Artigo Compacto

Reflexões sobre a verticalização dispersa e periférica em Londrina - PR

Reflections on dispersed and peripheral verticalization in Londrina - PR

Thamine de Almeida Ayoub Ayoub, Universidade Estadual de Londrina (UEL), thamine@uel.br
Ana Luiza Favarão Leão, Universidade Estadual de Londrina (UEL), analuiza.favarao@uel.br
Vera Lúcia Tieko Suguihiro, Universidade Estadual de Londrina (UEL), suguihiro@uel.br
Milena Kanashiro, Universidade Estadual de Londrina (UEL), milena@uel.br

Como citar:

AYOUB, Thamine de Almeida Ayoub; LEÃO, Ana Luiza Favarão; SUGUIHIRO, Vera Lúcia Tieko; KANASHIRO, Milena. Reflexões sobre a verticalização dispersa e periférica em Londrina - PR. In: III SIMPÓSIO NACIONAL DE GESTÃO E ENGENHARIA URBANA: SINGEURB, 2021, Maceió. **Anais...** Porto Alegre: ANTAC, 2021. p. 360-369.
Disponível em: https://eventos.antac.org.br/index.php/singeurb/issue/view/14

RESUMO

Além do evidente aumento na densidade dos empreendimentos habitacionais, a verticalização é apontada como estratégia de superaproveitamento da valorização do solo urbano. Por outro lado, tem sido defendida na busca pela vitalidade urbana e melhor aproveitamento da infraestrutura das cidades. Adotando a cidade de Londrina como estudo empírico e fundamentado por referências teóricas para o entendimento do fenômeno, foi realizado um levantamento de dados e a sistematização dos empreendimentos subsidiados por faixa de renda, Faixa 1 para zero a três salários-mínimos (s.m.) e Faixa 2 para três a seis salários-mínimos (s.m.). Características gerais dos empreendimentos e o mapeamento das informações permitiram a leitura espacial da verticalização periférica recente. Os resultados apontam para uma verticalização dispersa articulada a outras estratégias de valorização do solo que reforçam padrões de segregação espacial. Verifica-se que entre os empreendimentos habitacionais recentes, aqueles direcionados para a baixa renda têm produzido áreas mais densas, monofuncionais e desarticuladas da malha urbana consolidada. Tal fenômeno acorre na conversão de área rural em urbana e os desdobramentos serão propulsores de valorização pela urbanização em áreas de expansão.

Palavras-chave: PMCMV, Valorização do solo urbano, Verticalização.

ABSTRACT

The verticalization is pointed out as a strategy for the increase of urban land price and to the evident increase in the housing density projects. On the other hand, areas with higher density have been related to urban vitality and the use of infrastructure in cities. With the city of Londrina as an empirical study and supported by theoretical references to understand the phenomenon, a data survey was conducted and the enterprises data were systematized by income range: 1 for 0 to 3 minimum wages, and 2 for 3 to 6 minimum wages. General characteristics of the projects and the mapping allowed the understanding of the recent peripheral verticalization. The results pointed out the dispersed verticalization articulated

with other land valorization strategies. This reinforces spatial segregation patterns. It appears that recent housing projects aimed at low-income, have produced denser and monofunctional that are detached from the consolidated urban grid. This phenomenon occurs in the conversion of rural areas into urban areas and the consequences will be a stimulus tor of land price increase in expansion areas.

Keywords: *PMCMV, Valorization of urban land, Verticalization.*

1 INTRODUÇÃO

O processo de verticalização das cidades inclui diversas fases, agentes, valorização da renda do solo urbano, bem como alterações oportunas na legislação urbanística (QUEIROZ e COSTA, 2017; ARAUJO, 2019; DOURADO, 2019). A verticalização também é vista como estratégia para vitalidade urbana e melhor aproveitamento da infraestrutura, enfatizando a importância da permeabilidade física e visual entre edificação e espaço público, do uso misto do solo, e da qualidade do espaço pedonal (NAKANO, 2018). Nesta perspectiva, o adensamento urbano distribuído de forma planejada possibilita uma urbanização compacta, com melhor aproveitamento da infraestrutura e redução de deslocamentos (LIBARDI, 2014).

