

AMORIM, Wagner Vinicius¹. A reestruturação e a revalorização urbana na Zona Leste de Londrina: A dinâmica da especulação imobiliária e do capital incorporador².

1. Introdução e aspectos metodológicos

O artigo trata do processo recente de valorização espacial pelo qual tem passado a produção social do espaço urbano na Zona Leste da cidade de Londrina, localizada no norte do Estado do Paraná, região sul do Brasil. Do início de nossa pesquisa (ano de 2007), a área já sofreu significativas mudanças e, tudo isso ainda é apenas uma fase inicial desse processo. Tais mudanças têm contribuído para a alta no preço dos terrenos e para a “euforia imobiliária” dentre a classe incorporadora que, em diferentes formas e intensidades, induzem cada vez mais a valorização da área e vendem uma imagem de rentabilidade e de retorno seguro a classe dos investidores de diferentes segmentos e de diferentes potenciais. No segundo semestre de 2008 iniciou-se a terraplanagem do terreno onde será construído o Complexo Marco Zero, este grande símbolo da valorização imobiliária, faz da área um ativo canteiro de obras, potencialmente, uma das áreas mais promissoras e mais atrativas da cidade nos anos vindouros, de acordo com a Raul Fulgêncio – Negócio Imobiliários, tanto no que se refere à valorização no e do espaço e quanto à renovação