

A CORREÇÃO MONETÁRIA E A PRODUÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS: O CASO DE LONDRINA

Victor Hugo Teixeira Martins¹
Tânia Maria Fresca²

RESUMO

As profundas mudanças ocorridas na economia brasileira durante as décadas de 1960 e 1970, fase “a” do 4º Kondratieff (RANGEL, 1986), provocaram um aquecimento e forte crescimento em diversos setores da indústria, incluindo a construção civil, período em que se instituiu e vigorou a correção monetária nas contas públicas, permitindo entre outras, significativos investimentos na produção de unidades habitacionais. São os desdobramentos desse processo que o presente trabalho busca explicitar, privilegiando uma análise da importância da correção monetária como forma de alavancar a produção dos conjuntos habitacionais dentre outros, na cidade de Londrina.

Se em momentos anteriores a correção monetária contribuiu para a rápida e efetiva oferta de unidades habitacionais, desde meados dos anos de 1980, a crise recessiva vinculada à fase “b” do 4º Kondratieff, implicou em drástica redução da oferta de unidades habitacionais agravadas pela não retomada do desenvolvimento econômico nacional.

A temática envolve ainda a questão dos padrões de construção, as características dos conjuntos, o elevado número de unidades, os períodos em que foram produzidos e os agentes imobiliários que participaram desse processo. A perda da qualidade de vida está diretamente ligada às questões da habitação no Brasil, bem como a falta da oferta de serviços básicos de infra-estrutura pública, drama vivenciado pela maior parte da população. As políticas habitacionais até então implementadas estão longe de resolver a questão do déficit habitacional, passando a questão da habitação a ser um dos grandes problemas enfrentados pela sociedade.

Palavras-chave: conjuntos habitacionais, habitação, correção monetária.

ABSTRACT

¹ victor.martins@uel.br

Mestrando do Programa de Pós Graduação
da UEL - Universidade Estadual de Londrina
Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento

² fresca@uel.br

Docente do Departamento de Geociências
da UEL - Universidade Estadual de Londrina

The deep changes happened in the Brazilian economy during the decades of 1960 and 1970, phase "a" of the 4th Kondratieff (RANGEL, 1986), provoked a strong growth in several sections of the industry, including the building site, period that was instituted the indexation in the public bills, allowing among other, a significant investments in the construction of habitational units. They are the present work intend to explain this subject, privileging an analysis of the importance of the indexation as a boost to the production of the housing complex in the city of Londrina.

If in previous moments the indexation contributed to the fast offer of habitational units, from middles of the years of 1980, the recessive crisis linked to the phase "b" of 4th Kondratieff, it implicated in drastic reduction of the offer of habitational units worsened by the non retaking of the national economical development.

The thematic still involves the standard of the construction, the characteristics of the groups, the high number of units, the periods in that were produced and the agents furnitures that participated in that process.

The loss of the standard of living is directly linked to the subjects of the habitation in Brazil, as well as the lack of the offer of basic services of the public infrastructure, drama lived by the most people in Brazil. The habitational politics implemented until now, are so far away to solving the subject of the habitational deficit, getting the subject of the habitation in Brazil to be one of the great problems faced by the society.

Word-key: habitational groups, house, indexation.

INTRODUÇÃO

O rápido crescimento da população urbana agravou de forma acentuada a questão da habitação nas cidades brasileiras, obrigando o Estado a posicionar-se diante da demanda crescente por moradias. Em 1964 foi criado o BNH - Banco Nacional da Habitação, marco no processo de produção de moradias para população de baixa renda, com a função de priorizar a construção residencial, tão importante num país que expandia sua população urbana a ritmos galopantes (RANGEL, 1986).

As profundas mudanças ocorridas na economia brasileira durante as décadas de 1960 e início de 1970, fase "a" do 4º Kondratieff (RANGEL, 1986), provocaram um aquecimento e forte crescimento em diversos setores da indústria, incluindo a construção civil, período em que se instituiu e vigorou a correção monetária nas contas públicas, permitindo entre outras, significativos investimentos na produção de unidades habitacionais. Se em momentos anteriores a correção monetária contribuiu para a rápida e efetiva oferta de unidades habitacionais, desde meados dos anos de 1980, o agravamento da crise recessiva vinculada à fase "b" do 4º Kondratieff, implicou em drástica redução da

oferta de unidades habitacionais agravadas pela não retomada do desenvolvimento econômico nacional.

A necessidade de uma política habitacional emergiu com o propósito de diminuir o déficit habitacional e gerar novos empregos com o aumento das construções (RODRIGUES, 1988). Na produção de unidades habitacionais, os recursos têm origem, historicamente, nos depósitos da caderneta de poupança e do FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

O BNH apresentava-se como uma solução viável para o problema habitacional, haja vista que grande parcela dos conjuntos habitacionais produzidos datam do período de sua existência, como é o caso da cidade de Londrina. Os conjuntos habitacionais tiveram seus recursos provenientes de linhas de crédito ofertadas pelo BNH.

A atuação de um banco público com objetivo financiar a problemática habitacional no Brasil não foi bem quista pelos bancos privados, interessados na cobrança de elevadas e cumulativas taxas de juros, ganho efetivo do capital investido pelo setor financeiro, entre outras, acabaram desvirtuando o sistema, provocando o encerramento de suas atividades em 1986.

No entanto, em áreas como a construção residencial, a correção monetária foi remédio necessário e suficiente (RANGEL, 1986). A correção monetária aplicada nos financiamentos dos mutuários em função da desvalorização da moeda, por conta de um processo inflacionário, surgiu como um índice que se destinava a preservar o poder aquisitivo da moeda diante da oscilação dos preços no mercado.

Rangel (1985, p.46) diz ainda que:

a correção monetária significava que a equação econômico-financeira do mútuo ficaria preservada durante toda vida deste, dado que ambos os membros eram multiplicados pelo mesmo fator. Em conseqüência, as garantias reais, dos tipos hipoteca e reserva de domínio, recuperavam sua plena vigência, o que trazia implícita e certa tendência à queda da taxa real de juros. Em prazo brevíssimo o Brasil viu surgir um sistema nacional de poupança, que se comparava aos mais potentes do mundo. Os investimentos, na construção residencial, liberando os fundos públicos para outras aplicações. Estava criada a escola maternal do capitalismo financeiro brasileiro.

A habitação é um bem cuja enorme parcela da população não tem acesso, quer dizer, não possui renda para pagar aluguel de uma habitação decente e, muito menos,

comprar um imóvel. Este é um dos mais significativos sintomas de exclusão que, no entanto, não ocorre isoladamente: correlatos a ela estão a subnutrição, as doenças, o baixo nível de escolaridade, o desemprego ou o subemprego e mesmo o emprego mal-remunerado (CORRÊA, 1989). As políticas habitacionais, até então implementadas, que acreditavam que a construção em grande escala, racionalizada, industrializada, promoveria o barateamento da edificação e, conseqüentemente, maiores oportunidades de acesso à moradia, não conseguiram minimizar o problema do déficit habitacional das populações de menor renda.

Este não atendimento teve como resultado soluções outras, adotadas por parte destas populações, à margem de programas oficiais, gerando o aumento das ocupações irregulares, áreas ocupadas clandestinamente, sem a infra-estrutura necessária e, geralmente, localizada em fundos de vale, em locais distantes dos centros urbanos, ou seja, áreas de pouco interesse do mercado imobiliário.

Sendo assim, este trabalho tem por objetivo discutir inicialmente aspectos do SFH/BNH, bem como seu encerramento e a atual estratégia da oferta de moradias à população de mais baixo poder aquisitivo em Londrina.