No entanto, observa-se um aumento da verticalização em áreas periféricas das cidades brasileiras, decorrente da implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social. Esse tema está associado ao PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida e tem por referência pesquisas realizadas em Belo Horizonte (NASCIMENTO et al., 2015), no Ceará (PEQUENO; ROSA, 2015), em Londrina (VICENTIN e KANASHIRO, 2016) e em Goiânia (DOURADO, 2019).

Esse movimento recente tem como resultado uma verticalização dispersa, localizada em áreas sem infraestrutura e/ou equipamentos, sem condições de absorver a altíssima densidade resultante das novas tipologias. Soma-se que a conversão de área rural em urbana funciona como alavanca de valorização pela urbanização em áreas de expansão.

Nesse sentido, este trabalho busca compreender esse processo de verticalização da periferia em uma cidade média, impulsionado por programas habitacionais públicos. Questiona-se justamente que este processo reforça a segregação socioespacial, visto que quanto mais baixa a renda, o empreendimento é destinado para a localização mais distante do centro.

Para isso, com base em pesquisa documental, este trabalho reúne dados a fim de embasar a reflexão crítica sobre o fenômeno. O presente estudo tem como objetivo analisar a implantação de empreendimentos habitacionais verticais subsidiados por recursos federais (PMCMV) na periferia da cidade de Londrina-PR.

A cidade de Londrina foi adotada como estudo empírico, fundamentado em referências teóricas para o entendimento do fenômeno de verticalização periférica.

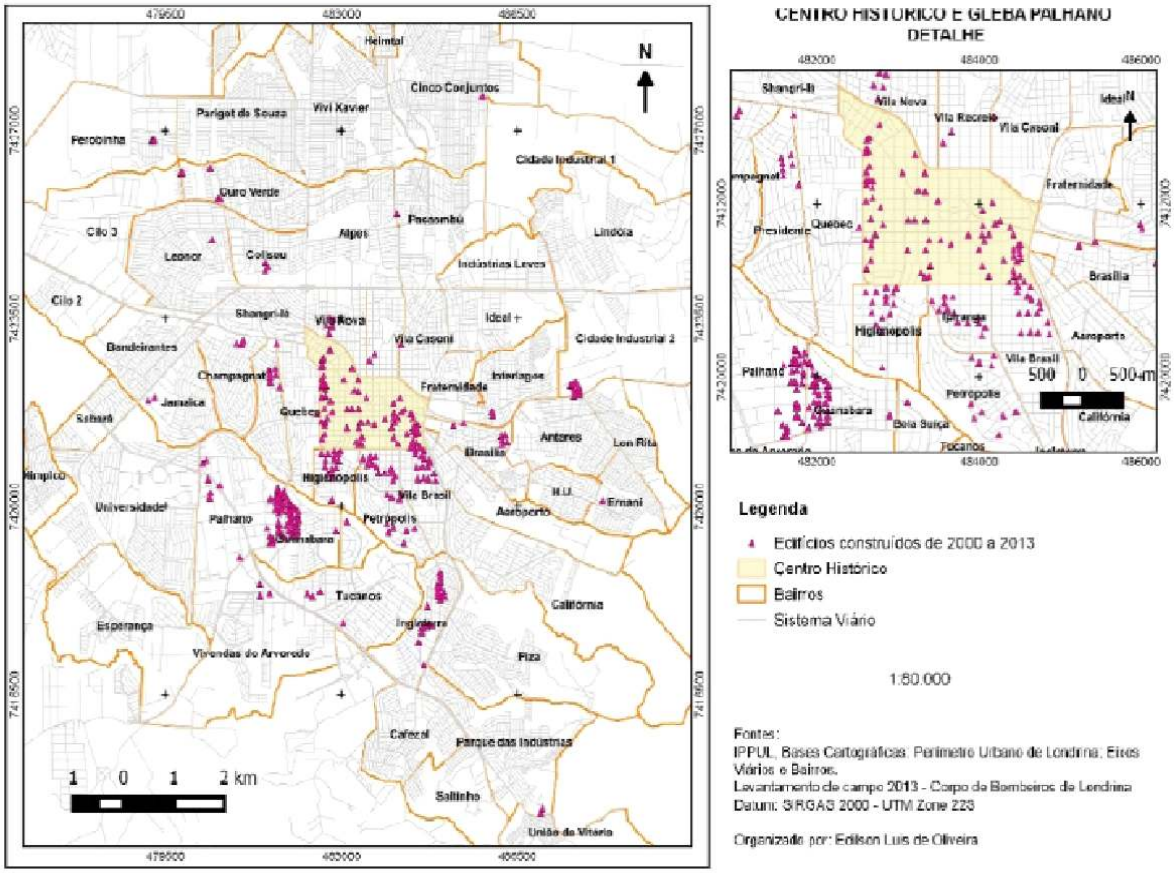
Com a sistematização dos dados foram selecionados os empreendimentos subsidiados por faixa de renda, Faixa 1 para zero a três s.m. e Faixa 2 para três a seis s.m. A partir das características gerais dos empreendimentos foram identificados para a análise a localização, o número de unidades, as tipologias edilícias, bem como dados dos equipamentos de educação, saúde e assistência social para atender a demanda de adensamento.