urbana. Semelhantemente, a construção da Universidade Federal Tecnológica do Paraná (UTFPR), já em fase avançada, e com previsão de ser entregue ainda no início do ano de 2009, também tem alavancado a produção de novas moradias e a incorporação de novas áreas por meio do lançamento de loteamentos e condomínios fechados horizontais e verticais, públicos e privados. Tais fatores têm contribuído diretamente para o aumento do valor dos lotes de terra da área e conseqüentemente para especulação imobiliária que se realiza a passos galopantes.

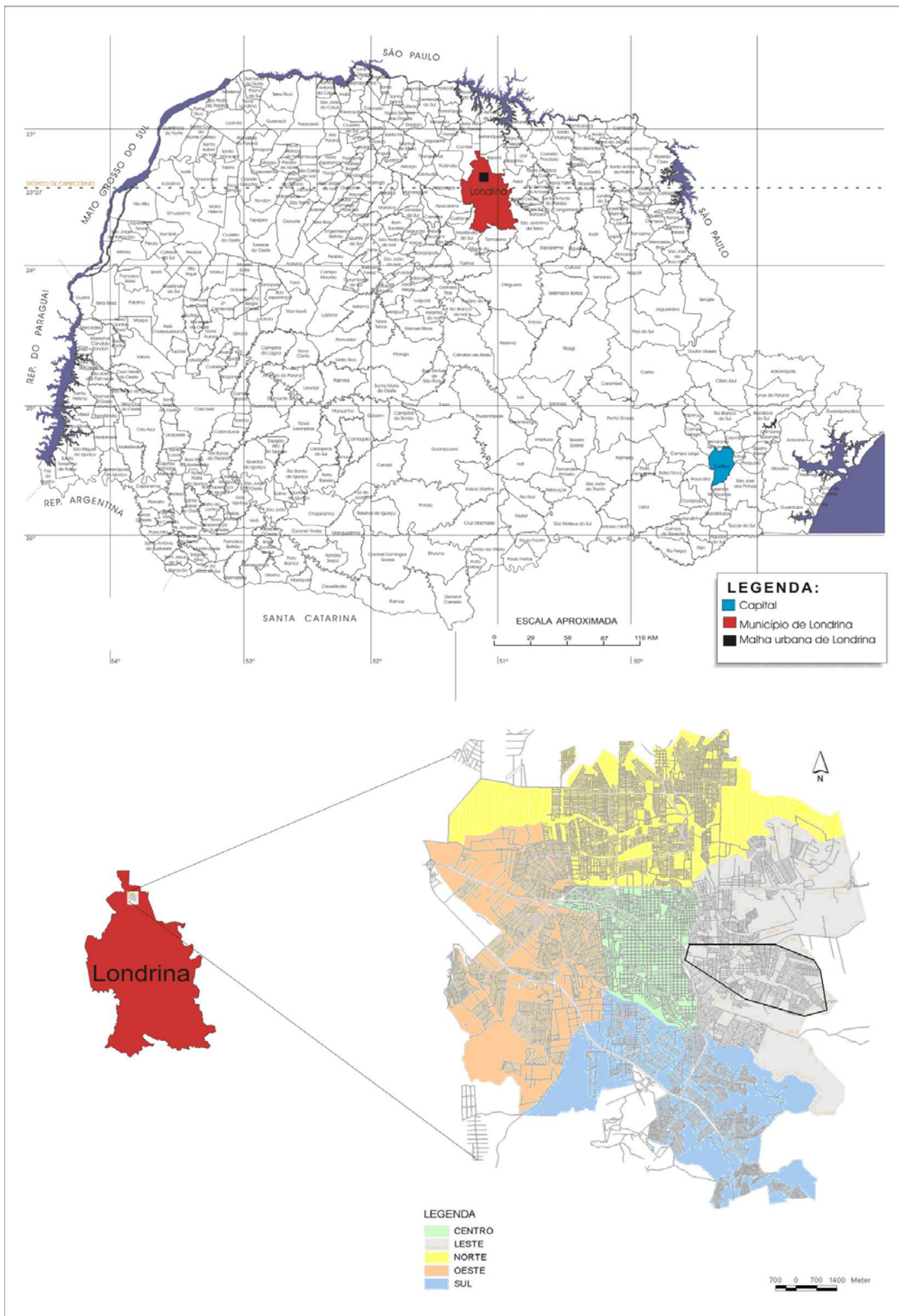
Esse artigo tem por objetivo analisar o processo recente de produção do espaço urbano e investigar o papel da mídia local e do discurso hegemônico – através dos principais jornais locais e do discurso oficial da cidade, isto é, aquele veiculado pela mídia eletrônica oficial da Prefeitura Municipal de Londrina (Núcleo de Comunicação da Prefeitura Municipal) –, indutor de investimentos e de interesses, enquanto um catalisador da valorização do espaço urbano e da atratividade de investimentos para a área. Por discurso hegemônico compreendemos tanto o discurso oficial-político como o discurso burguês dos incorporadores e imobiliários de médio e grande porte, transmitidos diariamente pela *mass media*, que de maneira direta ou indireta tem atuado na área.

