descontada a inflação do período de 2000 a 2009 para os dados coletados no caderno Classificados do jornal Folha de Londrina, por meio da calculadora do cidadão no *site* do Banco Central do Brasil¹⁵. Os índices para o cálculo foram gerados automaticamente pela calculadora do Banco Central do Brasil e corrigidos para o ano de 2010. Desta forma, para o último ano da pesquisa, não foi necessário fazer o cálculo. O procedimento metodológico adotado foi descrito no primeiro capítulo desta dissertação. Obtivemos os resultados que são apresentados na tabela 4.

Tabela 4: Londrina. Preço do m² deflacionado. 2000 a 2010

Anos	Centro	Gleba Palhano	Cidade de Londrina
2000	1.280,74	1.333,71	1.272,97
2001	1.228,78	1.301,52	1.240,90
2002	993,76	1.163,68	1.007,78

¹⁴ É importante destacar que os itens c) e d) serão melhor analisados no capítulo 4 desta dissertação.

¹⁵ (<<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/metodologiaCorrigirIndice.do?method=metodologiaCorrigirIndice>>).

2003	1.036,79	1.271,14	1.072,76
2004	942,75	1.239,41	982,88
2005	1.057,44	1.307,26	1.099,14
2006 (*) ¹⁶	1.234,60	1.230,29	1.249,96
2007	1.139,04	1.465,34	1.224,31
2008	1.159,05	1.556,40	1.229,09
2009	1.465,66	1.509,77	1.488,27
2010	1.402,91	1.889,90	1.539,95

Fonte: Jornal Folha de Londrina **Elaboração e Organização:** SANTOS, 2011

O ano de 2006, mesmo com a retirada das informações extremamente discrepantes quanto à composição do preço do imóvel e, consequentemente, ao cálculo do preço do m², este ano obteve a maior média do ano para a cidade de Londrina, com R\$ 1.249,96, já para a Gleba Palhano foi de R\$ 1.230,29 e para a área central foi de R\$ 1.234,60. A comparação entre o preço médio da Gleba Palhano e preço médio da cidade variou de R\$ 12,12, menor diferença no período, a R\$ 349,95, em 2010, mostrando a tendência de valorização deste setor da cidade no decorrer da década analisada.

Para melhor visualização destas informações, observar o gráfico 3.

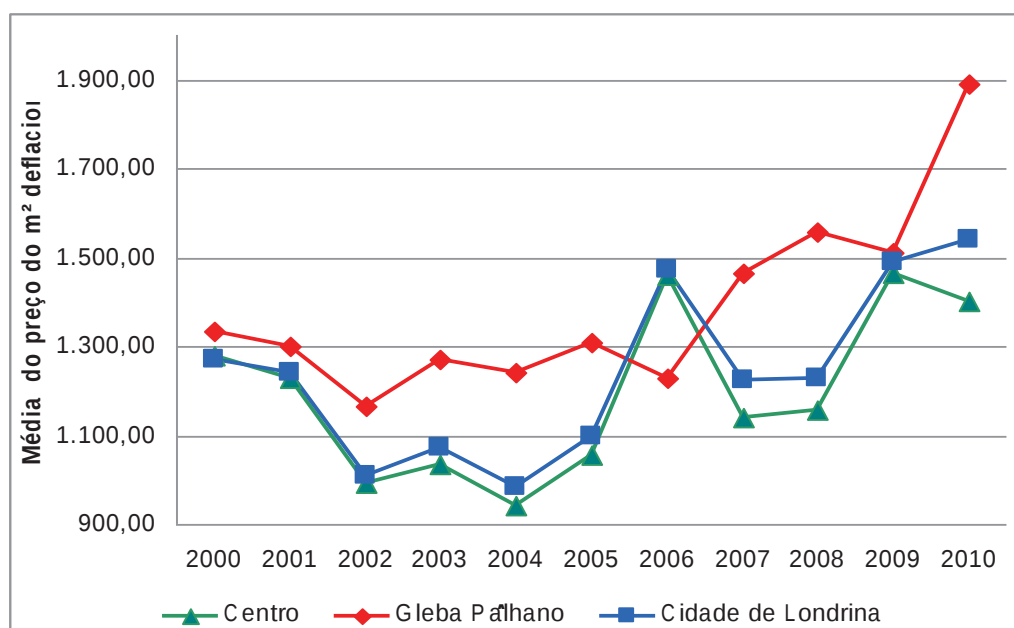


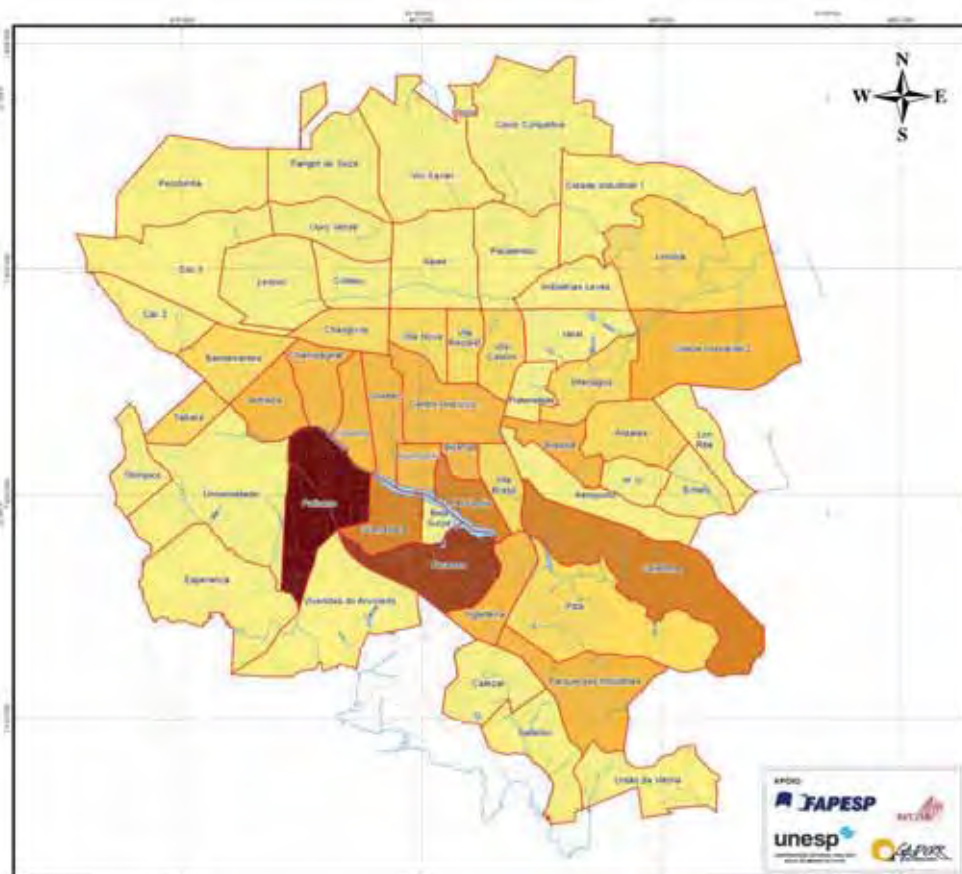
Gráfico 4: Londrina. Preço médio do m² deflacionado dos apartamentos. 2000 a 2010

Fonte: Jornal Folha de Londrina. **Elaboração e Organização:** SANTOS, 2011

¹⁶ (*) Para o ano de 2006, observou-se que a média do preço do metro quadrado para a cidade de Londrina era superior à mesma média para o Centro e a Gleba Palhano.

Voltamos aos dados coletados e verificamos que havia cinco anúncios, nos classificados, cujos valores eram muito elevados, ou seja, superiores a R\$ 3.000,00, mais que o dobro do preço médio (1471,13 x 2) assinalado para o conjunto da cidade. Para evitar que um pequeno número de informações elevasse demasiadamente a média, retiramos essas cinco informações para efetuar o cálculo médio.

Para uma melhor visualização das áreas representadas no gráfico 3, de modo a compreendê-las no conjunto da cidade, elaboramos o Mapa 9 com o total das informações sobre Londrina, em que se espacializam os preços médios deflacionados do m².



LOCALIZAÇÃO



LEGENDA

- Logradouro
- Córrego
- Barro
- Lago
- Preço Médio do m² Deflacionado (R\$):
- 942,75 - 1.100,00
- 1.101,00 - 1.300,00
- 1.301,00 - 1.500,00
- 1.501,00 - 1.700,00
- 1.701,00 - 1.889,00

Fonte:
Anexo 1 - Plano Diretor de Londrina

Base Cartográfica:
Plano Diretor - Prefeitura de Londrina, 2008. Escala representativa 1:100.000

Organização:
Cidade Plena em São Paulo

Edição Cartográfica (revisão):
André G. C. Oliveira, Rafael S. Moura

Escala: 1:70.000

Coordenadas: 19° 55' 00" S, 51° 10' 00" W

Mapa 9: Londrina. Preço do m² Deflacionado 2000 a 2010

O término do levantamento e análise dos dados, e análise do mapa 9 fica evidente que as áreas que mais cresceram e apresentaram os maiores índices de aumento do processo de verticalização estão concentradas nas zonas sul e sudoeste da cidade, principalmente, no bairro da Gleba Palhano, em que o número de ofertas nos classificados foi maior, depois da área central. Sendo assim, o próximo capítulo tem como objetivo apresentar melhor esse bairro, as mudanças ocorridas do período e as condicionantes de valorização desta área, destacando as principais incorporadoras e construtoras e suas estratégias de venda dos empreendimentos imobiliários verticais para moradia.

*Capítulo 4: A Gleba Palhano: a
constituição do bairro e o processo
de verticalização*

O presente capítulo tem como objetivo apresentar o bairro da Gleba Palhano como uma área importante de valorização imobiliária na cidade de Londrina, direcionada à construção dos empreendimentos verticais para moradia, voltados sobretudo aos de médio a elevado padrão socioeconômico. Esse fato pode ser constatado pelos dados levantados e analisados, preliminarmente no subcapítulo 3.2, em que ressaltamos a verticalização de Londrina em período recente.

Neste capítulo 4, daremos ênfase à análise do papel do poder público na constituição do bairro, bem como à ação de incorporadores e construtores locais para valorização da área que se apresenta na atualidade como uma das preferidas para moradia, com altos preços do seu m², em função de: localização privilegiada, com vista para um dos cartões postais da cidade – O lago Igapó; terrenos mais amplos e edificações diferenciadas, no que concerne aos projetos arquitetônicos desses empreendimentos; além de completa infraestrutura e serviços de qualidade.

Com essas características a Gleba Palhano diferencia-se de outras áreas da cidade, como as centrais, que também concentram um grande número de edificações verticais com destinação ao uso residencial e onde, ainda, se praticam altos preços na venda dos apartamentos.

Além dos aspectos já citados, um dos diferenciais da Gleba Palhano está na composição socioeconômica de seus moradores. De acordo com Fresca (2007), e já destacado por nós, o centro não é mais ocupado um grupo socioeconômico homogêneo, visto que há apartamentos onde habitam tanto estudantes como famílias com rendas médias salariais de diferentes níveis, como pode ser observado na tabela 5,

Tabela 5: Londrina. Rendimentos em salários mínimos distribuídos em zonas. 2000

Zonas	Menor que 1 salário mínimo	De 1 a 5 salários mínimos	Maior que 5 salários mínimos
Centro	9,37%	30,78%	58,85%
Leste	18,36%	50,55%	31,09%
Norte	18,26%	60,48%	21,27%
Oeste	16,86%	48,09%	35,05%
Sul	18,82%	52,19%	28,99%

Fonte: IBGE, 2000

De acordo com a tabela 5, as porcentagens superiores a 5 salários mínimos ainda estão concentradas na zona central, que corresponde a 58,85% do total, seguida da oeste com 35,05%, onde está o bairro Gleba Palhano. Como o setor oeste é grande e é composto por muitos bairros de diferentes padrões, o percentual não reflete apenas o perfil da Gleba

Palhano, mas já se destaca como o segundo de maior padrão socioeconômico. Reforçando os dados apresentados, o estudo de Paula (2006) mostra que o mercado consumidor dos empreendimentos localizados na Gleba Palhano é direcionado a grupos de médio a elevado padrão. A pesquisa realizada pela autora¹⁷, em órgãos públicos, privados e na *internet*, conclui que os moradores destes empreendimentos são, em sua maioria, profissionais liberais de nível superior.

As profissões com maior representatividade são os advogados, seguidos pelos empresários, médicos, juízes, promotores de justiça, proprietários de estabelecimentos rurais, bancários, professores, agrônomos, arquitetos, engenheiros e funcionários estatais havendo, em menor número, aposentados (PAULA, 2006).

Faremos, a seguir, uma contextualização histórica do surgimento do bairro e, posteriormente, apresentaremos dados que contribuem para sustentar nossa tese de que o processo de verticalização realiza-se neste setor da cidade, gerando e se apropriando de diferenciais em relação a outras áreas de verticalização já consolidadas.

4.1. A Gleba Palhano e a incorporação imobiliária

A gleba tem sua origem na Fazenda Palhano, de propriedade dos irmãos Palhano, com 1.200 alqueires, demarcação esta realizada por Mábio Palhano, muito antes de a CTNP fazer levantamentos na região (OURA, 2005; PAULA, 2006; PASSOS, 2007).

Mábio Gonçalves Palhano, agrimensor maranhense, tinha 25 anos de idade, ao ser designado comissário de terras (autoridade para demarcar e arbitrar em nome do Estado) para o Norte do Paraná. Desde Jaguariaíva (Norte Velho) até o limite do Rio Pirapó além da margem esquerda do Tibagi. Foi em 1918-1919 que Mábio entrou no sertão. Em 1927, ele e os irmãos Edson, Heber (também mencionado Herbert) e Kepler – todos agrimensores, nascidos no Maranhão – ocupam uma velha casa em Jataí de onde saem para as tarefas.

Mábio morreu aos 88 anos, deixando 750 alqueires da fazenda, estendendo-se de um ponto no distrito Espírito Santo até a margem direita do Igapó (Ribeirão Cambézinho), abrangendo ainda a Viação Velha, os espaços onde hoje está localizado o Catuaí Shopping e a UEL (PAULA, 2006, p. 72).

De acordo com Silva (2006), a Gleba Palhano foi subdividida pela Lei Municipal nº 1.794, no dia 02 de março de 1971, e não possuía edificações até a década de 1990. É,

¹⁷ As informações apresentadas pela autora são aproximações, haja vista a grande dificuldade de um pesquisador, ao entrevistar os moradores, de obter informações sobre a renda mensal familiar, pois, segundo ela, trata-se de um “elemento delicado de ser questionado” (PAULA, 2006, p. 110).

portanto: “A partir dessa data se tem a aprovação de novos parcelamentos em loteamentos [...]. Em suas subdivisões constituíram-se as Glebas Palhano, Cafezal e Ribeirão Esperança” (p. 228).

Até o início dos anos de 1990, a porção norte da gleba era predominantemente ocupada por chácaras e, somente após a transposição do Lago Igapó, pela Avenida Maringá, foi garantido o acesso à Avenida Madre Leônia Milito (importante via de circulação que dá acesso ao Shopping Center Catuaí). Nesse momento, a Gleba Palhano passou a ser ocupada intensamente pela construção de edifícios. As obras de infraestrutura foram executadas pelo poder público, mediante a pressão das incorporadoras e construtoras, que adquiriram tais terras e passaram a reivindicar que as mesmas fossem dotadas de benfeitorias para a construção das edificações verticais (OURA 2005; FRESCA, 2002).

A valorização da área também ocorreu, a década de 1990, em função da construção do Shopping Center Catuaí, pela construtora Khouri, de capital local, associado à Catuaí Construtora, ao Banco Pontual, ao Banco Multi *Stock*, à Badressa Participações, à Ceres Fundação, à Fundação Braslight, ao PRHOSPER, ao Instituto Rhodial, à Preberg e à Regius Sociedade. Esse investimento demandou cerca de 55 milhões de dólares, advindos da Caixa Econômica Federal (CEF) e dos fundos de previdência privada da Light e da White Martins (SILVA, 2006, p. 218).

Trata-se do maior shopping da cidade e da região (FRESCA, 2002; FRESCA e OLIVEIRA, 2005), tendo diversas lojas âncoras, como o Supermercado Carrefour, as Casas Pernambucanas, o Magazine Luiza, as Lojas Americanas; várias lojas de franquias; praça de alimentação; área de lazer e eventos.

É, portanto, um empreendimento de grande porte, que foi construído numa área onde, anterior à sua implantação, produzia-se soja e havia poucas condições favoráveis de deslocamento ao centro principal de Londrina, ou seja, constituía-se um setor periurbano, a partir do qual era difícil o acesso à área central (SILVA, 2006).

Outro fator detectado foi a de benefício pessoal do prefeito Antonio Belinati, cassado no seu último mandato por motivos de desfalques administrativos (cofres públicos), que tinha todo interesse em levar o desenvolvimento da cidade em direção às suas propriedades particulares (OURA, 2005, p. 80).

Reforçando as contradições da produção do espaço urbano, ressalta-se que essa obra (shopping) foi custeada pelo poder público local e por uma pequena parte pelos empreendedores citados, o que, segundo Silva (2006), apoiado nas considerações de

Kowarick (1993), leva à compreensão de que a produção da cidade se faz de forma coletiva, mas a sua apropriação se faz de forma privada e seletiva.

Ainda segundo Silva (2006, p. 220), houve

uma forte ação por parte de empresários que pressionaram o poder público para atuar em seu proveito e, para isso, utilizam a ideologia, ou seja, criam-se argumentos para justificar a apropriação de recursos públicos, em nome do que é comumente chamado de “progresso da região”, quando no entanto, as metas eram os lucros dos empreendedores. Acrescenta-se, ainda, que o *shopping* recebeu da prefeitura uma isenção, por 10 anos, de IPTU (Imposto Predial Urbano), o que gerou e gera muitos protestos por parte dos comerciantes de outras áreas e que vem sendo contestado atualmente pelos proprietários do *Royal Plaza Shopping* (localizado no centro principal de Londrina), que também reivindicam uma isenção semelhante.

Nessa perspectiva, todo esse setor da cidade, desde o lago Igapó até o Shopping Center passou a ser valorizado do ponto de vista dos novos arranjos criados no espaço urbano londrinense, como espaços seletivos de consumo, lazer e *status* de seus frequentadores.

Segundo Silva (2006, p. 222), que sintetiza bem as características que devem ser consideradas importantes para o entendimento de como esse setor atingiu novos papéis e novo patamar de valorização na cidade:

- a) Nas imediações da margem direita do Lago Igapó II (Gleba Palhano), o processo de verticalização foi destinado a um perfil de rendimento médio e elevado que se tornou viável por dois principais motivos: oportunidade de vista para o lago e a facilidade de acesso ao Shopping Center Catuaí. Ressalte-se que a reestruturação é intensa, pois, no ano de 2000, realizou-se a sobreposição do lago Igapó pela Avenida Maringá e, atualmente, está em construção a Avenida Ayrton Senna, que facilitará ainda mais o acesso ao Shopping Center Catuaí;
- b) A instalação de dois grandes *campi* de duas universidades privadas (UNOPAR e Metropolitana/IESB), na rodovia Celso Garcia Cid ao lado do Shopping Center Catuaí, mostrando uma centralidade particular que se instaura, pois passa a movimentar diariamente pessoas que possuem poder aquisitivo elevado, considerando os preços das mensalidades que variam de R\$ 300,00 a R\$ 1.300,00;
- c) A implantação de um hotel destinado a pessoas com poder aquisitivo de médio a elevado, o *Comfort Suítes*, que formam parte de uma rede internacional de

hotéis – *Choice Hotels International* – que opera com as marcas *Clarion*, *Quality*, *Comfort Suítes*, *Comfort Inn*, *Sleep Inn*, *Main Stay Suítes*, *Econo Lodge*, *Rodeay INN*, que possui o valor de diária para um adulto, em um apartamento modelo “*standart*”, por volta de 80 dólares;

- d) O surgimento de moradias universitárias, ao lado da Universidade Estadual de Londrina/UEL (próxima ao Shopping Center Catuaí), em blocos de apartamentos de um ou dois quartos, com aluguéis que variavam de R\$ 300,00 a R\$ 400,00;
- e) A implantação de 12 loteamentos horizontais fechados a sudoeste do Shopping Center Catuaí (Gleba Ribeirão Esperança e Cafezal), de padrão médio a elevado, representando um novo padrão de moradia e de “*status*” da qualidade de vida. Ressalte-se que a localização é de extrema periferia, do ponto de vista da posição em relação ao centro tradicional da cidade de Londrina, porém geograficamente representa um novo centro, no entanto, extremamente seletivo, excludente e com um novo teor de apropriação privada de áreas públicas.

Para Paula (2006), algumas das principais incorporadoras e construtoras atuantes em toda a cidade de Londrina vêm se especializando, em iniciativas de produção dos apartamentos voltados aos segmentos de médio a alto padrão socioeconômico, nesse setor da cidade. Isso vem ocorrendo, principalmente depois da construção do Shopping Center Catuaí, visto que, anteriormente a essa construção, nunca houve iniciativa para promover a área com outros empreendimentos, como destaca Silva (2006): em 30 anos de existência da UEL ou da formação do lago Igapó, ou seja, desde a década de 1950, esse setor da cidade nunca foi objeto de grandes ações.

Nesse sentido, ressaltamos a fim de entender a dinâmica do processo de verticalização o papel de cada uma das incorporadoras e construtoras, que atuam na Gleba Palhano e nos bairros adjacentes de mesmo ou similar perfil socioeconômico.

As autoras Sthall (2005) e Paula (2006) destacam as principais construtoras atuantes em Londrina, responsáveis pelos empreendimentos verticais: Plaenge, A.Yoshii, Artenge, Galmo, Serteng, Quadra e Dresden.

É importante ressaltar que grande parte dessas empresas iniciaram suas atividades na cidade, portanto, o capital que vem sendo utilizado nesses investimentos tem sua origem local;

A Construtora Plaenge, fundada em 31 de março de 1970, por um engenheiro, é atualmente a líder na construção de edifícios na Gleba Palhano. Ao longo de sua história, essa construtora executou em Londrina alguns projetos de loteamentos populares, além de condomínios de apartamentos de padrão médio e popular, financiados pela CEF.

Desde 1994, atua na produção de apartamentos vendidos na planta (STHALL, 2005), o que significa que o futuro morador pode escolher a disposição dos cômodos no apartamento, de acordo com sua preferência.

Além disso, caso não sejam vendidos todos os imóveis, a empresa pode requerer empréstimos bancários para finalizar a obra, a fim de garantir o prazo de entrega e assegurar o compromisso junto aos compradores e aos veículos publicitários.

Com o crescimento e acúmulo de atividades, experiência e capitais, criou-se outra empresa, a GE-SUL, a segunda marca da Plaenge no ramo de edifícios residenciais e a Vanguard Home, que é formada por mais três empresas de engenharia que atuam nos segmentos de incorporação residencial, construção civil, projetos e montagens industriais (VANGUARD HOME, 2011).

Ao longo dos anos, a construtora Plaenge foi ampliando a escala geográfica de sua atuação e, além de Londrina, edifica nas cidades do Rio de Janeiro, Curitiba, Campo Grande e Cuiabá.

A Construtora e Incorporadora A. Yoshii, também fundada na cidade de Londrina, no ano de 1965, construiu seu primeiro edifício em 1977 e atua em grande parte do território nacional. Possui ampla experiência em diversos segmentos: incorporação e construção residencial – como mostram os exemplos ilustrados na figura 16 –, agroindustrial, construção de escolas e universidades, teatros, hospitais, varejo e tecnologia, com filiais em outros municípios do Paraná e em diversos estados como Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Goiás, São Paulo, Pernambuco e Bahia, alcançando números consideráveis na escala da produção nacional (PAULA, 2006).



Figura 16: Londrina. Empreendimentos entregues. Construtora A.Yoshii. 2011

Fonte: <<http://www.ayoshii.com.br>>

Há de se ressaltar a ampliação da rede de empresas da A. Yoshii, com a fundação da Construção e Incorporação Yticon, no ano 2009, que, de acordo com os objetivos da empresa, visa à construção de empreendimentos para aqueles que pretendem comprar o primeiro imóvel.

Outra construtora de destaque é a londrinense Artenge, que foi fundada em fevereiro de 1967 e nasceu de um projeto empreendido pelo engenheiro civil Mitomu Simamura (PAULA, 2006). Inicialmente, voltou-se para a construção de edificações comerciais e educacionais e obteve dois grandes impulsos logo nos seus primeiros cinco anos de atuação - participação como acionista de seu então administrador e diretor superintendente, o advogado e economista Toshio Imai; - a incorporação societária, no ano 1973, da empresa Daiwa House Indústria e Comércio, com sede no Japão e tradicional produtora de material perfilado¹⁸ (PAULA, 2006, p. 93).

Esta parceria trouxe, para a construtora, tecnologia para o domínio do mercado regional, no segmento das construções industriais, nas décadas de 1960 e 1970, e isto permitiu a sua consolidação no mercado na década de 1980. Nesse período, foram mais de 753 mil metros quadrados de construções, sendo 8.439 casas e 3.856 apartamentos para 10.949

¹⁸ O material perfilado é proveniente de resíduos sintéticos termoplásticos e aditivos de fibras vegetais, que são misturados e utilizados, principalmente, para fabricação de portas e janelas.

famílias, incluídas nos programas de cooperativas habitacionais, em mais de duas dezenas de municípios do Paraná, no Norte e Sul do estado, e em Curitiba e sua Região Metropolitana (STHALL, 2005).

Visando ampliar seu mercado na Gleba Palhano, a Artenge começou uma série de projetos residenciais, que passaram a ser conhecidos como os “residenciais do Lago Igapó”. Em seus anúncios, são destacados como empreendimentos que oferecem conforto, beleza e segurança aos futuros compradores, atrelados a um novo estilo de vida, como mostra a figura 17.

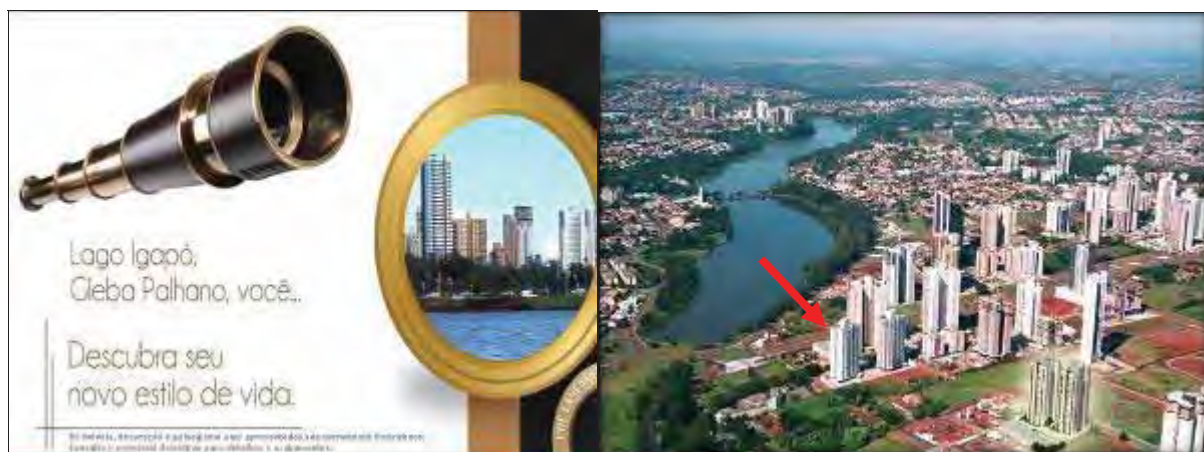


Figura 17: Londrina. Empreendimento Mirante do Lago e sua localização na Gleba Palhano. Construtora Artenge. 2011

Fonte: <<http://www.artenge.com.br>>

Como se observa na figura 17 é dado destaque ao bairro Gleba Palhano, e à proximidade do lago Igapó, o que indica que são importantes fatores de venda dos imóveis.

A Artenge atua na construção de dois padrões de apartamentos na Palhano: - os médios, que seriam destinados ao mercado constituído pelos que vão adquirir o primeiro apartamento da família, com uma metragem de até 80 m²; - os apartamentos com uma área maior, por volta de 160 m², sendo esses os mais procurados (PAULA, 2006).

A terceira incorporadora que destacamos é a Galmo, que de acordo com Paula (2006), tem vinte e cinco anos de existência, na cidade de Londrina, atua na construção de edifícios residenciais e comerciais de alto padrão e prestação de serviços na área de engenharia civil.

Em seu portfólio, destacam-se as seguintes obras: Torre de Málaga, Torre Alicante, Torre Almeria, Torre Madri e Torre Montello, todas na Gleba Palhano (Figura 18); e há os edifícios Andorra e Paranaguá, na área central.



Figura 18: Londrina. Portfólio de alguns empreendimentos na Gleba Palhano. Construtora Galmo. 2011

Fonte: <<http://www.galmo.com.br/?pg=portfolio>>

Segundo Sthall (2005) e Paula (2006), as mesmas plantas flexíveis presentes nos projetos da construtora Plaenge também são oferecidas aos futuros compradores de empreendimentos da Galmo Construtora, dando a possibilidade de personalização total dos apartamentos.

A Construtora Serteng Ltda. iniciou suas atividades em 18 de agosto de 1983, na vizinha cidade de Sertanópolis, a 41,7 km de Londrina (PAULA, 2006). Durante esses vinte e oito anos, a construtora executou obras com diversas finalidades como: residências unifamiliares, agroindústrias (como, por exemplo, cilos e moegas), edifícios residenciais multifamiliares, lojas, conjuntos habitacionais e, também realizou reformas, além de perícias técnicas.

Segundo Paula (2006), a Serteng é uma empresa que trabalha com sistema de preço de custo, ou o chamado sistema de condomínio, como destacado anteriormente, que se

constitui na execução da obra, de acordo com a capacidade financeira dos proprietários, que pagam mensalmente parcelas equivalentes ao rateio do custo da obra.

Sendo assim, toda a obra é custeada com os recursos mensais, disponibilizados pelos condôminos e o cronograma de finalização do empreendimento caminha de acordo com a entrada dos recursos financeiros. Nesse sentido, fica evidente que as desvantagens podem ocorrer no prazo de entrega da obra, visto que as parcelas são definidas pelos condôminos, ao contrário do preço dos insumos que podem apresentar oscilações.

A Construtora Quadra foi fundada no ano de 1986 e caracteriza-se por operar com empreendimentos comerciais e residenciais, principalmente na área central da cidade de Londrina, como mostra a figura 19, em que se observa o edifício São Paulo Towers, de uso misto (comercial no pavimento inferior e residencial nos pavimentos superiores), localizado na Rua Piauí, nº 399 (ALBUQUERQUE, 2005). Essa construtora edificou apenas dois edifícios na Gleba Palhano (PAULA, 2006).



Figura 19: Londrina. Edifício São Paulo Towers. Construtora Quadra. 2005
Fonte: < <http://www.quadraconstrutora.com.br> >

A Dresden Engenharia Ltda. possui apenas um edifício localizado na Gleba Palhano, o Paranoá, situado na Rua Antonio Pisicchio, n. 155, representado na figura 20, construído pelo sistema de condomínio (PAULA, 2006).



Figura 20: Londrina. Edifício Paranoá. Construtora Dresden. 2011

Fonte: <<http://www.google.com.br/imgres?imgurl=http://img.photobucket.com/albums/v298/damiao/edificios/Residenciais/construindo/paranoa.jpg&imgrefurl=http://www.skyscrapercity.com/showthread.php>>

Há também a Construtora e Incorporadora MRV, que não iniciou suas atividades na cidade de Londrina, vem realizando, desde 1979, atuação no mercado imobiliário de empreendimentos verticais e de casas. Chegou à cidade de Londrina, em 1999.

A Empresa iniciou sua expansão em 1981 por Contagem, na área metropolitana de Belo Horizonte. No ano de 1995, a MRV Engenharia chegou a Uberaba e Uberlândia, no Triângulo Mineiro, além de expandir sua atuação para o estado de São Paulo, na cidade de Americana. De 1996 a 1998, a Companhia passou a construir em mais de 8 cidades paulistas. Em 1999, a Empresa chegou ao sul do Brasil pelo estado do Paraná nas cidades de Curitiba e Londrina.

Em 2000, a MRV Engenharia chegou à Santa Catarina, na cidade de Florianópolis, além de mais cinco cidades dos estados paulista e paranaense. Em 2001, a Companhia expandiu seus recursos à Brasília (DF), à capital Rio de Janeiro (RJ) e a São Bernardo (SP). Em 2003 e 2004, mais três cidades paulistas foram incluídas pelo processo de expansão da MRV Engenharia. Em 2006, Goiás passou a fazer parte da lista de estados com atuação da Empresa.

Em 2007, com a abertura de capital, 28 cidades brasileiras passaram a receber os recursos da Construtora, inclusive, em estados que antes a Companhia não atuava. São eles: Bahia, Espírito Santo, Ceará, Rio Grande do Norte e Rio Grande do Sul. Neste ano de 2008, a Empresa já alcançou três novas cidades nos Estados do Rio de Janeiro, Bahia e Paraná, São Paulo, Mato Grosso e também no Distrito Federal (MRV, 2011).

A figura 21 ilustra um empreendimento da MRV construtora.



Figura 21: Londrina. Residencial Villa Bella. Construtora MRV. 2011

Fonte: <<http://imoveis.mrv.com.br/apartamentos/parana/londrina/centro/residencevillabella/>>

Estas, portanto, são as principais construtoras atuantes na cidade de Londrina, com empreendimentos verticais para moradia, algumas, como vimos, também tem iniciativas em outros ramos da construção civil.

A partir de investimentos dessas empresas a Gleba Palhano tornou-se um dos bairros¹⁹ em que estão os grandes edifícios de apartamentos, beneficiando-se da proximidade com o lago Igapó e o Shopping Center Catuaí. (OURA, 2005).

Muito tem-se destacado a presença do lago Igapó, como amenidade importante e é muito recorrente se fazer referência às edificações que estão próximas a ele. Sendo assim, algumas considerações a respeito da formação desse lago parecem-nos oportunas.

Segundo Silva (2006), a formação do Lago Igapó deu-se na década de 1950, por iniciativa do poder público local, chefiado pelo prefeito Antonio Carlos Sobrinho, e com o desejo da elite da cidade em possuir um clube náutico e barrar o crescimento das favelas naquela área (CASTELNOU, 2002). Segundo Lima (2001), o poder público providenciou a mão-de-obra necessária para a formação do lago e os grupos privilegiados, os materiais de construção. Por alguns problemas de ordem financeira, ligada às crises do café, a obra teve

¹⁹ Também se destaca como área de interesse dos investimentos imobiliários de padrão mais elevado o bairro Guanabara, no setor sul, que não é objeto principal desta dissertação.

que ser interrompida, mas rapidamente se retomaram as construções e ela foi concluída e inaugurada em 1959, data em que se comemoraram os 25 anos de fundação da cidade.