Os resultados apontam para uma verticalização dispersa articulada a outras estratégias de valorização do solo e que reforçam padrões de segregação espacial. Verifica-se que quanto mais baixa a renda a que se destina o empreendimento, mais denso, monofuncional e desarticulada da malha urbana.

2 NOVA FASE DA VERTICALIZAÇÃO

A partir da década de 2000, inicia-se em Londrina o período que Fresca e Oliveira (2015) denominam de Terceiro Período da Verticalização de Londrina, marcado pelo aumento exponencial de implantação de edifícios verticais na cidade. A maior parte desses empreendimentos foi destinada às rendas média e alta, dependendo de sua localização (Figura 1).

Figura 1 – Terceiro período da Verticalização de Londrina-PR (2000-2013)



Fonte: FRESCA e OLIVEIRA (2015)

Os principais focos de concentração de empreendimentos verticais lançados nesse período correspondem a edifícios das áreas centrais, sudoeste e sul, destinados a alta renda e média-alta renda (AUDIBERT; RIZEK, 2016; MAUÁ; GUADANHIM; KANASHIRO, 2017). Quanto aos empreendimentos de alto padrão destinados à renda alta, tratou-se de um novo nicho identificado por Santos (2011). O que se observa é um superaproveitamento da renda resultante da valorização dos imóveis em áreas nobres.

Por outro lado, empreendimentos destinados às rendas média e média baixa estão localizados em áreas periféricas ao centro em processo de reestruturação econômica e investimentos públicos recentes (AMORIM, 2015).

Com exceção de alguns conjuntos pontuais financiados pelo BNH, as investidas em verticalização se restringiram aos empreendimentos destinados às classes de rendas média e alta, enquanto os programas habitacionais públicos tiveram como foco a produção de unidades habitacionais unifamiliares (casas) (FRESCA e OLIVEIRA, 2015).

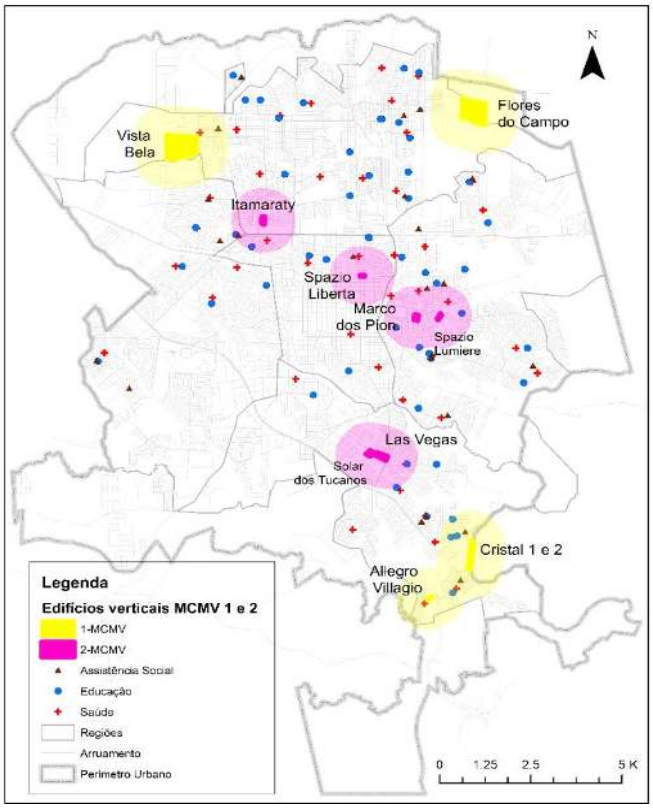
Porém, durante a década de 2010, os empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda financiados pelo PMCMV (Tabela 1) apresentam uma mudança nas tipologias habitacionais: predominância de casas geminadas e edifícios verticais em tipologia H. A localização dos empreendimentos seguiu o padrão periférico dos programas anteriores, mas o porte dos conjuntos aumentou significativamente, em parte pelo aumento da densidade.