Para fins metodológicos utilizou-se como referenciais de análise os principais investimentos na Zona Leste, dentre eles os cinco condomínios residenciais horizontais, os loteamentos, e os dois principais emblemas da valorização urbana na área, o Complexo Marco Zero e a UTFPR. Inicialmente a análise se concentrará sobre o caso do Complexo Marco Zero e da UTFPR, enquanto os dois principais fatores propulsores da atual revalorização espacial e pelo potencial latente da área, realidade conhecida por analistas urbanos e imobiliárias, mas que agora se prepara para a intensificação dos investimentos imobiliários e para os impactos da reestruturação e renovação urbanas.

No mapa abaixo (mapa 01) verifica-se a delimitação espacial da pesquisa, a qual foi escolhida por se enquadrar na área receptora dessa nova onda de investimentos tal qual identificada durante este trabalho. A seguir, destaca-se do Estado do Paraná, na região norte, o município de Londrina (em cor vermelha), e do município de Londrina a área urbana, denominada de Zona Urbana, que compreende a cidade, por sua vez, desta, destaca-se a Zona Leste, como recorte espacial estabelecido.

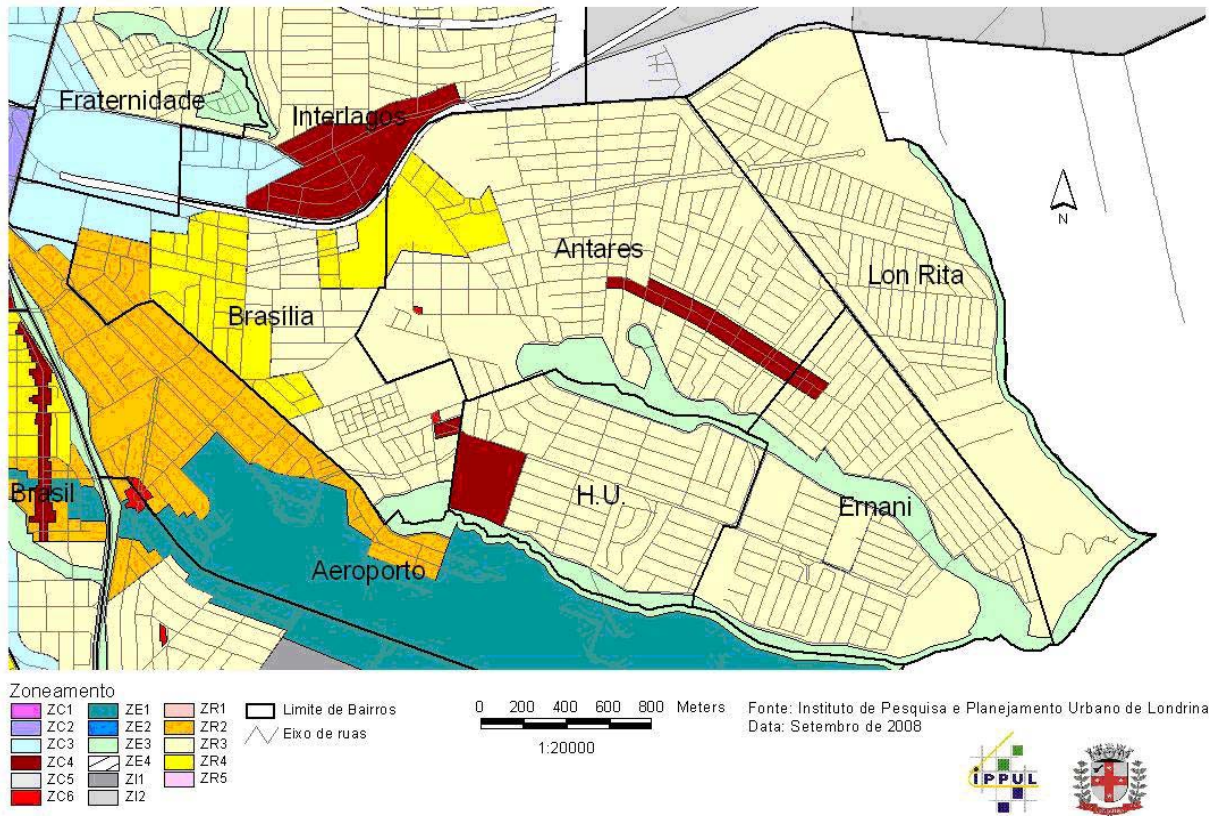
¹ Aluno do Curso de Mestrado do Programa de Pós-graduação em Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista, campus de Presidente Prudente – São Paulo (Brasil).

² O trabalho aqui apresentado constitui parte do Trabalho de Conclusão de Curso realizado junto ao Curso de Geografia da Universidade Estadual de Londrina, sob orientação do Prof. Dr. Fábio César Alves da Cunha, no período de 2007 a 2008.



Mapa 01 – Mapa da delimitação do recorte espacial do trabalho na Zona Urbana do Município de Londrina. Fonte: IPPUL (2007); IBGE (2000). Organizado pelo autor.

ZONEAMENTO



Mapa 02 – Delimitação espacial da pesquisa: Zoneamento de área da Zona Leste em Setores Censitários. Fonte: IPPUL – Plano Diretor de 1998.

A carta acima (mapa 02) apresenta o zoneamento urbano na microrregião Leste 2 e em trechos das microrregiões Leste 1 e Leste 3 da cidade de Londrina. Este Zoneamento é um produto do Plano Diretor de 1998. E de acordo com a Lei 7.485 de 20 de Julho de 1998, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo na Zona Urbana e de Expansão Urbana, identificou-se as seguintes zonas no mapa acima, são elas:

- ZR 3 – Zona Residencial 3 (creme, predominante no mapa): os lotes destinam-se ao uso residencial de média densidade. Deverão ter no mínimo 250 m², não sendo permitida a habitação vertical coletiva, exceto se forem construídas nas quadras com frente para vias arteriais (Avenida São João e Estrada dos Pioneiros por exemplo) e estruturais, permitindo-se somente até quatro pavimentos;
- ZR 4 – Zona Residencial 4 (amarelo): os lotes, destinados ao uso residencial de média densidade, deverão ter no mínimo 360 m², tendo uma taxa de ocupação média dos terrenos maior que a da Zona Residencial 3, o que se deve a maior escassez de terrenos nesta área;
- ZC 3 – Zona Comercial 3 (azul claro): consiste numa Zona de apoio à Zona Central, com atividades semelhantes às da área central, ao longo dos corredores viários e áreas centrais de bairros, visa a estimular a concentração de atividades que exigem áreas mais amplas e facilidades de acessibilidade e de deslocamento viário de grande porte, ou que apresentem características incômodas ou inadequadas à área central;
- ZC 4 – Zona Comercial 4 (marrom): zona corredor ao longo do sistema viário e do centro de bairros, visa a estimular a concentração de usos variados, fortalecendo a centralidade, devendo seus lotes serem de no mínimo 360 m², possuindo um maior coeficiente de aproveitamento dos terrenos que em relação às demais zonas;

- ZC 6 – Zona Comercial 6 (vermelho): engloba a todos os lotes com testada para determinadas ruas e avenidas, sendo uma delas a Avenida São João. Nesta Zona os lotes deverão ter um tamanho mínimo de 250 m², e uma taxa de ocupação menor que a das duas Zonas anteriores. Há certa maleabilidade pelo dispositivo da política de uso e ocupação do solo urbano, pois, nesta área, as edificações mistas deverão atender aos parâmetros da zona comercial, e as edificações estritamente residenciais deverão adotar as normas para a Zona que as envolve. Assim, ela se constitui num espaço de exceção dentro da Zona maior em que se situa;
- ZE 3 (verde claro) - Zona Especial de Fundo de Vale e de Preservação Ambiental.

2. A ordem do discurso e a lógica da especulação imobiliária: a reprodução capitalista do espaço urbano burguês e a renda da terra urbana

Num primeiro momento discorrer-se-á acerca da ordem do discurso no espaço urbano burguês e da lógica da especulação imobiliária e da produção capitalista do espaço urbano em tempos de globalização, reestruturação e renovação do espaço intra-urbano. Uma ordem processual que tem como centro gravitacional o capital incorporador, a coalizão entre diferentes forças que atuam no mesmo mercado, e dentre elas as forças políticas representadas pelo poder público local, e como epicentro do fenômeno o ponto de extravaso potencialmente representado, neste caso, pela área de estudo na Zona Leste da cidade de Londrina.

O pensador francês Pierre Bordieu (apud CARVALHO e CARVALHO, 1998, p. 39), afirma que os símbolos são instrumentos por excelência da integração social, eles tornam possível o consenso acerca do sentido do mundo social que contribui fundamentalmente para a reprodução e a continuidade da ordem social. Classe dominada e classe dominante chegam a um consenso, todavia mudo e passivo para a primeira, e ativo no caso da segunda, a qual determina a posição das “cartas sobre a mesa” e induz os esquemas políticos em seu favor. Toda uma lógica do saber competente impregna o planejamento e a gestão urbana da cidade, estratégias de planejamento e ação são confiadas aos dirigentes políticos e apropriadas pelas elites, conservadoras ou progressistas, dominantes inclusive da própria direção do processo de produção do espaço urbano.

Esse tipo de planejamento, ainda nos dias de hoje, assume um tom funcionalista, organicista, ao estilo lecorbusiano de se construir e de se arquitetar no urbano. Assim o saber competente, como que se agisse num espaço neutro, sem rugosidades e desfragmentado, põe em ação a lógica da acumulação do capital, fazendo da cidade uma aglomeração para a produção e reprodução ampliada do capital em detrimento do provimento de equipamentos coletivos destinados à população em geral (CARVALHO e CARVALHO, 1998). Esse parece ser o tom da produção do espaço urbano hoje em Londrina, quando a população relativamente despolitizada, inconsciente de seus deveres e direitos políticos e de seu papel enquanto um agente ativo, aceita passivamente os termos do planejamento estratégico empresarial, e ideologicamente orientada e desgastada reconhece o papel e a pseudonecessidade de um planejamento de “cima para baixo”, internaliza essas condições como necessárias e as únicas possíveis, pois já se apresenta descrente de atuações mais justas e socialmente engajadas e compromissadas.