Depois de passar por processos de desvalorização e descaso por parte do poder público (ASARI e TUMA, 1978), foi realizado um projeto de revitalização e reurbanização da área do lago, na década de 1970, e, somente nas décadas de 1980 e 1990, esse espaço começou a ser um atrativo de lazer, com o cuidado que lhe era necessário (BORTOLO, 2010).

Para Fresca (2002), esse foi um importante fator que contribui para a valorização da área e reprodução do capital imobiliário na cidade de Londrina.

Mesmo distantes do centro de trabalho, se comparadas a outros bairros, as áreas verticalizadas na última década são distinguidas por possuir altos preços dos empreendimentos (OURA, 2005), justamente pelas vantagens que foram criadas nesses bairros, tais como infraestrutura, serviços urbanos, áreas verdes comuns, discurso da segurança, dentre outros. Isso lhe confere uma situação favorável na divisão social do espaço urbano, beneficiando a majoração dos preços praticados nas vendas dos apartamentos localizados nesta área. Trata-se, então, de lógicas de diferenciação espacial, do ponto de vista do consumo da moradia, possibilitando distinção em relação a outros setores da cidade, no que concerne ao viver e se apropriar da cidade.

É com base na constatação desta diferenciação que o próximo subcapítulo tem como objetivo aproximar a discussão das estratégias empreendidas por incorporadoras e construtoras para a venda de apartamentos na cidade de Londrina.

4.2. Estratégias e práticas de consumo: a lógica da relação entre o consumidor e o objeto a consumir

Neste subcapítulo, pretendemos abordar algumas características do consumo, especialmente no que concerne à moradia em edificações plurifamiliares, que apresentam características bem distintas na atualidade, como é o caso dos espaços em análise na cidade de Londrina.

Para tal, a análise também se volta às definições relativas ao *marketing* e aos seus instrumentos de viabilização, no caso as propagandas.

Relembremos como visto no capítulo 2, que o apartamento teve diferentes significados ao longo dos séculos, até chegar ao Brasil e assumir suas próprias características.

Transcorridos vários estágios, tanto de aceitação como de negação dessa forma de moradia, a habitação vertical brasileira, na atualidade, encontra-se, a nosso ver, sob dinâmica de supervalorização, resultado da incorporação de “novos” atributos aos produtos imobiliários. Multiplicam-se os estilos arquitetônicos, destacam-se os valores objetivos, como a infraestrutura, e os subjetivos, como a qualidade de vida ou a segurança, aspectos esses que as propagandas superdimensionam, buscando atingir públicos-alvo específicos para o consumo desses apartamentos.

Sendo assim, fazemo-nos algumas perguntas: o que caracteriza o processo de verticalização no período atual? Como e por que o consumo de apartamentos tem sido tão supervalorizado por determinados segmentos de elevado padrão econômico? Que fatores têm levado inúmeras incorporadoras, construtoras, imobiliárias e demais agentes produtores do espaço urbano a valorizar em demasiado este tipo de empreendimento? O imóvel vertical ainda continua a ser uma moeda de troca segura e que não se desvaloriza? Quais os impactos dos novos empreendimentos construídos na cidade de Londrina? As cidades devem possuir características específicas em setores de seu espaço urbano para este tipo de empreendimento? E, se devem, quais são?

É provável que um espectro tão amplo de questões não seja respondido por essa dissertação, mas a interrelação entre elas leva-nos a refletir sobre a amplitude da temática e a tentar apreender as codeterminações da dinâmica que caracterizam a produção e o consumo dos produtos imobiliários disponíveis no mercado.

Sendo assim, este subcapítulo tem como proposta discutir as estratégias empreendidas pelo *marketing* e as propagandas, no que concerne ao consumo de apartamentos, que tem sido tão valorizado no momento atual na cidade de Londrina e, em específico, na Gleba Palhano.

Para isso, efetuamos a análise de algumas peças publicitárias de construtoras e incorporadoras que vendem esses empreendimentos residenciais verticais e de reportagens da imprensa local que evidenciam tanto os lançamentos dessas edificações, ressaltando o *boom* construtivo qualitativo e quantitativo das mesmas na cidade, quanto destacam outros aspectos da verticalização.

4.2.1. O consumo e o papel do *marketing* no período atual

O consumo, compreendido segundo uma acepção ampla, tem sido abordado em diferentes estudos e, em análises mais críticas, pode-se observar o esforço de demonstrar que o ato de consumir tem ido muito além do suprimento das necessidades básicas. Determinados hábitos de consumo, por certos grupos sociais, de condições econômicas favoráveis, tem alterado significativamente as relações socioespaciais, sobretudo pelas práticas que enfatizam o consumo da habitação (VILLAÇA, 1986, 2001).

Para McCracken (2003), a grande transformação do Ocidente, depois da Revolução Industrial, foi sem dúvida a Revolução do Consumo, que representa não somente as mudanças nos gostos pessoais, nas preferências ou hábitos de compra, mas também alterações no tempo, no espaço, na sociedade, na família e no Estado.

O consumo, conforme destacado por este autor, refere-se à dinâmica pela qual os serviços e os bens de consumo são criados, comprados e utilizados no contexto de um processo histórico, isto é, determinadas características do consumo, na atualidade, são o resultado de vários séculos de profunda transformação social, econômica e cultural no Ocidente.

A Revolução do Consumo é, portanto, companheira da Revolução Industrial e tais mudanças nos meios e fins produtivos não poderiam ocorrer sem uma alteração nos gostos e preferências dos consumidores (MCCRACKEN, 2003).

Não há consenso sobre onde, precisamente, ocorreu a Revolução do Consumo, porém, pode-se destacar a Inglaterra e a França como países precursores deste processo.

Para Willians (1982 apud McCracken, 2003, p. 26), na Inglaterra, a explosão do consumo deu-se por conta de dois grupos sociais do século XVI, a família real e a nobreza,

Este *boom* se deve principalmente ao novo consumo de dois grupos. Elizabeth, por suas razões políticas, aprendeu a se utilizar do consumo como um meio de criar um amplo teatro dedicado ao engrandecimento de seu poder enquanto monarca. Ela aprendeu, ainda a usá-lo como um mecanismo de empobrecimento de seus súditos potencialmente detentores do poder em demasia. Os nobres, por outro lado, descobriram-se gastando reativamente, não apenas porque Elisabeth demandava que assim o fizessem, mas também em função da presença, com a qual não estavam habituados, de competidores sociais que os instigavam a consumir. O aumento progressivo desta despesa significou que, muito cedo, estes nobres tornavam-se escravos do consumo competitivo.

Estes dois lados, o da monarca e o dos nobres, bem como sua nova escala radical do consumo, deram origem a importantes mudanças na família e na

localidade. As demandas do novo consumo da nobreza tornaram suas responsabilidades econômicas e simbólicas em relação à família e à localidade muito mais difíceis de serem cumpridas. De fato, estes nobres pareciam ter se retirado das barganhas recíprocas nas quais se baseavam essas duas unidades sociais. E, com esta retirada, o culto do *status* de família e a prática da hospitalidade local foram profundamente comprometidos, tendo tal comprometimento destas duas instituições ainda mais consequências para o consumo do período (WILLIANS, 1982, apud MCCRAKEN, 2003, p. 35).

Na França, porém, esta Revolução do Consumo aconteceu no final do século XIX, quando,

Os esforços pioneiros dos franceses no comércio varejista e na publicidade transformaram Paris em uma espécie de “plano piloto do consumo de massa”. Willians sugere que as exposições de Paris em 1889 e 1900 foram os primeiros meios planejados de consumo de massa, e que deram contribuições decisivas ao desenvolvimento da loja de departamentos e das feiras de negócios (MCCRAKEN, 2003, p. 26).

Dessa maneira, as análises sobre o consumo não devem ser associadas apenas ao aspecto econômico. É preciso considerar, também, as condições de vida da sociedade, suas práticas, seus valores, colocando em perspectiva a compreensão de sua totalidade e valorizando seu movimento.

Numa sociedade voltada, sobretudo, para a troca, a apropriação do espaço produzido é, cada vez mais, mediada pelas mercadorias, ensejando um conjunto de ações que visam a atrair capitais, que migram de um setor da economia a outro, de modo à viabilização de sua reprodução (CARLOS, 1999).

Nesse sentido, para Carlos (1999), ao construirmos nossas vidas e sermos absorvidos pelo cotidiano que nos cerca, construímos também o espaço geográfico, de múltiplas características como, por exemplo, a produção, advinda do trabalho como atividade humana.

[...] isto porque o cotidiano se apresenta invadido por um sistema regulador, em todos os níveis, que formaliza e fixa as relações sociais que as reduz em formas abstratas. Portanto, se o processo de reprodução refere-se, de um lado, ao processo de realização e acumulação de capital, por outro, sinaliza o processo de desenvolvimento da sociedade humana (CARLOS, 1999, p. 63).

Em suma, os espaços urbanos, como nos apresenta Carlos (1999), estão, na atualidade, destinados essencialmente às trocas, o que significa dizer que a apropriação e os

modos de uso tendem a se subordinar às lógicas de mercado, bem como os espaços de circulação estão cada vez mais restritos a lugares vigiados, normatizados e privatizados.

Lefebvre (1983) ressalta que o conceito de produção tem dois significados, o primeiro, relativo à produção de bens e mercadorias, e um segundo, relativo à produção das relações sociais, das ideologias, da cultura, dos valores e costumes etc. Sendo assim, o conceito de produção não se destina apenas à criação de objetos postos como mercadoria, mas pode ser pensado também como indução de comportamentos ligados ao consumo.

Diante destas análises e tendo em vista a centralidade que tem o *marketing* no período atual, torna-se necessária a identificação de seu significado, na medida em que este é um importante elemento que orienta o processo de venda de apartamentos, visto que as incorporadoras e as construtoras se utilizam dessas estratégias e contratam empresas especializadas para viabilizar a comercialização desses empreendimentos.

McCarthy (1976) entende por *marketing* o seguinte:

como uma capacidade de produção grandemente ampliada, pode enfatizar a adaptação dos meios de produção às condições do mercado. Especificamente, Marketing pode ser definido como sendo a resposta do empresário às demandas do consumidor, por meio de ajustamentos processados nos meios de produção. O ajustamento dos meios de produção abrangeria a coordenação das atividades de produção, de contabilidade, de financiamento e de *Marketing*, à luz das transformações ocorridas no campo das necessidades dos consumidores cuja afluência seja suficiente para proporcionar-lhes uma gama variegada de opções de compra.
[...]

O Marketing é uma atividade dedicada à concepção de um sistema eficiente (em termos de uso de recursos) e correto (em termos de distribuição de produtos a todas as partes interessadas), sistema esse que dirigirá o fluxo dos produtos e serviços de uma economia, dos produtores para os consumidores, e atingirá os objetivos visados pela sociedade (grifos nossos, MCCARTHY, 1976, p. 48).

Ainda para McCarthy (1976), as estratégias de *marketing* devem começar com o consumidor e não com o processo de produção propriamente dito, pois a finalidade é satisfazer as necessidades desses consumidores por meio da venda dos produtos e serviços, e não a de fornecer a orientação para essas atividades.

Por outro lado, para Manzo (1969), as pesquisas de *marketing* são a coleta, o registro e a análise de todos os fatos referentes aos problemas relacionados com a comercialização de produtos e serviços do produtor ao consumidor.

Segundo uma definição mais atual e comumente utilizada pelos profissionais da área da Administração, para Kotler (1998, 2000), o *marketing* é uma atividade dirigida à satisfação das necessidades e desejos dos consumidores, através dos processos de troca, numa maneira de atender os indivíduos nos atributos que anseiam e valorizam. Nesse sentido, surge a segmentação de mercado, sobretudo no que se refere às estratégias de valorização, vinculadas aos empreendimentos imobiliários, em que o *marketing* atua destacando características específicas, tais como a localização, fator importante para definir a compra do imóvel, visto que não é apenas o edifício que é vendido, mas como nos apropriamos da cidade.

Embora as concepções apresentadas nos parágrafos anteriores tenham valor para se compreender o *marketing*, elas não nos parecem suficientes, na medida em que os objetivos a serem alcançados por essas estratégias buscam, em realidade, atender os interesses do capital. Trata-se de ampliar o consumo e segmentá-lo, num período de desenvolvimento do modo capitalista de produção em que a substituição das mercadorias pelos consumidores é mais importante do que a ampliação do número de consumidores, no que concerne à reprodução ampliada do capital. Dessa maneira, para Silva (2007), o argumento que se coloca “para suprir a demanda dos consumidores” é cada vez mais frágil, pois o que se observa são organizações que usam as estratégias como persuasão a fim de atender ou criar fetiches em uma parcela da sociedade, e inserir outros grupos no mundo do consumo.

O *marketing* contemporâneo, para Silva (2007), distancia-se cada vez mais de seu objeto de ação – a mercadoria como valor de uso –, concentrando-se no valor dos signos que podem ser associados à mercadoria, por meio da manipulação para o consumo.

Já com relação às propagandas, Manzo (1969, p. 87) entende-as como a mais importante alavanca do *marketing*, visto que é uma ferramenta significativa, que nasceu da necessidade de se escoar uma produção altamente desenvolvida nas décadas de 1920 e 1930, nos Estados Unidos. A propaganda, neste período, “foi a mais importante das armas introduzidas no processo global de comercialização que possibilitou esse escoamento rápido”.

Outra interpretação para a propaganda é retirada da *American Marketing Association* (MANZO, 1969, p. 88), que a entende como sendo toda e qualquer forma paga de apresentação e promoção não pessoal de ideias ou serviços, levada a efeito por um patrocinador identificado.

No Brasil, os termos propaganda e publicidade são frequentemente usados com o mesmo significado, e considerados como ferramentas por meio das quais o consumidor toma conhecimento dos produtos existentes,

de suas virtudes e de como esses produtos podem proporcionar-lhe a satisfação de algum desejo básico. A propaganda é recomendada para qualquer “comunicação” visando a um grande número de prováveis compradores de um produto, levando a todos a mesma mensagem de vendas. Em consequência, a propaganda é comunicação em massa e seu custo por pessoa atingida é baixa. [...]. A propaganda, por outro lado, é auxiliar muito eficiente do trabalho preliminar de vendas, facilitando dessa forma a ação dos vendedores. A propaganda torna conhecida certa marca e dá prestígio à firma que a produz (MANZO, 1969, p. 88-89).

A propaganda para tais especialistas, portanto, deve ter um plano bem sucedido, com bons títulos e precisa conter boas ilustrações no leiaute dos *outdoors*, enfim, preparar bons anúncios, já que atingirá, pelo menos visualmente, grande parcela de indivíduos.

Além das mudanças de perfil dos consumidores, por meio das propagandas publicitárias e do *marketing*, temos que considerar os desejos e interesses que são construídos no tempo e no espaço. Nos dizeres de Lefebvre (1991), acrescentamos e entendemos que as representações podem ser vistas desta forma, pois há um jeito estratégico e, portanto, não há nada de gratuito e nem de desinteressado, pois tais forças são duplamente enviesadas, tanto na prática como na sua ideologia.

Para Lefebvre (1991), existe, assim, um consumo dirigido e na sociedade atual,

o fim, o objetivo, a legitimação oficial dessa sociedade é a *satisfação*. Nossas necessidades conhecidas, estipuladas são ou serão satisfeitas. Em que consiste a satisfação? Em uma saturação tão rápida quanto possível (quanto às necessidades que podem ser pagas). A necessidade se compara a um vazio, mas bem definido, um oco bem delimitado. O consumo e o consumidor enchem esse vazio, ocupam esse oco. É a saturação. Logo que atingida, a satisfação é solicitada pelos mesmos dispositivos que engendram a saturação. Para que a necessidade se torne rentável, é estimulada de novo, mas de maneira um pouquinho diferente. As necessidades oscilam entre a satisfação e a insatisfação, provocadas pelas mesmas manipulações. Desse modo, o consumo organizado não divide apenas os objetos mas a satisfação criada pelos objetos. O jogo em torno das motivações as desmente e destrói, na própria medida em que pode agir sobre elas. Mas nem por isso confessa a regra desse jogo (LEFEBVRE, 1991, p. 78).

Segundo o mesmo autor, o fenômeno do consumismo se explica por um aparelho econômico-ideológico de propaganda, segundo o qual são associadas às imagens e aos

sistemas simbólicos aos mais variados produtos, de tal modo que o consumidor não consome por necessidade.

É claro que a eficácia da propaganda não é absoluta, mesmo assim a sua influência sobre os hábitos de consumo é grande. O consumo é dirigido por meio de sistemas simbólicos, desde sistemas da moda até sistemas de horóscopo e turismo (LEFEBVRE, 1991).

Neste sentido, o mercado imobiliário, não abre mão de utilização de estratégias, por meio de suas práticas de *marketing*, com a utilização de propagandas/publicidade, para vender um produto: o imóvel, objeto material e simbólico que, ao mesmo tempo, confere *status* e satisfaz uma das necessidades básica de todos, que é morar.

Tais estratégias consideram mudanças nas práticas sociais. Morar e viver nas cidades têm passado por muitas transformações, tanto no que se refere ao modo de vida, como no que tange à configuração espacial que orienta e resulta das escolhas locacionais da função habitacional. Tais processos criam novos significados para a vida urbana. Muitos são os aspectos que revelam as diferenças do modo como a cidade é produzida e, entre eles, está o processo de verticalização como um dos fatores que redefinem a estrutura urbana. Além disso, o que pretendemos, nesta dissertação, é mostrar que este tipo de *habitat* urbano tem sido modificado pelos agentes que o produzem.

Tais modificações refletem e induzem valores e práticas do período atual. Há relações estreitas entre as novas formas de produção imobiliária multifamiliar e a tendência de intensificação da privatização da vida, gerando uma valorização do interior desses empreendimentos. A busca pela individualidade tem diminuído as possibilidades de sociabilidade entre as diferenças. Assim, são sobrevalorizados os ambientes de uso coletivo destes empreendimentos, como espaços de convivência entre aqueles que pertencem a um mesmo segmento social, evitando-se o uso e a apropriação dos espaços públicos e o confronto com as desigualdades inerentes ao espaço urbano.

Também estão presentes como valores que se associam aos novos produtos imobiliários ideias de *status* social e conforto que, de fato, estão associadas à produção de espaços ideais, segundo os desejos daqueles que os compram. Mudanças como estas, apresentadas sucintamente, serão desenvolvidas na próxima secção deste capítulo 4.

4.2.2. Mudanças habitacionais nos empreendimentos imobiliários verticais: 1940 a 2010

O processo de transformações nas formas de *habitat*, tomando-se como referência os apartamentos, tem, na década de 1940, um dos marcos, quando se iniciam consideráveis alterações comportamentais e culturais na sociedade brasileira, advindas da inserção da cultura estadunidense, principalmente após a 2ª Guerra Mundial, em 1945²⁰ (TRAMONTANO, 1998; VILLA, 2002).

A cidade de São Paulo, por exemplo, neste período viveu,

um processo de intensa renovação urbana marcada, por um lado, pela expansão e reforma viária e embelezamento e, por outro, por uma febre imobiliária que se caracterizou pela especulação. Neste cenário, consolidou-se uma nova modalidade de empreendimento: a incorporação destinada às classes de renda média e alta. Este processo marca a migração de muitos antigos proprietários-rentistas, do mercado do aluguel para o mercado de incorporação (VILLA, 2002, p. 116).

Daí por diante, no que se refere à ação dos investidores, houve incrementos, expressos na melhoria das edificações verticais, prioritariamente destinadas às classes de média e alta renda, atentando para características de refinamento e de dimensões internas e externas, apontando para modos de vida de uma “nova” sociedade (ANTOGIOVANI, 1996).

Ao final da década de 1940, os investidores voltaram-se para a construção de novos edifícios ou para a readequação dos já existentes. Foi, nesse período, que surgiram as quitinetes, as quais alcançaram, em número de unidades construídas, patamares significativos. Esses apartamentos eram destinados a pessoas solteiras ou a casais sem filhos, que trabalhavam o dia todo, ocupando localizações centrais, o que lhes eximia de enfrentar grandes distâncias entre o trabalho e a casa.

Em 1950, consolidou-se um padrão estadunidense de viver, o que, gradativamente, levou a um abandono dos padrões europeus²¹, fato contundente quando se observam as casas e as ruas, pois não foi possível deter o vertiginoso ritmo progressista:

o centro urbano e a necessidade de espaço é satisfeita à custa de demolições, a cidade alarga cada vez mais o seu perímetro. Onde há poucos anos atrás existiam campos abertos e inóspitos, surgiram novas indústrias e núcleos residenciais modernos. Casas com apenas metade de existência útil caem

²⁰ Em 1945, os Estados Unidos foi o grande vitorioso da 2ª Guerra Mundial, pois difundiu não somente, com o passar dos anos, uma economia forte, mas disseminou sua cultura e modo de vida em grande parte dos países ocidentais.

²¹ É importante ressaltar que tais características e hábitos não são abandonados de forma completa, mas o predomínio maior passa a advir da cultura estadunidense.

implacavelmente sob a ação demolidora da picareta, toda vez que assim o exija a marcha triunfante dos arranha-céus. A cidade se expande em altura e área, modificando-lhe cada nova edificação a fisionomia geral (KREBS, 2000 apud VILLA, 2002, p. 107).

As cidades que iniciaram seu processo de verticalização nesse período, como é o caso de Londrina, foram influenciadas por alguns valores, incorporando-se, assim, as cidades não metropolitanas a um ‘ideal’ de vida, alicerçado na ideia de progresso.

Durante 1950, o país alcançou índices de crescimento econômico consideráveis, atrelados a novos comportamentos sociais, o que se refletiu em diferenciados espaços urbanos (TRAMONTANO, 1998), que incorporaram padrões de consumo equiparados a países considerados desenvolvidos.

Assim, as cidades, nas décadas de 1950 e 1960, passaram a apresentar uma série de modificações em sua morfologia urbana, decorrentes dos novos padrões de vida e também das facilidades no acesso aos equipamentos e serviços.

Novas tendências são agregadas ao processo de verticalização, visto que era necessário apresentar soluções para a questão habitacional para os grupos com menor poder aquisitivo, o que ocorreu vinculadamente à criação do BNH, em 1965, ainda que as demandas não tenham sido atendidas por completo, deixando muito a desejar em relação às pretensões do projeto original.

No entanto, suas operações não se voltaram diretamente ou exclusivamente ao público com maior demanda habitacional. O sistema criado, em verdade, destinou-se mais a atender e a direcionar parte de seus recursos ao financiamento de moradias para a classe média e alta.

Contemplado pelo BNH, as casas e os apartamentos ganharam grande dispêndio financeiro estatal para sua realização, favorecendo ao público de maior poder aquisitivo, já capaz de aceitar o apartamento como uma moradia efetiva, razão pela qual não foram desperdiçados atrativos para a venda dos mesmos.

Por isso, os estandes de venda de construtoras e incorporadoras “eram luxuosos; garçons uniformizados serviam clientes já seduzidos por vendedores equipados com o que havia de mais atual em tecnologia eletrônica, por exemplo, as glamorosas e minúsculas calculadoras japonesas” (VILLA, 2002, p. 149).

As transformações no mundo ocidental continuaram e a década de 1970 ditou novos formatos de vida social, numa redefinição dos modos de vida vigente e, com isso, emergiram novas condições das moradias, sobretudo em apartamentos.

No Brasil dos anos de 1970, as famílias urbanas começam a repensar o número de filhos, uma vez que os avanços da medicina, quanto à prevenção de uma gravidez indesejada, ou a oportunidade do planejamento familiar davam suporte a tal postura. Por detrás desta queda na natalidade, encontra-se a mulher, principal representante deste movimento. As reivindicações por melhores condições de trabalho e reconhecimento profissional, a liberdade sexual desvinculada da “obrigatoriedade” da procriação, imposta pelos ditames cristãos, bem como o direito de escolha entre ter ou não filhos, fizeram com que as reflexões acerca dos padrões de comportamento causassem uma revolução cultural, aparentemente irreversível (BONVALET apud VILLA, 2002).

Com relação aos edifícios construídos e à visão dos agentes imobiliários, as propagandas, divulgando a grande diversidade de empreendimentos, foram importantes para que tais mudanças fossem efetivadas.

Na cidade de São Paulo, por exemplo,

os apelos publicitários enfatizam, principalmente, a localização do imóvel, o nome do bairro e a proximidade com a recém-inaugurada linha Norte-Sul do metrô, além do destaque que se dava aos apartamentos dotados de áreas verdes, *playground* e salão de festas: o suficiente para minimizar o *estresse* da vida na metrópole. Fala-se das crianças, que poderiam brincar livremente, mas ainda não se enfatiza a questão da segurança, mencionada somente em raros casos (VILLA, 2002, p. 157).

Marcadamente, os anos de 1970 caracterizam-se pela maior expressão da diferenciação socioeconômica nos edifícios, sobretudo em cidades de grande porte, em que as plantas das edificações verticais passaram a denotar o poder aquisitivo de determinados grupos sociais e, nesse sentido, passaram a ser caracterizados os empreendimentos com entradas ou *halls* distintos entre social e de serviços (TRAMONTANO, 1998, VILLA, 2002).

Paralelamente à diminuição da área interna das unidades habitacionais, decorrente também da diminuição do tamanho da família, começam a surgir empreendimentos de alto padrão com valorização das áreas de uso comum, isto é, construtoras empenhavam-se na incorporação de equipamentos de uso coletivo, tais como salão de festas, *playground*, áreas verdes e piscinas. Estes novos empreendimentos bem equipados ganharam destaque, nos anos de 1980 (RAMIRES, 1998) e se propagam até os dias atuais, agora com mais força.

Villa (2002) destaca a construção dos primeiros *flats* em 1975, que desafiavam o grande público paulistano a conhecer ‘o jeito moderno de morar’. Com uma área útil de 30 m², esta modalidade de moradia apareceu como uma mistura de hotel com habitação, que oferecia a seus moradores uma opção individualizada, que passou a representar possibilidade de investimento e renda.

Esse movimento é acompanhado de aumento do ritmo de lançamentos de automóveis, de novidades para o lar, de alimentos industrializados, apresentados pelas propagandas e publicidade como as maravilhas do mundo moderno, o que promoveu avanços na maneira de comercialização, alterando-se a rotina, as relações e as formas espaciais (ANTOGIOVANI, 1996).

As referências estadunidenses foram vistas pela influência da língua inglesa, que passou a marcar presença em denominações como: *living-room* (sala de estar), *closet* (armário), *playgrounds* (praças equipadas com aparelhos de brincar para as crianças) etc. Aparecem, também, as piscinas com divisões, destinadas a adultos e crianças, vestuário diferenciado, terraços suspensos e praças ajardinadas, lavanderias nos espaços internos, garagens, salão para crianças, além do aparecimento incipiente de suítes²² (TRAMONTANO, 1998).

A existência de suítes nos apartamentos representava um atrativo imobiliário muito frequente e, neste caso, denotou uma característica bastante peculiar relativa à mudança da família nuclear. A suíte, nas palavras de Villa (2002), não representou somente um incremento ao apartamento, ela representou, novamente, um avanço em direção à individualidade e à aparição de mais cômodos para dormir.

No que se refere ao conforto associado à beleza e ao prazer, as mudanças observadas tinham como referência a produção cinematográfica; este veículo de comunicação oferecia ao público uma série de equipamentos que ilustravam o ideário da vida moderna (ANTOGIOVANI, 1996).

Já na década de 1980, as mudanças observadas em outros momentos como, por exemplo, a diminuição da área interna dos apartamentos e a influência das mudanças comportamentais na concepção do modo de morar, foram mais acirradas. Nesse sentido, fez-se cada vez mais presente, neste decênio, a continuidade de plantas de apartamentos com uma

²² As suítes já aparecem nos anos de 1930 e 1940, porém ganharam mais expressividade no lançamento de apartamentos a partir de 1950 e 1960.

metragem total diminuta e com opções de personalização delas para adaptações à demanda, como mencionado anteriormente.

Tal tendência foi reforçada pelo fato de que incorporadores e construtoras passaram a edificar em maior proporção para grupos com menor renda. Uma perspectiva explicativa desta tendência era a proposta de ampliar as faixas de mercado e, assim, alcançar maior lucratividade, pelo aumento da demanda solvável. Com isto, o mercado imobiliário de unidades edificadas, com recursos públicos ou privados, reagiu oferecendo apartamentos cada vez menores e desprovidos de tantos equipamentos sofisticados, na tentativa de atingir novos segmentos de mercado.

Em grande parte, apesar da tentativa de ampliação do mercado para diferentes grupos de renda, os grupos de médio a alto poder aquisitivo continuaram a pagar por empreendimentos mais sofisticados (CASARIL, 2008).

Na década de 1980, houve algumas mudanças nos empreendimentos imobiliários, como:

- ✓ O surgimento de um cômodo, com função reversível (escritório ou quarto), que começou a garantir, ao mercado imobiliário, uma posição de destaque, sendo uma opção da compra de moradia para todas as faixas de renda;
- ✓ Os apartamentos de um dormitório, vinculados à opção de moradia dos pobres, foram remodelados. Começaram então a ser destinados a jovens executivos, oferecendo uma variedade de serviços e entretenimentos, tais como: “sala de bronzeamento, academia de ginástica e forno de microondas. Isso foi apenas o início de uma tendência forte que se verifica até hoje, e que aproxima os edifícios de apartamentos para a configuração de *flats*” (VILLA, 2002, p. 172).
- ✓ A construção de empreendimentos verticais caros para uma camada da sociedade de poder aquisitivo elevado, que não sofria tanto com as crises econômicas do período, o que marcou definitivamente a ação de construtoras e incorporadoras e, ao mesmo tempo, definiu as áreas mais valorizadas nas cidades (VILLA, 2002);
- ✓ Apesar das ofertas em anúncios publicitários darem maior ênfase aos acabamentos dos materiais construtivos, os equipamentos nos apartamentos e nas áreas comuns do edifício começam a ser valorizados, sobremaneira, remetendo a novos estilos de vida.

- ✓ Valorização de certas áreas da cidade e para a construção destes empreendimentos. Uma delas foi dada ao apelo publicitário em relação ao crescimento da sensação de insegurança urbana, demonstrando que os apartamentos poderiam ser imunes à violência.

Para Silva (2002), o conteúdo simbólico atrelado aos informes publicitários foi capaz de conduzir algumas das práticas dos promotores imobiliários, pois o investimento publicitário desempenhou papel importante na circulação de tais mercadorias, por reduzir o tempo entre a produção e consumo da habitação verticalizada.

A palavra segurança começa a aparecer em anúncios em 1982 aumentando gradativamente seu destaque até chegar ao final da década dividindo o foco com outros atrativos como armários embutidos, carpetes, produtos de acabamento, garagens privativas, cozinhas *american style*, além do acesso a novas mídias como antena coletiva de TV, FM e interfone, e, a partir de 1985, do *computer hall* – espaço supostamente destinado ao recém-domesticado computador (VILLA, 2002, p. 173).

Entretanto, em 1984, já apareciam nas principais revistas de Arquitetura e em manchetes jornalísticas que os apartamentos construídos neste período, caracterizados como alto luxo, comporiam um mercado em expansão, por proporcionarem segurança a seus moradores.

A importação de ideias e de equipamentos de segurança começa a demonstrar estas diferentes feições. Produtos como: aparelhos de circuito interno de TV, espalhados pelos corredores, escadas, elevadores, garagens, entradas de serviço e social, ligados à guarita dos vigilantes, a fim de possibilitar o controle de qualquer pessoa que entrasse no edifício começam a fazer parte dos empreendimentos destinados aos segmentos sociais de alto padrão (CALDEIRA, 2001).

A grande quantidade de expressões em inglês também tem sua continuidade nos anos de 1980 e consolidam-se nos de 1990. Essas expressões, tais como: *touch of class* (toque de classe); varanda com *flower-beds* (varanda com canteiro de flores); apartamento *up-to-date-living* (com o mais atualizado modo de viver); jardim *self-growing* (jardim cultivável/horta); cozinha *american style* (cozinha estilo americano); melhor *next door*; passaram a fazer parte das peças publicitárias, envolvendo os anúncios de venda de apartamentos, e representam a ideia de que estes espaços são modernos e de que tudo o que é estrangeiro oferece qualidade.

As edificações verticais com finalidade residencial tornaram-se, também, praticamente habitações-clubes, com ampla gama de espaços para divertimento, que antes não se encontravam com tanta diversidade, como: piscina com *deck* (piscinas com aparadores em madeira); sauna; salão de jogos e *snooker* (sinuca); sala de repouso; salão de ginástica equipado; salão de recepção decorado; bar; quadra de esportes; sala de massagem; churrasqueira; fornos de pizza; e a introdução do *home-theater*.

Itens essenciais para se viver bem passam a ser enfatizados na maioria dos lançamentos de apartamentos. [...] Entre os mais comuns está a presença de áreas verdes, agora como uma opção de lazer, desenhada por paisagistas conhecidos. Uma vida supostamente mais agradável e mais próxima da natureza passou a ser oferecida através da implantação de plantas frutíferas em meio a gazebos, viveiros de pássaros, quiosques para permanência e recreação infantil. Esta opção foi bastante utilizada pelos conceptores de edifícios de apartamentos, já que custava muito pouco dotar as áreas externas de tais empreendimentos de jardins e o preço final do condomínio era reduzido em função do baixo custo de manutenção das áreas, em lugar, por exemplo, das piscinas. Resultados expressivos foram obtidos nas vendas desses empreendimentos, já que ofereciam a uma população carente de espaços verdes e estressada pelo contato diário com os males da cidade grande, a imagem de um pequeno paraíso particular [...] (VILLA, 2002, p. 180).

Destarte, nos anos de 1990, não bastavam mais os apartamentos serem destaque no cenário urbano, dotados de máxima infraestrutura ou tecnologia. Aqueles que valorizavam este tipo construtivo buscavam, do mesmo modo, a afirmação de uma autoimagem que, simultaneamente, utilizam para reafirmar seus valores, significados e fazer prevalecer uma visão de mundo, por meio da qual a produção material é destacada e supervalorizada²³ (SILVA, 2002).

A sociedade de consumo assentada sobre o desejo de posse e maximização de lucros, promove o desenvolvimento de um “espírito” assentado sobre valores como poder, prestígio e *status*. Esses valores se manifestam através das novas necessidades criadas pelo sistema e pela cultura, alimentadas pela propaganda e publicidade e vivenciadas pelo homem em busca de identificação e felicidade. Eis o “segredo” da sociedade de consumo; ela cria novas necessidades e transfigura os bens de consumo conspícuo em vital (PIETROCOLLA, 1989, apud STHALL, 2005, p. 25).