1. BREVE RESGATE HISTÓRICO: O SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

O SFHU – Serviço Federal da Habitação e Urbanismo, destinado a facilitar e promover a construção e aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população, foi criado pela Lei Federal nº 4.380 de 21 de Agosto de 1964, instituindo uma nova política habitacional, criando o PNH - Plano Nacional de Habitação o BNH e as Cohab's – Companhias de Habitação, sociedades de crédito imobiliário, e a aplicação da correção monetária nos contratos imobiliários. O PNH era integrado pelo BNH e Cohab's, CEF - Caixa Econômica Federal, entre outras.

O BNH se tornou o órgão central, orientando, disciplinando e controlando a habitação no país e tinha por finalidade regulamentar o SFH – Sistema Financeiro da Habitação, priorizando a questão da moradia para as classes menos privilegiadas. Para as famílias de maior poder aquisitivo os financiamentos ficaram por conta dos bancos privados. Constava entre as prioridades, a construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas e o incentivo aos projetos municipais ou estaduais que com as ofertas de terrenos já urbanizados e dotados da infra-estrutura necessária, permitissem o início imediato da construção de habitações, entre outras. Institui-se a partir desse período a correção monetária dos contratos imobiliários da aquisição da casa própria.

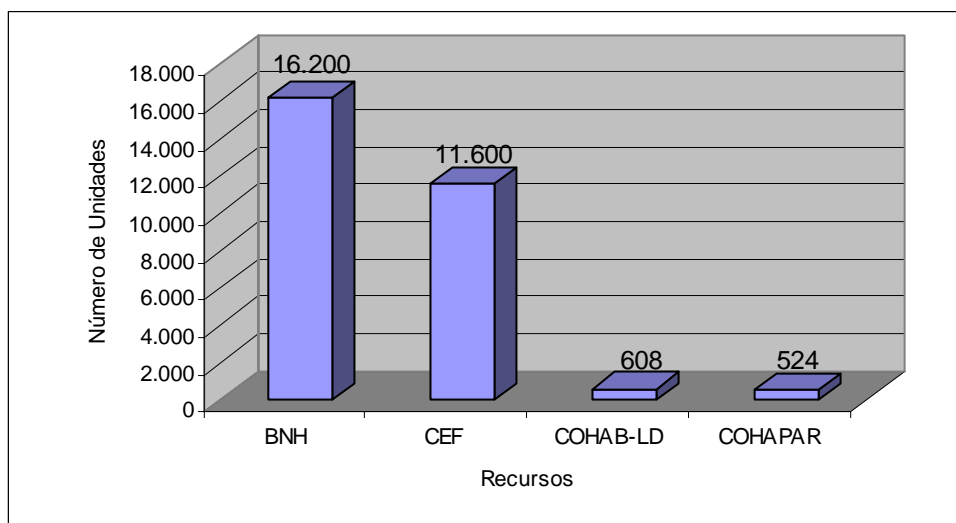
Segundo Bastos (2001, p.95)

Essa política, estruturada sob o princípio da correção monetária, direcionava o financiamento para o produtor de moradias. Assim,

dinamizou o setor da construção civil, privilegiou os grupos de elite formados pelos agentes financeiros, incorporadores e empreiteiros. As cidades, principalmente as capitais que dispunham de investimentos públicos, foram o alvo certo dos investimentos imobiliários e expansão urbana, que contribuíram para a instituição de regiões metropolitanas. As favelas situadas em regiões centrais foram sendo transferidas para conjuntos habitacionais nas regiões periféricas.

Acompanhando as tendências nacionais em 1965 foi criada a Companhia de Habitação de Londrina - Cohab Londrina, com o propósito de integrar o município de Londrina ao SFH, com a função de estudar a questão da habitação popular, planejar e executar soluções em conjunto com outros órgãos federais, estaduais e municipais, evidenciando o nível de organização e articulação política da cidade de Londrina. O gráfico a seguir demonstra a origem dos recursos utilizados na produção de conjuntos habitacionais em Londrina, período 1970-2000.

Gráfico 1 – Fonte dos recursos e unidades produzidas pela Cohab-Ld em Londrina: 1970-2000.



Fonte dados: Fresca, Postali (orgs), 2004.

Elaborado pelo autor

Em áreas como a construção residencial a correção monetária foi muito importante. Bastou que os institutos enquadrados da garantia real fossem regenerados, para que o sistema reagisse como era mister. Os serviços de utilidade pública beneficiaram-se dos recursos liberados pela construção residencial e áreas aparentadas. (RANGEL, 1985)

Em 1966 como necessário à implementação dessa política habitacional foi criado o FGTS, que juntamente com os valores acumulados pela correção monetária passaram a ser um dos principais elementos no fornecimento de recursos para o processo de produção de moradias. O sistema previa não só a arrecadação desses recursos, mas o empréstimo para a compra de imóveis, o retorno desse empréstimo, até a reaplicação desse dinheiro, como forma de multiplicar o montante da conta habitação.

No SFH, os recursos têm, historicamente, origem nos depósitos da caderneta de poupança e nos depósitos do FGTS e a correção monetária aplicada até o ano de 1990, foi dos mesmos índices atribuídos a estas carteiras. A criação de mecanismos jurídicos e financeiros, como o FGTS, visavam viabilizar a produção de moradias. (CORREA, 1995).

Na já referida Lei 4380/64, que oficializou o SFH, institui-se também a correção monetária nos contratos habitacionais, que se apresentava como um índice que se destinava a preservar o poder aquisitivo da moeda diante das variações inflacionárias.

A correção monetária – hoje identificada com o problema da indexação da economia – não era, pois, resultado de uma legislação caprichosa e de um homem de Estado genial, mas, fruto de movimentos profundos do sistema. (RANGEL, 1985).

Tamanho a importância destas medidas que a construção civil pode a partir de então, entrar em ritmo crescente de produção de moradias para a população de menor poder aquisitivo – não somente estas é claro – disseminando os conjuntos habitacionais por todas as cidades brasileiras. Não deixa de ser marcante, que do total de unidades habitacionais entregues pela Cohab-LD, a maior parte tenha sido financiada com recursos do BNH evidenciado no gráfico 1. Muito embora há que se considerar as críticas à localização dos conjuntos habitacionais, bem como a qualidade construtiva e tamanho das unidades, dentre outros, o fato é que o período onde vigorou esta política foi capaz de dar dinamismo à indústria da construção civil, hoje carregada de capacidade ociosa. (RANGEL, 1986).

Em 1986, o SFH passou por uma profunda reestruturação com a extinção do BNH e distribuição de suas atribuições à CEF como a administração do passivo, ativo, do pessoal e dos bens móveis e imóveis do BNH, bem como a gestão do FGTS.

O sistema passou a apresentar queda nos financiamentos concedidos a partir de uma sucessão de políticas de subsídios que reduziram substancialmente os recursos disponíveis, desvirtuando o sistema. O problema instaurado tinha relação com a demanda solvável limitada e a inadimplência. (BASTOS, 2001).

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

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

Os principais problemas e “erros” cometidos foram: 1) o desvirtuamento dos recursos do SFH para outras áreas, onde o BNH não tomou medidas eficientes no sentido de organizar o setor da indústria da construção civil, na realidade desempenhou funções totalmente alheias aos seus objetivos. (BOLAFFI apud BASTOS, 2001); 2) as mudanças realizadas no sistema substituindo a correção monetária por outros índices que trouxeram enormes prejuízos financeiros aos mutuários.