A mídia local e oficial, isto é, os jornais impressos e o núcleo de comunicação da Prefeitura Municipal de Londrina veiculam diariamente toda uma matriz ideológica que, gradativamente constroem um senso e um consenso, nos termos de Pierre Bordieu, bem como uma “opinião formada” entre os sujeitos da *mass media*. A aceitação dos termos e das propostas, bem como a internalização de toda a ideologia canalizada aos seus sujeitos-objetos, fazem sucumbir a conscientização e a construção de um pensamento autônomo e legítimo entre as classes sociais. Fazem do cidadão um ser genérico, um consumidor “(in)consciente”, um usuário inconsciente, cego frente à sua própria realidade, já perdida de vista pela venda da ideologia reinante e onipresente da *mass media*. Seres sociais que inclusive parecem perder sua situação de classe social, porque, homogeneamente orientados enquanto genéricos não se reconhecem na sua própria subsunção que, a despeito de toda contradição e oposição, lhes é alheia uma vez que lhes fazem a

cada dia, com cada bombardeio de informações, notícias, propagandas, signos, seres cada vez mais genéricos e consumidores autômatos. Assim, um projeto burguês recebe a roupagem de um sonho histórico do povo londrinense. Tal é o caso do Teatro Municipal, que travestido nas palavras do ex-Prefeito Nedson Michelleti (PT) e do Deputado Federal André Vargas (PT), trata-se de um “sonho” de longa data e de toda a cidade que agora se torna um “milagre” diante dos olhos do cidadão londrinense³.

À esta ordem discursiva vem justapor-se a lógica da especulação imobiliária. A realização prática desse processo encontra fundamento no investimento na terra e, por conseguinte, na agregação de valor ao espaço urbano, o que, segundo Oliveira (1978, p. 76), obrigatoriamente ampliará o processo capital-dinheiro através da apropriação da renda fundiária e o próprio valor de um pedaço de terra. Oliveira (1978, p. 79), concorda com as palavras de Marx, para quem a renda dos terrenos para construção, como a de todos os terrenos não-agrícolas, se baseia na renda dos terrenos agrícolas, caracterizando-se: “(1) pela influência decisiva da localização sobre a renda diferencial” [...], “(2) por evidenciar a passividade total do proprietário, que se limita [...] a explorar o progresso do desenvolvimento social para o qual em nada contribui e no qual nada arrisca [...]”, e “(3) pelo predomínio do preço de monopólio em muitos casos, sobretudo na exploração da mais imprudente da miséria [...]”.

Muitas decisões sobre alocação de terrenos são tomadas a partir da possibilidade de aumentos iminentes do valor do solo, todavia, o “valor incerto” desencoraja a renovação, deixando o proprietário sua propriedade reservada para um uso futuro melhor. Mas, os construtores necessitando de solo para uso inferior são levados a utilizar o solo em um outro local lançando assim o seu “valor incerto” sobre o seguinte uso inferior, resultando na expansão da área urbana. Foi o caso de alguns loteamentos na Zona Leste de Londrina, que de acordo com essa lógica foram compelidos a, num primeiro momento, lotear terrenos na periferia da Zona Urbana para uma classe menos provida de recursos financeiros, portanto, para um uso inferior, por exemplo, o Residencial Abussafe I e II, lançados pela Construtora Abussafe no setor Lon Rita (ver mapa 02). Num segundo momento tem-se o lançamento do Residencial Portal dos Pioneiros pela Construtora PROTENGE, numa área mais próxima da UTFPR e menos periférica (setor Lon Rita), destinada a uma classe relativamente mais abastada que a classe atendida pela Construtora Abussafe, tendo em vista o valor dos terrenos. O que se verifica é que a segunda gleba de terra ficou reservada aguardando o momento oportuno, isto é, o momento da construção da UTFPR e, por conta disso, um uso imediatamente superior, pois cada utilização de terra altera o preço da mesma e de todos os outros lotes de terra próximos a ela.

Tal como propôs Silva (1992, p. 55) o preço de um terreno a ser negociado envolve dois componentes: o valor potencial e a expectativa de valorização futura. De acordo com esse autor, “o valor potencial reflete certas condições histórico-institucionais inerentes ao mercado de terra e que estabelecem um preço inicial abaixo do qual a mesma não é negociada”, baseia-se, portanto, na capacidade dos proprietários fundiários de influenciarem o uso que se dá a terra. Já em relação à expectativa de valorização futura de terrenos, tem-se que esta pode variar a partir das vantagens proporcionais às modificações no ambiente construído e às vantagens locais que possam surgir.