Nesse contexto, também surgiram os *lofts*, em 1990, que é uma revalorização das antigas quitinetes. Os *lofts* com origem estadunidense destacam-se pela disposição do ambiente interno, organizado em dois pisos, possuindo em geral uma área em torno de 30 m²

²³ Retomando-se a discussão realizada no segundo capítulo desta dissertação.

a 120 m², oferecendo serviços comuns destinados a moradores mais ricos, ainda que sejam mais comuns em apartamentos que moram apenas um indivíduo (TRAMONTANO, 1998).

Outro segmento do mercado imobiliário foram os chamados *butler service*²⁴, que atendiam principalmente às necessidades das mulheres, quanto a cuidar da vida profissional, sem descuidar da educação de seus filhos (TRAMONTANO, 1998; VILLA, 2002).

Assim sendo, surgem os chamados *long stay*, um tipo de *flat* que é dotado de serviços típicos de hotelaria: desde serviços convencionais, como lavar, passar e cozinhar, até atividades externas, como o pagamento de contas e compras, chegando aos mais sofisticados, no caso, serviços que atendem a vigilância dos filhos, a disposição de motoristas, *personal trainers*, massagistas e *entertainer*.

Ao segmento imobiliário destinado aos idosos, por exemplo, destacou-se o Edifício Plaza 50, na cidade de São Paulo, destinado aos moradores com mais de 50 anos, como também os destinados aos profissionais liberais em início de carreira (VILLA, 2002).

Outra configuração importante é dada aos apartamentos de alto luxo com mais de quatro dormitórios. A estes apartamentos, a compartimentação prevê um maior número de cômodos possíveis, diferenciados para cada atividade de seus moradores.

A esta segmentação do mercado imobiliário verificam-se semelhanças entre os modelos franceses do século XIX (VILLA, 2002), contando em sua área útil a variação do metro quadrado entre 150 a 800 m² e a varanda que se torna indispensável com a grande área externa privada e uma vista para o exterior denominada de terraço panorâmico, com banheiros para todos os quartos (suítes).

Nos anos 2000, o quadro geral em que se apresentam as construções de edifícios se intensificou, na medida em como novos atributos são destacados pela mídia impressa e as novas tecnologias têm sido um dos grandes atrativos dos novos lançamentos de empreendimentos. Acrescente-se o fato de que há um apelo maior ao consumo, devido a algumas facilidades no crédito e a maior estabilidade da economia brasileira.

A diversidade de grupos domésticos, que caracterizam os possíveis consumidores desses imóveis, explicam as alterações e a diversidade de novos produtos imobiliários, e os modos de vida tornaram-se preocupações das construtoras e incorporadoras para responder às demandas de determinados segmentos de mercado imobiliário, de modo mais convincente.

²⁴ Uma espécie de empregado doméstico.

A valorização dos espaços referentes à esfera coletiva em alguns condomínios verticais da atualidade demonstra que para o mesmo padrão de imóvel, a área interna dos apartamentos está cada vez mais reduzida e as atividades antes realizadas nas áreas privadas de cada apartamento passam a ser realizadas nos espaços de uso comum dos empreendimentos verticais.

Além dos espaços de lazer tradicionais, como piscinas, áreas verdes e *playgrounds*, passam a ser comuns: *lounge* (salão), o espaço *gourmet* (local para cozinhar), *space grill* (local para o churrasco), *lobby* (antessala/corredor), *cyber* café (bar ou lanchonete com acesso à *internet*), *business center* (sala destinada a reuniões de negócios), *fitness center* (sala de ginástica), *spa*, sempre com os nomes dos edifícios, dos espaços comuns e internos em língua estrangeira, supostamente conferindo maior sofisticação aos empreendimentos.

Outra demanda é a ideia de estresse provocado pela vida cotidiana, que é incisivamente veiculada na mídia e em propagandas de venda de apartamentos. Ela traz subjacente a mensagem de que todos deveriam combater esse problema, destinando alguns momentos do dia a atividades prazerosas e relaxantes.

A resposta de alguns idealizadores dos espaços comuns a esses empreendimentos foi a inserção de locais destinados a massagens, terapias alternativas, atividades de culto ao corpo em áreas coletivas do edifício, geralmente dotadas de jardins planejados. Além disso, tem se tornado comum a utilização de técnicas de outras culturas introduzidas para a sofisticação do “querer morar bem” atreladas à qualidade de vida, como, por exemplo, o *feng shui*, que é uma corrente de pensamento milenar chinesa, que tem sido largamente utilizado, nesta década, para harmonização de ambientes domésticos. “O requinte e a quantidade de tais serviços coletivos se relacionam, diretamente, como sempre, ao tamanho do bolso do morador” (VILLA, 2002, p. 196).

Silva (2002) destaca que empreendimentos dotados desses equipamentos e ambientes constituem a expressão da clara diferenciação e separação socioespacial. Isto promove, a nosso ver, a desejada individualidade da sociedade contemporânea, ampliando a visão negativa de se conviver no ambiente urbano e, sobretudo, com sua diversidade.

Como nos lembra Silva (2002, p. 29),

A forma urbana vertical não é somente um aspecto material, ela se constitui simultaneamente de significados atribuídos, e estes são correspondentes à forma. São indissociáveis, não existem independentemente, pois é assim que a sociedade cria e ordena sua realidade. Adicionalmente, a realidade social é

o resultado de inúmeros jogos de forças, constituída por visões de mundo diferentes, oriunda de diversas estruturas sociais que são singulares.

Da mesma forma, Santos (1993) compreende que o território não é resultante apenas das pressões vinculadas ao desenvolvimento econômico, é também fruto da disseminação internacional de modelos ideológicos, em que o progresso e a chamada modernidade são impostos.

Tendo em vista esse conjunto de mudanças na forma de se viver a cidade e de nela se habitar, efetuamos um levantamento de peças publicitárias/propagandas selecionadas para a venda de apartamentos na cidade de Londrina, veiculadas pelo jornal Folha de Londrina, por iniciativa dos principais agentes responsáveis pela sua venda, de modo a analisar como essas alterações vem ocorrendo na cidade objeto de nosso estudo.

No quadro 16 (em apêndice)²⁵, estão as 69 peças publicitárias que compilamos relativas ao período da pesquisa (2000 a 2010) e nela estão dispostas as seguintes informações:

- a) Corretora imobiliária responsável pela venda do empreendimento;
- b) Informações sobre o escritório de arquitetura envolvido no projeto da obra;
- c) Construtora responsável pela execução da obra;
- d) Nome do edifício;
- e) Localização;
- f) Estratégias de comercialização como as formas de pagamento;
- g) Atributos valorizados na venda do apartamento, como, por exemplo, se o anúncio é colorido e atrativo ao cliente, presenças de plantas flexíveis, visita ao *show room* e *slogans* com frases impactes e de efeito atrativo;
- h) Presença de *sites* para consulta *on-line* da construtora;
- i) Selos de qualidade/certificação e prazo de entrega garantidos;
- j) Outras informações.

A partir da análise do quadro 16 (em apêndice), destacamos que, do total de peças publicitárias apresentadas, 37 não contêm a informação de localização do empreendimento, enquanto que 13 delas indicam a localização dos apartamentos no centro da cidade de

²⁵ O arquivo em apêndice está inserido no CD.

Londrina e 19 no bairro da Gleba Palhano, evidenciando a tendência deste bairro como a área principal de investimentos, nesta década.

No que se refere às imobiliárias, destacam-se:

- Raul Fulgêncio com 11 peças publicitárias;
- CRV e Canezin com quatro;
- Vanguard Home com três;
- Imóveis & Cia, Santaméria, Franco, Côrrea Cruz e Morena Construtora com duas;
- Sapia & Sapia, Artenge e Bonato Santos Imobiliária, Romeu Curi e Galmo com uma peça publicitária.

A imobiliária que mais apresentou empreendimentos foi a Raul Fulgêncio, peças publicitárias estas todas vinculadas aos empreendimentos da construtora A. Yoshii, com a exceção de um, apenas, em que não consta o nome da imobiliária responsável pela sua venda.

Com relação às construtoras responsáveis pelos empreendimentos, destacam-se:

- Construtora A. Yoshii com seis empreendimentos na Gleba Palhano e um na área central;
- Plaenge com dois empreendimentos na Gleba Palhano;
- Quadra construtora com um empreendimento no centro;
- Plaenge e Vectra com parceria em um empreendimento construído no centro;
- Almanary, Artenge, Quadra e Vectra com um empreendimento construído na Gleba Palhano;
- Mavillar com um empreendimento no centro.

No restante das peças publicitárias, não havia informações referente às construtoras.

No que diz respeito às estratégias de venda, é importante ressaltar que todas as peças publicitárias são bem atrativas aos olhos dos futuros compradores, com imagens coloridas, e estão no caderno: Classificados do jornal, com imagens produzidas para visualização da área interna dos apartamentos e das áreas externas que priorizam os espaços de uso coletivo dos empreendimentos.

Quanto às formas de pagamento, muitas são as situações encontradas, como: a vista ou a prazo; planos facilitados para a compra dos apartamentos; utilização de um imóvel

como parte do pagamento; parcelas e juros fixos até o término da obra²⁶, assim como a utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e pagamentos facilitados, além de financiamentos pela CEF e ainda acordos diretos com a incorporadora, como é o caso do Edifício Splendor, ofertado no centro da cidade de Londrina. Outros, ainda, não pedem a comprovação de renda para a aquisição do imóvel, como por exemplo, o edifício Brisas Residence Club ofertado no bairro da Gleba Palhano. Por fim, destacamos o vínculo do financiamento com bancos privados para a negociação de compra do imóvel, com destaque para o banco Santander.

É importante destacar a presença de peças publicitárias que se utilizam dos incentivos dados pelos programas governamentais, como o “Minha Casa, Minha Vida” para a aquisição do imóvel, tal qual o Edifício Libertá Spazio, de iniciativa da Construtora MRV, que aceita o seguro desemprego como parte do pagamento e fixa os preços das demais parcelas.

Há também outras situações, como um imóvel como parte do pagamento, anunciado pela construtora Artenge, com pequena parcela de entrada e a utilização do FGTS.

No que diz respeito à opção de plantas flexíveis, destacam-se as construtoras: a) Vectra com o edifício Pallazzo Di Cezare (sem localização especificada); b) Plaenge com o edifício Cora Coralina e Gaudi, ambos na Gleba Palhano, e c) o Condomínio Araucária Park (não constam informações sobre a construtora ou incorporadora responsável).

Com relação à presença de *show room*, para aqueles pretensos compradores que desejam visualizar por meio de maquetes ou fotos os futuros empreendimentos, destacam-se algumas construtoras. A maioria das edificações que possui *show room* está localizada na Gleba Palhano, tais como os empreendimentos da A. Yoshii e Plaenge com o maior número de edificações e a maioria com nomes estrangeiros, o que chama a atenção para se comprar um imóvel. São elas:

- a) Plaenge com o empreendimento Pallazzo di Cezare, o Due Torri e Anita Malfati (ambos sem localização especificada) e Cora Coralina e Auguste Rodin, ambos na Gleba Palhano;
- b) O edifício Torre Bella, pela Quadra construtora (sem localização especificada);
- c) Mavillar, com o edifício Maximus Residence localizado no centro;

²⁶ É importante lembrar que todas as negociações feitas ocorrem antes do término das obras dos empreendimentos. Sendo assim, quando a obra estiver completa grande parte dos apartamentos já foram vendidos.

- d) A. Yoshii, com o Terraço Alto do Araxá, Brisas Residence Club, Maison Tuscany, Maison Villa Lobos, Brisas Alto do Araxá, Rosa dos Ventos e Dolce Vittá, todos na Gleba Palhano, e Maison Murano, na área central;
- e) Artenge, com o Crystal Palace (sem localização especificada);
- f) Edifício Terra Bonita, localizado na Gleba Palhano, porém não consta o nome da construtora responsável;
- g) MRV, Plaenge (sem a identificação do nome dos edifícios);
- h) Quadra construtora, com os edifícios Ópera House e SP Towers;
- i) Edifício Splendor (sem identificação da construtora);
- j) Spazio Las Palmas, pela construtora MRV;
- k) Edifício Terroir Residence na Gleba Palhano;
- l) A parceria entre Plaenge e Vectra com o edifício Grand Reserv (destacado no primeiro capítulo).

Visto isso, selecionamos 18 peças publicitárias, com o objetivo de mostrar ao leitor como são as estratégias de venda dos empreendimentos imobiliários multifamiliares, localizados na Gleba Palhano e na área central, de modo a comprovar suas diferenciações.

Esta seleção compõe peças publicitárias de apartamentos postos a venda, tanto do bairro da Gleba Palhano (figuras 22 a 30), como da área central da cidade, e suas principais características para chamar a atenção de seus compradores.

Sendo assim, a figura 22, com o edifício Júlio Ribeiro, um empreendimento promovido pela Plaenge, no ano de 2005, importante construtora e incorporadora da cidade na venda de empreendimentos de alto luxo para segmentos de médio a alto padrão.

arquiteto
Julio Ribeiro

O equilíbrio perfeito entre lazer, conforto e segurança.

• Piscina • Sala de ginástica • Salão de jogos • Espaço Gourmet • Gazebo • Brinquedoteca • Playground • Quadra • Churrasqueira

- 152 m² área total
- 87,9 m² área privativa
- Gleba Pálharo
- 3 dormitórios (1 suíte)
- Ampla sacada com churrasqueira

Central de Apts Decorados
Av. Madre Leônia 0880, 5700
(43) 3294 1500

Planta
Atendimento On-line:
www.planta.com.br

Figura 22: Londrina. Peça Publicitária. Construtora Plaenge. 2005. Fonte: Jornal Folha de Londrina

Apesar de a peça publicitária não demonstrar com fotos o prédio, pois estava ainda em etapa de projeto ou de construção, há maquetes virtuais da área interna ao empreendimento, que mostram como podem ser decorados os cômodos.

Com o *slogan* “O equilíbrio perfeito entre lazer, conforto e segurança”, a construtora Plaenge tenta atrair seus clientes para atributos valorizados no período atual, presentes em seu empreendimento, localizado na Gleba Palhano. Há, ainda, informações a respeito da área dos imóveis, neste caso, 152 m² e 87,9 m² de área interna privativa, como destaca a peça publicitária, com três dormitórios, uma suíte e ampla sacada com churrasqueira.

Ainda de acordo com a peça publicitária, destaca-se a presença de áreas de uso comum, atributos diferenciais dos imóveis atuais, como o espaço *gourmet* valorizando a tendência atual de cozinhar como um *hobby*, o gazebo, que é uma tenda que tem como objetivo servir de descanso para os moradores e seus convidados, e a brinquedoteca reservada às crianças, além das demais áreas comumente existentes em edifícios de médio a alto padrão como: piscina, sala de ginástica e salão de jogos, *playground*, quadra esportiva e mais uma churrasqueira, na área comum do empreendimento.

Nota-se também a opção dada pela construtora em visitar o *show room*, em que há um modelo de apartamento decorado. Na peça publicitária, foi dado destaque ao nome do arquiteto responsável pela obra, Julio Ribeiro, o qual, segundo o Londrix Notícias (2007), foi homenageado pela construtora, pois o empreendimento leva seu nome. Nascido em Portugal e formado pela Universidade Federal do Paraná (UFPR), em 1972, este profissional muito contribuiu com a arquitetura da cidade, executando obras importantes, como a rodoviária, em parceria com Oscar Niemeyer, além de mais de 900 projetos em todo o país.

Na figura 23, destacamos a peça publicitária empreendida pela Artenge, com o edifício Portal do Lago. Apesar de não constar a localização do empreendimento, sabe-se que o mesmo se encontra em proximidade do Lago Igapó.



Figura 23: Londrina. Peça Publicitária. Construtora Artenge. 2004
Fonte: Jornal Folha de Londrina

Com o *slogan* “Apartamentos feitos para você, sua família e sua qualidade de vida”, a construtora vincula a qualidade de vida em morar em um empreendimento em proximidade com o lago, visto que as suas varandas também estão voltadas para esta amenidade. Pode-se destacar também, o endereço eletrônico para obtenção de maiores informações.

Na figura 24, destaca-se o lançamento do edifício Maison Murano, que tem como evidência a construtora A. Yoshii e a Raul Fulgêncio como promotora imobiliária responsável pela venda do imóvel. Disponibiliza-se à visita o *show room* para que o empreendimento possa ser visto pelo pretendo comprador por meio de maquetes e/ou fotos.

LANÇAMENTO NA GLEBA PALHANO WWW.AYOSHII.COM.BR

VISITE APARTAMENTO DECORADO NO SHOW ROOM A.YOSHII

MENSAL 900,

158m²

3 DORM. (1 SUÍTE) | VARANDA C/ CHURRASQUEIRA

Piscina | Fitness | Mini-quadra | Redário
Espaço Gourmet | Gourmet Garden | Churrasqueira
Sala de Jogos | Praças | Casa da Árvore
Playground | Praça das Mães | Kids Place

RUA JOÃO HUSS, 455 | EQUIPADAS | 2 VAGAS DE GARAGEM
GLEBA PALHANO

Visite Decorado no Show Room A.Yoshii
Av. Madre Leonia Milito, 1800 | Diariamente das 9 às 18h
Inclusive Domingos e Feriados

BREVE LANÇAMENTO A.YOSHII

VOCÊ VAI SE SURPREENDER.

158m² NA REGIÃO MAIS VALORIZADA DE LONDRINA

MURANO

INFORME-SE NO SHOW ROOM A.YOSHII
43 3372 9000 | 43 3329 7766

A.YOSHII
CONSTRUTORA

www.ayoshii.com.br

Figura 24: Londrina. Peça Publicitária. Construtora A. Yoshii. 2008

Fonte: Jornal Folha de Londrina

Com mensalidades a partir de R\$ 900,00 mensais, o empreendimento oferece uma área com 158 m², 3 dormitórios, sendo uma suíte, piscina, *fitness*, miniquadra, espaço *gourmet*, churrasqueira, sala de jogos, praças, *playground*. Como espaços bem diferenciais encontrado nesse empreendimento, há: redário (espaço para armar redes de descanso), *gourmet garden*, praça das mães e *kids place*.

Para o contato, há o telefone da construtora e *site* para visita *on-line*. Como um meio de atingir o público, no *slogan* “Você vai se surpreender. Na região mais valorizada da cidade”, fica implícito que o empreendimento está localizado no bairro Palhano ou em bairros

em sua proximidade, pois também há a ilustração do Lago Igapó, como se estivesse sendo vendido junto com o edifício.

Em seguida, temos a figura 25, que destaca o empreendimento Residencial Rosa dos Ventos, pela construtora A. Yoshii e vendas pela Raul Fulgêncio, que estará localizado na Gleba Palhano, na Rua José de Monteiro de Mello, 158.

RESIDENCIAL ROSA DOS VENTOS

VIVA MELHOR. VIVA AQUI.

Parcelas a partir de R\$ 800,00*

- 3 Dormitórios (1 Suite)
- Varanda c/ Churrasqueira
- Cyber Lounge
- Piscinas / Fitness
- Espaço Zen
- Espaço Gourmet
- Churrasqueira
- Playground
- Brinquedoteca

60 MESES PARA PAGAR

Rua José de Monteiro de Mello, 150
Gleba Palhano

Visite Apto. Decorado no Show Room A.Yoshii
Av. Madre Leonia Milito, 1800 - Diariamente das 9 às 18h - Inclusive Domingos e Feriados

Plantão de Vendas:
43 3329 7766

RAUL FULGÊNCIO
REDECIOS IMOBILIÁRIOS
VENDAS 43 3372 9000

A.YOSHII
ENGENHARIA
www.ayoshii.com.br

Figura 25: Londrina. Peça Publicitária. Construtora A. Yoshii. 2007
Fonte: Jornal Folha de Londrina

No empreendimento Rosa dos Ventos, é salientado o preço e as condições de pagamento exigidos para a aquisição do imóvel: “Com parcelas a partir de R\$ 800,00 e com 60 meses para pagar”.

Na peça publicitária, destaca-se a imagem do apartamento com o *slogan* “Viva Melhor Aqui”, com as seguintes vantagens: três dormitórios com suíte, varanda com churrasqueira, piscinas, churrasqueira coletiva, *playground* e brinquedoteca. Em relação aos espaços diferenciados, destacam-se o *fitness*, *cyber lounge* e espaço zen.

Breve
Lançamento

Cora Coralina
Mais poesia em sua vida!

- Gleba Palhano
Rua Maria Lucia da Paz
- 3 ou 4 dormitórios (1 suíte)
- Ampla sacada com churrasqueira
- Área total - 182m²
Área privativa - 112m²

PL **FLEXÍVEIS**
SISTEMA DE PLANTAS FLEXÍVEIS
PARA O CUSTO DE SEUS APARTAMENTOS

Central de Apts Decorados
Av. Márcio Leônidas Mello, 1700
14333-294 1500

Atendimento On-line:
www.plaenge.com.br

Figura 26: Londrina. Peça Publicitária. Construtora Plaenge. 2006

Fonte: Jornal Folha de Londrina

O empreendimento vertical supradestacado é o lançamento Cora Coralina, com o *slogan* “Mais poesia em sua vida!”, que se apropria do pseudônimo da poetisa brasileira, Ana Lins dos Guimarães Peixoto Bretas, nascida em Goiás no ano de 1889, publicou seu primeiro livro com 76 anos. O imóvel estará localizado na Gleba Palhano, na Rua Maria Lucia da Paz, cujo empreendimento é de responsabilidade da construtora Plaenge. Este empreendimento possui central de apartamentos decorados (*show room*), com a opção de plantas flexíveis,

destaque para a área privativa com 112 m² e a área total com 182 m² e a opção com 3 ou 4 dormitórios com uma suíte.

The advertisement for Anita Malfatti features a large headline at the top: "No ponto alto da Palhano região nobre da cidade". A red arrow points to the word "ponto". Below the headline is a row of five small images with labels: "Piscina" (swimming pool), "Espaço Gourmet" (gourmet space), "Lan House" (home office), "3 quartos (1 suíte)" (3 bedrooms, 1 suite), and "Varanda com churras" (balcony with barbecue). The word "Lancamento" (Launch) is written in large, semi-transparent letters across the middle. Below this is a large image of a modern spa area with lounge chairs and potted plants. At the bottom, there is a section with a red seal on the left, the text "Venha conhecer Apto decorado Central de Apts Decorados Av: Madre Leônia Milito 1700", the phone number "3337 5252", and the Plaenge logo with the website "www.plaenge.com.br/anita".

Figura 27: Londrina. Peça Puablicitária. Construtora Plaenge. 2006
Fonte: Jornal Folha de Londrina

Na figura 27, destaca-se o empreendimento Anita Malfatti, nome também adotado de uma importante pintora, com localização na Gleba Palhano, que tem uma área total de 162 m² e apresenta um apartamento decorado (*show room*), situado na Av. Madre Leônia Milito, 1700, com telefone para contato, *site* para visita *on-line* e selo de garantia de entrega do imóvel.

Em seu *slogan* “No ponto alto da Palhano, região nobre da cidade”, a construtora utilizou-se de título nobiliárquico europeu (como apontado pela seta vermelha), para distingui-lo de empreendimentos em outras áreas da cidade.

Como atributos importantes, confere-se o destaque para a presença de um *spa* com sauna e *fitness center*, piscina, espaço *gourmet*, *lan house*, na área comum, e, nas áreas internas aos apartamentos, a presença de 3 quartos, sendo uma suíte, e varanda com

churrasqueira. Porém, não possuí informações quanto ao preço ou às formas para pagamento a aquisição do imóvel.

Na figura 28, destacamos o empreendimento *Due Torri*, de responsabilidade da Plaenge construtora.

SEGURO DE ENTREGA
A GARANTIA TOTAL DA ENTREGA DO SEU IMÓVEL

Tantas vantagens que você vai achar que é um presente*
*Parcelas a partir de R\$ 800,00

Due torri
Prático, moderno e único

- Localização privilegiada
Gleba Palhano
- Área de lazer completa
- Lavanderia
- Espaço Gourmet
- Churrasqueira na sacada

ÁREA TOTAL
(2 vagas) 111m²
ÁREA PRIV.
69m²

GE-SUL **PLAENGE** *Central de Apts Decorados*
Av. Madre Leônia Milito, 1700 - 3337 5252

Figura 28: Londrina. Construtora Plaenge. 2009

Fonte: Jornal Folha de Londrina

Destaca-se, nesta peça publicitária, a área total – que inclui o apartamento mais parcelas das áreas coletivas – com 111 m², com 2 vagas em garagem e a área privativa com 69 m². Nas áreas comuns, destacam-se: área de lazer completa, espaço *gourmet*, enquanto que, no espaço interno ao apartamento, há a lavanderia e, na sacada, a churrasqueira.

Nos *slogans* “Tantas vantagens que você vai achar que é um presente” - “Prático, moderno e único”, do empreendimento Due Torri, fica evidente que as estratégias perpassam a questão do preço informando ao leitor do jornal, que pode ser acessível morar em um local “privilegiado”, como na Gleba Palhano, com mensalidades a partir de R\$ 800,00.

O próximo empreendimento a ser analisado é o edifício Auguste Rodin, “O novo Top de linha da Plaenge” (Figura 29), como informa seu *slogan*.

O novo Top de Linha da Plaenge

Auguste Rodin

Auguste Rodin

Área Total	Área Privativa	Gleba
358m ²	234m ²	Palhano



Ampla sala para 4 ambientes



Varanda gourmet integrada com cozinha
INÉDITO EM LONDRINA



Banheiro senhora
INÉDITO EM LONDRINA



Banheiro senhor
INÉDITO EM LONDRINA

Nova
Central de Apts Decorados

Av. Madre Leônia esquina com Ayrton Senna - fone 3294 1500
Segunda a Sexta: das 8:30h às 18:30h - Sábados e Domingos: das 9h às 19h

ATENDIMENTO ON-LINE: WWW.PLAENGE.COM.BR

PLAENGE

Figura 29. Londrina. Peça Publicitária. Construtora Plaenge. 2009
Fonte: Jornal Folha de Londrina

O nome do pintor francês é adotado, provavelmente, como forma de associar a edificação a um estilo sofisticado, com localização na Gleba Palhano, área total de 358 m² e área privativa de 234 m².

Há atributos em evidência no empreendimento, tais como destacado nas ilustrações da peça publicitária, como: ampla sala para 4 ambientes; varanda *gourmet* integrada à cozinha; além de “banheiro de senhora” e de “senhor”, novos espaços destacados como inéditos em empreendimentos na cidade de Londrina.

Na peça publicitária seguinte (figura 30), destacamos o empreendimento Maison Villa Lobos, um lançamento da construtora A. Yoshii, no alto da Gleba Palhano, Rua Eurico Humming, 107.

LANÇAMENTO A. YOSHII

Maison Villa Lobos

Um conceito inovador de requinte e conforto.

Área Total 234m² | Área Privativa 165m²
3 Suítes | Varanda Gourmet | 2 ou 3 Vagas de Garagem
Ampla Área de Lazer

EQUIPADAS SECURITARIAS

- Piscina com Rota
- Piscina Coberta
- Health Club (Híperes) | Sauna
- Espaço Gourmet
- Salão de Festas
- Espaço Zen
- Salão de Jogos
- Salão de Festas Infantil
- Casa da Arvore
- Kids Place
- Espaço Petes com Cyber
- Garagem Blindada

Rua Eurico Humming, 107 | Alto da Gleba Palhano

60 DIAS DE VANTAGEM

Visite Apartamento Decorado no Show Room A. Yoshii
Av. Madre Leonia Milto, 1800, Londrina | Diariamente das 9 às 18h | Inclusive Domingos e Feriados

Plantão de Vendas
43 3329 7766

RAUL FULGENCIO
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
VENDAS 43 3372 9000

Construtora e Incorporadora

A. YOSHII
ENGENHARIA
Notariedade da Qualidade
www.ayoshii.com.br

*As imagens presentes nesta apresentação são ilustrativas. Os detalhes serão definidos conforme o projeto definitivo. Registro do imóvel do 1º Ofício de Londrina nº 00.022.

Figura 30: Londrina. Peça Publicitária. Construtora A. Yoshii. 2007
Fonte: Jornal Folha de Londrina

Com o slogan “Um conceito inovador de requinte e conforto”, a peça publicitária traz a planta do apartamento para mostrar os cômodos do imóvel. Com uma área total de 254 m² e área interna de 165 m², possui duas piscinas, uma com raia e outra coberta, salão de festas, salão de jogos, salão de festas infantil, salão *gourmet* e áreas diferenciais, tanto do ponto das novas denominações como de se pensar na extensa área comum desse empreendimento, tais como: *health club* (*fitness/sauna*), espaço zen, casa da árvore, espaço *teen* com cyber e o destaque à segurança com a guarita blindada.

Esses foram alguns dos anúncios compilados na pesquisa das peças publicitárias que enfatizam os empreendimentos imobiliários verticais na Gleba Palhano. Como se pode perceber, há espaços bem diferenciados, tanto no que tange à área total do empreendimento como na qualidade das construções que tentam, a todo o momento, enfatizar a beleza, o requinte e o conforto, sempre num local privilegiado e diferenciado.

Para se oferecer argumentos para comparações, apresentamos as figuras 31 a 38, relativas a imóveis na área central. Na primeira delas (Figura 31), encontra-se o edifício Casa Milà, localizado na rua Paranaguá, no perímetro central da cidade, no qual se destaca a parceria de duas construtoras, a Vectra e Plaenge.



Figura 31: Londrina. Peça Publicitária. Construtoras Plaenge e Vectra. 2009
Fonte: Jornal Folha de Londrina

Com uma área total de 204 m², a peça publicitária não dedica maiores informações sobre o empreendimento, apenas o diferencial de uma piscina coberta e aquecida na área comum e telefone de contato.

Na figura 32, encontra-se a peça publicitária do edifício Maximus, da Construtora e Incorporadora Mavillar Ltda., localizado na Rua Uruguai, cujo *show room* ou o plantão de vendas da edificação podem ser visitados.

O destaque é dado às informações referentes às formas de pagamento: 100% financiado pela incorporadora ou pela CEF.

Além disso, as informações que orientam os atrativos do empreendimento são destacadas com duas opções: 2 quartos (*demi-suíte*) e sacada no apartamento ou 2 quartos com suíte e sacada com churrasqueira e com áreas internas a partir de 123,20 m².

LANÇAMENTO

MAXIMUS
residence

2 quartos (*demi-suíte*),
sacada c/churrasqueira.
2 quartos com suíte,
sacada c/churrasqueira.
A PARTIR DE 123,20m²

- apartamentos com garagens
- área de lazer no térreo com piscina
- play-ground
- salão de festa
- sala de ginástica
- escritório
- churrasqueira
- excelente localização, no centro da cidade

100%
Financiado pela
Construtora ou
Caixa Econômica
Federal

Qualidade Total
reconhecida pela
Certificação
ISO 9001

**VISITE APARTAMENTO MODELO
DECORADO NO LOCAL:
R. URUGUAI, 1.500 - Centro**

empreendimento com a qualidade
Mavillar
Construtora e Incorporadora Ltda

**PLANTÃO DE VENDAS (43) 3324-1621
ESCRITÓRIO (43) 3326-0101- R. Belo Horizonte, 931**

www.mavillar.com.br

Figura 32: Londrina. Construtora Mavillar, 2004
Fonte: Jornal Folha de Londrina

Para este empreendimento, são destacados alguns novos atributos, como: apartamentos com vagas em garagem, área de lazer no térreo com piscina, *playground*, salão de festas, sala de ginástica, escritório, churrasqueira e o destaque para a “excelente localização do empreendimento no centro da cidade”. Há, ainda, a presença de dois selos de qualidade, o primeiro que se refere ao *International Organization for Standardization* (ISO 9001), que prevê, para o estabelecimento, um modelo de gestão da qualidade para organizações em geral quanto à normatização de produtos e serviços, para que a qualidade dos mesmos seja permanentemente melhorada. O segundo refere-se ao Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H). De acordo com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano (2000), este selo foi criado pelo Governo Federal pela Portaria 134 de 18 de dezembro de 1998, com o objetivo de mobilizar as empresas privadas da construção civil a edificar empreendimentos, sejam quais forem, com qualidade tanto na utilização dos materiais como nas normas técnicas já estabelecidas.

Os objetivos do programa são:

a criação e estruturação de um novo ambiente tecnológico e de gestão para o setor. Os agentes podem pautar suas ações específicas visando à modernização, não só em medidas ligadas à tecnologia no sentido estrito (desenvolvimento ou compra de tecnologia; desenvolvimento de processos de produção ou de execução; desenvolvimento de procedimentos de controle; desenvolvimento e uso de componentes industrializados), mas também em tecnologias de organização, de métodos e de ferramentas de gestão (gestão e organização de recursos humanos; gestão da qualidade; gestão de suprimentos; gestão das informações e dos fluxos de produção; gestão de projetos) (PBQPH, 2000, p. 2).

Sendo assim, o programa tem como principal meta direcionar uma moradia de qualidade aos cidadãos, visto que há muitas desigualdades nos padrões construtivos e serviços oferecidos pelas incorporadoras e construtoras de todo o país, principalmente, no que se refere aos imóveis destinados aos cidadãos de menor poder aquisitivo.

O direito à moradia é um dos mais elementares da cidadania. Mas esse direito só é completado na medida em que o cidadão tem garantida a qualidade de sua habitação.

O setor da Construção Civil no Brasil tem um histórico de grandes desigualdades nos padrões de qualidade dos produtos e serviços oferecidos. É possível identificar desde casos de empresas com padrão internacional de excelência até empresas que oferecem serviços de baixíssima qualidade, seja por utilizarem materiais de má qualidade, seja pela falta de mão-de-obra qualificada, configurando uma prática comercial inescrupulosa e lesiva ao consumidor.

A busca da Qualidade na Construção Civil está longe de ser um processo simples, que possa ser alcançado com medidas unilaterais ou meramente punitivas por parte do governo. Por isso, o papel do Estado tem sido o de articular e mobilizar o setor privado para a importância da adoção de

programas da Qualidade, modernização tecnológica e de gestão. Dessa forma, o Programa deve contribuir para a redução dos custos das unidades habitacionais e de sua infra-estrutura, tanto inicial, quanto ao longo de sua vida útil, e para a melhoria da sua qualidade final, permitindo maior acesso à moradia às classes de menor renda (PBQPH, 2000, p. 1).

Nesse sentido, o programa visa a melhoria das condições construtivas, para a construção de empreendimentos, principalmente voltados à moradia.

Dando continuidade à seleção e à análise de peças publicitárias de empreendimentos verticais no centro da cidade, a figura 33 destaca o Residencial Ibiza, localizado na Rua Amador Bueno, 321.