Durante o plano Collor I, houve o estabelecimento de critérios diferentes para os reajustes das cadernetas de poupança e contratos imobiliários. Para a poupança, houve reajuste pelo Bônus do Tesouro Nacional Fiscal (BTNF) de 41,28%; já a correção das prestações e do saldo devedor do financiamento imobiliário teve como indexador o índice de preços ao consumidor - IPC, de 84,32%.

O sistema dava sinais de debilidade mediante a inadimplência diante da impossibilidade do mutuário arcar com as prestações reajustadas. Em muitos casos, este teve que retornar a morar em favelas. (BASTOS, 2001).

Durante o plano Collor II, através da Lei 8177/91, estabeleceu que o reajuste dos depósitos da poupança e do FGTS, fossem vinculados à Taxa Referencial - TR, bem como as prestações e os saldos devedores dos contratos imobiliários. Embora a TR não tivesse natureza jurídica de correção monetária, definida como a correção de perdas do poder aquisitivo da moeda, haja vista que está baseada na captação de recursos no mercado financeiro e tem caráter de taxa de remuneração (taxa de juros). Medidas pelos índices de inflação, em caso de deflação a correção seria negativa, o que é incompatível com a TR que como taxa remuneratória jamais seria negativa.

A aplicação da TR provocou um verdadeiro massacre, haja vista que para os mutuários, não refletiu a perda do poder aquisitivo da moeda, pois, ao determinar a substituição dos índices de correção monetária pela TR nos reajustes dos saldos devedores e prestações mensais, não só alterou o índice a ser aplicado, mas criou um problema

jurídico, gerando milhares de processos judiciais questionando a aplicabilidade desta taxa. Mais tarde, os reajustes pela TR e BNTF foram julgados inconstitucionais, uma vez que a referida taxa não refletia a correção monetária.

Contudo, a CEF continuou a desempenhar o papel de agente financeiro na oferta de recursos para a construção de habitação à população de menor poder aquisitivo, mas de forma bastante questionável na medida que determinou o ganho familiar mínimo em cinco salários mínimos desde 1986. A partir de então, atuando com normas bancárias efetivas, passou a restringir a liberação de verbas às Cohab's que estivessem inadimplentes.

Ao longo dos anos de 1990 a habitação popular não recebeu a atenção necessária por parte da CEF e somente em anos mais recentes este órgão criou programas para esta parcela da população como o Programa de Subsídio à Habitação - PSH e o Programa de Arrendamento Residencial – PAR em meados de 2000.

2. CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO URBANA E A DEMANDA NÃO SOLVÁVEL EM LONDRINA

As profundas transformações no campo ao longo dos anos de 1960-70, provocaram um enorme impacto nas áreas urbanas, principalmente quanto à habitação, mediante rápido crescimento populacional urbano evidenciado nas tabelas a seguir.

Tabela 1 – Evolução da População Urbana e Rural do Brasil

Ano	2000	1996	1991	1980	1970	1960	1950
Urbana	137.953.959	123.076.831	110.990.990	80.437.327	52.097.260	32.004.817	18.782.891
Rural	31.845.211	33.993.332	35.834.485	38.573.725	41.037.586	38.987.526	33.161.506
Total	169.799.170	157.070.163	146.825.475	119.011.052	93.134.846	70.992.343	51.944.397
Percentual (%)							
Urbana	81,25	78,36	75,59	67,59	55,94	45,08	36,16
Rural	18,75	21,64	24,41	32,41	44,06	54,92	63,84

Fonte: IBGE, 1950-2000.

Tabela 2 – Evolução da População Urbana e Rural de Londrina-PR

Ano	2000	1996	1991	1980	1970
Urbana	424.573	388.604	355.347	257.859	156.352
Rural*	22.249	23.949	26.127	34.891	59.224
Total	446.822	412.553	381.474	292.750	215.576
Percentual (%)					
Urbana	95,02	94,19	93,15	88,08	72,53
Rural	4,98	5,81	6,85	11,92	27,47

Fonte: IBGE, 1970-2000.

* Inclusa as sedes distritais.

A habitação é um bem cuja enorme parcela da população não tem acesso, pois não possui renda para pagar aluguel de uma moradia decente e, muito menos, comprar um imóvel. (CORRÊA, 1989). A cidade de Londrina transformou-se em um curto espaço de tempo no centro urbano mais importante na região norte do Estado do Paraná, destacando-se entre as demais cidades em função do comércio e da cultura do café, seguida da mudança para a cultura da soja e a conseqüente modernização da agricultura. Uma crise mundial da agricultura e da vida camponesa tradicional agrava uma crise mundial na cidade. (LEFEBVRE, 1970).

O crescimento urbano acentuado nas últimas décadas, trouxe para a cidade um contingente de trabalhadores de pouco poder aquisitivo, agravando a necessidade de uma solução para a questão de habitação, já que grande parte dessa população vai se instalar em ocupações irregulares.

De acordo com Corrêa (1995, p.22), observamos que:

“ Numa sociedade onde parte ponderável da população não tem acesso à casa própria ou mesmo não tem condições de pagar aluguel, a estratégia dos promotores imobiliários é basicamente a seguinte:

- a) dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável; e
- b) obter ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não solvável”.

A demanda não solvável retratada pelo autor diz respeito àqueles que não possuem elevados salários, cujo poder aquisitivo relativamente baixo, não constam dos objetivos das construtoras e empreendedoras, visto o risco e a carência do reconhecimento da ação pública neste setor.

A demanda não solvável exigia tratamento diferenciado e dessa maneira ia impondo-se novos projetos que envolviam a autoconstrução, lotes urbanizados, etc., e o insucesso desses programas tinham como causa principal o não retorno do investimento e, assim, as favelas e os parcelamentos informais continuavam a se proliferar. (BASTOS, 2001). Somente os que desfrutam de determinada renda ou salário podem morar em áreas bem servidas, em casas ou apartamentos com certo grau de conforto e segurança, e os que

não podiam “pagar” viviam nas periferias da cidade e ainda aqueles que vivem embaixo de pontes, viadutos, praças, albergues, ou seja, não tem um teto fixo.

Um momento marcante para a questão habitacional brasileira, ocorreu no primeiro governo da Nova República, período do Presidente José Sarney, que na seqüência dos planos econômicos Cruzado e Cruzado II, decretou moratória das dívidas públicas. O país apresentou naquele período baixas taxas de crescimento econômico, elevado índice de desemprego, inadimplência, saldo negativo da balança comercial, desestímulo à poupança devido a taxas de juros baixas, a crise recessiva está ligada, entre outros, a fase “b” do 4º Kondratieff, com conseqüentemente redução de recursos para as Cohab’s. A partir desse momento se instalou com propriedade, a crise no setor da habitação e grande parte da população de baixa renda ainda não tinha acesso a moradia.

Em 1986, com o encerramento das atividades do BNH e posterior transferência de suas responsabilidades para a CEF, surge um novo cenário, já que a CEF mesmo sendo uma entidade pública federal passou a atuar como empresa privada, transformando a habitação em um negócio, e portanto, não mais com a finalidade de atender a população de baixa renda, carente de moradia, mas, aos interesses como agente financeiro.