Oliveira (1978, p. 78), demonstra de maneira clara que a oferta de lotes deve ser, sempre que possível, inferior à procura, colocando apenas parte da gleba à venda, e justamente, o que ocorre com frequência, as “piores” áreas em termos de localização dentro da mesma. E lembra-nos que

³ Matérias veiculadas pelo Núcleo de Comunicação da Prefeitura Municipal de Londrina: “É um privilégio participar da história da cidade”. Arquivo de notícias, 27 de mar. de 2007. Disponível em:

http://home.londrina.pr.gov.br/noticias/indexnovo.php?acao=mostrar_noticia&id_noticia=16733. Acessado em: 13 de set. de 2008; “Arquiteto de SP vence concurso para o Teatro Municipal”. Arquivo de notícias, 23 de mar. de 2007. Disponível em:

http://home.londrina.pr.gov.br/noticias/indexnovo.php?acao=mostrar_noticia&id_noticia=16699. Acessado em: 13 de set. de 2008; e pelo Jornal Folha de Londrina: “Teatro Municipal: recursos garantidos”, Arquivo da Folha: “Especial - Londrina, 73 anos”, 10 de dezembro de 2007. Disponível em:

<http://www.bonde.com.br/folha/folhad.php?id=38635LINKCHMdt=20071210>. Acessado em: 13 de set. de 2008.

“[...] mesmo dentro das áreas vendidas são reservados lotes estrategicamente localizados, que aguardarão a procura de pequenos ou médios comerciantes [...]” ou de qualquer outro empreendedor disposto a pagar mais – o que se deve ao fator renda diferencial – por um uso já consolidado e pela garantia de um mercado consumidor local. E assim se vai até o fim das últimas áreas ou lotes, levando à evolução dos preços das áreas melhor localizadas numa escalada vertiginosa.

Verifica-se esse fato também na Zona Leste de Londrina, onde atualmente as últimas glebas de terra ainda não loteadas situam-se nas melhores áreas tanto do ponto de vista da localização e acessibilidade, quanto em relação às características topográficas. Trata-se da última área ainda não loteada da Zona Urbana, situada entre as avenidas Jamil Scaf (nas proximidades da UTFPR) e São João (traçadas em amarelo), no topo do espigão divisor de águas da microbacia dos córregos Cafezal e Barreiro (áreas com cobertura vegetal em verde escuro) (figura 01).