ÚLTIMAS UNIDADES
O MERCADO PEDIU E NÓS FIZEMOS PARA VOCÊ.

RESIDENCIAL
Ibiza

OPORTUNIDADE DE UM ÓTIMO INVESTIMENTO

ENTREGA EM DEZEMBRO 2007

2 - DORMITÓRIOS, UM COM SUÍTE
VARANDA COM CHURRASQUEIRA

ENTRADA + 15X PARA PAGAR
ÁREA TOTAL: 114,78 m²
LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA
RUA AMADOR BUENO, 321 - REGIÃO CENTRAL

LOGO: IDEE.HAUS, SANTAMÉRICA, 40 3.874 - 9000

Figura 33: Londrina. Peça Publicitária. 2006

Fonte: Jornal Folha de Londrina

De acordo com as informações apresentadas, esse empreendimento seria comercializado pela imobiliária Santamérica, projeto da IDEE.HAUS e a construtora responsável é a MK. Ele deverá possuir 114,78 m² de área total, 2 dormitórios, sendo uma suíte, e varanda com churrasqueira. O destaque dá-se para a planta do imóvel apresentada no anúncio publicitário, para que o futuro comprador possa visualizar como a área interna está distribuída, assim como as condições de pagamento: uma entrada, mais 15 parcelas restantes para pagar.

O próximo empreendimento a ser analisado (Figura 34), com localização na área central é o lançamento pela Quadra Construtora, com o Edifício Residence Solario Jardín, que estará localizado na rua Piauí.

LANÇAMENTO

Solario Jardín

Excelente para morar,
perfeito para investir.

Solario Lounge & Home Cinema.

Sala com sacada. Solario Gazebo. Solario Club.

2 quartos com lazer
na Piauí, entre JK e Paranaguá.

• Solario Gazebo • Solario Gourmet • Brinquedoteca • Espaço Fitness
• Piscina coberta • Aquiduto • Mini-quadra poliesportiva • Solario Lounge & Home Cinema.

O MELHOR PREÇO E CONDIÇÕES DO MERCADO

Até 60 meses para pagar	Entrada 6.600,00	Mensais 900,00	Área total 113,00 M ²
-------------------------	------------------	----------------	----------------------------------

quadra CONSTRUTORA
Av. Santos Dumont, 960 - Fone 3337-3000
www.quadraconstrutora.com.br
quadraconstrutora@gmail.com.br

PLANTÃO DE VENDAS
3325-3000
RUA PIAUÍ - 1356

Figura 34: Londrina. Peça Publicitária. Quadra Construtora. 2008

Fonte: Jornal Folha de Londrina

Com o *slogan* “Excelente para morar, perfeito para investir”, o imóvel caracteriza-se como uma boa opção de investimento e moradia no centro da cidade.

Destacam-se algumas similaridades que também estão presentes em apartamentos localizados no bairro da Gleba Palhano, como a presença de: *solario lounge* e *home cinema*, sala com sacada, *solario gazebo*, *solario club*, *solario gourmet*, brinquedoteca, espaço *fitness*,

piscina coberta e aquecida e miniquadra poliesportiva, além de ter a informação de 113 m² de área interna.

Em relação às formas de pagamento, a Construtora Quadra dá aos consumidores as seguintes opções: até 60 meses para pagar; entrada no valor de R\$ 6.600,00 e parcelas de R\$ 900,00.

A figura 35 traz um empreendimento com localização central, na Rua Celso Gracia Cid, 1500, pela construtora MRV.

CENTRO
Av. Celso Garcia Cid, 1500
a 3 minutos da Catedral.

Venha até o plantão e garanta já o seu.
Diariamente, das 9h às 21h. Conheça o decorado.

Piscinas adulto e infantil
Playground
Espaço zen
Salão de festas
Sauna com sala de descanso
Área de fitness
Quadra poliesportiva e muito mais...

Espaço gourmet
Salão de jogos
Kids room
Lan house
Garage band

LANÇAMENTO

Aptos.
2 e 3 dorms. (suíte)

A vista **R\$ 73.000,** | Sinal facilitado | **R\$ 299,**
Mínimo de 10% e até 360 meses
SALDO EM ATÉ 360 MESES

Corretores on-line 24h: **www.mrv.com.br**

PLANTÃO NO LOCAL:
3378-0050 | 3378-0044 | 3378-0046

Vendas:
CIV 3315-5858 | 3344-1010

MRV Engenharia
SUA OBRA. SUA OBRA. SUA OBRA.

Figura 35: Londrina. Peça Publicitaria. Construtora MRV. 2008
Fonte: Jornal Folha de Londrina

A peça publicitária contém destaques à aquisição do imóvel com várias informações relativas às formas de pagamento, que poderá ser feito à vista, no preço de R\$

73.000,00 ou com mensalidades a partir de R\$ 299,00. Além disso, quaisquer que sejam as dúvidas, há um plantão no local do empreendimento, assim como corretores com 24h de disponibilidade aos clientes e *site* para consulta *on-line*. As vendas são de responsabilidade das imobiliárias CRV e Canezin.

Com o cálculo realizado, constatamos que, se o comprador optar pelo pagamento das parcelas a prazo, com um total de 360 meses, o preço do apartamento, ao final será de R\$ 107.640,00, uma diferença de R\$ 34.640,00, com relação ao preço a vista.

No que se refere aos atributos dados a este empreendimento, destacam-se: piscinas (adulto e infantil), *playground*, espaço zen, salão de festas, sauna com sala de descanso, área de *fitness*, espaço *gourmet*, salão de jogos, *kids room*, *lan house*, *garage band* (espaço reservado para aqueles que possuem uma banda e desejam fazer ensaios), quadra poliesportiva, dentre outros.

No Residence Novittá, com localização na Rua Amapá esquina com Guaporé (figura 36), o destaque é para apartamentos com 3 quartos e uma suíte, com uma área total de 102 m² e a opção de 1 ou 2 vagas na garagem.

ANTECIPE-SE AO LANÇAMENTO

DESCUBRA COMO É BOM MORAR
COM LAZER E MUITO PRÓXIMO AO CENTRO.
Rua Amapá esquina com Guaporé

NOVITTÁ
RESIDENCE

3 quartos (1 Suíte)
102m² de área total. Opção para 1 ou 2 vagas de garagem.

MAIS DE 1500m² DE LAZER

ÁREAS DE LAZER EQUIPADAS

O MELHOR PREÇO DO MERCADO
ENTRADA R\$ 3.500,00

PLANTÃO NESTE FIM DE SEMANA

SAPIA
IMÓVEIS
CRECI 3584-1

Av. Higienópolis, 774
Fone: (51) 3371-3434
www.sapiainmoveis.com.br

Figura 36: Londrina. Peça Publicitária. Favoreto engenharia e G5 incorporadora. 2007
Fonte: Jornal Folha de Londrina

De acordo com o anúncio, o Residence Novittá tem os melhores preços do mercado, com entrada a partir de R\$ 3.500,00, com plantão de vendas nos finais de semana, telefones para constato e *site* para visita *on-line*. Além disso, faz-se referência a uma área de lazer com mais de 1.500 m² e bem equipada.

Na figura 37, o empreendimento Marco dos Pioneiros destaca-se por estar próximo ao centro e ao lado do futuro *shopping* que será construído no Marco Zero da cidade Londrina (local representativo do origem da cidade), sob responsabilidade da Yticon, uma empresa da A. Yoshii Construtora e Incorporadora e vendas pela CRV Imobiliária.



Figura 37: Londrina. Peça Publicitária. Construtora e Incorporadora Yticon. 2009

Fonte: Jornal Folha de Londrina

As fotos ilustram como o empreendimento se apresentará ao término de sua construção com mais de uma torre, e há indicação dos equipamentos de uso comum: garagem coberta, *playground*, quadra esportiva, piscina (adulto e infantil) e salão de festas com churrasqueira. Nas áreas internas dos apartamentos, há a opção de 2 e 3 quartos, sendo uma suíte, sacada e com churrasqueira.

A Yticon Construtora e Incorporadora foi inaugurada em junho de 2009, como uma das empresas da A. Yoshii. De acordo com o *site*, seu objetivo é lançar empreendimentos mais econômicos e com facilidades para aqueles que irão adquirir seu primeiro imóvel, sendo o edifício Marco dos Pioneiros o primeiro empreendimento da nova construtora.

Por fim, destacamos o edifício Spazio Libertá (Figura 38), que se apresenta com o slogan “A liberdade é escolher o imóvel perfeito para você”. Construído pela MRV Engenharia e com vendas sob responsabilidade da Imobiliária Canezin.

A LIBERDADE É ESCOLHER O IMÓVEL PERFEITO PARA VOCÊ.

LIBERTÁ

Minha Casa Minha Vida

FINANCIAMENTO CAIXA

SUBSÍDIO DE ATÉ
R\$ 17.000,*

- SEGURO-DESEMPREGO
- JUROS E IMPOSTOS REDUZIDOS

CENTRO
2 dorms. (suíte)

PLANTÃO DE VENDAS:
**DUQUE DE CAXIAS
COM RUA AMAPÁ**

donafior

Canezin

ATENDIMENTO 24 HORAS:
0800 728 9000
www.mrv.com.br

MRV
Engenharia

Figura 38: Londrina. MRV engenharia. 2009

Fonte: Jornal Folha de Londrina

Este empreendimento será localizado na Rua Duque de Caxias e as facilidades para pagamento vão desde o seguro-desemprego, juros e impostos reduzidos, com subsídios de até R\$17.000,00 com financiamentos da CEF, para famílias que possuem até R\$ 1.395,00 mensais de acordo com o Programa Habitacional “Minha Casa, Minha Vida”.

Com esta, encerramos a análise das peças publicitárias relativas a imóveis no centro da cidade, em que o destaque, além de atributos incorporados como atrativos aos consumidores, tanto os relativos aos equipamentos de uso comum como os decorrentes da localização central, denota uma maior preocupação com os preços dos imóveis. Esta se

constitui uma diferença em relação ao que ressaltamos relativamente aos empreendimentos vendidos no bairro da Gleba Palhano.

É importante ressaltar, ainda, que todos os empreendimentos destacados nas peças publicitárias apresentadas não constituem parte integrante dos anúncios de venda nos classificados do jornal Folha de Londrina. Como se pôde observar, os apartamentos que aparecem nas peças publicitárias são comercializados no próprio *show room* das construtoras e incorporadoras (como mostraram as figuras 22 a 30), ou com o próprio corretor de imóveis, por se constituírem como lançamentos no mercado imobiliário. Constatamos que nenhum empreendimento encontrado em peça publicitária aparece em anúncio de venda nos classificados no jornal Folha de Londrina; há indicadores fortes de ritmos acentuados de vendas como uma estratégia necessária à viabilização do negócio, já que há frases que se destinam a chamar a atenção do futuro comprador no sentido de se apressar para a compra de um imóvel, pois há poucas unidades a venda.

Após a apresentação das peças publicitárias parece-nos importante destacar algumas diferenças existentes entre os empreendimentos da Gleba Palhano e do centro da cidade.

No que se refere à Gleba Palhano, nota-se:

- grande preocupação em destacar a ótima localização, com destaque para a proximidade do Lago Igapó,
- valorização do morar num local de prestígio e que propicia distinção social;
- chamadas, nas peças publicitárias, aos atributos que diferenciam estes imóveis de outros, com destaque para os espaços de uso coletivo existentes nas áreas comuns dos prédios.

Já no que diz respeito aos empreendimentos do centro:

- são enfatizados também atributos dos empreendimentos similares aos observados na Gleba Palhano, ainda que, em menor incidência e diversidade;
- são destacados o preço e as condições de pagamento existentes para aquisição do imóvel;
- além das peças publicitárias analisadas, durante o trabalho de campo observou-se outra forma de comunicação para a venda dos imóveis que

ocorre por meio de panfletagem, durante os dias, nas ruas, sendo que, tanto nessa forma como nas demais mídias, o objetivo é sempre atrair o consumidor até o plantão de vendas (STAHL, 2005, p. 45).

Além dessas distinções entre as duas áreas analisadas nas peças publicitárias – Gleba Palhano e Centro – podemos frisar outros pontos bastante frequentes nesse material de divulgação, como ressaltamos a seguir.

Em alguns casos, a campanha publicitária estende-se, deixando de ser simplesmente divulgação, para ser também uma promoção, seja por meio da distribuição de brindes, e até mesmo sorteio de prêmios – por exemplo, viagens, como pôde ser observado no quadro 16, em que se destaca brinde - passagem para Fortaleza/CE - pela compra de apartamento.

Há grande destaque, nas peças publicitárias, à beleza dos empreendimentos bem como aos atrativos relativos à boa localização e aos ambientes sofisticados que os prédios têm, tais como: espaço *gourmet*, sala com varanda integrada, banheiros separados para homens e mulheres, espaço de massagens, salão de beleza feminino etc.

São valorizadas também características e/ou condições da natureza associadas a um novo espaço urbano, tais como “sol da manhã”, “de frente para o lago” ou “no ponto alto da Palhano, região nobre da cidade”.

Trata-se de “qualidades” oferecidas, com vistas a efetivar uma demanda solvável, com poder aquisitivo de médio a alto, voltada ao consumo deste tipo de produto com esses atributos, que os diferenciam dos produtos imobiliários que predominaram nas décadas da primeira fase da verticalização. Por outro lado, esses atributos denotam a proposição de um novo modo de se morar, ligado ao estilo de vida dos novos moradores, o que, na verdade, também revela uma padronização dos comportamentos e interesses, porque essas mesmas características são encontradas em empreendimentos imobiliários por todo país.

Observados esse conjunto de atributos, durante a realização do trabalho de coleta de dados, anotamos características que nos auxiliassem a colocar em evidência o período atual do processo de verticalização, que se pode reconhecer de forma mais evidente na década de 2000. Elas estão anotadas nas tabelas em apêndice a esta dissertação, na coluna “Outras Características”. A partir delas, elaboramos um glossário – em apêndice (Quadro 17), no qual reunimos todos os atributos que se apresentam nos empreendimentos verticais, retirados das peças publicitárias e dos anúncios de venda dos apartamentos na cidade de Londrina.

Este glossário tem como objetivo apresentar ao leitor os atributos que constituem os novos empreendimentos construídos na cidade de Londrina, sobretudo em apartamentos do bairro Gleba Palhano, pois ali se apresentam com maior intensidade e, posteriormente, em edifícios centrais.

Para Sthal (2005), a autorrealização na compra de um imóvel dá-se através da ampliação da autoestima, caracterizada pela busca de *status*, uma vez que os consumidores tendem a procurar marcas reconhecidas como sinônimo de poder e sucesso, buscando casas e apartamentos de alto padrão em locais “nobres”, com segurança e diferenciais que demonstrem o seu sucesso pessoal.

Nesse sentido, as Ciências da Administração avaliam os mercados em quatro níveis para facilitar e atingir aos diferentes tipos de consumidores, a partir dos quais os empreendedores pretendem alcançar suas metas. Consideramos relevante trazer, para essa dissertação, a perspectiva deste campo profissional, para termos elementos para se entender as lógicas que orientam a produção imobiliária e, por conseguinte, a produção do espaço urbano. De acordo com Kotler (2000), são eles: segmento, nicho, local (geográfico), individual:

- ✓ *Marketing* de Segmento: um segmento de mercado consiste em um grande grupo que é identificado a partir de suas preferências, seu poder aquisitivo, suas atitudes e seus hábitos similares de compra;
- ✓ *Marketing* de nicho: o *marketing* de nicho é muito semelhante ao *marketing* segmentado, com a única diferença de que os segmentos são maiores. Um nicho é um segmento pequeno e distinto, que pode ser atendido com exclusividade;
- ✓ *Marketing* local: implica em desenvolver marcas e promoções sob medida para atender às “necessidades” e aos desejos de consumidores de certas áreas, tais como cidade, bairros e até mesmo lojas específicas;
- ✓ *Marketing* individual: consiste no desenvolvimento de produtos e programas de *marketing* sob medida, para atender às necessidades e às preferências dos consumidores com base em gostos e interesses individuais. É também chamado de *marketing* um-para-um ou customizado.

No âmbito das estratégias de *marketing*, são eleitos alguns pontos de destaque para atrair os “clientes-alvo”; são eles:

- ✓ Dar a satisfação ao consumidor no ato da compra de determinado produto;

- ✓ Analisar as possibilidades de compra dadas pelo poder aquisitivo dos pretensos compradores; e
- ✓ Averiguar as condições necessárias à efetivação desta compra.

Os mercados consistem em compradores e estes diferem uns dos outros de uma ou mais maneiras. Eles podem diferir em seus desejos, recursos, preferências de localização, atitudes e práticas de compra. Por meio da segmentação, as empresas dividem mercados grandes e heterogêneos em segmentos menores, que podem ser atingidos de maneira mais eficiente e efetiva com produtos e serviços que atendam às suas necessidades singulares (KOTLER e ARMSTRONG, 2000).

Sendo assim, as estratégias empreendidas perpassam os seguintes critérios: a importância do produto, o destaque e a superioridade que terá frente a outras mercadorias; a exclusividade; a acessibilidade e a lucratividade. Este último item se refere ao potencial que as empresas poderão obter (KOTLER, 1998).

As estratégias de *marketing*, na atualidade, também se orientam no rumo de mobilizar o acervo dos conteúdos presentes na esfera da cultura. A manipulação do elemento cultural torna-se vértebra, eixo principal, ou seja, fio condutor de todo o processo de gestão mercadológica (SILVA, 2002).

Não basta apenas produzir, formar o preço e disponibilizar os bens e serviços. Para os especialistas no assunto, é necessário, então, criar valor, por meio da produção de sentidos presentes nas esferas culturais da sociedade, garantindo assim a eficácia das ações do *marketing* e o lucro das organizações.

O argumento dado para justificar as estratégias de *marketing* é que elas criam um maior mercado potencial, o que gera custos mais baixos que, por sua vez, levam a preços mais baixos ou a margens mais altas de lucro (ANGELIM, 2001).

Em relação ao consumo dos imóveis decorrente do processo de verticalização, há, na verdade, uma segmentação do consumo imobiliário, que tem levado a processos de diferenciação cada vez maior entre os imóveis e entre as áreas de sua localização. Assumem-se, portanto, posturas de consumo atreladas a fatores de diferenciação, que variam segundo desejos, preferências e exclusividades.

Os segmentos criados pelas empresas de *marketing* voltadas, sobretudo, à venda de apartamentos facilitam que as incorporadoras, construtoras e imobiliárias alcancem seus objetivos de venda e, portanto, renda fundiária e lucro, e acabam por gerar novos modos de consumo, reforçando separações, divisões e segmentações socioespaciais. Essas ações, por

sua vez, possibilitam que alguns grupos sociais evitem-se no uso e apropriação do espaço urbano, ou seja, circulem apenas por locais que são distintos, segundo o poder e interesses de consumo.

Como última dimensão de análise sugerida, escolhida para o desenvolvimento desta dissertação, trabalharemos com as reportagens sobre os produtos imobiliários da cidade de Londrina.

A análise das reportagens, como se viu no capítulo 1, tem como objetivo ressaltar como a mídia impressa local tem destinado seu noticiário, no que se refere ao processo de construções verticais na cidade de Londrina. Dessa forma, dividimos as reportagens em dois grupos: o primeiro é constituído pelas matérias relativas aos lançamentos de empreendimentos e o segundo, a outros noticiários. No que se refere a este grupo, foi feita uma subdivisão, segundo temas, tais como: segurança; questões condominiais; investimentos; plano diretor e legislações; mudanças e alterações recentes relativas aos apartamentos; infraestrutura; tecnologia; construção civil; construtoras, incorporadoras e imobiliárias, além de feiras, fóruns e congressos; edições de aniversário; e financiamentos.

No quadro 18, destacam-se 60 reportagens que se referem ao período de 2000-2010, sobre os lançamentos de prédios que são construídas, sobretudo, no bairro da Gleba Palhano e na área central, havendo também as referentes às demais áreas da cidade. Este quadro está dividido em duas colunas. A primeira indica o dia da reportagem e a segunda o título da notícia. Há também o destaque (cor verde) para a reportagem selecionada para a análise. Ressaltamos que não verificamos a presença de reportagens nos anos de 2000 e 2003.

Dia/mês/ano da reportagem	Título da reportagem
12/08/2001	Londrina ganha o maior empreendimento dos últimos dez anos
15/04/2001	Programação detalhada agiliza entrega da obra
02/09/2001	Construtora expõe apartamento modelo
23/09/2001	Visite: o apartamento pronto do Residencial Renaissance
17/02/2002	Residencial é vendido pela internet
03/11/2002	Lançamento tem 30% das unidades vendidas
01/08/2004	Construtora entrega edifício na Palhano
05/09/2004	Edifício inovador é sucesso de vendas
22/05/2005	Construtora Artenge entrega condomínio
29/05/2005	A. Yoshii apresenta modelo decorado
19/06/2005	Construtora lança o Palhano Residences
30/10/2005	Plaenge entrega 46º empreendimento em Londrina
27/11/2005	GE-Sul lança edifício na Gleba Palhano
09/12/2005	Construtora entrega hoje São Paulo Towers
12/02/2006	Artenge lança residencial para a classe média
16/07/2006	Luxo nas Alturas
27/08/2006	Plaenge lança 54º empreendimento em Londrina

30/09/2006	Artenge lança Residencial Bella Fonte
07/10/2006	Construtora entrega edifício na Palhano
18/11/2006	Construtora lança duas torres na Palhano
02/12/2006	Construtora lança edifício Júlio Ribeiro
21/01/2007	Empreendimento tem 80% das unidades vendidas
01/04/2007	Plaenge e Vectra anunciam parceria
27/05/2007	Novo residencial marca 40 anos da Artenge
21/10/2007	Construtora de Maringá lança residencial na Gleba Palhano
09/11/2008	Lançamento propõe ‘tranquilidade’ no centro
07/12/2008	Novidade no mercado imobiliário
28/12/2008	Construtora entrega residencial
01/02/2009	Construtora inicia vistoria no Manacá
08/02/2009	Construtora apresenta novo apartamento decorado
05/04/2009	Plaenge lança mais um apartamento decorado
12/04/2009	Empreendimento da A. Yoshii é comercializado em 48 dias
12/07/2009	Maison Unique é o novo lançamento A. Yoshii
19/07/2009	Vanguard abre vendas da 2ª torre: Garden Catuaí
26/07/2009	A. Yoshii apresenta mais um decorado
02/08/2009	Alto da Inglaterra ganha novo empreendimento
16/08/2009	Vectra lança edifício na Gleba Palhano
23/08/2009	A.Yoshii lança mais um Brisas Residence Club
06/09/2009	Terranova aposta na qualidade de vida
20/09/2009	Plaenge lança mais um edifício na Gleba Palhano
23/09/2009	Yticon lança primeiro edifício na zona leste
01/11/2009	Marco dos Pioneiros já tem 90% das unidades vendidas
31/01/2010	A. Yoshii entrega Rosa dos Ventos
31/03/2010	Zona sul ganha dois novos empreendimentos
31/03/2010	Vanguard entrega torre Garden Araucária
01/04/2010	Zona sul ganha mais um empreendimento
21/04/2010	Maison Victória já tem 50% dos apartamentos vendidos
28/04/2010	Construtora entrega mais um edifício
02/05/2010	Edifício L’Essence está pronto
09/05/2010	Vila Yara ganha novo empreendimento
23/05/2010	Palhano ganha novo empreendimento
06/06/2010	Região central ganha dois empreendimentos
27/06/2010	Vectra entrega edifício no centro de Londrina
04/07/2010	Gleba Palhano ganha mais um empreendimento
22/08/2010	Zona sul ganha mais um empreendimento
01/09/2010	Construtora entrega edifício na Palhano
19/09/2010	Dois lançamentos na Palhano
03/11/2010	Mais um edifício na Palhano
14/11/2010	MRV lança condomínio na zona norte
21/11/2010	Zona sul ganha mais um empreendimento

Quadro 18: Londrina. Reportagens sobre lançamentos de edifícios. 2000 a 2010

Fonte: Jornal Folha de Londrina. **Elaboração e Organização:** SANTOS, 2011

No quadro 18, elencamos todas as reportagens de lançamentos de edificações na cidade de Londrina no período de 2000 a 2010. Como a análise de cada uma dessas reportagens seria inviável e, ao mesmo tempo, tedioso e repetitivo para o leitor, optamos por selecionar apenas uma reportagem de cada ano, para que assim se possa ter exemplos que auxiliem à compreensão de como esses lançamentos têm sido veiculados pela mídia impressa local.

A figura 39 contém a reportagem do ano de 2001, de responsabilidade da construtora Plaenge, com 163 m² de área total e 112 de área privativa, o Residencial Matisse com localização na Av. Madre Leônia Milito, que foi entregue um mês antes do prazo previsto.



Figura 39: Londrina. Programação detalhada agiliza entrega da obra. 2001
Fonte: Jornal Folha de Londrina

Maiores informações destacam a agilidade na entrega devido a um rigoroso cumprimento no programa da obra, com revezamento dos trabalhadores da construção civil da obra e a alta tecnologia empreendida para o edifício. Nota-se, assim, tom elogioso na matéria jornalística ao empreendimento em pauta.

Na figura 40, destaca-se o lançamento do empreendimento Marc Chagal, no ano de 2002, na Gleba Palhano, localizado na Rua João Wicliff. A edificação vertical para habitação conta com 27 pavimentos, em cada um dos quais estão distribuídos 4 apartamentos com 199 m² de área interna. De acordo com o título da reportagem, o edifício tinha mais de 30% das unidades vendidas. Aqui, verifica-se a matéria jornalística fazendo o papel de divulgar as vendas e, indiretamente, estimular novas aquisições.

A reportagem destaca, sobre o empreendimento, a ampla área de lazer, com piscinas aquecidas, *playgrounds* distintos para crianças de zero a quatro e de cinco a oito anos, brinquedoteca, praça da árvore e sala de ginástica equipada com aparelhos modernos, além de cinco plantas disponíveis para que o futuro morador possa escolher qual a de sua preferência.



Figura 40: Londrina. Lançamento tem 30% das unidades já vendidas. 2002
Fonte: Jornal Folha de Londrina

Além disso, o empreendimento possui uma ampla varada, com quase 11 metros e integrada com a sala de estar. Segundo a responsável regional da Plaenge em Londrina, as vendas e entregas antecipadas do empreendimento foram realizadas segundo um rigoroso plano de obra.

O edifício Joan Miró é o lançamento da construtora Plaenge na reportagem do ano de 2004 (Figura 42).



Figura 41: Londrina. Construtora entrega edifício na Gleba Palhano. 2004
Fonte: Jornal Folha de Londrina

Segundo a reportagem, o empreendimento, com localização na Gleba Palhano, na Rua João Huss, é a 45ª edificação vertical entregue pela construtora que, com esse lançamento, somava, então, 98 prédios construídos em Londrina desde a fundação dela na década de 1970.

Um dos principais focos do empreendimento construído em 4,9 mil m², com quatro apartamentos por pavimento distribuídos em 24 andares, é a área de lazer que tem piscina normal e aquecida, quadra de esportes, *fitness center*, sauna e sala de ginástica equipada, espaço *gourmet*, sala de brinquedos, pomar e casa construída em árvore para as crianças.

No caso desta reportagem como de outras, vê-se a referência às incorporadoras nomeando-as e, portanto, fazendo publicidade indireta em matéria elaborada pelo jornal.

Na figura 42, há o lançamento Palhano Residences, do grupo GE-Sul da empresa Plaenge, que tem 19 andares e 76 unidades; e o destaque se dá para o tamanho do empreendimento com unidades de 180 m², duas vagas em garagem, três dormitórios, sendo uma suíte, cozinha social e varanda com churrasqueira.



Figura 42: Londrina. Construtora lança o Palhano Residences. 2005

Fonte: Jornal Folha de Londrina

Em relação a esse empreendimento, destacam-se os aparatos de segurança, tais como: circuito interno de câmeras, cancela dupla, guarita recuada e passa-volume.

De acordo com pesquisa realizada com os moradores de edificações na Gleba Palhano, a construtora GE-Sul detectou que os moradores gostariam de ver empreendimentos com uma área interna menor do que os que estão sendo comumente oferecidos à venda. Sendo assim, este foi um empreendimento que buscou atender às demandas deste nicho de mercado.

Na figura 43, a reportagem tem como foco o empreendimento da Galmo Construtora. Trata-se de edifício sobre o qual se diz ser o mais alto de Londrina, com 120 metros de altura e 32 pavimentos, com planta personalizada: “não existirá nenhuma unidade “igual a outra”.



Figura 43: Londrina. Luxo nas alturas. 2006

Fonte: Jornal Folha de Londrina

O edifício Torre de Málaga, localizado na Rua João Huss, 75, às margens do lago Igapó II possui isolamento térmico e acústico, detectores de incêndio e de vazamento de gás. Como atributos, tem quatro suítes, spa, *home office*, salas de jantar, estar e íntimas e, no espaço comum: salão de festas e jogos, academia de ginástica, quadra poliesportiva, espaço *gourmet*, churrasqueira, duas piscinas aquecidas para adultos e crianças e uma exclusiva aos convidados e *playground*. Para o estacionamento de carros, há a disponibilidade de quatro vagas na garagem para cada apartamento.

A valorização da distinção da edificação em comparação a outras é o forte dessa matéria, tanto porque se destaca a altura do edifício, como se frisa que cada planta poder se diferente da outra, acrescentando-se características como o número de vagas na garagem.

A reportagem ainda destaca um empreendimento comercial, que também estará localizado na Gleba Palhano, o edifício Torre Montelo e o outro residencial Torre Valverde, com apartamentos cujas áreas internas terão 350 m². “Baseamos nossos empreendimentos em

pesquisas de mercado que identificam essas demandas para a região” (diretor técnico da Galmo construtora).

A figura 44 indica o lançamento do edifício Crystal Palace Residence da Construtora Artenge, que completou 40 anos em 2007. Esta edificação tem sua localização na Gleba Palhano, em proximidade com o Lago Igapó.



Figura 44: Londrina. Novo residencial marca 40 anos da Artenge. 2007

Fonte: Jornal Folha de Londrina

Segundo a reportagem, o edifício tem um novo tipo de apartamento, com características que deverão oferecer 100% de aproveitamento aos futuros moradores. Os atributos: sala de estar com sacada integrando dois ambientes, duas vagas em garagem, churrasqueira, três dormitórios e uma suíte (área interna) e gourmeteria, sala de ginástica, piscinas (adulto/infantil), quadra poliesportiva e lavanderia coletiva oferece tudo o que há de mais sofisticado com “lazer, conforto e segurança aos consumidores”.

O edifício de responsabilidade da Construtora Vectra possui localização central, chama-se Ritz Residence, é situado na Rua Anita Garibaldi, alia “beleza, conforto ótima localização e excelente relação custo-benefício”.



Figura 45: Londrina. Lançamento propõe 'tranquilidade no centro'. 2008

Fonte: Jornal Folha de Londrina

Segundo a reportagem, apesar de a edificação ser construída numa área central, será marcada pela tranquilidade da via pouco movimentada na qual estará situada: “é uma oportunidade a mais para as pessoas que querem morar com qualidade sem abrir mão das facilidades e serviços que o centro de Londrina traz”, diz o gerente de *marketing* da construtora.

Com uma área total de 95 m² e interna de 52 m², possui uma vaga de garagem para cada apartamento, mais 2 quartos, sendo uma suíte, lavabo e *living* (sala). A área comum “contempla uma série de itens indispensáveis nos edifícios residenciais de hoje” (Márcia Ivale, arquiteta responsável pelo projeto), tais como: espaço *gourmet*, espaço *fitness*, sala de jogos, churrasqueira, *solarium* (sala construída com grande parte de vidro para a entrada do sol) e piscina. O diferencial do empreendimento se dá para a área comum que está no topo do edifício.

Na figura 46, está a reportagem que enfatiza o lançamento da construtora A. Yoshii, o Residencial Manacá, com localização na Rua João Huss. São 72 apartamentos distribuídos em 18 andares, e cada unidade possui 140 m² de área total, com 3 dormitórios e uma suíte, salas de estar e jantar conjugadas e varanda com churrasqueira.



Figura 46: Londrina. Construtora inicia vistoria no Manacá. 2009

Fonte: Jornal Folha de Londrina

Neste projeto buscamos o máximo de funcionalidade em uma planta onde todos os espaços devem ser aproveitados e bem dimensionados, somando no térreo uma área de lazer que ofereça opções para toda a família. Trabalhamos com cores e formas que proporcionaram harmonia ao conjunto do edifício. Tudo isso conferiu ao Residencial Manacá, um resultado equilibrado entre custo e qualidade num projeto elegante e contemporâneo (José Carlos Spagnuolo, arquiteto responsável pelo projeto, REPORTAGEM LOCAL, 2009).

Depois da compra do apartamento, o futuro morador é convidado a comparecer à vistoria do empreendimento, no qual é recebido com flores e um cartão de felicitações. Posteriormente, ele participará de uma pesquisa de satisfação da empresa de *marketing* da construtora.

Na última reportagem analisada, a relativa ao ano de 2010, estão dois empreendimentos lançados na Gleba Palhano pela construtora Plaenge (Figura 47).



Figura 47: Londrina. Dois lançamentos na Palhano. 2010

Fonte: Jornal Folha de Londrina

O primeiro é o Authentique (Rua Eurico Humming), com uma área total de 332 m², com varanda *gourmet* integrada e sala de estar e jantar no apartamento e, na área comum, quadra de tênis, piscina coberta/aquecida e com raia, brinquedoteca, casa da árvore e sauna. O segundo empreendimento é o Poty Lazzarotto (Rua Dimas Barros), com área de 192 m² de área total, com cuba na suíte-master, varanda *gourmet* e sala com o *screen glass*, na parte interna, piscina com raia de 20 metros e outra infantil, sauna, academia, espaço *gourmet*, brinquedoteca, quadra poliesportiva, casa de bonecas, praça *kids*, dentre outros na área externa.

Por esse conjunto de matérias ilustrativas das que foram publicadas no Jornal de Londrina entre 2000 a 2010, podemos observar que o teor de seus conteúdos não é diferente daquela já destacado nas peças publicitárias, ou seja, as especificidades dos imóveis e de suas localização são aspectos valorizados nesses textos jornalísticos.