Inicialmente a CEF repassava os valores para as Cohab’s, e esta por sua vez analisava os projetos e licitava a construtora, estabelecendo os padrões de construção, número de moradias, etc. A partir dos anos de 1980 e boa parte dos anos 1990, a CEF fazia as operações diretamente com as construtoras, que apresentavam os seus projetos diretamente a CEF, que aprovava ou não, segundo critérios próprios, sem a intermediação das Cohab’s. As construtoras recebiam da CEF e seus clientes, agora se transformavam em mutuários da mesma. Contudo, estes caminhos adotados também não permitiram a oferta de moradias para atender a demanda não solvável e na cidade de Londrina cerca de 10% da população (mais de 50 mil pessoas) residem em áreas consideradas ocupações irregulares perante o poder público, representado pela Prefeitura Municipal. (FRESCA apud POSTALI, 2004).

A sucessão de políticas públicas questionáveis e mal sucedidas aliadas à escassez de recursos, provocaram um declínio acentuado na produção de unidades habitacionais, bem como da oferta e acesso. Em um primeiro momento as famílias de renda entre três e cinco salários mínimos podiam obter financiamentos através das Cohabs, mas, esse teto mínimo passou para famílias com renda acima de cinco salários mínimos, mergulhando em um sistema de exclusão, milhares de famílias que almejam sua casa.

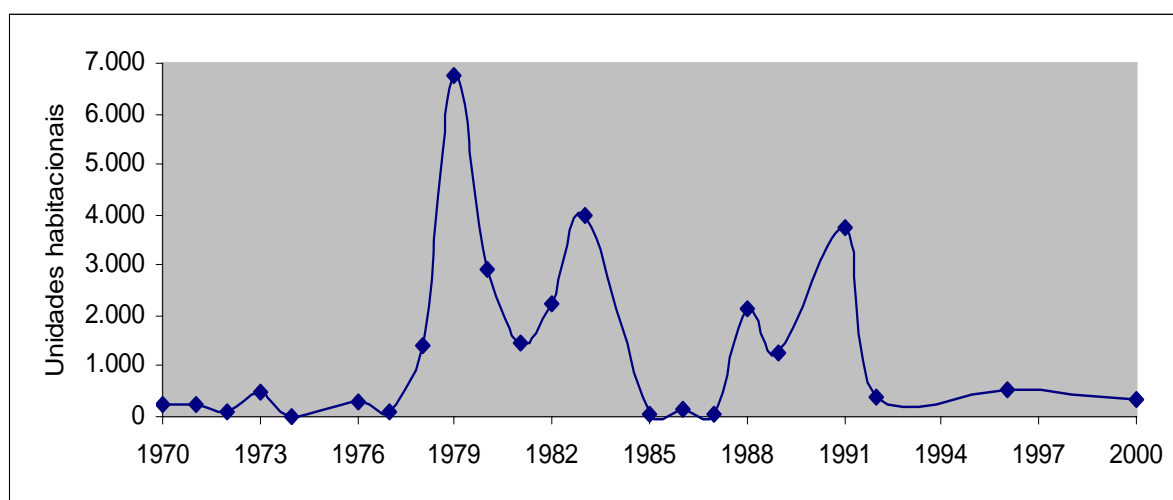
3. OS CONJUNTOS HABITACIONAIS EM LONDRINA

As políticas habitacionais até então implementadas foram eficientes no sentido de fornecer um grande número de moradias à classe trabalhadora, ainda assim longe de suprir as necessidades do déficit habitacional, um dos mais intensos problemas atualmente vivenciado pela sociedade. A Cohab – Londrina teve papel fundamental no processo de articulação e produção de conjuntos habitacionais na cidade, desde 1965. A produção dos conjuntos habitacionais em Londrina teve seu apogeu ao longo das décadas de 1970 e 1980, período de maior entrega de unidades, como podemos observar na tabela 3.

Durante este período as contas eram atualizadas pela correção monetária, permitindo a viabilização da oferta de novas linhas de financiamento e o reinvestimento no setor, mantendo a moeda atualizada mesmo diante das condições econômicas adversas, gerando empregos na construção civil e aquecendo a economia regional.

Ao observamos o gráfico a seguir podemos verificar que a produção de unidades habitacionais em Londrina concentra-se no final dos anos de 1970 e início dos anos de 1980, mais precisamente até 1983/84, enquanto vigorava o BNH. A partir de 1985 é nítida a redução na entrega de moradias, já sob o comando da CEF.

Gráfico 2 – Unidades habitacionais entregues na cidade de Londrina pela Cohab-LD: 1970 – 2000.



Fonte dados: Fresca, Postali (orgs), 2004.

Elaborado pelo autor

Para as camadas mais populares, uma das questões fundamentais é a segurança de um teto, porque mesmo se eventualmente ficarem desempregados estarão seguros pelo fato de terem onde morar. Mesmo quando se consideram os arremedios da

cidade onde moram, e são proprietários, a terra e a casa são para eles uma garantia de ter seu lugar na cidade, nos períodos mais difíceis (RODRIGUES, 1988).

Segundo Santos (apud Valladares, 1980, p.25)

No atual modelo do desenvolvimento urbano brasileiro, aos pobres é cada vez mais vedado e controlado o acesso à moradia nos núcleos. Ficam-lhes, portanto, vedadas as vantagens de morar em lugares bem servidos de infra-estrutura básica, equipamentos e serviços urbanos. Em particular, lhes é dificultada a acessibilidade ao trabalho, acrescentando, para as camadas muito pobres, uma dificuldade extras aos esquemas de sobrevivência.

As famílias de baixa renda, não raras às vezes procedentes de áreas rurais, continuavam exercendo suas atividades no campo, mesmo morando na “cidade”, já que não havia opção de emprego aliado à falta de preparo, destes, homens de trabalho, excluídos do sistema.

Como afirma Corrêa (1995, p.29)

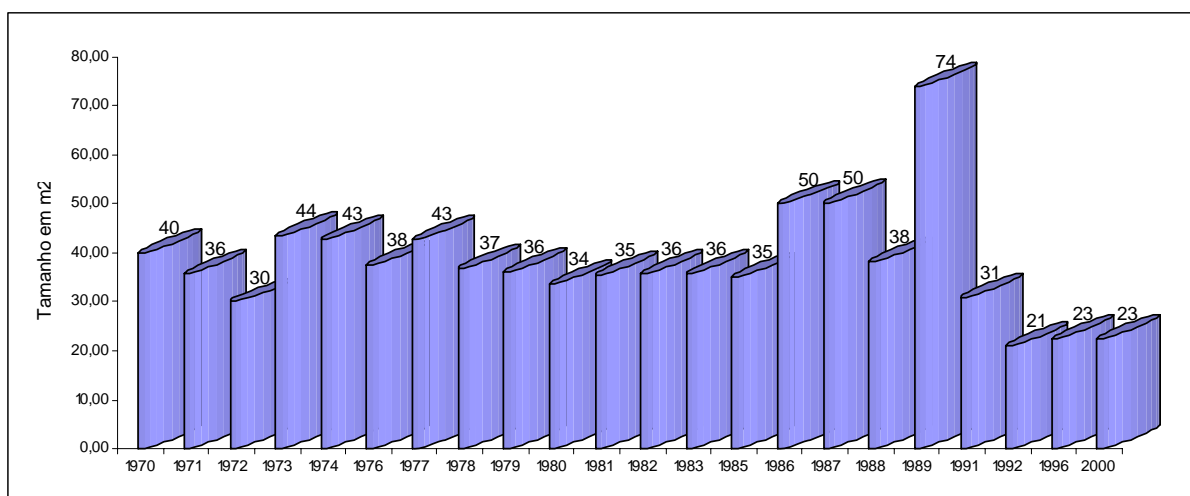
A habitação é um bem cuja enorme parcela da população não tem acesso quer dizer, não possui renda para pagar aluguel de uma habitação decente e, muito menos, comprar um imóvel. Este é um dos mais significativos sintomas de exclusão que, no entanto, não ocorre isoladamente: correlatos a ela estão a subnutrição, as doenças, o baixo nível de escolaridade, o desemprego ou o subemprego e mesmo o emprego mal-remunerado. Os grupos sociais excluídos tem como possibilidades de moradia os densamente ocupados cortiços localizados próximos ao centro da cidade – velhas residências que no passado foram habitadas pela elite e que se acham degradadas e subdivididas -, a casa produzida pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, via de regra também distantes do centro, e a favela.