Com base nos dados da Companhia Habitacional do Município de Londrina - Cohab-Ld sobre o PMCMV em Londrina-PR, foram selecionados para a pesquisa apenas os empreendimentos com edifícios verticais.

Em relação a Faixa 2 - três a seis s.m., embora esta produção ainda não tenha sido discutida sob a perspectiva de novas áreas periféricas da verticalização, Fresca e Oliveira (2015) apontam para a entrada da Incorporadora MRV em Londrina que, devido aos investimentos do PMCMV, alcançou números significativos com apartamentos construídos no período em questão (64 edifícios), destinados às faixas médias de renda. Cabe destacar que o PMCMV contou com subsídios para faixas 1 e 2.

Considerando apenas os empreendimentos do PMCMV, a Figura 02 apresenta as respectivas localizações de todos que possuem edifícios verticais, do MCMV faixa 1 (amarelos) e MCMV faixa 2 (rosa).

Figura 2 – Empreendimentos verticais PMCMV Faixa 1 e 2 e equipamentos



Fonte: Organizado pelas autoras, 2021

Tabela 1 –Empreendimentos verticais e mistos (casas e prédios).

Empreendimento Faixa 1	N Unidades	Valor	Contratação	Construtora
C H CRISTAL I	232	R$10.593.553,95	30/12/2009	SIAL
C H CRISTAL II	248	R$11.324.167,19	30/12/2009	SIAL
CJ RES MARAVILH	60	R$2.496.415,26	30/12/2009	SIAL
FLORES DO CAMPO	1218	R$77.952.000,00	24/07/2013	FORMULA ENGENHA
JD COLUMBIA I	21	R$860.808,31	24/05/2010	BONORA E COSTA
NOVA ESPERANCA	50	R$2.049.999,87	30/06/2010	BONORA E COSTA
NOVA ESPERANCA3	61	R$3.171.792,41	27/01/2012	BONORA E COSTA
QUATRO BAIRROS	230	R$14.720.000,00	09/04/2013	TERRA NOVA
RES ALEGRO VILL	144	R$9.216.000,00	20/12/2013	G.FERDINANDICO
RES ANATERRA	85	R$3.190.939,18	13/10/2009	BONORA E COSTA
RES ELIZABETH	32	R$1.311.193,18	08/07/2009	BONORA E COSTA
RES N ESPERANCA	100	R$4.099.997,58	30/09/2009	BONORA E COSTA
VISTA BELA I	305	R$13.053.365,60	30/09/2009	ARTENGE
VISTA BELA II	208	R$9.406.284,76	30/09/2009	ARTENGE
VISTA BELA Ill	208	R$9.407.083,54	30/09/2009	ARTENGE
VISTA BELA IV	431	R$18.725.178,20	30/09/2009	TERRA NOVA
VISTA BELA IX	224	R$10.750.008,42	12/03/2010	ARTENGE
VISTA BELA V	224	R$10.130.526,30	30/09/2009	TERRA NOVA
VISTA BELA VI	536	R$23.269.591,33	30/09/2009	PROTENGE
VISTA BELA VII	144	R$6.512.448,33	30/09/2009	PROTENGE
'VISTA BELA VIII	224	R$10.749.715,73	12/03/2010	PROTENGE
VISTA BELA X	208	R$9.981.923,97	12/03/2010	TERRA NOVA

Fonte: Caixa Econômica Federal (2016); COHAB-LD (2021)

A partir de uma avaliação comparativa entre localização, existência de equipamentos de Educação, Saúde e Assistência social, e valorização das áreas dos empreendimentos foi possível identificar várias similaridades desse fenômeno.