O segundo grupo de matérias refere-se a artigos diversos sobre as construções verticais na cidade de Londrina, também conferindo o ano de pesquisa, de 2000 a 2010. Desde o ano de 2000 até o ano de 2010, havia no jornal um total de 284 reportagens, as quais agrupamos segundo 10 temas:

✓ **Segurança:** com um total de 9 reportagens, em que estão aparecem discussões como: investimento de construtoras em equipamentos, tais como cerca elétrica e guaritas blindadas indicando, sempre, a manutenção dos serviços já existentes. Como exemplo, extraímos apenas uma para a análise



Figura 48: Londrina. Na defensiva: 83% dos londrinenses sentem-se inseguros. 2009
Fonte: Folha de Londrina

Na matéria intitulada “Na defensiva: 83% dos londrinenses sentem-se inseguros”, é traçado um panorama de como as relações pessoais têm sido alteradas na cidade de Londrina, devido à sensação de insegurança pelos moradores, especialmente os que moram em casas. Por isso, alguns dos entrevistados dizem ter maior tranquilidade ao morar em apartamentos, visto que são servidos por sistemas de segurança apropriados. Na matéria, há também orientações de como transitar por diversos pontos da cidade considerados como inseguros, o que, por consequência, tem alterado as relações sociais na cidade.

- ✓ **Questões condominiais:** Compõem um total de 10 reportagens, as quais se enfatizam assuntos como: taxas e multas, requerimento de serviços terceirizados, uso de garagens, regras para dias de mudança de condôminos;



Figura 49: Londrina. Taxas e multas dividem opiniões em condomínios. 2007
Fonte: Jornal Folha de Londrina

A cobrança de taxas, multas e encargos é o motivo de muitos conflitos em diversos edifícios residenciais, e muitas das opiniões dividem os condôminos em Londrina. Entre algumas das divergências e impasses observados são elencadas, na matéria em análise, a cobrança ou não pelo uso de espaços comuns nos edifícios, tais como o de salão de festas, churrasqueira, além de requisição nos dias de mudança com a estipulação de dias para essa finalidade, assim como a cobrança de multas por barulhos em horários inadequados, consertos e reparos necessários ao apartamento. Para alguns dos condôminos, certas taxas e multas são abusivas, pois tudo deveria ser incluso na taxa condominial que é paga todo o mês.

✓ **Investimentos:** este agrupamento de 37 reportagens contém reportagens relativas tanto de consumidores que desejam investir tal empreendimentos imobiliárias, como de construtoras que fazem inversões de capitais visando a melhoria de seus negócios imobiliários.



Figura 50: Londrina. Imóveis são boa alternativa como fonte de renda. 2008
Fonte: Jornal Folha de Londrina

Segundo as reportagens, predomina a ideia de que uma boa opção de investimento é a compra de um imóvel, principalmente se for residencial, para depois colocá-lo como fonte de renda mensal, no recebimento de aluguéis. De acordo com entrevista realizada com uma moradora da área central, os apartamentos que possui, no centro, são alugados e complementam a renda familiar, já que vive apenas com uma pequena aposentadoria.

Na perspectiva de James Habe, economista entrevistado pelo jornal Folha de Londrina, aqueles que desejam investir em imóveis, precisam diversificar a compra, optando, por exemplo, por apartamentos menores, de dois quartos, pois são os mais procurados para locação, são mais simples e não exigem tantos gastos de manutenção.

Como o valor do aluguel desses imóveis é menor, o prazo médio de espera para locação é de 30 dias, sendo maior entre os apartamentos do que entre as casas, fazendo com que o proprietário não tenha que arcar com os custos da propriedade por muito tempo (Jorge Biancamano, diretor de negócios de locação, REPORTAGEM LOCAL, 2008).

Além disso, deve-se lembrar que o preço dos aluguéis varia de acordo com a localização, as condições e idade do imóvel e as condições de infraestrutura do local.

- ✓ **Plano Diretor** da cidade e demais **leis**: O quarto agrupamento de reportagens se refere a cinco matérias que enfatizam as discussões sobre esse tema em suas relações diretas com a construção das edificações verticais.



Figura 51: Londrina. Revisão de Plano Diretor preocupa, 2008
Fonte: Jornal Folha de Londrina

As discussões sobre o novo Plano Diretor, aprovado em 2008, foram alvo de grandes questionamentos, devido aos interesses que cercavam esta nova lei. Além de decisões técnicas, a associação de arquitetos da cidade estava preocupada com as entidades que foram selecionadas para esta discussão, visto que não se poderia tratar de alguns lotes como era, até então, costumeiro fazer, mas era importante discutir a cidade como um todo.

Os pontos colocados em debate foram a duplicidade de interpretações quanto à lei vigente e a incorporação dos princípios do Estatuto da Cidade – lei federal que estabelece diretrizes gerais de políticas urbanas e os rumos dos aspectos urbanísticos da cidade. Entre as entidades participantes, estavam: universidades, Câmara dos Vereadores, Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), Autarquia Municipal do Ambiente (AMA), Secretaria Municipal e Obras, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL), Conselho Municipal de Planejamento Urbano de Londrina (CMPU), entre outros.

- ✓ **Mudanças e alterações recentes nas relações entre os consumidores e os imóveis**: constituem 39 reportagens, as quais enfatizam a preferência de consumidores por determinados empreendimentos, a criação de novos mercados imobiliários baseados em pesquisa de *marketing* pelas construtoras, facilidades de pagamento e novos atributos aos

edifícios residenciais verticais, tais como: áreas verdes, imóveis com metragens menores na área interna, comparações de edificações do início da cidade com as atuais, utilização de plantas flexíveis etc.



Figura 52: Londrina. Construtora investe em área de lazer para atrair jovens. 2006
Fonte: Jornal Folha de Londrina

As mudanças recentes nos padrões imobiliários, junto com inúmeras pesquisas de mercado, garantiram a alteração das áreas comuns para atrair diversos consumidores na aquisição do primeiro imóvel, espaços estes que, até pouco tempo, não compunham o cenário imobiliário da cidade de Londrina e que começaram a se destacar na década de 2000 a 2010. Segundo pesquisa realizada pela CEF, jovens com até 30 anos lideram os pedidos de financiamentos para aquisição do primeiro imóvel e é baseando-se nisso que as incorporadoras e construtoras apostam na diversificação das áreas comuns para atrair esse público. Tais como já destacado nessa dissertação, as reportagens do jornal veiculam mensagens e valores que corroboram o que nossa pesquisa verificou, ou seja, a tendência à produção imobiliária residencial multifamiliar de oferecer imóveis com diferenciais em relação aos que eram produzidos nas décadas anteriores, em áreas do espaço urbano de maior homogeneidade socioeconômica, como fatores que procuram ser atrativos aos futuros moradores.

✓ **Infraestrutura:** É abordada em duas reportagens que se referem à ampliação das vias em proximidade do bairro da Gleba Palhano, além de uma reportagem que explicita que há problemas de saneamento ligados ao esgoto, devido ao grande *boom* de edificações na zona sul.



Figura 53: Londrina. Esgoto não suporta 'boom' de prédios na zona sul. 2003

Fonte: Jornal Folha de Londrina



Figura 54: Londrina. Duplicação da Mábio Palhano vai impulsionar região Sul. 2003

Fonte: Jornal Folha de Londrina

Na reportagem da figura 53, aborda-se as questões relacionadas à infraestrutura da área do bairro onde estão os edifícios para moradia. A matéria evidencia que, ao final do ano de 2003, foram lançados mais de 300 edificações verticais e sem o planejamento adequado a rede de esgoto estava sendo insuficiente para a demanda, visto pelo constante mal cheiro entre o horário das 18h às 20h, relatado por moradores e frequentadores da área.

Com a capacidade além do limite, a rede de esgoto foi motivo de discussão entre a Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR), sua responsável, e representantes de construtoras, incorporadoras e do grupo de Associação de Moradores dos Altos do lago Igapó para fins de resolver a situação. Na ocasião, ficou acertada que uma nova rede de esgoto seria construída em quatro meses e os custos chegariam a R\$ 4 milhões.

Já, na figura 54, a reportagem relata a duplicação da Avenida Mábio Palhano na zona sul da cidade, para cuja obra de ampliação foram disponibilizados R\$ 750 mil no

primeiro semestre de 2010. Dada a negociação com o Secretário Municipal de Obras, esta via tem como objetivo a desapropriação de terrenos para a construção de um empreendimento horizontal, melhorar a circulação para os moradores dos edifícios residenciais e impulsionar cada vez mais a valorização desta área e “desafogar” o trânsito devido à grande circulação de veículos.

- ✓ **Tecnologia:** São 47 reportagens que destacam desde edificações cujas construtoras estão preocupadas com equipamentos mais modernos que economizam o uso de energia, até novidades para o mercado imobiliário, tais como a utilização de materiais construtivos mais baratos e sistemas que garantam facilidade no uso dos equipamentos dos apartamentos.



Figura 55: Londrina. Obra sustentável exige mudança de atitudes. 2009
Fonte: Jornal Folha de Londrina

De acordo com a reportagem local, muitas incorporadoras e construtoras têm se utilizado de termos como: “ecologicamente correto” ou “prédio verde” para vender seus empreendimentos, porém nem toda construção pode ter esse rótulo. Para que o edifício possa ser identificado como ecologicamente correto, deve obedecer a uma série de leis e normas internacionais, como a LEED²⁷ (estadunidense), ou HQE²⁸ (francesa), que certifica esta nomenclatura e avalia mudanças de atitude, no uso racional dos recursos disponíveis para a obra e, posteriormente para os futuros moradores, no uso da edificação. Além disso, a mudança de atitude deve começar desde o início da obra, reduzindo custos no uso da energia elétrica, evitando desperdícios com os materiais de construção, além de não prejudicar vizinhos durante a obra. O 1º prédio de Londrina que recebe este certificado foi o Ecomercado Palhano, com um prédio sustentável, às margens do lago Igapó II, como mostram as figuras 56 a 60.



Figura 56: Londrina: Localização do Ecomercado Palhano. 2011

Fonte: <http://www.mercadopalhano.com.br/MercadoPalhano.html>

²⁷ LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) é uma certificação de uma Organização não Governamental, a NG-U.S. Green Building Council (USGBC), estadunidense, para a construção de edifícios sustentáveis, de acordo com alguns critérios estabelecidos de racionalização de recursos como: água, energia etc. Esta certificação vigora desde 28/01/98 e, atualmente, já possuem ou estão em fase de aprovação cerca de 14 mil projetos em todo o mundo, além de ser uma selo mais reconhecido e concorrido no Brasil. O LEED fornece seis tipos de certificações: 1. *New Construction* (Prédios novos); 2. *Existing Buildings* (Prédios existentes); 3. *Commercial Interiors* (Interiores de edificações comerciais); 4. *Core and Shell* (Prédios de múltiplos usuários); 5. Residências e 6. *Neighborhood Development* (Desenvolvimento urbano). Disponível em: (<<http://www.gbcbrazil.org.br/pt/index.php?pag=certificacao.php>>) e (<http://pt.wikipedia.org/wiki/Leadership_in_Energy_and_Environmental_Design>). Acessos em: 10 de ago. de 2011.

²⁸ A *Haute Qualité Environnementale* ou HQE (Alta Qualidade Ambiental) é um padrão para construção verde na França, com base nos princípios de desenvolvimento sustentável estabelecido pela primeira vez em 1992 – Cúpula da Terra. O padrão é controlado em Paris baseado na *Association pour la Haute Qualité Environnementale* (ASSOHQE) e tem por objetivo os mesmos princípios da LEED estadunidense.

Disponível em:

(<http://site.sabesp.com.br/uploads/file/audiencias_sustentabilidade/Adapta%C3%A7%C3%A3o%20do%20HQE%20ao%20Brasil_Manuel%20Carlos%20Reis%20Martins.pdf>) e

(<http://en.wikipedia.org/wiki/Haute_Qualit%C3%A9_Environnementale>). Acesso em 10 ago. de 2011.



Figura 57: Londrina. 1º plano, Ecomercado Palhano e 2º plano, centro da cidade de Londrina. 2011



Figura 58: Londrina. Ecomercado Palhano. 2011

Fontes: <http://www.mercadopalhano.com.br/MercadoPalhano.html>



Figuras 59: Londrina. Ecomercado Palhano. 2011



Figura 60: Londrina. Ecomercado Palhano. 2011

Fontes: <http://www.mercadopalhano.com.br/MercadoPalhano.html>

✓ **Construção civil:** Este é o tema de 67 reportagens. Este agrupamento traz matérias sobre a capacitação da mão-de-obra com a realização de cursos, bem como a terceirização de pessoal para construção das edificações verticais, custo de materiais de construção e novos materiais de construção no mercado.



Figura 61: Londrina. Custo da construção muda em fevereiro. 2007

Fonte: Folha de Londrina

De acordo com reportagem, no ano de 2007, a nova versão da NBR-12721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que trata, exclusivamente, da “Avaliação de custos unitários da construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios verticais”, foi revisada e adaptada para as novas demandas do mercado da construção, já praticadas pelas incorporadoras e construtoras. Ela considera uma série de custos unitários básicos para imóveis residenciais, com padronizações no número de pavimentos da edificação e a listagem com o preço dos insumos de acordo com os índices inflacionários. Além disso, também foram padronizadas as informações que estarão dispostas em anúncios de venda dos imóveis, para que os futuros compradores não fiquem em dúvida quanto à metragem da área interna do apartamento e da área comum, visto que há grande confusão quando os imóveis são anunciados à venda, dispondo apenas da informação da área total do imóvel e não a metragem da área interna dele.

✓ **Construtoras, incorporadoras e imobiliárias:** É dado destaque a este tema em 40 reportagens, enfocando as que são atuantes na cidade de Londrina, com expansão de investimentos e parcerias. Também estão neste grupo as matérias relativas à realização de **feiras/fóruns/congressos** para promoção e discussão de atualidades no mercado imobiliário.



Figura 62: Londrina. Construtora anuncia expansão e investimentos. 2007

Fonte: Folha de Londrina

De acordo com entrevista realizada em 2007 pelo jornal Folha de Londrina, a construtora Vanguard Home, uma empresa do grupo Plaenge inaugurada em 2006, expandiria seus investimentos para R\$ 400 milhões de reais em 2007, com lançamentos nas cidades de Londrina e de Curitiba, a capital paranaense.

A construção de empreendimentos em áreas verdes vem sendo uma das propostas da construtora e tem se consagrado como um modelo de aceitação em diferentes cidades brasileiras para a construção de habitações multifamiliares.

Com um cenário de grandes incentivos aos créditos bancários, bem como a baixa taxa de juros, os investimentos e vendas de apartamentos têm sido muito vantajosos para as construtoras e incorporadoras, que têm expandido seus negócios em larga escala. Os apartamentos têm sido vendidos, especialmente àqueles que desejam comprar o primeiro imóvel, com parcelas fixas equivalentes a prestações de um aluguel, seguindo uma tendência observada em países como o México, Chile e a Espanha. Segundo Marcelo Resquetti, gerente geral da Vanguard Home, “Londrina é um centro de excelência em produção imobiliária, com profissionais altamente capacitados nas áreas de engenharia, gestão e desenvolvimento do produto. Com a expansão da empresa poderemos dar oportunidade a muitos jovens londrinenses em diversas áreas”.

- ✓ **Edições de Aniversário da Cidade de Londrina:** Seis reportagens destacam o vertiginoso crescimento vertical da cidade.



Figura 63: Londrina. O caminho do futuro. 2008
Fonte: Jornal Folha de Londrina

Ao completar 74 anos, no ano de 2008, a cidade de Londrina viveu um grande *boom* no que diz respeito às construções verticais, sobretudo voltadas à moradia, sendo considerado como o “ano ouro” na construção civil e na geração de empregos, atingindo o melhor resultado da década. Junto com as facilidades no crédito, o aumento de empregos e o aumento da renda das famílias foram positivos para o setor. No ano de 2008, somavam-se mais de 1.316 pessoas empregadas na construção civil, com a aprovação de 18 projetos para a construção de edificações.

- ✓ **Financiamentos:** As matérias relativas à obtenção de um imóvel/apartamento correspondem a 21 reportagens, entre as quais se observa ênfase enfoque na taxa de juros e nos créditos.



Figura 64: Londrina. Imóveis puxam venda de consórcio. 2003
Fonte: Jornal Folha de Londrina

Segundo dados da Associação Brasileira de Consórcios (ABAC), depois dos automóveis, motocicletas e produtos eletroeletrônicos, os imóveis para moradia, especialmente de apartamentos, têm sido os mais ofertados à compra pelo sistema de consórcio. Isso deve-se pelas facilidades no crédito e a parcelas que estão mais acessíveis.

Estima-se que, no Brasil, no mês de outubro de 2002, o setor fechou com 2,96 milhões de participantes, o que tem sido muito vantajoso para as construtoras e incorporadoras e para o setor da construção civil, diz Consuelo Amorim, presidente da Abac em 2002, em entrevista ao jornal Folha de Londrina.

Depois destas análises, que se referem tanto aos lançamentos como às reportagens diversas sobre os empreendimentos imobiliários verticais, elaboramos o mapa 10, em que se espacializam estas informações.

De acordo o mapa 10 verifica-se que a maioria dos lançamentos estão presentes nas áreas da zona sudoeste e sul, com as respectivas construtoras responsáveis pelas edificações, além de alguns empreendimentos nas áreas centrais. Do mesmo modo encontram-se reportagens sobre os diferentes temas na cidade de Londrina. A concentração de peças publicitárias e reportagens sobre verticalização nestes setores é emblemática e denota como o *marketing* tem papel importante no processo de atração de novos consumidores, possível demanda de novos produtos imobiliários.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao encerrarmos esta dissertação, retomar as hipóteses que se associaram à problemática da pesquisa é a nosso ver importante. Nosso objetivo inicial foi buscar um entendimento de como se constituíram os processos de produção de edificações de vários pavimentos, voltadas à moradia na cidade de Londrina. O foco recaiu no estudo dos empreendimentos imobiliários, no período de 2000 a 2010, mostrando como esses novos produtos são oferecidos no mercado e possuem diferenças em relação àqueles que foram construídos nas décadas anteriores.

Por meio da análise dos anúncios de venda dos apartamentos nos classificados do principal jornal impresso da cidade de Londrina, assim como de peças publicitárias e de reportagens estabelecemos um diálogo com a bibliografia sobre o processo de verticalização urbana. No caso de Londrina, pudemos constatar elementos, os quais corroborem a hipótese levantada - a de que, principalmente após a década de 2000, a cidade apresenta, em sua configuração espacial, uma intensificação das diferenças das novas construções verticais para moradia com respeito às já existentes, bem como essas diferenças também se realizam por meio da extensão desse processo a bairros novos da cidade.

Sendo assim, verificamos que três características foram primordiais para a constatação do processo embutido na hipótese formulada: 1. a construção do Shopping Center Catuaí, na década de 1990; 2. a incorporação de áreas a sudoeste e sul por incorporadoras e construtoras, para a construção de edificações multifamiliares; e 3. a legislação que compõe o Plano Diretor de 1998, que possibilitou a ampliação das áreas passíveis de serem ocupadas pela expansão do processo de verticalização. Com essas três características, consideramos que surge então, no espaço urbano londrinense, na década de 2000 uma nova fase de expansão de construções verticais para moradia, com especificidades importantes que distinguem esse período das décadas anteriores quando o processo de verticalização originou-se e se consolidou nesta cidade.

Foi esta hipótese, a da especificidade do processo de verticalização na última década, que nos levou a fazer comparações em dois planos diferentes: - entre os empreendimentos recentes e aqueles de outros períodos do processo de verticalização; - entre a área central e os bairros de verticalização recente, especialmente a Gleba Palhano. Nosso interesse de realizar comparações nesses dois planos diferentes foi o de apreender elementos para a elaboração de uma explicação, a partir de dois movimentos do pensamento: um no

tempo (a comparação entre dois períodos) e outro no espaço (a comparação entre áreas da cidade).

Essas comparações e esses movimentos do pensamento revelaram dois pontos importantes: o primeiro, relativo ao público consumidor desses novos empreendimentos, caracterizados por possuir faixas de renda superior a cinco salários mínimos, mostrando uma clara segmentação socioeconômica do mercado; o segundo, associado ao primeiro e dado não só pela diferenciação residencial, expressa no plano espacial, como por meio de novos atributos presentes nas construções mais recentes.

As novas áreas possuem para as quais a verticalização expandiu-se um grau elevado de sofisticação dos equipamentos e serviços, bem como de diferenciação socioespacial. Temos, então, uma associação entre situação geográfica das áreas de verticalização e novos padrões estéticos que denotam maior *status* aos seus moradores.

Embora essas mudanças possam ser sentidas num conjunto de bairros de Londrina, elegeu-se a Gleba Palhano, como a **principal** área, expoente dessas novas características, razão pela qual a ela se dedicou estudo mais detalhado.

Ressaltamos as amplas dimensões dos terrenos nos quais esses empreendimentos têm sido construídos e os novos atributos que são oferecidos aos pretensos e/ou futuros moradores. Para satisfazer o público consumidor desses imóveis, as incorporadoras e construtoras têm projetado empreendimentos, que possuem uma gama de espaços em suas áreas comuns destinados ao lazer e entretenimento e, nas áreas internas aos apartamentos, - novas plantas dos imóveis e qualidades que não são encontrados, com tanta frequência, em outras áreas da cidade, sobretudo no perímetro central, em que a verticalização é ainda, a mais expressiva na cidade.

Como uma das conclusões dessa dissertação podemos destacar que esse conjunto de mudanças nas formas de produção e consumo do espaço urbano foram acompanhadas pela elevação do preço do m² desses empreendimentos para moradia. Notou-se essa evolução, em termos gerais, para a cidade de Londrina, bem como crescimento diferenciado, revelando sobrevalorização das edificações localizadas nas novas áreas de expansão da verticalização.

Os planos de *marketing*, juntamente com as propagandas e a publicidade vinculados pela mídia, por iniciativa das incorporadoras e construtoras, revelam uma série de valores objetivos e subjetivos que se associam a esses produtos imobiliários, sendo a constatação dessa dinâmica, também, uma conclusão a que se chegou com a evidência das informações e documentos coletados. Uma série de estratégias de valorização e persuasão

para o consumo destas novas edificações são elencadas. A primeira estratégia e mais comumente utilizada é a proximidade com lago Igapó, formado na década de 1950, por iniciativa da elite cafeeira e do poder público local. As áreas adjacentes a ele não foram imediatamente valorizadas para o uso residencial, mas posteriormente, por meio dos expressivos *slogans* criados, estabeleceu-se um processo de diferenciar essas áreas e esses empreendimentos de outros na cidade, utilizando chamadas como: “venha morar na região **nobre** da cidade”; “um conceito inovador de requinte e conforto”; “você vai se surpreender na região mais **valorizada** da cidade”, dentre outras.

É por meio dessas propagandas, da publicidade e de toda uma gama de estratégias objetivas e subjetivas, que o bairro Gleba Palhano, constitui-se como uma área de distinção e a diferenciação dos grupos que ali habitam em relação aos que estão em outros setores da cidade.

Como nos mostrou Henri Lefebvre (1991), essas persuasões criadas não são aceitas por completo, mas permeiam o cotidiano dos indivíduos numa busca incessante pelo consumo, para além das necessidades básicas, que, neste caso se refere, em específico, à habitação.

É assim que, a nosso ver, caracteriza-se a cidade de Londrina hoje. Assentada sobre uma dinâmica de supervalorização das suas construções verticais, conformando um vetor de acentuação da diferenciação socioespacial existente em Londrina, pois, de um lado há áreas e imóveis de extrema valorização imobiliária, como pôde ser observado o bairro da Gleba Palhano que tem o m² mais caro da cidade, em detrimento de setores do espaço urbano que necessitam de maiores e melhores infraestruturas e serviços urbanos.

Nesse sentido, as formas de *habitat* no espaço urbano londrinense têm se alterado significativamente, não só por meio da construção de moradias, sob a forma de apartamentos para um público dito “diferenciado”, mas por alterar ou redefinir a dinâmica das relações socioespaciais na cidade.

No período atual, em função da realização ampliada dos interesses capitalistas nessa área, pudemos constatar, não só por meio do material analisado, como de visitas *in loco* que a cidade de Londrina (sobretudo no bairro Gleba Palhano) apresenta-se como um verdadeiro “canteiro de obras”, orientadas pelas máximas: (a) boa localização; (b) exclusividade e luxo quanto ao uso dos ambientes para os moradores tanto em áreas internas aos imóveis como externas (e uso comum); (c) fortalecimento da ideia de conforto e segurança, tanto para o uso dos ambientes como para a permanência neles, buscando uma

menor dependência de ambientes e serviços externos aos condomínios verticais e conferindo uma menor interrelação de seus moradores com os demais grupos sociais; (d) criação de ambientes e serviços exclusivos a esses grupos como o Ecomercado Palhano; (e) tecnologia, que traz a ideia de modernidade e funcionalidade aos ambientes.

Trata-se da prevalência, hoje, de um modelo habitacional que promove diferenciação socioespacial e vem sendo experimentado por muitas cidades brasileiras, principalmente no que concerne aos grupos de médio a elevado poder aquisitivo.

Visto isso, gostaríamos de ressaltar como, na atualidade, esses novos produtos imobiliários têm se configurado, criando segmentações ou diferenciações impactantes, tanto no que se refere à paisagem constituída, como no que tange às relações socioespaciais.

Visto esses elementos, destacamos a importância de novos estudos sobre as formas de *habitat* constituídas no espaço urbano londrinense, de modo a se analisarem as representações sociais dos moradores destas áreas verticalizadas relativamente a outros setores da cidade. De outro lado, novas pesquisas seriam excelentes para se avaliar em que medida essas diferenciações residenciais se constituem em outros processos, como o de segregação socioespacial. A complexidade revelada e contida nas cidades da atualidade não indica que se configuram, apenas, a fragmentações e segmentações entre os grupos mais ricos e os mais pobres economicamente, mas a mudança nos conteúdos das relações de convivência e das interações sociais, assim como os usos da cidade. Isso ocorre pela ampliação da distinção entre vários espaços, que são recriados e direcionados a específicos grupos, por meio do processo de incorporação imobiliária. Trata-se, assim, de uma tendência à aproximação entre espaços privados e públicos, transformando esses últimos, muitas vezes, em espaços privados de uso coletivo, tendo a mídia como ancoradouro das subjetividades criadas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALBUQUERQUE, Vandrê Bolivar Pêgolo de. **Especulação e Valorização Imobiliária na Palhano em Londrina**: rítmicas pelo espaço e tempo da produção condominial. 2005. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.
- ALMEIDA, Idalto José de. **Presença Negra em Londrina**: história da caminhada de um povo. Londrina: Promic, 2004.
- ALMEIDA, Roberto Schmidt de. Alternativa da promoção imobiliária em grandes centros: o exemplo do Rio de Janeiro. In: VALLADARES, Licia do Prado. (Org.). **Repensando a habitação no Brasil**. Rio de Janeiro, p. 169-99, Zahar, 1982.
- ANGELIM, Paulo. **E aí como está o mercado imobiliário**. Gazeta Mercantil. Disponível em: (<http://www.pauloangelim.com.br/artigos1_18.html>). Acesso em 20 de jan. 2010.
- ANTOGIOVANI, L. Tecnosfera e Psicoesfera: a publicidade como elemento do espaço. In: Carlos, Ana Fani Alessandri. (Org.). **Ensaio de Geografia Contemporânea**. São Paulo: Hucitec, 1996.
- ASARI, Alice Yatiyo; TUMA, Magda M. **Aspectos históricos, físicos, econômicos e institucionais do município de Londrina**. Londrina: Prefeitura Municipal de Londrina, 1978.
- BARRETO, Ilson Juliano. **A Verticalização e o Bairro**: o caso do Parque Campolim – Sorocaba, SP, período de 1990 – 2004. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá, Maringá.
- BARROS, M.V.F. **Estudo aplicado à cidade de Londrina-Pr**. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.
- BEIDACK, Andréa R. dos S. **Análise da Produção do Espaço Urbano de Londrina: De Cincão à Zona Norte: 1970 – 2007**. 2009. Dissertação de Mestrado. (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, Londrina.
- BOLFE, Sandra Ana. **Transformações do Espaço Urbano de Santa Maria- RS e sua região**: tendências e condicionantes. 2003. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo.
- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.
- BORTOLO, Carlos Alexandre de. **Produção e Apropriação do Espaço Livre Público**: o Lago Igapó - Londrina – PR. 2010. Dissertação (Mestrado em Geografia/Dinâmica e Espaço ambiental).
- BORTOLOTTI, João Baptista. **Planejar é Preciso**: memórias do planejamento urbano de Londrina. Londrina: Midiograf, 2007.

BRAGUETO, Cláudio Roberto. **A Inserção da Microrregião Geográfica de Londrina na Divisão Territorial do Trabalho**. 1996. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo.

BRASIL. **Calculadora do Cidadão do Banco Central do Brasil**.

Disponível em:

(<<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/corrigirPelaSelic.do?method=corrigirPelaSelic>>). Acesso em: 20 de ago. de 2011.

BRASIL. **Índice Geral de Preços** – Disponibilidade Interna da Fundação Getúlio Vargas. Disponível em: (<<http://portalbrasil.net/igp.htm>>). Acesso em: 12 ago. 2011.

BRASIL. LEI n. 4.591, 16 dez. 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**.

Disponível em: (<http://www.planalto.gov.br/civil_03/leis/L4591.htm>). Acesso em: 19 de abr. 2011.

BRASIL. **Programa Brasileiro de Qualidade de Produção Habitacional**. Disponível em: (<<http://www.pbqp-h.com.br/Downloads.aspx>>). Acesso em: 17 de jul. 2011.

BUREAU DE INTELIGÊNCIA CORPORATIVA. **Estudo sobre a situação habitacional de Londrina**. Disponível em (<<http://brain.br>>). Acesso em 15 de jul. de 2011.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: EDUSP, 2001.

CARLOS, Ana F. A. “Novas” Contradições do Espaço. In: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, Odete C. de L. **O Espaço no Fim de Século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999.

CORREIA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. Ática, 1999.

CASARIL, Carlos C. **Meio século de verticalização urbana em Londrina-PR e sua distribuição espacial: 1950-2000**. 2008. Dissertação. (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento do Departamento de Geociências da Universidade Estadual de Londrina, Londrina.

CASTELNOU NETO, Antonio M. **A Influência da produção modernista na transformação do panorama arquitetônico da cidade de Londrina nos anos 50**. 1998. Dissertação (Mestrado em Engenharia), Universidade de São Paulo, São Paulo.

COSTA, Luiz Fernando da Silva. **Os Promotores Imobiliários no Processo de Verticalização das Cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama**. 2002. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá, Maringá.

CUNHA, Fábio Alves da. **A Metrópole de Papel: representação ‘Londrina Metrópole’ na institucionalização da região metropolitana de Londrina**. 2005. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista – Campus de Presidente Prudente, São Paulo.

DUPRÉ, Judith. **A History of The World's Most Famous and Import Skyscrapers**. Black Dog & Leventhal Paperbacks: New York, 2001.

FARACO, J. L. **Adensamento central e dispersão periférica**: levantamento e sistematização de indicadores que permitam qualificar os desequilíbrios intra-urbanos de Londrina – PR. 1988. Dissertação (Mestrado – Escola de Engenharia de São Carlos) Universidade de São Paulo, São Carlos.

FERREIRA, Nádia. A verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana? In: **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 21, p. 72-88, 1987.

FISCHER, Sylvia. Edifícios Altos no Brasil: ensaios e debates. In: **Revista de Estudos Regionais Urbanos**, São Paulo, v. 14, n. 37, p. 61 – 76, 1994.

FRANCISCO, Arlete Maria. **Arquitetura e Cidade**: habitação vertical em São José do Rio Preto – SP. 2007. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo.

FRESCA, Tânia Maria. Mudanças Recentes na Expansão Físico-Territorial de Londrina. In: **Geografia**. Londrina, v. 11, n. 2, p. 251-274, jul./dez., 2002.

FRESCA, Tânia Maria. **A área central de Londrina**: uma análise geográfica. **Geografia**. Londrina, v.16, n. 2, p. 143-166, jul./dez., 2007

FRESCA, Tania M. e OLIVEIRA, Edilson L. de. **A produção do espaço urbano de Londrina: 1970 – 2000**. Londrina: Universidade Estadual de Londrina – Centro de Ciências Exatas – Departamento de Geociências. Relatório de Pesquisa (inédito), Maio de 2005.

FUJIOKA, Paulo Yassuhide. **O Edifício Itália e a Arquitetura dos Edifícios de Escritórios de São Paulo**. 1996. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo.

GALVÃO, Walter José Ferreira. **COPAN/SP**: a trajetória de um mega empreendimento, da concepção ao uso. Estudo compreensivo do processo com base na avaliação pós-ocupação. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo.

GIMÉNEZ, Humberto Marshall Mendes. **A Interpretação do Espaço Urbano de Maringá**: a lógica da verticalização – período de 1990 a 2005. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá, Maringá.

HARVEY, David. **Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, David. **A Condição Pós-Moderna**. São Paulo: Edições Loyola, 1992.

HELD, M. C. de. O crescimento vertical em Londrina na década de 80. Monografia. 1992. (Bacharelado). Universidade Estadual de Londrina, Londrina,

HOMEM, Maria Cecília Naclério. **A Ascensão do Imigrante e a Verticalização de São Paulo**: o prédio Martinelli e sua história. 1982. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

IBGE. **Cidades@**. Disponível em: (<<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>). Acesso em 25 de nov. de 2010.

IBGE. Rendimento em salários mínimos distribuídos em zonas – Londrina 2000. Disponível em: (<<http://www.ibge.gov.br>>). Acesso em: 22 de jul. de 2011.

IBGE. Censos Demográficos 1950 – Londrina.

IBGE. Censos Demográficos 1960 – Londrina.

IBGE. Censos Demográficos 1970 – Londrina.

IBGE. Censos Demográficos 1980 – Londrina.

IBGE. Censos Demográficos 1990 – Londrina.

IPARDES – Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social.

Disponível em:

(<http://www.ipardes.gov.br/perfil_municipal/MontaPerfil.php?Municipio=86000&btOk=ok>). Acesso em 23 de nov. de 2010.

KOTLER, Philip. Administração de *Marketing*. Rio de Janeiro: Prentice Hall Brasil, 2000.

KOTLER, Philip. **Administração de Marketing**: análise, planejamento, implementação e controle. São Paulo: Atlas, 1998.

KOTLER, Philip; ARMSTRONG, Gary. Princípios de *Marketing*. Rio de Janeiro: Prentice Hall Brasil, 2000.

KOWARICK, Lucio. A Espoliação Urbana. São Paulo: Paz e Terra, 1993.

KUCHPIL, Eneida. **O Edifício e a Cidade**: imagens da modernidade sob o olhar do espaço público. 2008. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo.

LEFEBVRE, Henri. **A Vida Cotidiana no Mundo Moderno**. São Paulo: Ática, 1991.

LEFEBVRE, Henri. **Direito à Cidade**. São Paulo: Ed. Moraes, 1983.