Os conjuntos habitacionais podem ser caracterizados pela localização distante das áreas finais centrais, falta ou deficiência dos serviços infra-estrutura pública, tais como: rede de esgoto, rede de telefonia, transporte urbano, asfalto, iluminação adequada, coleta de lixo, segurança, postos de saúde, escolas, creches, etc, e ainda pela padronização das casas, falta de muros, calçadas, arborização, localizados em áreas em

áreas periféricas, afetando a qualidade de vida da população menos privilegiada, sendo vítimas não raras às vezes de violência e inundações.

No anseio de resolver a questão habitacional enfatizaram a quantidade em relação à qualidade, e não rara as vezes, os moradores realizavam reformas e adaptações visando suprir a necessidade das famílias. À medida que o processo de construção foi evoluindo, houveram novas tentativas de baratear os custos de produção por unidade construída, implicando diretamente na qualidade dos materiais de construção e acabamento utilizados, conforme podemos observar no gráfico a seguir, onde a metragem quadrada das unidades habitacionais vem caindo acentuadamente.

Gráfico 3 – Área média construída



Fonte dados: Fresca, Postali (orgs), 2004.

Elaborado pelo autor

* Inclusos os conjuntos habitacionais verticalizados.

Em pesquisa recente constatamos a existência de unidades habitacionais ainda menores. Os conjuntos habitacionais mais antigos na cidade, dispunham de quadra de esportes, e área de lazer, terrenos maiores, etc., e os atuais são construídos amontoados em terrenos de 200m², e as unidades habitacionais com 18 m² de área. Como exemplo temos a foto a seguir, de uma unidade habitacional entregue em 2004 em Londrina, com 18m², sem calçamento, muro, arborização, etc.,



Foto 1 - Conjunto Habitacional Jamile Dequech II, Zona Sul, Londrina/PR

Fonte: Prefeitura Municipal de Londrina, 2004.

Existem diferenças gritantes entre as dimensões e estruturas oferecidas nos diversos conjuntos habitacionais espalhados pela cidade de Londrina, cuja variação no padrão de qualidade dos conjuntos está associada diretamente a renda das pessoas e a atuação das construtoras que muitas vezes, alteram a especificação técnica dos materiais, tendo significativa queda na qualidade das unidades. Não raro vemos nos jornais as falhas no processo de construção e as insistentes reclamações dos mutuários, como é o caso das construções realizadas com as placas de ardósia no conjunto habitacional Antonio Vicentini, entre outros, no início dos anos de 1990, pelas construtoras Central Sul de Mineração de Trombudo Central-SC e TEE Construção Civil e Empreendimentos, de Londrina.

Os dados da tabela 3 apontam que 70,66 % dos conjuntos construídos em Londrina foram entre os anos de 1970 e 1986, gerando 20.446 unidades habitacionais, período áureo do BNH e Cohab Londrina, mediante o fluxo de verba disponível oferecido, pode produzir um volume bastante expressivo de unidades habitacionais em todo o país, contra apenas 29,34 % nos quase últimos vinte anos.

Tabela 3 - Conjuntos habitacionais produzidos pela Cohab-LD na cidade de Londrina: 1970-2000

Ano entrega	Nome do Conjunto Habitacional	Localização na cidade	Nº unidades	Área média construída	Recursos	Construtora dos imóveis	Cidade da construtora	Área total construída m ²
1970	Vitória Régia	leste	132	42,62	BNH	Construtora Icopan Ltda	Londrina	5.929,50
1970	Conjunto das Flores	sul	90	37,21	BNH	Construtora e Imobiliária Castor S/A	Londrina	20.847,52
1971	Barravento	norte	34	31,20	BNH	COHAB-LD	Londrina	1.060,80
1971	Charrua	noroeste	139	40,18	BNH	Construtora Icopan Ltda e Constac	Londrina	5.735,85
1971	Servidores Municipais	diversos	65	-	COHAB	Administração Própria	Londrina	***
1972	Pindorama I	leste	116	30,00	BNH	Construtora Icopan Ltda	Londrina	3.480,00
1973	São Pedro	leste	210	44,70	BNH	Construtora Icofiat Ltda	Londrina	4.964,25
1973	Jerumenha	sul	141	42,78	BNH	Construtora Icopan Ltda	Londrina	6.235,00
1973	Gávea	oeste	130	43,94	BNH	Construtora Monções Ltda	Londrina	2.854,50
1973	São José/ São Pedro	leste	12	42,84	COHAB	Construções Cívicas Engenco	Londrina	514,08
1974	Terrenos Próprios*	diversos	24	-	BNH	Administração Própria	Londrina	***
1976	Pindorama II	leste	53	26,00	BNH	Construções Cívicas Engenco	Londrina	1.378,00
1976	Marumbi	noroeste	92	41,92	BNH	R. K. Construção Civil Ltda	Londrina	3.857,20
1976	Presidente	oeste	75	41,74	BNH	Hidrapar Eng. Civil Ltda e Engenco	Londrina	3.105,50
1976	São José II	leste	68	41,05	BNH	Construções Cívicas Engenco	Londrina	2.791,76
1977	Parque das Indústrias (lotes)	sul	74	-	BNH	Administração própria		26.562,67
1977	Terrenos Próprios	diversos	28	-	BNH	Administração Própria	Londrina	***
1978	Ruy Virmond Carnascialli I e II	norte	549	37,03	BNH	Construtora Icopan Ltda e Seffer	Londrina	20.264,33
1978	Eng ^o Milton Gavetti	norte	740	33,14	BNH	Simamura Daiwa House S/A Ind Com	Londrina	24.726,00
						Simamura Daiwa House S/A Ind Com	Londrina	
						Construtora Icopan Ltda.	Londrina	
1978	Lauro Gomes da V. Pessoa (Bandeirantes)	oeste	124	40,15	BNH	Const. Seffer Ltda	Londrina	4.979,12
						Construtora Colonial	Londrina	
1979	Engenheiro Aquiles Stenghel	norte	1.000	36,22	BNH	Construtora Seffer Ltda	Londrina	36.225,00
1979	São Lourenço	sul	687	35,49	BNH	Simamura Daiwa House S/A Ind. Com	Londrina	24.385,28
						Construtora Icopan Ltda.	Londrina	
1979	Parigot de Souza I e II	norte	1.170	33,63	BNH	Const. Cívicas Engenco e Const Seffer	Londrina	39.004,64
						Fadir Surugi	Curitiba	