Os empreendimentos da faixa 2 adensam vazios urbanos em áreas atendidas por equipamentos. Porém, estas áreas já eram relativamente densas, o que gera sobrecarga desses equipamentos. Foi possível perceber que os vazios urbanos ocupados por esses empreendimentos estão localizados em regiões que vem passando por um processo de valorização imobiliária bastante intenso. Tal resultado agrega novos investimentos públicos em infraestrutura.

A Região Leste de Londrina é um exemplo desse processo. Os edifícios verticais e grandes equipamentos comerciais tiveram uma valorização dos imóveis na reestruturação espacial e econômica verificada por Amorim (2015).

Pelas imagens aéreas (Figuras 3) é possível verificar que as áreas em que foram implantados os empreendimentos verticais com subsídio para faixa 2, também receberam outros empreendimentos verticais com porte e tipologia semelhantes e que não estão enquadrados no PMCMV.

Figura 3 – Imagens aéreas dos empreendimentos faixa 2



Fonte: Google Earth, 2021

Por outro lado, o adensamento promovido pelos empreendimentos faixa 1 funciona como alavanca para a valorização de áreas afastadas da cidade, produzindo novas áreas de adensamento em regiões desprovidas de equipamentos e localizadas nas franjas urbanas. Algumas delas foram convertidas em áreas urbanas para implantação de empreendimentos, na busca de grandes terrenos de baixo valor comercial para favorecer economicamente as incorporadoras. Aragão e Hirota (2016), em levantamento dos preços de terras, constataram a viabilidade desses empreendimentos para as áreas acima de 10 km do centro da cidade de Londrina.

Ou seja, as famílias mais vulneráveis estão destinadas a morar em áreas mal atendidas por equipamentos e serviços públicos, fortalecendo o processo de exclusão social. Um exemplo emblemático da produção para Faixa 1 é o Conjunto Residencial Vista Bela, considerado por um período o maior empreendimento do Brasil do PMCMV (Figura 4).

Figura 4 – Imagens aéreas dos empreendimentos faixa 1



Fonte: Google Earth, 2021

Quanto às tipologias, predominam blocos de até 4 pavimentos inseridos em um terreno com extensão de um quarteirão, com todo o seu perímetro murado. O passeio é estreito e não possui fachadas ativas.

O padrão de verticalização observado nos empreendimentos financiados com recursos públicos apresenta características exaustivamente criticadas desde a década de 1970. O adensamento promove aumento de demandas, mas não no que se refere ao aumento da vitalidade urbana.

3 CONCLUSÕES

A partir da análise observa-se que o desenvolvimento urbano resultante da implantação de novos empreendimentos residenciais estudados, segue em direção contrária do que se discute sobre a verticalização como estratégia de urbanidade: verticalização dispersa e periférica criando imensos bairros densos e monofuncionais, onde habitam famílias em situação de vulnerabilidade social, quase meio século após a demolição de Pruitt-Igoe e com falta de reflexão crítica.

Ainda, verifica-se que os empreendimentos subsidiados para faixas de rendas médias (faixa 2), foram implantados estrategicamente em áreas em processo de valorização imobiliária, articulados a outros empreendimentos de porte e tipologias semelhantes. Tem como resultado um aumento de densidade considerável nessas áreas e não há investimentos públicos em termos de novos equipamentos para atender a essa nova demanda.

Quanto à verticalização nos empreendimentos faixa 1, foi observado que os empreendimentos são viabilizados, mesmo com o aumento de densidade, em áreas monofuncionais desprovidas de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, distantes de áreas consolidadas.

Ainda cabe a reflexão das tipologias se considerar o cadastro das famílias atendidas no Res. Vista Bela (faixa 1). A pesquisa identificou que 79,9% das famílias tinham preferência por casas unifamiliares. O dado indica que ainda não existe uma cultura do morar em habitações coletivas por parte das famílias cadastradas. O histórico dos programas habitacionais de interesse social demostrou o predomínio pela procura de unidade residencial térrea, desejo presente no imaginário coletivo.

Dar preferência para unidades unifamiliares térreas isoladas e localizadas em áreas centrais e dotadas de equipamentos e serviços públicos atenderia a preferência e a necessidade da população dos programas habitacionais em questão. Isto significa garantir a perspectiva social, cultural e política como elementos essenciais na busca da função social da cidade.