LIMA, F. C. **Prestes Maia em Londrina. Moderno em que sentido?** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

LINARDI, Maria Cecília Nogueira. **Pioneirismo e Modernidade**: a urbanização de Londrina-PR. 1995. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LONDRIX NOTÍCIAS. **Construtora presta homenagem a Júlio Ribeiro**. Disponível em: (<<http://www.londrix.com.br/noticias.php?id+42291>>). Acesso em 21 de ago. de 2011.

MACEDO, Sylvio S. O Processo de Verticalização e a Paisagem da cidade. In: **Revista Sinope**, São Paulo, n. 15, p. 68-76, jun./nov. 1991.

MANZO, José Maria Campos. **Marketing**: uma ferramenta para o desenvolvimento. Rio de Janeiro: Zahar, 1969.

MAZZONI, Fernanda. **O Caminho do Futuro**. Folha de Londrina. Londrina, 10 de dez. 2008. Caderno “Edição Especial de aniversário”, p. 2.

MCCARTHY, E. Jerome. **Marketing Básico**: uma visão gerencial. Rio de Janeiro: Zahar, 1976.

MCCRACKEN, Grant. **Cultura e Consumo**: novas abordagens ao caráter simbólico dos bens e das atividades de consumo. Rio de Janeiro: MUAD, 2003.

MEDEIROS, Iolanda Aida de. **Globalização dos Lugares**: a verticalização de Manaus. 1996. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo.

MENDES, Cesar Miranda. Aspectos Culturais do Consumo e da Mercantilização do Processo de Verticalização do Eixo Maringá, Londrina, Arapongas e Apucarana (PR) Brasil. In: MENDES, Cesar Miranda; Töws, Ricardo Luis. (Org.). **A Geografia da Verticalização Urbana em Algumas Cidades Médias do Brasil**. Maringá: Eduem, 2009, p. 15 – 32.

MENDES, Cesar Miranda. **O Edifício no Jardim: um Plano Destruído**: a verticalização de Maringá. 1992. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo.

MENDONÇA, Eneida Maria Souza. **Transferência de Interesse no Percorso da Verticalização de Construções em Vitória (ES)**. 2001. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo.

MENEGUEL, Stella. Número de prédios em Londrina dobra em apenas uma década. **Jornal de Londrina**, Londrina, 17 out. 2007. Caderno Economia, p. 9.

MEYER, Regina. Metrôpole e Urbanismo - São Paulo anos 50. 1991. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo.

MORAIS, Laílson Souza de; SILVA, Paulo Cesar Moura da; MEDEIROS, Wendson Dantas de Araújo. **Análise do Processo de Verticalização na Área Urbana do Município de Mossoró – RN**: aspectos jurídicos e ambientais. Disponível em:<<http://www.gvaa.com.br/revista/index.php/RVADS/article/viewfile/60/60>>. Acesso em: ago. 2009.

MOURA, Angelita Rolim de; NUCCI, João Carlos. **A Verticalização como Parâmetro na Avaliação da Qualidade Ambiental Urbana**. Disponível em: <http://www.geo.ufv.br/simposio/simposio/trabalhos/trabalhos_completos/eixo5/003.pdf>. Acesso em: 10 ago. 2009.

MRV. **Construtora MRV**. Disponível em: (<<http://mrv.com.br>>). Acesso em: 15 de jan. de 2011.

NASCIMENTO, Isabella Soares. O Arranha-Céu: produto verticalizado da globalização. In: **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 12, n. 23, p. 107 – 132, jan./jun., 2000.

NASSER, Thiago. Na Defensiva: 83% dos londrinenses sentem-se inseguros. **Folha de Londrina**. Londrina, 04 de abr. 2009. Caderno Opinião, p. 3.

OLIVEIRA, Janete Marília Gentil Coimbra de. **A Verticalização nos limites da produção do espaço**: parâmetros comparativos entre Barcelona e Belém. In: IX Colóquio Internacional de Geografia Crítica. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/9porto/coimbra.htm>>. Acesso em: 8 out. 2009.

OLIVEIRA, Janete Marília Gentil Coimbra de. **Produção e Apropriação do Espaço Urbano**: a verticalização de Belém. 1992. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo.

OURA, Karen Y. **Verticalização em Londrina – Paraná (1950-2005)**: a produção do espaço urbano e seu desenvolvimento pelos edifícios verticais. 2006. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo.

PARANÁ. Lei nº 7.485, 1998. Lei de Uso e Ocupação do Solo. Disponível em: (<http://www1.cml.pr.gov.br/cml/site/leidetalhe.jsp?codigo=PL003202007>). Acesso em 25 de mai. 2011.

PARANÁ. Lei nº 8.672, 2001. Planta Genérica de Valores. Disponível em: (<http://www1.cml.pr.gov.br/cml/site/leidetalhe.jsp?codigo=PL003202007>). Acesso em 25 de mai. 2011.

PASSOS, Viviane R. de L. **A Verticalização de Londrina: 1970/2000**: A ação dos promotores imobiliários. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento do Departamento de Geociências. Universidade Estadual de Londrina, Londrina.

PAULA, Rubia Graciela de. A Verticalização na Gleba Palhano: uma análise da produção do consumo da habitação. 2006 Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia), Universidade Estadual de Londrina, Londrina. 2006.

PRANDINI, Neyde. Aspectos da Geografia Urbana de Londrina. In: Anais da Associação de Geógrafos Brasileiros, v. VI. Tomo I. 19. São Paulo, p. 62-80. 1954.

QUEIROZ, Fábio Abreu de. **Apartamento Modelo**: arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo. 2008. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, São Carlos.

RAMIRES, Júlio César de Lima. A Verticalização de São Paulo e o Cinema: uma nova dimensão nos estudos das cidades. In: **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 9, n. 17, p. 5 – 22, jan./jun. 1997.

RAMIRES, Júlio Cesar. A Verticalização do Espaço Urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação. 1998. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo.

RAZENTE, N. **A Ocupação do Espaço Urbano em Londrina**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1984.

RAZENTE, N. **A Ocupação do Espaço Urbano em Londrina**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1984.

REIS FILHO, Nestor Goulart. Quadro da arquitetura no Brasil. In: **Perspectivas** - Coleções Debates, São Paulo, n. 18, p. 211, 1978.

RELPH, Edward. **A Paisagem Urbana Moderna**. Rio de Janeiro: Editora 70, 1987.

REPORTAGEM LOCAL. Programação detalhada agiliza entrega da obra. **Folha de Londrina**, Londrina, 15 de abr. 2001. Caderno Classificados, p. 2.

REPORTAGEM LOCAL. Lançamento tem 30% das unidades vendidas. **Folha de Londrina**, Londrina, 03 de nov. 2002. Caderno Classificados, p. 1.

REPORTAGEM LOCAL. Esgoto não suporta ‘boom’ de prédios na zona sul. **Folha de Londrina**, Londrina, 15 de jun. 2003. Caderno Cidades, p. 3.

REPORTAGEM LOCAL. Duplicação da Mábio Palhano vai impulsionar região sul. **Folha de Londrina**, Londrina, 01 de set. 2003. Caderno Classificados e Imobiliária, p. 1.

REPORTAGEM LOCAL. Imóveis puxam venda de consórcio. **Folha de Londrina**, Londrina, 01 de set. 2003. Caderno Classificados e Imobiliária, p. 1.

REPORTAGEM LOCAL. Construtora entrega edifício na Gleba Palhano. **Folha de Londrina**, Londrina, 04 de jan.. 2004. Caderno Economia, p. 3.

REPORTAGEM LOCAL. Construtora lança o Palhano Residences. **Folha de Londrina**, Londrina, 19 de jan. 2005. Caderno Classificados e Imobiliária, p. 1.

REPORTAGEM LOCAL. Luxo nas alturas. **Folha de Londrina**, Londrina, 16 de jul. 2006. Caderno Classificados e Imobiliária, p. 2.

REPORTAGEM LOCAL. Construtora investe em área de lazer para atrair jovens. **Folha de Londrina**, Londrina, 02 de jul. 2006. Caderno Classificados e Imobiliária, p. 1.

REPORTAGEM LOCAL. Novo residencial marca 40 anos de Artenge. **Folha de Londrina**, Londrina, 27 de mai. 2007. Caderno Classificados e Imobiliária, p. 2.

REPORTAGEM LOCAL. Custo da construção muda em fevereiro. **Folha de Londrina**, Londrina, 02 de out. 2007. Caderno Classificados e Imobiliária, p. 2.

REPORTAGEM LOCAL. Construtora anuncia expansão e investimentos. **Folha de Londrina**, Londrina, 12 de jul. 2007. Caderno Economia, p. 3.

REPORTAGEM LOCAL. Lançamento propõe ‘tranquilidade no centro’. **Folha de Londrina**, Londrina, 09 de nov. 2008. Caderno Classificados e Imobiliária, p. 2.

REPORTAGEM LOCAL. Imóveis são boa alternativa como fonte de renda. **Folha de Londrina**, Londrina, 04 de dez. 2008. Caderno Classificados e Imobiliária, p. 2.

REPORTAGEM LOCAL. Revisão do Plano Diretor preocupa. **Folha de Londrina**, Londrina, 19 de out. 2008. Caderno Cidades, p. 3.

REPORTAGEM LOCAL. Construtora inicia vistoria no Manacá. **Folha de Londrina**, Londrina, 01 de fev. 2009. Caderno Classificados e Imobiliária, p. 2.

REPORTAGEM LOCAL. Obra sustentável exige mudança de atitudes. **Folha de Londrina**, Londrina, 01 de fev. 2009. Caderno Classificados e Imobiliária, p. 2.

REPORTAGEM LOCAL. Dois lançamentos na Palhano. **Folha de Londrina**, Londrina, 19 de set. 2010. Caderno Classificados e Imobiliária, p. 1.

RODRIGUES, Betânia. Mercado de Imóveis Comerciais está Aquecido. **Folha de Londrina**, Londrina, 02 de jul. 2006.

RODRIGUES, Betânia. Plaenge e Vectra anunciam parceria inédita. **Folha de Londrina**, Londrina, 01 de abr. 2007. Caderno Classificados, p. 1.

RODRIGUES, Betânia. Taxas e multas dividem opiniões em condomínios. **Folha de Londrina**, Londrina, 14 de ago. 2007. Caderno Classificados e Imobiliária, p. 1.

RYBCZYNSKI, Witold. **Casa: Pequena História de uma Idéia**. Rio de Janeiro: Record, 1996.

LÖWEN SAHR, Cicilian Luiza. **Dimensões da Análise da Verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR**.

Disponível em: (<<http://WWW.revistas2.uepg.br/index.php/rhr/article/view/2094>>). Acesso em: 21 de out. de 2009.

SANTOS, Cintia Pereira dos. **Reestruturação Urbana de Londrina: a verticalização no período 2000-2008**. 2008. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia). Universidade Estadual de Londrina, Londrina. 2008.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do Espaço Habitado**. São Paulo, Hucitec, 1988.

SANTOS, Milton. **O Espaço do Cidadão**. São Paulo: Nobel, 1993.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996.

SCHWARTZ, Wilson. **Poder Emergente no Sertão**. Londrina: Midiograf, 1997.

SILVA, J. M. **A Verticalização de Guarapuava (PR) e suas Representações Sociais**. 2002. 310 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

SILVA, Hélio. **Marketing e Consumerismo**. In: ANTAS Jr. Ricardo Mendes (Organizador). **Desafios do Consumo**. Petrópolis: Vozes, 2007.

SILVA, Sérgio. **Expansão cafeeira e origens da indústria no Brasil**. São Paulo: Alfa: Omega, 1992.

SILVA, William Ribeiro da. A formação do centro principal de Londrina e o estudo da centralidade urbana. **Geografia**, Londrina, v. 12, n. 2, p. 21-44, jul./dez. 2003.

SILVA, William Ribeiro da. Centralidade e Produção de Loteamentos Fechados na Cidade de Londrina- PR. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (Organizadores). **Cidades Médias: produção do espaço**, Presidente Prudente: Expressão Popular, 2006.

SOARES, Beatriz Ribeiro Soares. **Uberlândia: da “Cidade Jardim” ao “Portal do Cerrado” - Imagens e Representações no Triângulo Mineiro**. 1995. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

SOARES, Beatriz Ribeiro; RAMIRES, Júlio César de Lima. O Arranha-céu e a Modernização da Paisagem Urbana de Uberlândia. In: **História e Perspectiva**, Uberlândia, n. 12/13, p. 29-57, jan./dez., 1995.

SOJA, Edward. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Zahar, 1993.

SOMEKH, Nádia. **A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador**. São Paulo: Edusp, 1997.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A Identidade na Metrópole: a verticalização em São Paulo**. 1989. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O Chão Arranha o Céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade**. 1991. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, São Paulo.

STHAL, Luciane Maria. **A Customização em Massa no Mercado Imobiliário de Londrina: um estudo multicaso**. 2005. Dissertação (Mestrado em Administração). Universidade estadual de Maringá e Universidade Estadual de Londrina, Maringá e Londrina, 2005.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. Capital e Propriedade Fundiária. In: FORTI, Reginaldo (Organizador.). **Marxismo e Urbanismo Capitalista**. Textos críticos. São Paulo: Editora Ciências Humanas, 1979.

TÖWS, Ricardo Luiz. **O Processo de Verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: o Estado e o Capital imobiliário na produção do espaço.** 2010. Dissertação (Mestrado em geografia). Universidade Estadual de Maringá, Maringá.

TÖWS, Ricardo. **O processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: O Estado e capital imobiliário na produção do espaço.** (2010). Dissertação de Mestrado (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Análise Regional e Ambiental da Universidade Estadual de Maringá, 2010.

TRAMONTANO, Marcelo. **Novos Modos de Vida, Novos Espaços de Morar:** Paris, São Paulo, Tokyo. 1998. Tese (Doutorado em Arquitetura). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo.

TUDINI, Odilon Groxiatti. **A Verticalização de Acompanhamento Viário e a Verticalização na Zona 7 de Maringá – PR.** 2006. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá, Maringá.

VANGUARD HOME. **História da empresa.** Disponível em: (<<http://www.vanguardhome.com.br>>). Acesso em: 15 de jul. 2010.

VAZ, Lilian F. **Uma História da Habitação Coletiva na Cidade do Rio de Janeiro:** Estudo da modernidade através da moradia. 1994. Tese (Doutorado em Geografia) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

VICENTINI, Caroline. Não vendo, não troco, não dou. Folha de Londrina, Londrina, 15 de out. 2009. **Caderno Classificados**, p. 04.

VILLA, Simone Barbosa. **Apartamento Metropolitano:** habitações e modos de vida na cidade de São Paulo. 2002. Dissertação (Mestrado em Engenharia). Escola de Engenharia de São Carlos: Universidade de São Paulo, São Carlos.

VILLAÇA, Flávio. A Segregação Urbana e a Justiça (ou A Justiça no Espaço Urbano). **Revista Brasileira de Ciências Criminais**, ano 11, n. 44, jul/set, 2003. Disponível em: <<http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ibccrim.pdf>>. Acesso em: 01/10/2011.

VILLAÇA, Flávio. **O Espaço Intra-Urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 2001.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação.** São Paulo: Global, 1986.

Corretora/imobiliária responsável pela venda do empreendimento	Projeto/Escritório de Arquitetura
Imóveis & Cia.	s/i
Niero	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
Santamérica	s/i
Raul Fulgêncio	s/i
s/i	s/i
Santamérica	IDEE. Hauss (Arquitetura: Rodolfo Pedra)
s/i	s/i
Raul Fulgêncio	s/i
Vanguard Home	s/i
s/i	s/i
Raul Fulgêncio	s/i
s/i	s/i

s/i	s/i
s/i	s/i
Raul Fulgêncio	s/i
s/i	A incorporadora
s/i	s/i
Raul Fulgêncio	s/i
Vanguard Home	s/i
s/i	s/i
Raul Fulgêncio	s/i
CRV e Canezin	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
CRV e Canezin	s/i
Raul Fulgêncio	
Raul Fulgêncio	Graúna e Monarca "uma empresa do grupo Gafisa
Sapia & Sapia	Incorporação G5 - Favoreto
s/i	s/i
s/i	s/i
Canezin e CRV	s/i
s/i	s/i

s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
Raul Fulgêncio	s/i
Vanguard Home	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
Canezin, CRV	s/i
s/i	s/i
Artenge e Bonato Santos imobiliária	s/i
Raul Fulgêncio	s/i
CRV	s/i
s/i	s/i
Canezin	s/i
s/i	s/i
Franco	s/i
s/i	s/i
Franco	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i

Imóveis & Cia.	s/i
s/i	s/i
Raul Fulgêncio	s/i
Romeu Curi	s/i
Côrrea Cruz	empreendimento Zwecker
Côrrea Cruz	empreendimento Zwecker
Morena Construtora	s/i
Galmo	s/i

Quadro 16: Londrina. Compilação dos dados das propagandas. 2000 a 2010

s/i*: sem informação

Fonte: Jornal Folha de Londrina

Elaboração e Organização: SANTOS, 2011

Construtora	Edifício
s/i	Baldan
s/i	Prince Albert
Vectra	Palazzo di Cezare
Artenge	Residencial Bela Citá
Plaenge/GE	Due Torri
Quadra	Torre Bella
Galmo	Residencial Adorra
Mavillar e Incorporadora	Maximus Residence
s/i	Paranoá
A.Yoshii	Terraço Alto do Araxá
Plaenge	Anita Malfati
MK: Milton Kerst	Residencial Ibiza
Vectra	Santos 1250
A. Yoshii	Dolce Vittá
Quadra	Terraz Jardín
s/i	s/i
s/i	Ópera House (Residence Club)
A. Yoshii	Rosa dos Ventos
Artenge	Crystal Palace

Quadra	Solario Jardín Residence
Plaenge	L' Essence
A. Yoshii	Maison Tuscany
s/i	Terra Bonita Residence
Artenge	Bella Fonte
A. Yoshii	Maison Villa Lobos

s/i	Garden Araucária
Plaenge/Vectra	Casa Milá
A. Yoshii	Maison Murano
MRV	s/i
Plaenge	s/i
Quadra	Ópera House
s/i	Splendor
MRV	Spazio Las Palmas
A. Yoshii	Brisas Residence Club
s/i	Fit Terra Bonita
s/i	Residencial Novitá

Plaenge	Jardin resort e residence
Plaenge	Cora Coralina
MRV	Spazio La Luna
s/i	s/i

Plaenge	s/i
s/i	Terroir Residence
Quadra	
Plaenge	Auguste Rodin
A. Yoshii	Maison Provance
Plaenge	Piazza di Roma
Plaenge	Due Torri
Almanary	Espaço Empresarial
	Garcia Pedriali
MRV	Spazio Las Vegas
Vectra e Plaenge	Grand Reserve
s/i	Bella Fiori Residencial
A. Yoshii	Brisas Alto do Araxá
A. Yoshii - Yticon "seu imóvel com garantia A. Yoshii"	Marco dos Pioneiros
Plaenge	Fernando Pessoa
MRV	Libertá Spazio
Quadra	SP Towers
MRV	Residencial Lancaster
Artenge	s/i
MRV	Residencial Luiza
Artenge	Portal do Lago
s/i	Estrela do Lago

s/i	Beracá Home
Plaenge	Gaudi
A. Yoshii	Residencial Renaissance
Vectra	Veronesi
s/i	Residencial Floresta Negra
s/i	Residencial Bavaria
s/i	Residencial Montpellier
s/i	Condomínio Araucária Park

Localização
Centro
s/i
s/i
s/i
s/i
s/i
s/i
s/i
Centro
Gleba Palhano
Gleba Palhano/R. Samuel Moura, 350
s/i
R. Amador Bueno, 321 - Centro
s/i
Gleba Palhano
R. Santos,1127 - Centro
s/i
Gleba Palhano
Gleba Palhano
s/i

s/i
s/i
Gleba Palhano - R. Eurico Humming, 89
Gleba Palhano - R. Luiz Lerco
Gleba Palhano
Gleba Palhano/R. Eurico Humming, 107
s/i
Centro - R. Paranaguá
Centro
s/i
s/i
Gleba Palhano
Centro - R. Paranaguá
s/i
Gleba Palhano
s/i
R. Amapá - Centro
s/i
Gleba Palhano - R. Maria Lúcia da Paz
s/i
Gleba Palhano

[illegible]

R. Belo Horizonte
Gleba Palhano - R. João Wiclif
s/i
Av. Adhemar Pereira de Barros/Gleba Palhano
R. Maragogipe, 55
R. Maragogipe, 73
R. Santos, 915 - Centro
s/i

Estratégias	Atributos ao Apartamento
Formas de Pagamento	peça publicitária colorida

à vista/à prazo	x
à prazo	x
s/i	x
s/i	x
à prazo	x
Financiamento Direto/FGTS - pagto. facilitado	x
	x
100% financiado pela construtora ou pela CEF	x
s/i	x
60 meses para pagar	x
s/i	
	x
s/i	x
60 meses para pagar	x
60 meses para pagar	x
s/i	x
s/i	x
60 meses para pagar	x
s/i	x

60 meses para pagar - "o melhor preço e condições do mercado"	x
s/i	x
s/i	x
FGTS/Financiamento na Planta/CEF	x
s/i	x
à vista/à prazo	x
s/i	x
s/i	x
s/i	x
à vista/à prazo	x
s/i	s/i
s/i	x
à vista/à prazo - direto com a incorporadora	x
à vista/à prazo, entrada financiamento pela Caixa	x
sem comprovação de renda	x
Santander	x
s/i	x
s/i	x
s/i	x
à vista/à prazo	x
s/i	x

s/i	x
s/i	x
s/i	x
s/i	x
s/i	x
s/i	x
s/i	x
taxas de juros, prazos, pagamentos e parcelas fixas durante toda a obra	x
FGTS	x
s/i	x
s/i	x
s/i	x
s/i	x
Minha Casa, Minha Vida - CEF - seguro desemprego - juros e impostos reduzidos	x
s/i	x
CEF, direto com o construtor, FGTS	x
imóvel como parte do pagamento, pequena entrada, FGTS	x
planos facilitados, FGTS	x
s/i	x
s/i	x

s/i	x
s/i	x
s/i	x
s/i	x
s/i	x
s/i	x
s/i	x
s/i	xx
s/i	x

Plantas Flexíveis	Show Room
s/i	s/i
s/i	s/i
x	x
s/i	s/i
s/i	x
s/i	x
s/i	s/i
s/i	x
s/i	s/i
s/i	x
s/i	s/i
s/i	x
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	x
s/i	s/i
s/i	x

s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	x
s/i	x
s/i	s/i
s/i	x
s/i	s/i
s/i	x
s/i	x
s/i	x
s/i	x
s/i	x
s/i	s/i
s/i	s/i
x	x
s/i	s/i
s/i	x

s/i	s/i
s/i	x
s/i	x
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	x
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	x
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	x
s/i	s/i
s/i	x
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i

s/i	s/i
x	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
x	s/i

<i>Slogans</i>
s/i
"Pronto para Morar"
"Venha descobrir este novo conceito de viver bem"
"Chegou a hora de fazer o melhor investimento"
"Se você quer o melhor para sua família, você precisa conhecer o Residencial Bela Citá"
"Aqui você tem tudo o que precisa para ter ma vida tranquila ao lado de quem se gosta"
"Prático Moderno e Único" - "Tantas Vantagens que você vai achar que é um presente"
"Invista com Segurança" - "Localização Privilegiada" - "Área de lazer completa"
s/i
"Pronto para Morar"
Lançamento
"Você esta procurando Segurança, aqui tem!" - "Perto de tudo o que você precisa"
"Realize seu sonho. Mude para um A. Yoshii" - "Referência de Qualidade" - Excelente Localização - "conheça mais detalhes deste e de outros empreendimentos"
Lançamento"No Ponto Alto da Palhano, região nobre da cidade"
"Oportunidade de um ótimo investimento"
"Próximo ao Comércio mais nobre de Londrina" - "Mais que um endereço, uma referência de charme e de vida moderna"
Empreendimento com o padrão Vectra de qualidade"
s/i
"A nova novidade da Santos vai te conquistar"
"Um novo estilo de vida, na região sofisticada de Londrina"
"conquiste seu 1º imóvel" - "Visite os aptos. Decorados da Vanguard e concorra a uma Viagem para Fortaleza" - "Sua conquista, seu imóvel"
"Não é sempre que você vai encontrar um lugar assim para morar" - "De frente para o Lago"
"Espaço, conforto e Privacidade pra você construir seus sonhos"
"A Artenge inova outra vez" - Lançamento: "visite apto. decorado"

"Excelente para morar, perfeito para investir"

"A essência de morar "

"Visite apartamento decorado e tenha requinte como anfitrião"

"Chegou a hora de conquistar seu mundo!"

"Sossego e Tranquilidade na Gleba Palhano"

"Sua família quer o melhor. Você quer o Residencial Bella Fonte"

"Um conceito inovador de requinte e conforto"

s/i

"O empreendimento que você esperava na Paranaguá"

"Você vai se surpreender" - "Na região mais valorizada de Londrina"

s/i

"O equilíbrio perfeito entre lazer, conforto e segurança"

"Você merece morar num top do mercado" - "Uma empresa em sintonia com você"

"Para morar no centro e viver num Parque Clube"

"O seu próximo - "Bom de Morar, Bom de Investir"

"Realize seu sonho de viver pertinho do Lago Igapó"

s/i

Lançamento "Descubra como é bom morar com lazer e muito próximo do centro"

Lançamento "Prepare-se para viver suas melhores histórias"

Lançamento "Mais poesia em sua vida"

Lançamento "Prepare-se para uma nova fase da sua vida"

"Novos lançamentos da A. Yoshii"

"Deus quer, o homem sonha, a obra nasce" (Fernando Pessoa)

"O primeiro edifício residencial preparado para ser inteligente" - "Na melhor localização da Palhano"

"Um projeto que valoriza sua vida" - "Valorização certa. Investir em imóvel é mais seguro"

"Não compre nada antes de conhecer"

"O que é bom dura pouco"

"O mais novo endereço dos melhores profissionais e empresas da cidade"

"Viver aqui é tirar a sorte grande"

"A melhor vista de Londrina" - "Venha conhecer o apartamento decorado"

"Na compra de um apartamento ganhe R\$ 1.000,00 em compras na Marel"

"Único e Natural como você"

Lançamento: "No Alto do Araxá, você está perto de tudo, inclusive da realização dos seus sonhos"

"Você pode ter mais conforto"

"Inédito em Londrina: varanda integrada à sala e fechada com *screen glass*"

s/i

"Imóvel Quadra, mais do que você qualidade, um bom negócio"

"Pronto para morar"

"Veja como é bom viver em um apartamento Artenge"

"morar em um MRV uma decisão inteligente"

"Varandas com vista para o lago Igapó" - "apartamentos feitos para você, sua família e sua qualidade de vida"

"Localização: a mais nobre de Londrina", seu vizinho: o mais belo cartão postal, seu presente: a mais bela vista do Lago Igapó, lhe proporcionado requinte com muito

prazer de morar"

"A Evolução do conceito de um dormitório" - "Além de ter tudo para o seu conforto e de ficar perto de tudo para a sua comodidade"

"Você nunca viu nada igual" - "A exata tradução do seu prazer"

"A qualidade A. Yoshii está esperando por você" - Alto do Araxá. Uma região nobre, tranquila e valorizada, perto de tudo que você precisa"

"Não há nada como ele. E dificilmente haverá" - "A vista: linda! Este cartão postal é seu. Para sempre"

"O conforto e a segurança moram aqui"

s/i

"Você não pode perder um empreendimento igual a este"

"Verdadeiro Clube em Casa"

Sites
s/i
www.niero.com.br
s/i
s/i
s/i
s/i
s/i
s/i
www.ayoshii.com.br
s/i
s/i
s/i
s/i
s/i
www.vanguard.com.br
s/i
s/i
s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i

s/i
s/i
selo de entrega
s/i
s/i
s/i
s/i
s/i

Selos	Outras Informações
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
Garantia de Entrega - A Garantia Total da Entrega do seu Imóvel	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
Entrega Antecedapa	s/i
Seguro de Entrega	s/i
Prazo de Entrega já estipulado (não é um selo)	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i

[illegible]

s/i	s/i
s/i	s/i
	seis opções de planta
s/i	s/i
mapa de localização	página inteira
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	s/i
s/i	com planta do apartamento

 Atelier	1. Espaço aberto sob um telhado, frequentemente usado como depósito. 2. Um dos pavimentos superiores de um armazém ou uma fábrica, em geral desobstruído, exceto por suas lacunas, e com pé-direito alto. 3. Também chamado de oficina. Nos empreendimentos, o termo é usado como espaço de trabalho para profissionais liberais. Fonte da Descrição: BURDEN, Ernest. Dicionário Ilustrado de Arquitetura. Porto Alegre: Bookman, 2006. Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html. Acesso em: 15/05/2010.
 Bicicletário	É um estacionamento destinado a bicicletas, só que difere do paraciclo por ser um projeto mais elaborado, de médio e grande porte, para um número superior a 20 vagas. Fonte da descrição: da autora Imagem disponível em: http://pt.wikipedia.org/wiki/Biciclet%C3%A1rio. Acesso em: 15/05/2010.
 Brinquedoteca	A brinquedoteca é um espaço que visa a estimular crianças e jovens a brincarem livremente, exercitando sua própria criatividade e aprendendo a valorizar as atividades lúdicas. Fonte da Descrição: http://www.psicopedagogia.com.br/opiniao/opiniaio.asp?entrID=276. Acesso em 15/05/2010. Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html. Acesso em: 15/05/2010.

	Ao invés da churrasqueira ao ar livre, de uso coletivo, alguns empreendimentos apostam em churrasqueiras construídas nas varandas dos apartamentos. Churrasqueira Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html. Acesso em: 15/05/2010. Fonte: da autora
	Faz parte das áreas de uso comum dos empreendimentos imobiliários verticais. Cinema Imagem Disponível em: http://pt.wikipedia.org/wiki/Cinema. Acesso em 15/05/2010. Fonte: da autora
	Dentro dos condomínios foi criado um espaço destinado ao bem-estar e ao conforto dos cães, em que inclui praça de conveniência com “agility”, dentre outras atividades para os animais. Clube do Cão Imagem Disponível em: http://www.camposdoconde.com.br/campos/flash.swf. Acesso em: 15/05/2010. Fonte: Disponível em: http://www.camposdoconde.com.br/campos/flash.swf. Acesso em: 15/05/2010. Fonte: Disponível em: http://www.google.com.br/imgres?q=clube+do+c%C3%A3o&hl=ptBR&gbv=2&tbnid=ubzYm5EtXHtM:&imgrefurl=http://www.skyscrapercity.com/showthread.php%3Ft%3D1195049%26page%3D88&docid=yFBIyoEZQPHfM&w=498&h=312&ei=Ce1gTpvDLenb0QHdw5wm&zooom=1&iact=hc&vpx=367&vpy=128&dur=519&hovh=170&hovw=266&tx=173&ty=110&page=1&tbnh=141&tbnw=203&start=0&ndsp=13&ved=1t:429,r:10,s:0&biw=1040&bih=608. Acesso em 02/09/1011.

	É uma cuba incluída no banheiro da suíte. Fonte: da autora Imagem Disponível em: http://2.bp.blogspot.com/_gopVJ_aHoNA/S0qhBTpaI/AAAAAADPk/GUldxZwiVTI/s320/cuba+de+apoio+Arco+Duplo+com+Deck.jpg. Acesso em 15/05/2010.
Cuba na Suíte <i>Demi-suíte</i> (não há imagens disponíveis)	É um banheiro para uso compartilhado para dois quartos. Fonte: da autora Imagem Disponível em: http://www.gourmetvirtual.com.br/revista-10/mercado/. Acesso em: 15/05/2010.
 Espaço Gourmet	É um espaço de preparação de alimentos amplo e mais bem equipado; está presente em alguns empreendimentos verticais, que podem estar no próprio apartamento ou em áreas comuns ao condomínio. Fonte: da autora Imagem Disponível em: http://www.gourmetvirtual.com.br/revista-10/mercado/. Acesso em: 15/05/2010.
 Espaço Mulher <i>Espaço Sommelier</i> (não há imagens disponíveis)	O Espaço Mulher fica na área comum dos condomínios e funciona como um salão de beleza. Ele já vem mobiliado com cadeiras profissionais de cabeleireiro e espelhos. Fonte: Disponível em: http://www.sortimentos.net/?p=6238. Acesso em: 15/05/2010. Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html. Acesso em: 15/05/2010. Atualmente, espaço comum para os apaixonados pela degustação do vinho, pode estar no próprio apartamento ou nas áreas comuns ao condomínio. Fonte: da autora. Imagem Disponível em: http://pt.wikipedia.org/wiki/Sommelier. Acesso em: 15/05/2010.

 Espaço Zen/Tenda Zen	O Espaço Zen existe para que os moradores dos edifícios possam encontrar equilíbrio físico e espiritual. Fonte: da autora Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html. Acesso em: 15/05/2010.
 <i>Fitness Outside</i>	Academia de Ginástica ao ar livre. Fonte: da autora Imagem Disponível em: http://imoveis.mrv.com.br/upload/imagens/107/fitnessarlivre.jpg. Acesso em: 15/05/2010.
 <i>Fitness Inside</i>	Academia de Ginástica dentro do condomínio, mas numa sala reservada. Fonte: da autora Imagem Disponível em: http://imoveis.mrv.com.br/upload/imagens/107/fitnessarlivre.jpg. Acesso em: 15/05/2010.