1979	Centro Comercial BOX**	Vitória Régia	sudeste			COHAB-LD	Londrina	
		Avelino Vieira	oeste			Irmãos Lopes Ltda	Londrina	
		Parigot de Souza	norte			Cidade Construção Civil Ltda	Londrina	
		Aníbal Siqueira	sul			CODEL	Londrina	
		Vivi Xavier	norte			Construções Cívicas Engenco	Londrina	
		Mister Thomas	nordeste			Construtora Brasília	Londrina	
		Violim	norte			Construhab – Constr e Incorporadora	Londrina	
		João Paz	norte			Cidade Construção Civil Ltda	Londrina	
		São Lourenço	sul			Cidade Construção Civil Ltda	Londrina	
		Sebastião Melo César	norte			Cidade Construção Civil Ltda	Londrina	
		Aquiles Stenghel	norte			Cidade Construção Civil Ltda	Londrina	
		Rui V. Carnascialli	norte			Colonial Construção Civil	Londrina	
		Milton Gavetti	norte			Cidade Construção Civil Ltda	Londrina	
		Maria Cecília	norte			Indarc – Construção Civil	Londrina	
		Newton Guimarães	norte			Cidade Construção Civil Ltda	Londrina	

1979	Chefe Newton Guimarães	norte	287	37,36	BNH	Regulus Eng. Civil Ltda e Socoffer	Londrina, Ctba	10.794,00
1979	Semíramis de Barros Braga	norte	817	36,42	BNH	Simamura Daiwa House S/A Ind Ltda	Londrina	31.653,42
1979	Vivi Xavier	norte	1.000	37,39	BNH	Farid Surugi S/A	Curitiba	37.000,00
1979	Aquiles Stenghel	norte	1.000	36,42	BNH	Cidade Construção Civil Ltda	Londrina	38.427,14
1979	Engenheiro João Paz	norte	814	36,26	BNH	Construtora Icopan Ltda	Londrina	29.518,31
1980	Luis de Sá	norte	1.000	37,17	BNH	Taba S/A Empreendimentos	Londrina	37.175,00
1980	Ernani Moura Lima I	norte	610	31,54	BNH	Simamura Daiwa House S/A Ind Com	Londrina	19.240,68
1980	Sebastião de M. César	norte	350	34,20	BNH	Simamura Daiwa House S/A Ind Com	Londrina	11.972,02
1980	Novo Amparo I	nordeste	369	23,38	BNH	Construções Cívicas Engenco	Londrina	8.627,22
						Construtora Camapuã	Londrina	
						Construtora Tecnopar	Londrina	
						Construhab Const. Civil e Incorp.	Londrina	
						Projek	Londrina	
1980	Avelino Antônio Vieira	oeste	600	31,55	BNH	Construtora Icopan Ltda e Constr Seffer	Londrina	18.930,04
1981	Aníbal Siqueira Cabral (Cafezal I)	sul	660	31,54	BNH	Construções Cívicas Engenco	Londrina	20.819,14
						Elmo Construções e	Londrina	
						Coelho Construções Cívicas	Londrina	
1981	Mister Arthur Thomas	nordeste	600	31,55	BNH	Construtora Icopan Ltda e Constr Seffer	Londrina	18.930,00
1981	Ernani Moura Lima II	leste	200	43,01	BNH	Simamura Daiwa House S/A	Londrina	8.602,00
1982	Alm. Nubar Boghossian (Semíramis II)	norte	366	32,13	BNH	Simamura Daiwa House S/A Indústria	Londrina	11.632,33
1982	Jácomo Violim	norte	1.536	31,63	BNH	Simamura Daiwa House e Incopan	Londrina	48.588,04
1982	Manoel Gonçalves (Vivi Xavier II)	norte	215	43,95	BNH	Construhab – Constr Civil e Projekt	Londrina	9.479,35
1982	FICAM I	diversos	100	-	BNH	Administração Própria	Londrina	9.479,35
1983	Tito Carneiro Leal (Saltinho)	sul	460	33,34	CEF	Construtora Seffer Ltda	Londrina	15.337,00
1983	Oscavo G. dos Santos (Cafezal II)	sul	720	34,38	CEF	Simamura Daiwa House S/A Indústria	Londrina	24.725,80
1983	João Batista de A. Barros (Roseira)	sul	402	36,13	CEF	Urbalon – Pavimentação e Obras Ltda	Londrina	14.527,72
						Construções Cívicas Engenco e	Londrina	
						Hidrapar Engenharia Civil Ltda	Londrina	
1983	Guilherme Braga de Abreu Pires	leste	210	33,63	CEF	Construhab – Const e Incorp.	Londrina	7.110,46
1983	Maria Cecília S. de Oliveira	norte	1.978	33,78	CEF	Const. Cívicas Engenco e Icopan	Londrina	67.091,00
1983	FICAM II	diversos	200	42,90	CEF	Administração Própria	Londrina	8.580,00
1985	Três Marcos	sul	71	35,13	CEF	Prefeitura Municipal de Londrina	Londrina	16.538,76
1986	Evaldina A. Silva (Vila Ricardo IV)	leste	32	50,39	CEF	Construtora Khouri	Londrina	1.612,64
1986	Lupércio Luppi (São Gabriel)	leste	32	49,83	CEF	Protenge – Eng. de Projetos e Obras	Londrina	1.595,80
1986	Eugenio M. V. Mendes (Ouro Verde I)	norte	24	49,83	CEF	Plaenge – Planej. Eng e Construção	Londrina	1.196,10
1986	Wladir Farias (Charrua II)	Noroeste	40	49,83	CEF	Construtora Icopan Ltda	Londrina	1.993,50
1987	José O. Galo (Ouro Verde II)	Norte	40	49,83	CEF	Construhab – Const Civil e Incorp.	Londrina	1.993,50
1987	Carlos C. Moreira (Vila Ricardo III)	Leste	32	50,39	CEF	Construhab – Const Civil e Incorp.	Londrina	1.612,64
1988	Vivi Xavier	Norte	94	38,42	CEF	Protenge	Londrina	3.611,48
1988	Garça Real (Jardim Santiago I)	Oeste	38	25,90	COHAB	Administração Própria	Londrina	984,20
1988	Manoel Gonçalves II	Norte	94	38,42	CEF	Empresa Londrinense de Engenharia	Londrina	3.611,48
1988	José M. Barroso (Eucaliptos I)	Leste	143	35,65	CEF	Coelho Engenharia e Const. Civil Ltda	Londrina	16.723,60
						Construhab – Const Civil e Incorp.	Londrina	
1989	José M. Barroso (Eucaliptos I)	Leste	469	35,65	CEF	Construhab – Const Civil e Incorp.	Londrina	
						Coelho Engenharia e Const. Civil Ltda	Londrina	
1988	Parigot de Souza III	Norte	260	34,95	CEF	Construtora Icopan Ltda e	Londrina	9.089,48
						Construtora Logus	Londrina	
1988	FICAM III	Diversos	189	42,90	CEF	TEE – Const. Civil e Empr. Ltda	Londrina	10.395,00
						Coelho Engenharia e Const. Civil Ltda	Londrina	
1988	FICAM IV Bárbara Daher (Cafezal III)	Sul	264	42,90	CEF	TEE – Const. Civil e Empr. Ltda	Londrina	9.372,00
						Coelho Engenharia e Const. Civil Ltda	Londrina	