Recortes espaciais específicos para uma análise detalhada sobre as áreas em que foram implantados os empreendimentos poderá trazer novas evidências sobre os empreendimentos subsidiados pelo governo federal, bem como propiciar a análise das estratégias de valorização imobiliária e a captura da renda da terra. Esta aproximação empírica do fenômeno de verticalização das áreas periféricas, via programas de financiamento habitacional, tem desdobramentos críticos e reflexivos para o aprofundamento da temática e de pesquisas em outras cidades.

AGRADECIMENTOS

Agradecimentos à CAPES pela bolsa de pós-graduação.

REFERÊNCIAS

AMORIM, W. V. A Produção da Habitação Social de Mercado nas Cidades Médias de Londrina / PR e Maringá / PR. Espaço Aberto, v. 5, n. 1, p. 95–119, 2015.

ARAGÃO, D. L. L. J.; HIROTA, E. H. Sistematização de requisitos do usuário com o uso da Casa da Qualidade do QFD na etapa de concepção de unidades habitacionais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida. Ambiente Construído, v. 16, p. 271-291, 2016.

AUDIBERT, E. E.; RIZEK, C. S. Gleba Palhano: cidade e mercadoria. A produção de um fragmento de Londrina. In: SEMINÁRIO DE ACOMPANHAMENTO DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO DO IAU/USP, IAU-USP, 2016.

CONCEIÇÃO, P. A.; IMAI, C.; URBANO, M. R. Captura E Hierarquização De Requisitos Do Cliente De Habitação De Interesse Social a Partir Da Avaliação Pós-Ocupação E Da Técnica De Preferência Declarada. Gestão & Tecnologia de Projetos, v. 10, n. 1, p. 79, 2015.

DOURADO, J. A configuração territorial da verticalização urbana na periferia goiana de Brasília, Brasil, 2017.

EIGENHEER, D. M.; SOMEKH, N. Formas avançadas de dispersão urbana no vetor noroeste paulista: eixo São Paulo-Campinas. Cadernos Metrópole, v. 19, n. 40, p. 777–797, 2017.

FRESCA, T.; OLIVEIRA, E. Sessenta anos da verticalização de Londrina/PR. Revista da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia (Anpege). p.85-121, V.11, n.16, jul-dez. 2015.

FRESCA, T. M. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. Revista do Departamento de Geociências. v.11, n.º 2, 2002.

FRESCA, T. M. O espaço metropolitano de Londrina–PR: novas centralidades e mercado imobiliário. Revista de Geografia, Recife, v. 30, n. 2, p. 51-77, 2013.

LIBARDI, R. Mobilidade urbana frente à complexidade urbana. EURE. vol 40 n 121, setembro 2014. pp. 273-276

MAUÁ, L. B. C.; GUADANHIM, S. J.; KANASHIRO, M. Ruas e a ocupação vertical recente: labirintos murados. Ambient7e Construído, v. 1, n. 2, p. 73–96, 2017.

NASCIMENTO, D. M. et al. Programa Minha Casa Minha Vida: desafios e avanços na Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Orgs.). Minha Casa... e a Cidade?: avaliação do programa Minha Casa Minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015

NAKANO, A. K. A PRODUÇÃO DA "CIDADE OCA" NOS PADRÕES RECENTES DE VERTICALIZAÇÃO E ADENSAMENTO CONSTRUTIVO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Oculum Ensaios, vol. 15, núm. 1, 2018, Janeiro-Abril, pp. 33-50

PEQUENO, R.; ROSA, S. V. O Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Fortaleza-CE: análise dos arranjos institucionais. Cad. Metrop., v. 18, n. 35, p. 191–215, 2016.

QUEIROZ, T.A.N.; COSTA, A.A. da. As pesquisas sobre a verticalização das cidades: breve histórico e dimensões de análise. In: Sociedade e Território - Natal, Vol. 29, N.1, p.31-49, JAN./JUN., 2017.

VICENTIM, T. N.; KANASHIRO, M. Análise do comércio e dos serviços nos empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV): estudo de caso do Residencial Vista Bela - Londrina, PR. Ambiente Construído, v. 16, n. 4, p. 227–250, 2016.