	Gazebo significa uma pequena construção, geralmente de lados abertos e com cobertura, que se ergue em jardins e praças, para o descanso. Fonte: Disponível em: http://img.archiexpo.com/images_ae/photo-g/wooden-gazebo-112757.jpg. Acesso em: 15/05/2010. Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html
 Guarda corpo de vidro temperado	Os guarda-corpos de vidro são uma solução para segurança e conforto de obras residenciais, comerciais e prediais e que substituem as grades nas varandas. Fonte: http://www.decorarboxpersianas.com.br/images/produto-guarda-corpo.jpg. Imagem Disponível em: http://www.probox.com.br/produtos_guarda_corpo.php. Acesso em 15/05/2010.
 Home-office	Na concepção <i>home-office</i>, o trabalho profissional é desenvolvido em ambientes diferenciados, mas que compartilham a infraestrutura do ambiente doméstico. Fonte: http://pt.wikipedia.org/wiki/homeoffice Imagem Disponível em: http://impressivcleaninglondon.co.uk/blog/wp-content/uploads/2009/03/home-office.jpg. Acesso em: 15/05/2010.
 Kid Space	Espaço para as crianças brincarem. Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html. Acesso em: 15/05/2010. Fonte: da autora

 <i>Kids Room</i>	Sala de entretenimento, com jogos educativos, brinquedos para as crianças. Fonte: da autora Imagem Disponível em: http://www.home-designing.com/wp-content/uploads/2009/03/kids-room-design1.jpg. Acesso em: 15/05/2010.
 <i>Lan House</i>	Espaço com vários computadores para uso da internet, trabalhos escolares, pesquisas, dentre outros. Fonte: da autora Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html. Acesso em: 15/05/2010.
 <i>Living</i> <i>Living Automotivo</i> (não há imagens disponíveis) Manta Térmica	Sala interna ao apartamento que agrega conforto e funciona como uma sala de estar mais sofisticada. Fonte: da autora Imagem Disponível em: http://www.lorenzini.com.br/images/raffaello/living.jpg. Acesso em: 15/05/2010. É a convencional garagem, denominada de uma forma mais sofisticada. Para ficar sobre a água da piscina e mantê-la aquecida. Fonte: Do Autor Fonte: da autora

	Sala destinada a quem quer contratar serviços externos ou que já existam no condomínio, para sessões de massagem. Imagem Disponível em: http://imoveis.mrv.com.br/upload/imagens/32/massagem.jpg. Acesso em: 15/05/2010. Fonte: da autora
	Ofurô, banheira em japonês, é caracterizado pelo seu formato bem mais profundo e menos largo que uma banheira ocidental, permitindo a seu usuário tomar banho com o corpo em posição fetal – suficiente para que a água cubra os ombros de uma pessoa sentada. Comumente essas banheiras são feitas em madeira (no Brasil, a mais utilizada é o cedro-rosa), existindo também modelos de acrílico, fibra de vidro e outros plásticos apropriados. Não se fazem de alvenaria. Fonte: http://pt.wikipedia.org/wiki/ofuro Imagem Disponível em: http://www.google.com.br/imgres?imgurl=http://www.oasispiscinasbombas.com.br/ofuro222.jpg&imgrefurl=http://www.oasispiscinasbombas.com.br/ofuro1.htm&usq=__6EQq79skqpWTpUhB_3b3JsZ7XxA=&h=544&w=800&sz=73&hl=ptBR&start=2&um=1&tbs=1&tbnid=kREjbcchmd_IM6M:&tbnh=97&tbnw=143&prev=/images%3Fq%3Dofuro%26um%3D1%26hl%3Dpt-BR%26tbs%3Disch:1. Acesso em: 15/05/2010.
	É uma área rasa dentro de uma piscina, geralmente próxima a uma das bordas e dotada de espreguiçadeiras de onde se pode desfrutar do sol e ao mesmo tempo ter a água ao alcance das mãos. É mais comum ser encontrada nas piscinas de hotéis e condomínios de luxo. Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html. Acesso em: 15/05/2010. Fonte: http://pt.wikipedia.org/wiki/piscinadeckmolhado

	Um <i>playground</i> ou parque infantil, também conhecido como parquinho, é uma área de recreação – geralmente, ao ar livre – dedicada especialmente às crianças e pré-adolescentes. Seu principal objetivo é estimular a atividade física entre crianças. Alguns <i>playgrounds</i> são dotados de uma quadra poliesportiva (ou uma área grande e aberta), permitindo também entretenimento a adolescentes e adultos, que assim podem praticar esportes, como basquete, futebol e tênis, por exemplo. <i>Playgrounds</i> muitas vezes tomam-se centros de atividades comunitárias, onde pequenas competições, festas e outros eventos especiais são realizados. Fonte: http://www.gazetadosul.com.br/blog/images/TERRA_NOVA.jpg. Acesso em 15/05/2010. Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html. Acesso em: 15/05/2010.
	Tênis ou tênis é um desporto de origem britânica disputado em quadras geralmente abertas e de superfícies sintéticas. Fonte: http://www.alicerce.com.br/imgs/imoveis/fotos/detalhes_cg/foto_tennis.jpg. Acesso em 15/05/2010. Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html. Acesso em: 15/05/2010.
	Uma quadra que serve para a prática de vários esportes. Fonte: Do Autor Imagem Disponível em: http://www.google.com.br/imgres?q=quadra+poliesportiva&hl=pt-BR&gbv=2&tbnid=-JczMs0Z3lrZ5M:&imgrefurl=http://www.eztec.com.br/imovel-residencial-apartamento-sp-sao%252Bpaulo-vila%252Bmascote-clima%252Bmascote.html&docid=5L_Xk8KQneFtXM&w=640&h=393&ei=fFgToO1EvHD0AGl9ugZ&zoom=1&iact=hc&vpx=339&vpy=137&dur=9707&hovh=176&hovw=287&tx=69&ty=130&page=1&tbid=135&tbnw=191&start=0&ndsp=13&xved=1r:429,r:1,s:0&biw=1040&bih=608. Acesso em: 15/05/2010. Este espaço consiste na disposição de várias redes para descanso, é destinado aos condôminos nas áreas comuns.
	Imagem Disponível em: http://www.realnobile.com/natura-recreio/redario.jpg. Acesso em: 15/05/2010.

 <i>Resort Urbano</i>	Um <i>resort</i>, ou centro de férias, estação turística, estância turística ou hotel de lazer é um lugar usado para relaxamento ou recreação, situado fora do centro urbano com áreas não edificadas de terreno, voltados especialmente para atividades de lazer e entretenimento do hóspede. Como resultado, as pessoas procuram um centro para passar feriados ou férias. Porém, todos esses os elementos foram agregados aos novos empreendimentos verticais na atualidade, ou seja, no espaço urbano e dentro dos condomínios, para proporcionar conforto aos condôminos. Fonte: http://pt.wikipedia.org/wiki/Resort. Acesso em: 15/05/2010. Imagem Disponível em: http://www.realnobile.com/bora-bora-barra-resort-real/concepcao-resort-2.jpg
 <i>Rock Center/Rock Studio</i>	Espaço reservado para treinar ou tocar algum instrumento, sem incomodar outros condôminos. Fonte: da autora Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html. Acesso em: 15/05/2010.
 Salão de Festas (adulto)	Salão de festas para adultos. Fonte: da autora Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html. Acesso em: 15/05/2010.

	Salão de festas em especial para crianças e adolescentes. Imagem Disponível em: http://images02.olx.com.br/ui/2/70/07/39966307_1.jpg. Acesso em 15/05/2010. Fonte: da autora
 Salão de Jogos	Em especial para jovens e adultos. Imagem Disponível em: http://www.kendy.com.br/images/foto3.JPG. Acesso em:15/05/2010. Fonte: da autora
 Sauna	A sauna, chamada ainda de banho finlandês, consiste em uma sala ou casa com um ambiente muito aquecido, a fim de propiciar relaxamento e promover o convívio social entre os frequentadores do recinto. Há basicamente dois tipo de saunas: a "sauna a vapor" (sauna úmida ou banho turco) e a "sauna seca", que utiliza pedras ou outro material que é aquecido, sem liberar vapor. O interior das saunas secas é revestido de madeira e as cabines de sauna são aquecidas a lenha ou a eletricidade. Faz parte das áreas comuns do condomínio. Imagem Disponível em: http://img.archiexpo.com/images_ae/photo-g/finnish-sauna-124203.jpg. Acesso em: 15/05/10 Fonte: http://pt.wikipedia.org/wiki/Sauna. Acesso em 15/05/2010

	Permite a abertura total ou parcial dos vidros pela parte interna, valoriza e oferece leveza ao ambiente; trava com chave em seu fechamento; sem esquadrias ou vidros sobrepostos; segurança para as crianças; adequado às diversas formas geométricas; praticidade na limpeza dos vidros; vedação e isolamento dos agentes climáticos. Fonte: http://www.indesigners.com.br/contentFiles/image/reiki-vidros-580x350.jpg. Acesso em 15/05/2010. Imagem Disponível em: http://www.indesigners.com.br/contentFiles/image/reiki-vidros-580x350.jpg. Acesso em 15/05/2010.
 SPA	Um <i>spa</i> (do topônimo Spa, estância termal belga) é uma designação técnica para um complexo turístico que providencia atividades de lazer saudáveis, geralmente em contato com a natureza. Algumas dessas atividades são natação, sauna etc. Está principalmente relacionado com o turismo de saúde e bem estar. A palavra <i>spa</i> deriva da expressão latina "<i>salute per aqua</i>", que, traduzindo à letra, significa saúde pela água. O recurso à água para realização de tratamentos de saúde remonta à antiguidade, sendo famosas as termas romanas e a sua evolução no oriente: os famosos banhos turcos. A vertente termal assume menor relevância, procurando-se essencialmente a prestação de serviços de bem estar. Faz parte das áreas comuns do condomínio. Fonte: http://odia.terra.com.br/porta/economia/html/2010/4/spas_estao_cada_vez_mais_presentes_nos_condominios_73062.html. Acesso em 15/05/2010. Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html. Acesso em: 15/05/2010.
 Suíte – Master	Espaçoso, o quarto exibe detalhes claros para contrabalançar a eventual sobriedade trazida pelos tons mais fechados. Uma parede de 1,30 de altura, forrada de madeira laminada, linheiro, faz as vezes de cabeceira da cama e divide o ambiente da área do banheiro. Sem muitos elementos, o lugar exibe ar contemporâneo. Fonte: http://www.barraleme.com/hotels/Tropical/SuiteMaster.jpg. Imagem Disponível em: http://casa.abril.com.br/casacor/matogrosso/casacor_282163.shtml. Acesso em 15/05/2010.



Teen Lounge/Teen Space

Espaço para os condôminos adolescentes se encontrarem e agrega alguns equipamentos para interação.

Fonte: da autora
Imagem Disponível em: http://www.familyspace.com.br/site/pags/pag_03_empreendimento.html. Acesso em: 15/05/2010.

Quadro 17: Londrina. Novos atributos aos empreendimentos verticais. 2000 a 2010

Fonte: Peças Publicitárias do Jornal Folha de Londrina. **Elaboração e Organização:** SANTOS, 2011

Tabela 6: Londrina. Oferta de apartamentos à venda nos classificados

Nome do Edifício	Localização
Ed. Érico Veríssimo	R. Santos, 649
Ed. Marques Herval	R. Espírito Santo, 1022
Ed. Ravena	R. Montese, 35
Ed. João Dinardi	R. Tupi, 513
Ed. Santa Maria	Av. Maringá, 991
Ed. Vitor Hugo	R. Fernando Noronha, 927
Ed. Montserrat	R. Prefeito Hugo Cabral, 1207
Ed. Ariane	R. Espírito Santo, s/n
Ed. London	R. Dr. Elias César, 225
Ed. Bosque Wilmar	R. João Huss, 115
Ed. Manhattan	R. Santos, 488
Ed. Mogno	R. Ernani Lacerda Athayde, 45
Ed. Pontal do Araxa	R. Prof. Samuel Moura, 328
Ed. Paladium	R. Paranaguá, 199
Ed. Algarve	R. Fernando Noronha, 741
Ed. Di Verona	R. João Sampaio, 150
Ed. Saint Paul	R. Paranaguá, 1119
Ed. Daphine	R. Ibiporã, 262
Ed. Athenas	R. Prefeito Hugo Cabral, 1175
Ed. Pérola Negra	R. João Huss, 177
Ed. Montserrat	R. Prefeito Hugo Cabral, 1207
Ed. Comendador	R. Espírito Santo, 890
Ed. Ville Blanche	R. João Sampaio, 140
Ed. Ville Cap Ferrat	R. Espírito Santo, 1678
Ed. Vision	R. Maria Lúcia da Paz, 450
Ed. Sunset Boulevard	R. Belo Horizonte, 1399
Ed. Palma D'oro	R. Goiás, 1892
Ed. Érico Veríssimo	R. Santos 649
Ed. Solar do Pioneiro	R. Tupi, 240
Ed. Campos Elíseos	R. Alagoas, 1526
Ed. Ville Capri	R. Goiás, 958
Ed. Mogno	R. Ernani Lacerda Athayde, 45
Ed. Solar Monet	R. Espírito Santo, 1570
Ed. Diplomata	R. Paranaguá, 192
Ed. Canopus	R. Sergipe, 172
Ed. Saint Moritz	R. Raposo Tavares, 967
Ed. Ibis	R. Samuel Moura, 510
Ed. Granville	Av. Paraná, 217
Ed. Itabira	R. Prof. Samuel Moura, 491
Ed. Isabella	R. Pará

Ed. Cayena	R. João Pessoa, 185
Ed. Porto Velho	R. Pará, 1119
Ed. Valença	R. Fernando Noronha, 651
Ed. Luíz de Camões	R. Santos, 366
Ed. Cambará	R. Prefeito Hugo Cabral, 92
Ed. Di Verona	R. João Sampaio, 150
Ed. Paraty	R. da Lapa, 186
Ed. Coralina	R. Maria Lúcia da Paz, 250
Ed. Village Cheval Blanch	R. Humberto Campos, 68
Ed. Hide Park	R. Raposo Tavares, 1074
Ed. Versalhes	R. Sergipe, 1468
Ed. Espírito Santo	R. Espírito Santo, 1806
Ed. Ariane	R. Espírito Santo, s/n
Ed. Ébano	R. Conde de Nova Friburgo, 2
Ed. Four Seasons	R. Henrique Dias, 580
Ed. Ville Blanche	R. João Sampaio, 140
Ed. Ana Carolina	R. Goiás, 969
Ed. Érico Veríssimo	R. Santos, 649
Ed. Gran Cannion	R. Raposo Tavares
Ed. Diplomata	R. Paranaguá, 192
Ed. Pontal do Araxá	R. Prof. Samuel Moura, 328
Ed. Cleveland	Av. Bandeirantes, 263
Ed. Luíz de Camões	R. Santos, 366
Ed. Petrópolis	R. Brasil, 1940
Ed. Itabira	R. Prof. Samuel Moura, 491
Ed. Quinta Boa Vista II	Av. Garibaldi Deliberador, 99
Ed. Grão Pará	R. Pará, 971
Ed. Mar del Plata	R. Alagoas, 1690
Ed. Versalhes	R. Sergipe, 1468
Ed. Ravel Boulevard	R. Madre Leônia Milito, 1200
Ed. Luíz de Camões	R. Santos, 366
Ed. Vila Lobos	R. Santa Catarina, 185
Ed. Ônix	R. Borba Gato, 70
Ed. Canasvieiras	R. Luís Dias
Ed. Ribeiro Pena	R. Gabriel Martins, 77
Ed. Carandá	R. Paes Leme, 687
Ed. Torres Vendras	R. Mossoró, 661
Ed. Portal Escócia	R. Escócia, 430
Ed. Village di Monaco	R. São João 277
Ed. Londrina Flat Residence	R. São Paulo, 779
Ed. Humberto de Campos	R. Humberto de Campos, 118
Ed. Village Chamônix	R. Espírito Santo, 1806
Ed. Joselita	R. Canudos, 146
Ed. Nicola Pagani	R. Belo Horizonte, 691

Ed. Serra Verde	R. Espírito Santo, 1265
Ed. Solar Rembrant	R. Santos, 777
Ed. Mogno	R. Ernani Lacerda Athayde, 45
Ed. Mont Blanc	R. Espírito Santo, 1443
Ed. Manhattan	R. Santos, 488
Ed. Monte Real	R. Castro Alves, 2215
Ed. Copenhagen	R. Goiás, 1914
Ed. Miami Garden	R. Francisco Assis, 144
Ed. Costa Rica	R. Pref. Hugo Cabral, 1174
Ed. Ângelo Bazo	R. Mato Grosso, 654
Ed. Mundo Novo	R. Alagoas, 1674
Ed. Athenas Garden	R. Maranhão, s/n
Ed. Portal das Flores	R. Rangel Pestana, 452
Ed. Jatobá	R. Guilherme Almeida, 150
Ed. Pontal dos Jardins	R. Olímpia, 83
Ed. Monterrey	Av. São João, 404
Ed. Athenas	R. Prefeito Hugo Cabral, 1175
Ed. Vilhena	R. Paranaguá, 1058
Ed. Olímpio da Silva	R. Amador Bueno, 360
Ed. Comendador	R. Espirito Santo, 890
Ed. London Lake	R. Dr. Elias César, 225
Ed. Ville Blanche	R. João Sampaio, 140
Ed. Ville Cap Ferrat	R. Espírito Santo, 1678
Ed. Victória Lake	R. Senador Souza Naves, 2645
Ed. Palma D'oro	R. Goiás, 1892
Ed. Solar do Pioneiro	R. Tupi, 240
Ed. Solar Monet	R. Espírito Santo, 1570
Ed. Diplomata	R. Paranaguá, 192
Ed. Canopus	R. Sergipe, 1720
Ed. Palma D'oro	R. Goiás, 1892
Ed. Nevada	R. Nevada, 626
Ed. Porto Velho	R. Pará, 1119
Ed. Valença	R. Fernando Noronha, 651
Ed. Apolo	R. Pará, 1386
Ed. Luíz de Camões	R. Santos, 366
Ed. Cambará	R. Prefeito Hugo Cabral, 92
Ed. Di Verona	R. João Sampaio, 150
Ed. Coralina	R. Maria Lúcia da Paz, 250
Ed. Pelicanos	R. Pernambuco, 1239
Ed. Bartolomeu Bueno	R. Bartolomeu Bueno, 77
Ed. Ilhas Canárias	R. Guararapes, 202
Ed. Monalisa	R. Prof. João Cândido, 216
Ed. Vitor Hugo	R. Fernando Noronha, 927
Ed. Valter Prunner	R. Santos, 1111

Ed. Lilian	R. Pernambuco
Ed. Comendador	R. Espírito Santo, 890
Ed. Olinda	R. Cristiano Machado, 2050
Ed. Jamaica	Av. Arthur Tomaz
Ed. Ébano	R. Cidade Nova Friburgo, 2
Ed. Cayana	R. João Pessoa, 185
Ed. Ibis	R. Samuel Moura, 510
Ed. Matisse	Av. Madre Leônia Milito
Ed. Érico Veríssimo	R. Santos, 649
Ed. Nova Londres	R. Dr Elias César, 220
Ed. João Dinardi	R. Tupi, 513
Ed. Torres Vendras	R. Mossoró, 661
Ed. Saveiros	R. Espírito Santo, 1276
Ed. Vitor Hugo	R. Fernando Noronha, 927
Ed. Santa Maria	Av. Maringá, 991
Ed. Tietê	R. Itajaí
Ed. Borba Gato	R. Borba Gato, 672
Ed. Ariane	R. Espírito Santo, s/n
Ed. Ana Carolina	R. Goiás, 969
Ed. Ébano	R. Cidade Nova Friburgo, 2
Ed. Ville Blanche	R. João Sampaio, 140
Ed. Érico Veríssimo	R. Santos, 649
Ed. Gran Cannion	R. Raposo Tavares
Ed. Diplomata	R. Paranaguá, 192
Ed. Pontal do Araxá	R. Prof. Samuel Moura, 328
Ed. Petrópolis	R. Brasil, 1940
Ed. Quinta da Boa Vista	Av. Garibaldi Deliberador, 99
Ed. New Port	Av. Rio Janeiro, 1643
Ed. Renaissance	R. Samuel Moura
Ed. Kenedy	R. Espírito Santo
Ed. Bartolomeu Bueno	R. Bartolomeu Bueno, 77
Ed. Mar del Plata	R. Alagoas, 1690
Ed. Versalhes	R. Sergipe, 1468
Ed. Morada do Sol	Av. Madre Leônia Milito, 1325
Ed. Saint Moritz	R. Raposo Tavares, 967
Ed. Ravel Boulevard	R. Madre Leônia Milito, 1200
Ed. Luiz de Camões	R. Santos, 366
Ed. Ribeiro Pena	R. Gabriel Martins, 77
Ed. Vila Lobos	R. Santa Catarina, 185
Ed. Ônix	R. Borba Gato, 70
Ed. Portal Escócia	R. Escócia, 430
Ed. Cayena	R. João Pessoa, 185
Ed. Carandá	R. Paes Leme, 687
Ed. Torres Vendras	R. Mossoró, 661

Ed. Village di Monaco	R. São João, 277
Ed. Joselita	R. Canudos, 146
Ed. Montserrat	R. Prefeito Hugo Cabral, 1207
Ed. Ariane	R. Espírito Santo, s/n
Ed. Serra Verde	R. Espírito Santo, 1265
Ed. Solar Rembrant	R. Santos, 777
Ed. Manhattan	R. Santos, 488
Ed. Monte Real	R. Castro Alves, 2215
Ed. Miami Garden	R. Francisco Assis, 144
Ed. Costa Rica	R. Prefeito Hugo Cabral, 1174
Ed. Ângelo Bazo	R. Mato Grosso, 654
Ed. Athenas Garden	R. Maranhão, s/n
Ed. Ville France	R. Ana Nery, 299
Ed. Jatobá	R. Guilherme Almeida, 150
Ed. Montese	R. Montese, 35
Ed. Vilhena	R. Paranaguá, 1058
Ed. Bilhão	R. Senador Souza Naves, 766
Ed. Olímpio da Silva	R. Amador Bueno, 360
Ed. Antuérpia	R. Manaus, 120
Ed. Olinda	R. Cristiano Machado, 2050
Ed. Jamaica	Av. Arthur Tomaz
Ed. Montserrat	R. Prefeito Hugo Cabral, 1207
Ed. Serra Verde	R. Espírito Santo, 1265
Ed. Érico Veríssimo	R. Santos, 649
Ed. Costa Rica	R. Prefeito Hugo Cabral, 1174
Ed. Marques de Caravelas	R. Cândido Betoni, 199
Ed. Cleveland	Av. Bandeirantes, 263
Ed. Ângelo Bazo	R. Mato Grosso, 654
Ed. Brystol Park	R. Espírito Santo, 1307
Ed. Ville France	R. Ana Nery, 299
Ed. Shangrilá	R. Visconde de Mauá, 191
Ed. Novo Inajá	R. Mato Grosso, 815
Ed. Shangrilá	R. Visconde de Mauá, 191
Ed. Monterrey	Av. São João, 404
Ed. Vilhena	R. Paranaguá, 1058
Ed. Olímpio da Silva	R. Amador Bueno, 360
Ed. Antuérpia	R. Manaus, 120
Ed. Vale do Sol	R. da Lapa, 102
Ed. Montserrat	R. Prefeito Hugo Cabral, 1207
Ed. Ville Cap Ferrat	R. Espírito Santo, 1678
Ed. Maison Vernier	R. Belo Horizonte
Ed. Solar do Pioneiro	R. Tupi, 240
Ed. Ville Capri	R. Goiás, 958
Ed. Beverly Hills	R. Marcílio Dias, 130

Ed. Marques de Caravelas	R. Cândido Betoni, 199
Ed. Nevada	R. Nevada, 626
Ed. Marissol	R. Luiz Betti , 156
Ed. Luíz de Camões	R. Santos, 366
Ed. Ravel Boulevard	R. Madre Leônia Milito, 1200
Ed. Di Verona	R. João Sampaio, 150
Ed. Coralina	R. Maria Lúcia da Paz, 250
Ed. Itabira	R. Prof. Samuel Moura, 491
Ed. La Richelle	R. José Monteiro Mello
Ed. Érico Veríssimo	R. Santos 649
Ed. Ravena	R. Montese, 35
Ed. Tietê	R. Itajaí
Ed. Borba Gato	R. Borba Gato, 672
Ed. Flor da Mata	R. Belo Horizonte, s/n
Ed. Four Seasons	R. Henrique Dias, 580
Ed. Palma D'oro	R. Goiás, 1892
Ed. Malena Januário	R. Pio XII, 731
Ed. Portland	R. Rangel Pestana, 340
Ed. Miami Garden	R. Francisco Assis, 144
Ed. Petrópolis	R. Brasil, 1940
Ed. Quinta da Boa Vista	Av. Garibaldi Deliberador, 99
Ed. Mar del Plata	R. Alagoas, 1690
Ed. Luíz de Camões	R. Santos, 366
Ed. Vila Lobos	R. Santa Catarina, 185
Ed. Ônix	R. Borba Gato, 70
Ed. Ravel Boulevard	R. Madre Leônia Milito, 1200
Ed. La Rochele	R. José Monteiro de Mello, 250
Ed. Canasvieiras	R. Luis Dias
Ed. Village di Monaco	R. São João, 277
Ed. Evelyn	R. Jorge Velho
Ed. Vitor Hugo	R. Fernando Noronha, 927
Ed. Miguel Arias	R. Belo Horizonte, 248
Ed. Vale Dumont	R. Borba Gato
Ed. Quinta da Boa Vista	Av. Garibaldi Deliberador, 99
Ed. Village Chamônix	R. Espírito Santo, 1806
Ed. Nova Inglaterra	R. Madre Henriqueta Dominici, 750
Ed. Manhattan	R. Santos, 488
Ed. Torre de Viena	R. Espirito Santo
Ed. Versalhes	R. Sergipe, 1468
Ed. Montserrat	R. Prefeito Hugo Cabral, 1207
Ed. Ariane	R. Espírito Santo, s/n
Ed. Serra Verde	R. Espírito Santo, 1265
Ed. Érico Veríssimo	R. Santos 649
Ed. Solar Reembrandt	R. Santos, 777

Ed. Costa Rica	R. Prefeito Hugo Cabral, 1174
Ed. Marques de Caravelas	R. Cândido Betoni, 199
Ed. Cleveland	Av. Bandeirantes, 263
Ed. Lucílio de Held	R. Gustavo Barroso, 80
Ed. Morada do Sol	Av. Madre Leônia Milito, 1325
Ed. Ângelo Bazo	R. Mato Grosso, 654
Ed. Brystol Park	R. Espírito Santo, 1307
Ed. Ville France	R. Ana Nery, 299
Ed. Shangrilá	R. Visconde de Mauá, 191
Ed. Jennifer	R. Paes Leme
Ed. Jatobá	R. Guilherme Almeida, 150
Ed. Shangrilá	R. Visconde de Mauá, 191
Ed. Monterrey	Av. São João, 404
Ed. Arco Íris	R. Paranaguá , 552
Ed. Mar del Plata	R. Alagoas, 1690
Ed. Vale do Sol	R. da Lapa, 102
Ed. Saint Raphael	R. Sebastião Chapp Galindo
Ed. Íbis	R. Samuel Moura, 510
Ed. Aeroporto	R. Graúna
Ed. Nova Inglaterra	R. Madre Henriqueta Dominici, 750
Ed. Marques Herval	R. Espírito Santo, 1022
Ed. Ravena	R. Montese, 35
Ed. Tietê	R. Itajaí
Ed. Isabella	R. Pará
Ed. Jatobá	R. Guilherme Almeida, 150
Ed. Borba Gato	R. Borba Gato, 672
Ed. Montserrat	R. Prefeito Hugo Cabral, 1207
Ed. Dom Fernando	R. Pará, 1368
Ed. Nicola Pagani	R. Belo Horizonte, 691
Ed. Mozart	R. São Francisco
Ed. Bosque Wilmar Berbet	R. Bosque Wilmar Berbet
Ed. Manhattan	R. Santos, 488
Ed. Íbis	R. Samuel Moura, 510
Ed . Terra Dourada	R. Santos 1150
Ed. San Michel	R. Mato Grosso, 1767
Ed. Caviúna	R. Mato Grosso, 564
Ed. Alaska	R. Pio XII, 97
Ed. Jennifer	R. Paes Leme
Ed. Costa Azul	R. Prefeito Hugo Cabral, 1145
Ed. Di Verona	R. João Sampaio, 150
Ed. Savanas	R. Pará, 1907
Ed. Saint Paul	R. Paranaguá, 1119
Ed. Saint Raphael	R. Sebastião Chapp Galindo
Ed. Daphine	R. Ibiporã, 262

Ed. Athenas	R. Prefeito Hugo Cabral, 1175
Ed. Arco Íris	R. Paranaguá , 552
Ed. Bartolomeu Bueno	R. Bartolomeu Bueno 77
Ed. Érico Veríssimo	R. Santos, 649
Ed. Palais Lac Dor	R. Dr Elias César, 155
Ed. Ana Flávia	R. Sergipe, 567
Ed. Dom Fernando	R. Pará, 1368
Ed. Cezanne	R. Rangel Pestana, 510
Ed. Embaixador	R. Belo Horizonte, 734
Ed. Bosque Wilmar Berbet	R. Bosque Wilmar Berbet
Ed. Ville Blanche	R. João Sampaio, 140
Ed. Érico Veríssimo	R. Santos 649
Ed. La Coruna	R. Goiás, 1649
Ed. Meridian	R. Marcílio Dias, 125
Ed. Piemont	R. Mato Grosso, 1638
Ed. Itabira	R. Prof. Samuel Moura, 491
Ed. New Port	Av. Rio Janeiro, 1643
Ed. Kenedy	R. Espirito Santo
Ed. Bartolomeu Bueno	R. Bartolomeu Bueno, 77
Ed. João Dinardi	R. Tupi, 513
Ed. Luíz de Camões	R. Santos, 366
Ed. Versalhes	R. Sergipe, 1468
Ed. Versalhes	R. Sergipe, 1468
Ed. Saint Moritz	R. Raposo Tavares, 967
Ed. Paraty	R. da Lapa, 186
Ed. La Rochele	R. José Monteiro de Mello, 250
Ed. Portal Escócia	R. Escócia, 430
Ed. Green Garden	R. Paes Leme, 175
Ed. Mississipi	R. São Francisco De Assis
Ed. Village San Francisco	Av. Juscelino Kubischek, 1575
Ed. Joselita	R. Canudos, 146
Ed. Manhattan	R. Santos, 488
Ed. Torre de Viena	R. Espírito Santo
Ed. Versalhes	R. Sergipe, 1468
Ed. Montserrat	R. Prefeito Hugo cabral, 1207
Ed. Ana Flávia	R. Sergipe, 567
Ed. Monte Real	R. Catro Alves, 2215
Ed. Bosque Wilmar Berbet	R. Bosque Wilmar Berbet
Ed. Lago Parque	R. Marcílio Dias, 195
Ed. Serra Verde	R. Espírito Santo, 1265
Ed. Érico Veríssimo	R. Santos, 649
Ed. Solar Reembrandt	R. Santos, 777
Ed. Costa Rica	R. Prefeito Hugo Cabral, 1174
Ed. Marques de Caravelas	R. Cândido Betoni, 199

Ed. Cleveland	Av. Bandeirantes, 263
Ed. Ravena	R. Montese, 35
Ed. Lucílio de Held	R. Gustavo Barroso, 80
Ed. Morada do Sol	Av. Madre Leônia Milito, 1325
Ed. Ângelo Bazo	R. Mato Grosso, 654
Ed. Ville France	R. Ana Nery, 299
Ed. Village di Monaco	R. São João, 277
Ed. Shangrilá	R. Visconde de Mauá, 191
Ed. Jennifer	R. Paes Leme
Ed. Shangrilá	R. Visconde de Mauá, 191
Ed. Rian	R. Santos, 383
Ed. Arco Íris	R. Paranaguá , 552
Ed. Londrina Flat Residence	R. São Paulo, 779
Ed. Montserrat	R. Prefeito Hugo Cabral, 1207
Ed. Ville Cap Ferrat	R. Espírito Santo, 1678
Ed. Ville Capri	R. Goiás, 958
Ed. Manhattan	R. Santos, 488
Ed. Beverly Hills	R. Marcílio Dias, 130
Ed. Marques de Caravelas	R. Cândido Betoni, 199
Ed. Nevada	R. Nevada, 626
Ed. Mirassol	R. Andre Betti
Ed. Luiz de Camões	R. Santos, 366
Ed. Rio Nilo	R. Ucrânia, 365
Ed. Ravel Boulevard	R. Madre Leônia Milito, 1200
Ed. Di Verona	R. João Sampaio, 150
Ed. Coralina	R. Maria Lúcia da Paz, 250
Ed. Village Cheval Blanch	R. Humberto Campos, 68
Ed. Stúdio Beta	R. Paranaguá, 1900
Ed. Saint Raphael	R. Sebastião Chapp Galindo
Ed. Montserrat	R. Prefeito Hugo Cabral, 1207
Ed. Ariane	R. Espírito Santo, s/n
Ed. Dom Fernando	R. Pará, 1368
Ed. Bosque Wilmar Berbet	R. Bosque Wilmar Berbet
Ed. Manhattan	R. Santos, 488
Ed. Terra Dourada	R. Santos, 1150
Ed. Alaska	R. Pio XII, 97
Ed. Jennifer	R. Paes Leme
Ed. Costa Azul	R. Prefeito Hugo Cabral, 1145
Ed. Di Verona	R. João Sampaio, 150
Ed. Savanas	R. Pará, 1907
Ed. Saint Paul	R. Paranaguá, 1119
Ed. Saint Raphael	R. Sebastião Chapp Galindo
Ed. Daphine	R. Ibiporã, 262
Ed. Athenas	R. Prefeito Hugo Cabral, 1175

Ed. Vitoria Régia	R. Vitória Régia, 62
Ed. Ville Cap Ferrat	R. Espírito Santo, 1678
Ed. Versalhes	R. Sergipe, 1468
Ed. Higienópolis	Av. Higienópolis, 1601
Ed. Ariane	R. Espírito Santo, s/n
Ed. Dom Fernando	R. Pará, 1368
Ed. Flor da Mata	R. Belo Horizonte, s/n
Ed. Four Seasons	R. Henrique Dias, 580
Ed. Ville Blanche	R. João Sampaio, 140
Ed. Palma D'oro	R. Goiás, 1892
Ed. Malena Januário	R. Pio XII, 731
Ed. La Coruna	R. Goiás, 1649
Ed. Portland	R. Rangel Pestana, 340
Ed. Panorama	Av. Paraná, 123
Ed. Piemont	R. Mato Grosso, 1638
Ed. Ravena	R. Montese, 35
Ed. Mar del Plata	R. Alagoas, 1690
Ed. Versalhes	R. Sergipe, 1468
Ed. Luíz de Camões	R. Santos, 366
Ed. Vila Lobos	R. Santa Catarina, 185
Ed. Ravel Boulevard	R. Madre Leônia Milito, 1200
Ed. La Rochele	R. José Monteiro de Mello, 250
Ed. Canasvieiras	R. Luís Dias
Ed. Ravel Boulevard	R. Madre Leônia Milito, 1200
Ed. Itapora	Av. Inglaterra, 850
Ed. Torre de Belém	R. Clevelândia, 68
Ed. Vale Dumont	R. Borba Gato
Ed. Quinta da Boa Vista	Av. Garibaldi Deliberador, 99
Ed. Nova Inglaterra	R. Madre Henriqueta Dominici, 750
Ed. Parque Universitário	R. Delaine Negro, 55
Ed. Euclides Machado	R. Souza Naves, 289
Ed. Metrôpole	Av. Paraná, 427
Ed. Bavária	R. Maragogipe, 73
Ed. Bavária	R. Maragogipe, 73
Ed. Floresta Negra	Rua Maragogipe, 55
Ed. Monte Real	R. Castro Alves, 2215
Ed. Torre de Cadis	R. Uruguai, 1744
Ed. Manhattan	R. Santos, 488
Ed. Torre de Viena	R. Espírito Santo
Ed. Montserrat	R. Prefeito Hugo Cabral, 1207
Ed. Ana Flávia	R. Sergipe, 567
Ed. Monte Real	R. Castro Alves, 2215
Ed. Bosque Wilmar Berbet	R. Bosque Wilmar Berbet
Ed. Lago Parque	R. Marcílio Dias, 195