1988	FICAM IV – Parigot de Souza III	Norte	281	42,90	CEF	FAM – Eng. Construhab, Incologus	Londrina	5.273,00
						Construhab – Const Civil e Incorp.	Londrina	
1988	FICAM IV – Terrenos Próprios	Diversos	761	42,90	CEF	Protenge - Eng. De Projetos e Obras	Londrina	***
						COHAB-LD, Constr Premol, TEE	Londrina	
1989	Financiamentos Próprios - José M. Barroso (Eucaliptos III)	Leste	59	35,65	CEF	Plaenge – Plan. Eng. e Constr	Londrina	4.110,95
1989	Aimará I (Capsmel) (Aptos)	Oeste	96	57,97	CEF	Construhab – Construção Civil	Londrina	5.565,44
1989	Aimará II (Caapsmel) (Aptos)	Oeste	96	57,97	CEF	Construhab – Constr Ltda	Londrina	5.565,44
1989	Resid. Cambezinho I (aptos) (Caapsml)	Sudeste	96	145,10	CEF	Construtora Plaenge	Londrina	13.930,79
1989	Resid. Cambezinho II (aptos) (Caapsml)	Sudeste	90	140,24	CEF	Construtora Pavibrás	Londrina	12.622,87
1989	Resid. Cambezinho III (aptos) (Caapsml)	Sudeste	90	143,51	CEF	Construtora Khouri	Londrina	12.916,21
1989	Resid. Agenor Garuti / Itacá I	Oeste	32	52,52	CEF	TEE – Const. Civil e Constr. Coelho	Londrina	
1989	Itacá II (Jardim Jamaica B2)	Oeste	48	52,68	CEF	Construtora Batista Ltda.	Jacarezinho	2.528,99
1989	Itacá III (Jardim Jamaica B3)	Oeste	48	52,68	CEF	Construtora Batista Ltda	Jacarezinho	2.528,99
1989	Itacá IV (Jardim Jamaica A)	Oeste	64	52,77	CEF	Construtora Batista Ltda	Jacarezinho	3.377,34
1989	Residencial Tucanos (Aptos) (Caapsmel)	Sul	96	62,30	CEF	Construtora Artenge	Londrina	5.980,55
1991	FICAM V							
	Terrenos Próprios	Diversos	160	55,00	CEF	Administração Própria e Hidrapar Eng.	Londrina	8.800,00
	Amazonas I	Leste	33	20,00	CEF	FAM – Engenharia e Obras Ltda	Londrina	660,00
	Amazonas II	Leste	10	33,00	CEF	FAM – Engenharia e Obras Ltda	Londrina	330,00
	Antônio Nogueira Nogueira (Cafezal IV)	Sul	320	33,28	CEF	Coelho, Terra Nova, Plaenge, Engenco	Londrina	10.649,40
	Armando Guazzi	Leste	304	33,00	CEF	TEE – Const. Civil e Protenge Proj.	Londrina	10.032,00
	Giovanni Lunardelli	Leste	229	33,42	CEF	Oficina de Engenharia Cauana	Londrina	7.653,18
						Const. Civil M.J.B./ Sicon / Bild	Londrina	
	José Bonifácio e Silva	Leste	188	36,04	CEF	Construhab – Constr Civil e Incorp.	Londrina	6.774,76
						FAM – Eng. - Eficenge, Rosa Lima	Londrina	
						Central Sul de Mineração	T. Central-SC	
	Parigot de Souza	Norte	54	34,40	CEF	Central Sul de Mineração	T. Central/ SC	1.857,66
						Montosa, Consbrás, Adm Própria	Londrina	
	V. Antônio B. Vicentini	Norte	195	38,24	CEF	Central Sul de Mineração	T. Central/ SC	7.457,70
						TEE – Const. Civil e Empreendimentos	Londrina	
	José Barroso Eucaliptos	Nordeste	18	35,65	CEF	Eficenge	Londrina	***
1991	Hilda Mandarin (Recursos Próprios)	Norte	12	33,35	CEF	Grande Piso Revestimentos Ltda	Foz do Iguaçu	***
1991	Hilda Mandarin I	Norte	383	33,35	CEF	Incologus – Incorporadora e Constr.	Londrina	12.774,73
1991	Hilda Mandarin II	Norte	348	33,35	CEF	Construções Civas Engenco	Londrina	34.086,80
						Sicon – Sistema de Eng.	Londrina	
1991	Farid Libos	Nordeste	474	22,73	CEF	Administração Própria	Londrina	10.774,02
1991	Jd. Alexandre Urbanas	Sudeste	500	22,73	CEF	Rosa Lima Ltda	Londrina	11.364,72
						Oficina de Engenharia Cauana,	Londrina	
						TEE – Const. Civil e Empreendimentos	Londrina	
						Firma Fato – Const. Civas Ltda	Londrina	
1991	Jesualdo Garcia Pessoa	Nordeste	151	22,55	CEF	Hidrapar Engenharia Civil Ltda	Londrina	3.404,50
						Pavibrás – Pavimentação e Obras Ltda	Londrina	
1991	Santiago II	Noroeste	93	22,55	CEF	Plaenge – Planejamento, Engenharia	Londrina	8.594,48
1991	Santiago II – A	Noroeste	124	22,55	CEF	Plaenge – Planejamento, Engenharia	Londrina	8.929,00
1991	José Belinatti ¹	Norte	133	22,55	COHAB	Central Sul de Mineração Ltda.	T. Central/ Sc	***
1992	Jamile Dequech	Sul	393	21,17	CEF	Fato – Const. Civas Ltda	Londrina	8.319,81
						Construtora Sertenge Ltda	Sertanópolis	
						A. Yoshi – Engenharia e Const. Civas	Londrina	
						Cebenge – Eng. e Construtora Garpan	Londrina	
1996	José Giordano	Norte	524	22,55	Cohapar	Administração própria		21.346,80
2000	Residencial Ilha Bela	Leste	360	22,55	COHAB	Horácio Lima Construções Civas Ltda	Londrina	20.634,41

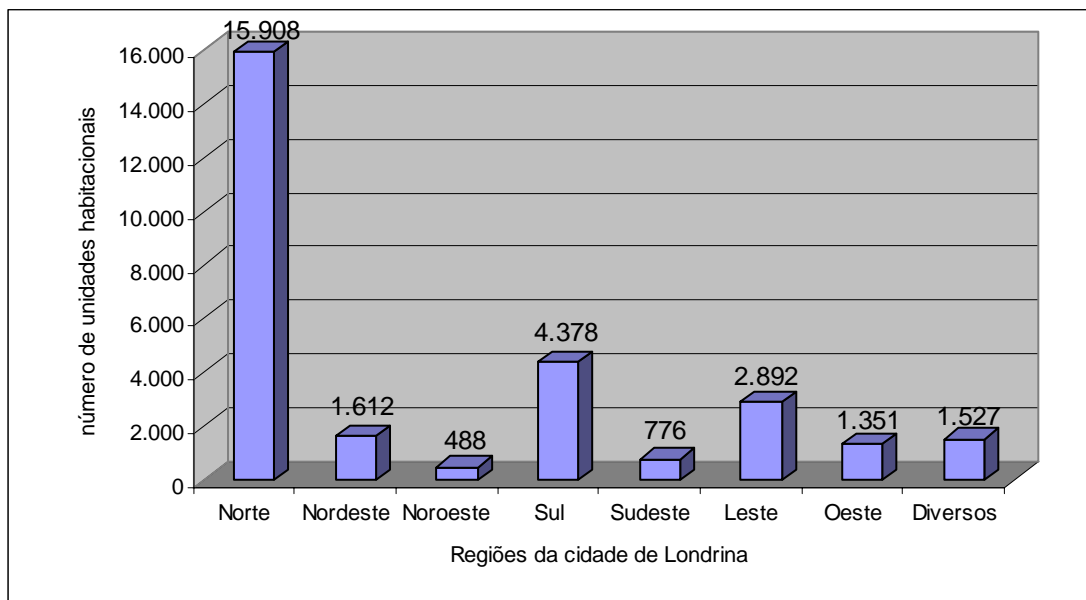
- * Quando o proprietário tem o terreno e a COHAB financia a construção da casa.
- ** Refere-se a pequenas construções para a instalação de comércio nos conjuntos habitacionais
- *** Dados não cadastrados na Cohab-Ld
- ¹ Parte das unidades (90) foi utilizada para desfavelamento. (IPPUL, 1996)
- ² A área total do Conjunto José M. Barroso (1988) foi utilizada para as duas etapas de construção deste (1989)

Fonte: Fresca, Postalli, (orgs), 2004

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

O gráfico a seguir demonstra onde os conjuntos foram construídos, permitindo uma reflexão sobre a questão localização no eixo norte e sul na cidade de Londrina.

Gráfico 4 – Regiões da cidade de Londrina x Produção Conjuntos Habitacionais



Fonte dados: Fresca, Postalli (orgs), 2004.

Elaborado pelo autor

Como podemos observar, mais de 62% dos conjuntos habitacionais produzidos em Londrina estão na zona norte, caracterizados pela distância do centro e

inicialmente pela falta de infra-estrutura pública, etc.. A realidade atualmente é bem diferente, pois estes conjuntos que conformam parte da zona norte da cidade, região conhecida como “cinco conjuntos” contam com um sub-centro comercial e prestador de serviços, além de parte da infra-estrutura e equipamentos coletivos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao analisar a questão dos efeitos e a importância da correção monetária no processo de produção de conjuntos habitacionais em Londrina, podemos verificar que houve uma expressiva oferta de unidades habitacionais, pois, o processo de re-investimento do sistema funcionava muito bem, se não fosse os recursos terem sido em parte aplicados em outras áreas.

A falta de políticas públicas e recursos no âmbito do Estado são os grandes responsáveis pela questão do agravamento do déficit habitacional, criticado veementemente após a extinção do BNH, da correção monetária e outros programas que atendiam as populações mais carentes. Destacamos que as modificações realizadas no sistema financeiro, substituindo os índices da correção monetária por BTNF, TR entre outras taxas, acabaram por desenvolver um colapso na produção de unidades habitacionais.

A atuação da CEF como empresa privada vem agravando a cada ano a questão da demanda por moradia no Brasil, e a cidade de Londrina não está longe desta média, onde aproximadamente 10 % da população está vivendo em áreas de ocupações irregulares. Este não atendimento aos mais necessitados, ao menos favorecidos, sempre às margens dos planos oficiais, deixa claro o descaso que o Estado vem dando ao longo dessas últimas décadas.

A falta de planejamento e infra-estrutura provocam impactos de ordem sócio-ambientais, o surgimento de ocupações irregulares em áreas de mananciais, gerando contaminação dos cursos d'água e um problema de saúde pública, pela exposição à doenças, epidemias, entre outras. A alternativa que nos parece mais viável é a retomada do crescimento econômico, sem dúvida resolveria de forma eficiente a crise instaurada e promoveria a produção de novas moradias, reduzindo o déficit habitacional.

REFERÊNCIAS

- ARIAS, C. *Os “vazios” urbanos da zona sul de Londrina: estratégias de especulação imobiliária*. 1992. Monografia (Bacharelado em Geografia) – UEL, Londrina.
- BASTOS, N. S. M. A moradia possível: a trajetória das políticas habitacionais no Brasil. *Sociedade e Território*. Natal, v.15, n.2, p. 81-106, jul./dez. 2001.
- CHACEL, J. ; SIMONSEN, M. H. ; WALD, A. *A correção monetária*. Rio de Janeiro: APEC, 1970.
- CORRÊA, R. L. *A rede urbana*. São Paulo: Ática, 1989.
- CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1998.

- ENGELS, F. *A situação da classe trabalhadora na Inglaterra*. São Paulo: Global, 1985.
- FRESCA, T. M. *A produção do espaço urbano em Londrina: 1987-2000*. Relatório de Pesquisa. Londrina, UEL, 2002.
- FRESCA, T. M. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. *Geografia*, Londrina, v. 11, n. 2, jul./dez, p. 241-264, 2002.
- FRESCA, T. M. Crise urbana e serviços públicos: a proposta de Ignácio Rangel. I ENCONTRO SUL-BRASILEIRO DE GEOGRAFIA. Mudanças políticas e a superação da crise. Contribuições Científicas. *Anais...* v. 1, Curitiba, 2003.
- FRESCA, T. M. *A rede urbana do Norte do Paraná*. Londrina: Eduel, 2004.
- FRESCA, T. M.; POSTALI, V. B. (orgs). *As ocupações irregulares em Londrina/PR: 1970-2000*. Relatório Final de Pesquisa de iniciação científica CNPq. Londrina, UEL, 2004.
- GEORGE, P. *Geografia urbana*. São Paulo: Difel, 1983.
- GOMES, H. *A produção do espaço geográfico no capitalismo*. São Paulo: Contexto, 1991.
- HARDT, C. Água e Moradia: gargalos de Curitiba. *Revista Oficial do CREA-PR*, a. 7 – n. 30 – Out, p. 29-30 Curitiba: Enter Comunicação, 2004.
- HARVEY, D. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas. *Censo Demográfico 2000*. Disponível em: <www.ibge.org.br> Acesso em 03 junho 2004.
- KALECKI, M. *Crescimento e ciclo das economias capitalistas*. São Paulo: Hucitec, 1987.
- KOWARICK, L. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.
- LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. São Paulo: Ed. Moraes, 1991.
- MAMIGONIAN, A. ; REGO, J. M. (orgs.). *O pensamento de Ignácio Rangel*. São Paulo: Editora 34, 1998.
- MARICATO, E. ; OLIVEIRA F. (orgs). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa Ômega, 1979.
- MARICATO, E. *Política habitacional no regime militar: do milagre brasileiro à crise econômica*. Petrópolis: Vozes, 1987.
- MARICATO, E. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- MARTINS, J. de S. *A migração e a crise do Brasil agrário*. São Paulo: Pioneira, 1973.
- PERUZZO, D. *Habitação: controle e espoliação*. São Paulo: Cortez, 1984.
- POCHMANN M.; AMORIM R. (orgs). *Atlas da exclusão social no Brasil*. São Paulo: Cortez, 2003.
- PREFEITURA Municipal de Londrina. *Assessoria de comunicação social*. Disponível em <<http://www.londrina.pr.gov.br/noticias>>. Acesso em 11 Maio de 2004.
- RANGEL, I. *Economia: milagre e anti-milagre*. Rio de Janeiro: J.Zahar, 1986.
- RODRIGUES, A. M. *Moradia nas cidades brasileiras*. São Paulo: Contexto, 1988.
- RODRIGUES, A. M. *Os movimentos sociais urbanos e a questão da moradia*. Boletim de Geografia Teorética. Rio Claro, v.22, n. 43-44, p.173-6, 1992.
- SANTOS, M. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1993.
- SILVA, C. M. Ciclos de Kondratieff e pequena produção mercantil pesqueira. *Geosul*. Florianópolis, v.14, n.28, p. 61-76, jul./dez. 1999.
- SILVA e SILVA, M. O. *Política habitacional brasileira: verso e reverso*. São Paulo: Cortez, 1989.
- SINGER, P. *Aprender economia*. São Paulo: Brasiliense, 1995.
- SPOSITO, M. E. B. *Capitalismo e urbanização*. São Paulo: Contexto, 1988.

VALLADARES, L. P. (org.). *Habitação em questão*. Rio de Janeiro: Zahar, 1980.

ZANON, A. R. *Elevada rotatividade dos moradores do conjunto habitacional Jamille Dequêch – Londrina/PR*. 2003. Monografia (Bacharelado em Geografia) – UEL, Londrina.