Ed. Terraço Londrina	Av. São Paulo, 910
Ed. Serra Verde	R. Espírito Santo, 1265
Ed. Érico Veríssimo	R. Santos 649
Ed. Cleveland	R. Av Bandeirantes, 263
Ed. Ravena	R. Montese, 35
Ed. Lucilio de Held	R. Gustavo Barroso, 80
Ed. Morada do Sol	Av. Madre Leônia Milito, 1325
Ed. Brystol Park	R. Espírito Santo, 1307
Ed. Ville France	R. Ana Nery, 299
Ed. Village di Monaco	R. São João, 277
Ed. Shangrila	R. Visconde de Mauá, 191
Ed. Rian	R. Santos, 383
Ed. Mar del Plata	R. Alagoas, 1690
Ed. Polaris	R. Piauí, 1259
Ed. Ville Cap Ferrat	R. Espírito Santo, 1678
Ed. Solar do Pioneiro	R. Tupi, 240
Ed. Manhattan	R. Santos, 488
Ed. Nevada	R. Nevada, 626
Ed. Marissol	R. Luiz Betti , 156
Ed. Ravel Boulevard	R. Madre Leônia Milito, 1200
Ed. Di Verona	R. João Sampaio, 150
Ed. Coralina	R. Maria Lúcia da Paz, 250
Ed. Kenedy	R. Espirito Santo
Ed. Bartolomeu Bueno	R. Bartolomeu Bueno, 77
Ed. João Dinardi	R. Tupi, 513
Ed. Ravena	R. Montese, 35
Ed. Versalhes	R. Sergipe, 1468
Ed. Luíz de Camões	R. Santos, 366
Ed. Ravel Boulevard	Av. Madre Leônia Milito, 1200
Ed. Canasvieiras	R. Luís Dias
Ed. Village di Monaco	R. São João, 277
Ed. Bela Torre	R. Alfredo Battini, 199
Ed. Torre de Belém	R. Clevelândia, 68
Ed. Quinta da Boa Vista	Av. Garibaldi Deliberador, 99
Ed. Don Fernando	R. Pará, 1368
Ed. Casabela	R. Mato Grosso, 2004
Ed. Fontainebleu	R. Francisco Assis, 110
Ed. Monte Real	R. Castro Alves, 2215
Ed. Torre de Viena	R. Espírito Santo
Ed. Torre de Cadis	R. Uruguai, 1744
Ed. Bavária	R. Maragogipe, 73
Ed. Floresta Negra	Rua Maragogipe, 55

Fonte: Jornal Folha de Londrina - Caderno Classificados. 2000 - 2010

Elaboração e Organização: da autora

2000

Incorporadora/Construtora ou Imobiliária	Bairro	M² do apto	Preço do Imóvel em R\$
João de Barro	Centro	240	160.000,00
João de Barro	Centro	250	135.000,00
João de Barro	Centro	134	80.000,00
João de Barro	Centro	127	73.000,00
João de Barro	Jd. Quebec	100	39.000,00
João de Barro	Centro	67	29.000,00
Schietti e Sapia Imóveis	Centro	444	330.000,00
Schietti e Sapia Imóveis	Centro	581	315.000,00
Schietti e Sapia Imóveis	Gleba Palhano	392	300.000,00
Schietti e Sapia Imóveis	Gleba Palhano	243	185.000,00
Schietti e Sapia Imóveis	Gleba Palhano	266	180.000,00
Schietti e Sapia Imóveis	Gleba Palhano	289	150.000,00
Schietti e Sapia Imóveis	Vitória	174	121.000,00
Schietti e Sapia Imóveis	Centro	163	100.000,00
Schietti e Sapia Imóveis	Centro	157	75.000,00
Schietti e Sapia Imóveis	Campo Belo	110	60.000,00
Schietti e Sapia Imóveis	Centro	116	55.000,00
Schietti e Sapia Imóveis	Jd. Santo Antonio	120	49.000,00
Schietti e Sapia Imóveis	Centro	90	45.000,00
HS Venda e Administração de Imóveis	Gleba Palhano	255	140.000,00
Romeu Curi	Centro	444	330.000,00
Romeu Curi	Centro	550	310.000,00
Romeu Curi	Campo Belo	500	260.000,00
Romeu Curi	Centro	380	250.000,00
Romeu Curi	Gleba Palhano	309	230.000,00
Romeu Curi	Centro	294	195.000,00
Romeu Curi	Centro	405	175.000,00
Romeu Curi	Centro	250	165.000,00
Romeu Curi	Centro	253	159.000,00
Romeu Curi	Centro	345	160.000,00
Romeu Curi	Centro	321	155.000,00
Romeu Curi	Gleba Palhano	272	150.000,00
Romeu Curi	Centro	220	139.000,00
Romeu Curi	Centro	228	130.000,00
Romeu Curi	Centro	300	130.000,00
Romeu Curi		294	120.000,00
Romeu Curi	Presidente	160	100.000,00
Romeu Curi	Centro	160	90.000,00
Romeu Curi	Centro	180	90.000,00
Romeu Curi	Centro	170	85.000,00

Romeu Curi	Centro	140	80.000,00
Romeu Curi	Centro	164	79.000,00
Romeu Curi	Centro	154	79.000,00
Romeu Curi	Centro	170	70.000,00
Romeu Curi	Centro	204	60.000,00
Romeu Curi	Jardim dos Bancários	110	58.000,00
Romeu Curi		117	57.000,00
Romeu Curi	Gleba Palhano	90	50.000,00
Romeu Curi		104	43.500,00
Menezes Imóveis	Ipiranga	160	90.000,00
Imobiliária Caracol	Centro	280	110.000,00
Imobiliária Natal	Centro	120	90.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Centro	590	350.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários		290	220.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários		239	190.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Jd. dos Bancários	256	185.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Centro	478	180.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Centro	240	170.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários		302	160.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Centro	228	140.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Presidente	173	127.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Ipiranga	174	115.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Centro	300	110.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários		162	100.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Presidente	180	100.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Gleba Palhano	144	99.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Centro	210	95.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Centro	145	78.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Centro	151	75.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Guanabara	135	73.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Centro	160	72.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários		166	70.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários		126	68.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários		125	68.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários		178	65.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Ipiranga	130	65.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Centro	156	65.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários		120	60.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários		115	58.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Centro	86	50.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários		110	44.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários	Centro	61	32.000,00
Raul Fungêncio Negócios Imobiliários		63	27.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	367	230.000,00

Abilio Medeiros Imóveis	Centro	220	180.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	257	155.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Gleba Palhano	272	150.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	275	150.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	267	150.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		386	145.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	220	140.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		154	130.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	220	130.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	centro	119	70.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	centro	147	67.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	centro	150	65.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		127	65.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		104	60.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		104	50.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		103	45.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	centro	84	42.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	83	42.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		62	32.000,00
Romeu Curi	Centro	550	310.000,00
Romeu Curi		391	300.000,00
Romeu Curi		500	260.000,00
Romeu Curi	Centro	380	250.000,00
Romeu Curi		252	215.000,00
Romeu Curi	Centro	405	175.000,00
Romeu Curi		253	161.099,00
Romeu Curi	Centro	220	139.000,00
Romeu Curi		228	130.000,00
Romeu Curi	Centro	300	130.000,00
Romeu Curi	Centro	200	120.000,00
Romeu Curi		214	110.000,00
Romeu Curi	Centro	146	79.000,00
Romeu Curi		145	79.000,00
Romeu Curi	Centro	169	75.000,00
Romeu Curi	Centro	170	70.000,00
Romeu Curi	Centro	204	60.000,00
Romeu Curi		110	58.000,00
Romeu Curi		90	48.500,00
Imobiliária Londrina	Centro	213	110.000,00
Imobiliária Londrina		206	90.000,00
Imobiliária Londrina		157	85.000,00
Imobiliária Londrina	Centro	200	75.000,00
Imobiliária Londrina		90	40.000,00
Vivenda		129	60.000,00

Vivenda		150	55.000,00
Spina Serviços Imobiliários	Centro	550	300.000,00
Spina Serviços Imobiliários		115	55.000,00
Spina Serviços Imobiliários		63	20.000,00
Galmo Empreendimentos		307	225.000,00
Galmo Empreendimentos		142	65.000,00
Galmo Empreendimentos		163	100.000,00
Imobiliária Morena		184	66.000,00
João de Barro	Centro	240	160.000,00
João de Barro		160	90.000,00
João de Barro		127	73.000,00
João de Barro		130	60.000,00
João de Barro	Centro	120	46.000,00
João de Barro		80	40.000,00
João de Barro		100	39.000,00
João de Barro		67	29.000,00
Moro Imobiliária		80	32.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		590	350.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	centro	478	230.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		290	220.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		256	185.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	centro	240	170.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		302	160.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		240	140.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		173	127.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		162	100.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Gleba Palhano	144	99.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		147	95.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		167	90.500,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	115	85.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		206	85.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	145	78.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	151	75.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		124	75.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		154	74.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		135	73.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	160	72.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		178	70.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		166	70.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		126	68.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		120	68.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		142	65.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		130	65.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	156	65.000,00

Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		115	62.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	63	27.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		444	350.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		520	300.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	220	180.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	257	155.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	267	150.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		386	145.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		154	130.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	220	130.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	119	70.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	150	65.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		137	65.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		127	60.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		104	60.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	60	40.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		96	35.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		62	32.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		55	33.000,00
Spina		115	55.000,00
Spina		63	20.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	444	350.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	220	180.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	centro	250	165.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		220	130.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		250	120.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		174	105.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		119	70.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	149	65.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Gleba Palhano	137	65.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		120	62.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	162	60.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		131	55.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		103	45.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	84	40.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		62	32.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		55	33.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Bela Vista	45	23.000,00
Romeu Curi	Centro	444	330.000,00
Romeu Curi	Centro	380	235.000,00
Romeu Curi	Centro	266	165.000,00
Romeu Curi	Centro	253	159.800,00
Romeu Curi	Centro	321	155.000,00
Romeu Curi		230	135.000,00

Romeu Curi		178	115.000,00
Romeu Curi		214	110.000,00
Romeu Curi		218	85.000,00
Romeu Curi	Centro	170	80.000,00
Romeu Curi	Guanabara	134	63.000,00
Romeu Curi		110	58.000,00
Romeu Curi	Gleba Palhano	90	50.000,00
Delalibera Imobiliária	Ipiranga	181	85.000,00
Imobiliária Novavida	Centro	108	60.000,00
João de Barro	Centro	251	160.000,00
João de Barro		134	80.000,00
João de Barro		67	29.000,00
Moro Imobiliária		80	32.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	344	205.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		239	190.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	315	165.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	228	155.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		202	146.500,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		220	130.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		162	100.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Gleba Palhano	144	99.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	145	78.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	160	72.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		166	70.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		126	68.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		136	65.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		108	65.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		123	63.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		115	57.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		103	53.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	92	45.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	89	45.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		101	43.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		77	36.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	61	32.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		55	27.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	400	300.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	300	140.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	237	120.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	444	350.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	520	300.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	220	170.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	250	165.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	257	155.000,00

Abilio Medeiros Imóveis	Centro	220	130.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		250	120.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		174	105.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		168	80.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Guanabara	140	75.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	119	70.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	149	65.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Gleba Palhano	137	65.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		120	62.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		124	58.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		127	58.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		131	55.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		103	45.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	77	45.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	135	34.500,00
Abilio Medeiros Imóveis		45	23.000,00
Vivenda		96	55.000,00
Galmo		163	100.000,00
Imobiliária Vênus		66	23.833,00
Imobiliária Vênus		57	15.689,00
João de Barro	Centro	250	136.000,00
João de Barro		134	80.000,00
João de Barro		67	29.000,00
Mavilar	Centro	160	83.000,00
Imobiliária Londrina		120	58.000,00
Imobiliária Londrina		62	32.000,00
Schietti & Sapia	Centro	444	330.000,00
Schietti & Sapia	Centro	450	260.000,00
Schietti & Sapia	Centro	367	230.000,00
Schietti & Sapia		222	210.000,00
Schietti & Sapia		243	185.000,00
Schietti & Sapia	Centro	266	180.000,00
Schietti & Sapia		157	110.000,00
Schietti & Sapia	Centro	153	80.000,00
Schietti & Sapia	Centro	120	80.000,00
Schietti & Sapia		184	74.000,00
Schietti & Sapia	Centro	170	65.000,00
Schietti & Sapia		126	65.000,00
Schietti & Sapia		160	64.000,00
Schietti & Sapia		110	60.000,00
Schietti & Sapia	Centro	120	55.000,00
Schietti & Sapia	Centro	116	55.000,00
Schietti & Sapia		97	55.000,00
Schietti & Sapia		120	49.000,00

Schietti & Sapia		90	45.000,00
Schietti & Sapia	Centro	64	37.000,00
Canezin Imóveis		200	85.000,00
Câmara de Imóveis	Centro	251	160.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		444	350.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	542	320.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	420	300.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		243	210.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		438	200.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		243	200.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		256	180.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		240	170.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		310	150.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		198	135.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	170	106.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		180	100.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	147	90.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		115	85.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		206	85.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		136	85.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		160	80.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	150	78.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	151	75.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		154	74.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		109	65.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		100	63.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		120	62.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Ipiranga	113	62.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		66	40.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	51	35.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	63	30.000,00
Abílio Medeiros Imóveis	Centro	400	300.000,00
Abílio Medeiros Imóveis	Centro	300	140.000,00
Abílio Medeiros Imóveis	Centro	237	120.000,00
Abílio Medeiros Imóveis	Centro	444	350.000,00
Abílio Medeiros Imóveis	Centro	550	320.000,00
Abílio Medeiros Imóveis		380	220.000,00
Abílio Medeiros Imóveis		244	200.000,00
Abílio Medeiros Imóveis		305	190.000,00
Abílio Medeiros Imóveis	Centro	220	170.000,00
Abílio Medeiros Imóveis	Centro	250	165.000,00
Abílio Medeiros Imóveis	Centro	257	155.000,00
Abílio Medeiros Imóveis	Centro	220	130.000,00
Abílio Medeiros Imóveis		250	120.000,00

Abílio Medeiros Imóveis		174	110.000,00
Abílio Medeiros Imóveis	Centro	134	80.000,00
Abílio Medeiros Imóveis		168	80.000,00
Abílio Medeiros Imóveis	Guanabara	140	75.000,00
Abílio Medeiros Imóveis	Centro	119	70.000,00
Abílio Medeiros Imóveis		137	65.000,00
Abílio Medeiros Imóveis		130	64.000,00
Abílio Medeiros Imóveis		120	62.000,00
Abílio Medeiros Imóveis		124	58.000,00
Abílio Medeiros Imóveis		131	55.000,00
Abílio Medeiros Imóveis	Centro	90	45.000,00
Abílio Medeiros Imóveis		77	45.000,00
Abílio Medeiros Imóveis	Centro	83	42.000,00
Romeu Curi	Centro	444	330.000,00
Romeu Curi	Centro	380	235.000,00
Romeu Curi	Centro	321	155.000,00
Romeu Curi	Centro	267	150.000,00
Romeu Curi		230	135.000,00
Romeu Curi		178	115.000,00
Romeu Curi		214	110.000,00
Romeu Curi		218	85.000,00
Romeu Curi	Centro	170	80.000,00
Romeu Curi		130	65.000,00
Romeu Curi		134	63.000,00
Romeu Curi		110	58.000,00
Romeu Curi	Gleba Palhano	90	50.000,00
Romeu Curi		104	43.500,00
Romeu Curi	Centro	34	14.000,00
Vivenda		96	55.000,00
Schietti & Sapia	Centro	444	330.000,00
Schietti & Sapia	Centro	581	315.000,00
Schietti & Sapia	Centro	450	260.000,00
Schietti & Sapia		243	200.000,00
Schietti & Sapia	Centro	266	180.000,00
Schietti & Sapia	Centro	153	80.000,00
Schietti & Sapia	Centro	170	65.000,00
Schietti & Sapia		125	65.000,00
Schietti & Sapia	Centro	160	64.000,00
Schietti & Sapia		110	60.000,00
Schietti & Sapia	Centro	120	55.000,00
Schietti & Sapia	Centro	116	55.000,00
Schietti & Sapia		97	55.000,00
Schietti & Sapia		120	49.000,00
Schietti & Sapia		90	45.000,00

Schietti & Sapia		80	45.000,00
Imobiliária Caracol	Centro	350	240.000,00
Imobiliária Caracol	Centro	280	110.000,00
HS Imóveis	Centro	120	55.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	590	350.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	420	300.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	344	205.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		239	190.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		256	180.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	315	165.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		228	155.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		310	150.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		202	145.500,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	138	135.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	170	105.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		134	80.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	145	78.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	151	75.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	160	72.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		166	70.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	136	65.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		100	63.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		123	63.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		135	58.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		100	46.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		93	45.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		101	43.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Gleba Palhano	77	36.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		55	27.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		45	22.000,00
Câmara de Imóveis	Gleba Palhano	82	34.000,00
Câmara de Imóveis	Centro	55	25.000,00
Imobiliária Natal	Centro	415	285.000,00
Imobiliária Natal	Centro	220	135.000,00
Imobiliária Natal	Centro	217	120.000,00
Imobiliária Natal		440	145.000,00
Imobiliária Natal		72	47.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		400	300.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	300	140.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	444	350.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		550	320.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		380	220.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		244	200.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		305	190.000,00

Abilio Medeiros Imóveis	Centro	296	180.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	220	170.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	250	165.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		174	110.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		134	80.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		168	80.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		140	75.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	149	65.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Gleba Palhano	137	65.000,00
Abilio Medeiros Imóveis		130	64.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Shangri-lá	131	55.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	90	45.000,00
Abilio Medeiros Imóveis	Centro	135	34.500,00
Romeu Curi	Centro	405	280.000,00
Romeu Curi	Centro	380	235.000,00
Romeu Curi	Centro	253	159.800,00
Romeu Curi	Centro	267	150.000,00
Romeu Curi		214	110.000,00
Romeu Curi		218	85.000,00
Romeu Curi	Gleba Palhano	134	63.000,00
Romeu Curi		110	58.000,00
Romeu Curi		90	50.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		115	85.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		206	85.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	136	85.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		134	80.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	151	75.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	160	72.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		136	65.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		123	63.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		115	57.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		114	55.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		93	45.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Gleba Palhano	77	36.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	450	250.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	340	230.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários		192	160.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Shangri-lá	440	145.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	120	90.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	72	47.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	220	135.000,00
Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários	Centro	217	120.000,00

Preço do m² do Imóvel em R\$ - 2000	Deflacionado pelo IGP-DI do m² para o ano de 2010	Quartos			
		1	2	3	4
666,67	4.841,44			x	
540,00	3.921,57				x
597,01	4.335,62			x	
574,80	4.174,31			x	
390,00	2.832,24		x		
432,84	3.143,32		x		
743,24	5.397,55				x
542,17	3.937,32				x
765,31	5.557,78				x
761,32	5.528,81				x
676,69	4.914,25				x
519,03	3.769,29				x
695,40	5.050,13			x	
613,50	4.455,32			x	
477,71	3.469,19			x	
545,45	3.961,18			x	
474,14	3.443,27			x	
408,33	2.965,38			x	
500,00	3.631,08			x	
549,02	3.987,07			x	
743,24	5.397,55				x
563,64	4.093,22				x
520,00	3.776,33				x
657,89	4.777,74				x
744,34	5.405,49				x
663,27	4.816,74				x
432,10	3.137,97				x
660,00	4.793,03			x	
628,46	4.563,97			x	
463,77	3.367,96				x
482,87	3.506,65			x	
551,47	4.004,87				x
631,82	4.588,37			x	
570,18	4.140,71			x	
433,33	3.146,94			x	
408,16	2.964,15				x
625,00	4.538,85			x	
562,50	4.084,97			x	
500,00	3.631,08			x	
500,00	3.631,08		x		

571,43	4.149,81		x		
481,71	3.498,24			x	
512,99	3.725,40			x	
411,76	2.990,30			x	
294,12	2.135,93			x	
527,27	3.829,14			x	
487,18	3.537,98			x	
555,56	4.034,54		x		
418,27	3.037,54	x			
562,50	4.084,97			x	
392,86	2.852,99		x		
750,00	5.446,62			x	
593,22	4.308,06				x
758,62	5.509,23				x
794,98	5.773,27			x	
722,66	5.248,05			x	
376,57	2.734,71				x
708,33	5.144,03			x	
529,80	3.847,50			x	
614,04	4.459,22			x	
734,10	5.331,18			x	
660,92	4.799,71			x	
366,67	2.662,79				x
617,28	4.482,82			x	
555,56	4.034,54			x	
687,50	4.992,74			x	
452,38	3.285,26			x	
537,93	3.906,54			x	
496,69	3.607,04		x		
540,74	3.926,95			x	
450,00	3.267,97			x	
421,69	3.062,36			x	
539,68	3.919,26			x	
544,00	3.950,62			x	
365,17	2.651,91			x	
500,00	3.631,08			x	
416,67	3.025,90			x	
500,00	3.631,08			x	
504,35	3.662,66			x	
581,40	4.222,19		x		
400,00	2.904,87			x	
524,59	3.809,66	x			
428,57	3.112,36	x			
626,70	4.551,22				x

818,18	5.941,77			x	
603,11	4.379,90			x	
551,47	4.004,87				x
545,45	3.961,18			x	
561,80	4.079,87				x
375,65	2.728,02				x
636,36	4.621,38				x
844,16	6.130,40			x	
590,91	4.291,28			x	
588,24	4.271,86			x	
455,78	3.309,97			x	
433,33	3.146,94			x	
511,81	3.716,86			x	
576,92	4.189,71			x	
480,77	3.491,43			x	
436,89	3.172,79			x	
500,00	3.631,08			x	
506,02	3.674,83		x		
516,13	3.748,21	x			
563,64	4.093,22				x
767,26	5.571,99				x
520,00	3.776,33				x
657,89	4.777,74				x
853,17	6.195,89			x	
432,10	3.137,97		x		
636,75	4.624,22			x	
631,82	4.588,37			x	
570,18	4.140,71			x	
433,33	3.146,94			x	
600,00	4.357,30			x	
514,02	3.732,89			x	
541,10	3.929,53			x	
544,83	3.956,63			x	
443,79	3.222,85			x	
411,76	2.990,30			x	
294,12	2.135,93			x	
527,27	3.829,14			x	
538,89	3.913,50		x		
516,43	3.750,41				x
436,89	3.172,79			x	
541,40	3.931,74			x	
375,00	2.723,31			x	
444,44	3.227,63		x		
465,12	3.377,75			x	

366,67	2.662,79			x	
545,45	3.961,18				x
478,26	3.473,21			x	
317,46	2.305,45		x		
732,90	5.322,43				x
457,75	3.324,23		x		
613,50	4.455,32			x	
358,70	2.604,91			x	
666,67	4.841,44			x	
562,50	4.084,97			x	
574,80	4.174,31			x	
461,54	3.351,77			x	
383,33	2.783,83			x	
500,00	3.631,08		x		
390,00	2.832,24		x		
432,84	3.143,32			x	
400,00	2.904,87		x		
593,22	4.308,06				x
481,17	3.494,35				x
758,62	5.509,23				x
722,66	5.248,05			x	
708,33	5.144,03			x	
529,80	3.847,50			x	
583,33	4.236,26			x	
734,10	5.331,18			x	
617,28	4.482,82			x	
687,50	4.992,74			x	
646,26	4.693,24		x		
541,92	3.935,48		x		
739,13	5.367,69			x	
412,62	2.996,52			x	
537,93	3.906,54			x	
496,69	3.607,04		x		
604,84	4.392,44			x	
480,52	3.489,61			x	
540,74	3.926,95			x	
450,00	3.267,97			x	
393,26	2.855,91			x	
421,69	3.062,36			x	
539,68	3.919,26			x	
566,67	4.115,23			x	
457,75	3.324,23		x		
500,00	3.631,08			x	
416,67	3.025,90			x	

539,13	3.915,25			x	
428,57	3.112,36	x			
788,29	5.724,68				x
576,92	4.189,71				x
818,18	5.941,77			x	
603,11	4.379,90			x	
561,80	4.079,87				x
375,65	2.728,02				x
844,16	6.130,40			x	
590,91	4.291,28			x	
588,24	4.271,86			x	
433,33	3.146,94			x	
474,45	3.445,55			x	
472,44	3.430,94			x	
576,92	4.189,71		x		
666,67	4.841,44		x		
364,58	2.647,66			x	
516,13	3.748,21	x			
600,00	4.357,30		x		
478,26	3.473,21			x	
317,46	2.305,45		x		
788,29	5.724,68				x
818,18	5.941,77			x	
660,00	4.793,03			x	
590,91	4.291,28			x	
480,00	3.485,84				x
603,45	4.382,34			x	
588,24	4.271,86			x	
436,24	3.168,06			x	
474,45	3.445,55			x	
516,67	3.752,12			x	
370,37	2.689,69			x	
419,85	3.049,00			x	
436,89	3.172,79	x			
476,19	3.458,17			x	
516,13	3.748,21	x			
600,00	4.357,30		x		
511,11	3.711,77	x			
743,24	5.397,55				x
618,42	4.491,08				x
620,30	4.504,73			x	
631,62	4.586,93			x	
482,87	3.506,65			x	
586,96	4.262,57				x

646,07	4.691,85			x	
514,02	3.732,89			x	
389,91	2.831,58			x	
470,59	3.417,49			x	
470,15	3.414,30			x	
527,27	3.829,14			x	
555,56	4.034,54		x		
469,61	3.410,41			x	
555,56	4.034,54			x	
637,45	4.629,27			x	
597,01	4.335,62			x	
432,84	3.143,32			x	
400,00	2.904,87	x			
595,93	4.327,74			x	
794,98	5.773,27			x	
523,81	3.803,99				x
679,82	4.937,00			x	
725,25	5.266,87				x
590,91	4.291,28			x	
617,28	4.482,82			x	
687,50	4.992,74			x	
537,93	3.906,54			x	
450,00	3.267,97			x	
421,69	3.062,36			x	
539,68	3.919,26			x	
477,94	3.470,89			x	
601,85	4.370,75			x	
512,20	3.719,65			x	
495,65	3.599,51			x	
514,56	3.736,84			x	
489,13	3.552,15		x		
505,62	3.671,88		x		
425,74	3.091,81			x	
467,53	3.395,30			x	
524,59	3.809,66	x			
490,91	3.565,06		x		
750,00	5.446,62				x
466,67	3.389,01				x
506,33	3.677,05				x
788,29	5.724,68			x	
576,92	4.189,71				x
772,73	5.611,67			x	
660,00	4.793,03			x	
603,11	4.379,90			x	

590,91	4.291,28			x	
480,00	3.485,84				x
603,45	4.382,34			x	
476,19	3.458,17			x	
535,71	3.890,45			x	
588,24	4.271,86			x	
436,24	3.168,06			x	
474,45	3.445,55			x	
516,67	3.752,12			x	
467,74	3.396,82			x	
456,69	3.316,58			x	
419,85	3.049,00			x	
436,89	3.172,79			x	
584,42	4.244,12		x		
255,56	1.855,89			x	
511,11	3.711,77	x			
572,92	4.160,61		x		
613,50	4.455,32			x	
361,11	2.622,41			x	
275,25	1.998,88		x		
544,00	3.950,62				x
597,01	4.335,62			x	
432,84	3.143,32			x	
518,75	3.767,25			x	
483,33	3.510,05			x	
516,13	3.748,21	x			
743,24	5.397,55				x
577,78	4.195,92				x
626,70	4.551,22				x
945,95	6.869,61			x	
761,32	5.528,81				x
676,69	4.914,25				x
700,64	5.088,14			x	
522,88	3.797,21			x	
666,67	4.841,44			x	
402,17	2.920,65		x		
382,35	2.776,71			x	
515,87	3.746,35			x	
400,00	2.904,87			x	
545,45	3.961,18			x	
458,33	3.328,49			x	
474,14	3.443,27			x	
567,01	4.117,72			x	
408,33	2.965,38			x	

500,00	3.631,08			x	
578,13	4.198,44		x		
425,00	3.086,42			x	
637,45	4.629,27			x	
788,29	5.724,68			x	
590,41	4.287,62				x
714,29	5.187,26				x
864,20	6.275,94			x	
456,62	3.316,06				x
823,05	5.977,09				x
703,13	5.106,21			x	
708,33	5.144,03			x	
483,87	3.513,95			x	
681,82	4.951,48			x	
623,53	4.528,17			x	
555,56	4.034,54			x	
612,24	4.446,22		x		
739,13	5.367,69			x	
412,62	2.996,52			x	
625,00	4.538,85			x	
500,00	3.631,08			x	
520,00	3.776,33			x	
496,69	3.607,04		x		
480,52	3.489,61			x	
596,33	4.330,65			x	
630,00	4.575,16			x	
516,67	3.752,12			x	
548,67	3.984,55			x	
606,06	4.401,31		x		
686,27	4.983,84	x			
476,19	3.458,17	x			
750,00	5.446,62				x
466,67	3.389,01				x
506,33	3.677,05				x
788,29	5.724,68				x
581,82	4.225,26				x
578,95	4.204,41				x
819,67	5.952,59				x
622,95	4.523,97				x
772,73	5.611,67			x	
660,00	4.793,03			x	
603,11	4.379,90			x	
590,91	4.291,28			x	
480,00	3.485,84				x

632,18	4.591,02			x	
597,01	4.335,62			x	
476,19	3.458,17			x	
535,71	3.890,45			x	
588,24	4.271,86			x	
474,45	3.445,55			x	
492,31	3.575,22			x	
516,67	3.752,12			x	
467,74	3.396,82			x	
419,85	3.049,00			x	
500,00	3.631,08		x		
584,42	4.244,12		x		
506,02	3.674,83			x	
743,24	5.397,55				x
618,42	4.491,08				x
482,87	3.506,65			x	
561,80	4.079,87				x
586,96	4.262,57				x
646,07	4.691,85			x	
514,02	3.732,89			x	
389,91	2.831,58			x	
470,59	3.417,49			x	
500,00	3.631,08			x	
470,15	3.414,30			x	
527,27	3.829,14			x	
555,56	4.034,54		x		
418,27	3.037,54	x			
411,76	2.990,30	x			
572,92	4.160,61		x		
743,24	5.397,55				x
542,17	3.937,32				x
577,78	4.195,92				x
823,05	5.977,09				x
676,69	4.914,25				x
522,88	3.797,21			x	
382,35	2.776,71			x	
520,00	3.776,33			x	
400,00	2.904,87			x	
545,45	3.961,18			x	
458,33	3.328,49			x	
474,14	3.443,27			x	
567,01	4.117,72			x	
408,33	2.965,38			x	
500,00	3.631,08			x	

562,50	4.084,97		x		
685,71	4.979,77		x		x
392,86	2.852,99		x		
458,33	3.328,49			x	
593,22	4.308,06				x
714,29	5.187,26				x
595,93	4.327,74			x	
794,98	5.773,27			x	
703,13	5.106,21			x	
523,81	3.803,99				x
679,82	4.937,00			x	
483,87	3.513,95			x	
720,30	5.230,92				x
978,26	7.104,29			x	
617,65	4.485,45			x	
597,01	4.335,62			x	
537,93	3.906,54			x	
496,69	3.607,04		x		
450,00	3.267,97			x	
421,69	3.062,36			x	
477,94	3.470,89			x	
630,00	4.575,16			x	
512,20	3.719,65			x	
429,63	3.120,04			x	
460,00	3.340,60			x	
483,87	3.513,95		x		
425,74	3.091,81			x	
467,53	3.395,30			x	
490,91	3.565,06		x		
488,89	3.550,39	x			
414,63	3.011,14		x		
454,55	3.300,98	x			
686,75	4.987,27				x
613,64	4.456,33			x	
553,00	4.015,94			x	
329,55	2.393,21				x
652,78	4.740,58			x	
750,00	5.446,62				x
466,67	3.389,01				x
788,29	5.724,68				x
581,82	4.225,26				x
578,95	4.204,41				x
819,67	5.952,59				x
622,95	4.523,97				x

608,11	4.416,18				x
772,73	5.611,67			x	
660,00	4.793,03			x	
632,18	4.591,02			x	
597,01	4.335,62			x	
476,19	3.458,17			x	
535,71	3.890,45			x	
436,24	3.168,06			x	
474,45	3.445,55			x	
492,31	3.575,22			x	
419,85	3.049,00			x	
500,00	3.631,08		x		
255,56	1.855,89			x	
691,36	5.020,76			x	
618,42	4.491,08				x
631,62	4.586,93				x
561,80	4.079,87				x
514,02	3.732,89			x	
389,91	2.831,58			x	
470,15	3.414,30			x	
527,27	3.829,14			x	
555,56	4.034,54		x		
739,13	5.367,69			x	
412,62	2.996,52			x	
625,00	4.538,85			x	
597,01	4.335,62			x	
496,69	3.607,04		x		
450,00	3.267,97			x	
477,94	3.470,89			x	
512,20	3.719,65			x	
495,65	3.599,51			x	
482,46	3.503,68			x	
483,87	3.513,95		x		
467,53	3.395,30			x	
555,56	4.034,54				x
676,47	4.912,64			x	
833,33	6.051,80			x	
329,55	2.393,21				x
750,00	5.446,62			x	
652,78	4.740,58			x	
613,64	4.456,33			x	
553,00	4.015,94			x	

Garagem	Outras Características
2	
3	
2	
2	
1	
1	
3	
3	
3	
3	
3	
3	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
3	
3	
3	
3	
3	
3	
3	
2	
2	
3	
2	
3	
2	
2	
2	
2	
4	
3	
3	
3	
2	

2	
3	
3	
3	
3	
3	
3	
2	
1	
2	
1	
1	
4	
4	
2	
2	
4	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
4	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
1	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
1	
3	
1	
1	
4	

2	
2	
4	
2	
4	
4	
4	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
1	
1	
4	
4	
4	
4	
3	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
4	
3	
3	
3	
1	
3	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

3	
2	
3	
3	
3	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
1	
1	
3	
3	
3	
3	
3	
3	
3	
3	
3	
3	
2	
2	
2	
2	
2	

[illegible]

[illegible]

3	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
4	
4	
4	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
3	
3	
3	
3	
1	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
2	
3	
3	
2	
2	
3	
2	
2	
2	
2	