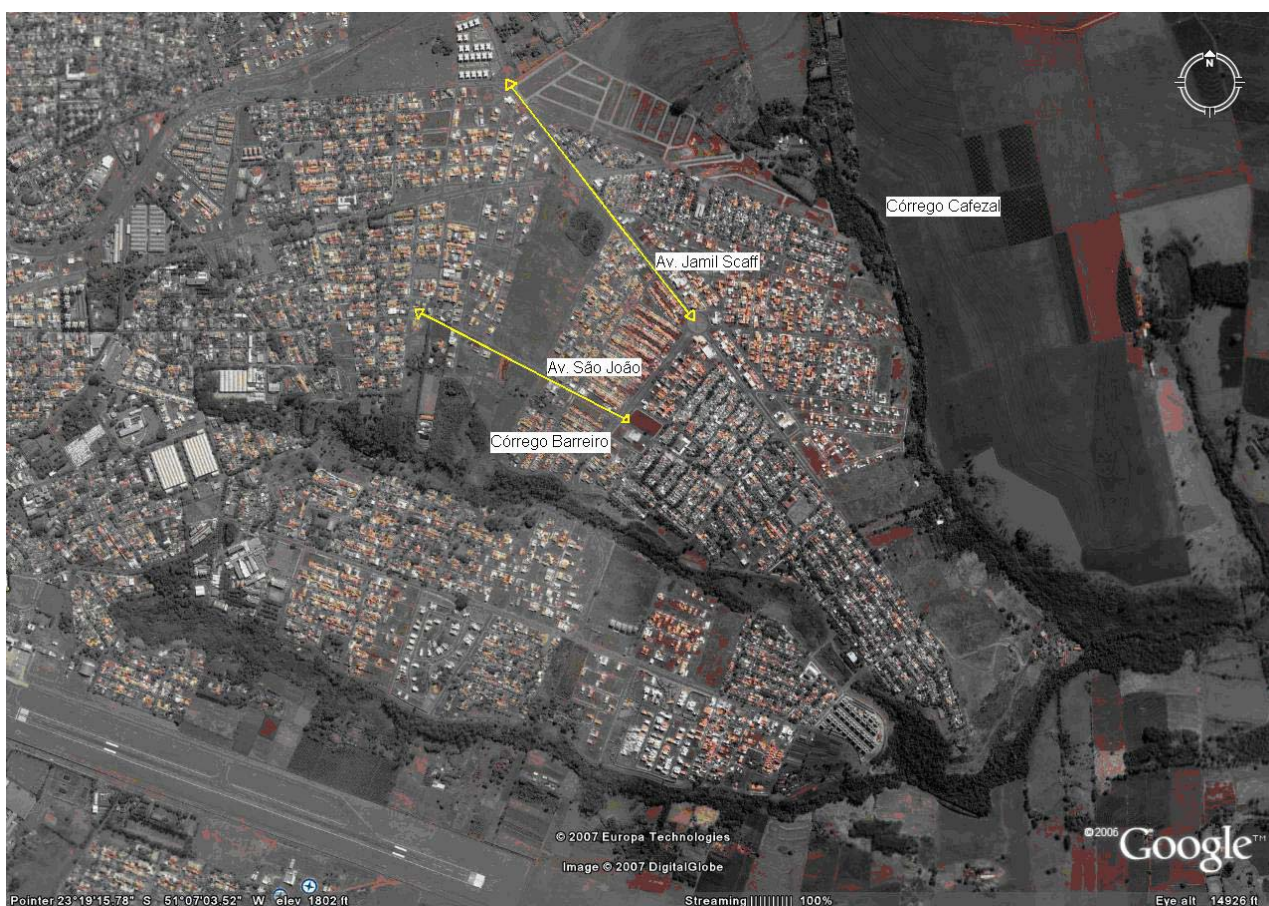


Figura 01: Reservas de valor na Zona Leste de Londrina ao longo das avenidas São João e Jamil Scaf (Fonte: Google Earth imagens).

3. O capital incorporador, a reestruturação e renovação urbana: O caso do Complexo Marco Zero

Londrina, a despeito de toda insegurança com relação ao planejamento e a gestão pública atual, vive um momento positivo e promissor no que concerne ao mercado imobiliário e à reestruturação e renovação urbana, que em diferentes intensidades ocorrem estrategicamente por toda a cidade atendendo à dinâmica lógica capitalista de produção e valorização do espaço. Essa realidade tem seguido uma tendência maior e geral no sentido da formação sócio-espacial e, posto que, de acordo com Gottdiener (1997, p. 66), ocorrem “[...] mudanças importantes da padronização social e da reestruturação urbana porque são funções de mudança do sistema social maior, e não porque sejam produtos internos aos próprios lugares.”.

Este movimento lógico da valorização do capital no espaço urbano, a partir da intervenção mediadora do Estado por meio das políticas urbanas, visa a reprodução dos investimentos pela integração de circuitos e momentos do capital em um único processo. O Estado, principalmente o poder público local, e setor privado conjugam esforços num mesmo sentido, o que, no espaço urbano se coadunam nas mesmas propostas e num processo sincrônico. No caso londrinense, direcionam a renovação de zonas que apresentavam estruturas morfológicas obsoletas⁴ – é o caso do terreno do Complexo Marco Zero, onde funcionava uma antiga refinaria de óleo de soja, a Anderson Clayton –, mas que estrategicamente localizadas e, com vantagens locacionais e logísticas, permitem maior fluidez aos capitais ou a determinada circulação (ROBIRA, 2005, p. 12). Para essa autora, as renovações urbanísticas “relâmpagos”, ao mesmo tempo em que re-capitalizam um território-reserva, produzem outros lugares ou, no imediato, novos territórios-reserva, mas que enquanto aguardam a revalorização e em virtude da falta de investimentos públicos constituem-se em espaços progressivamente deteriorados (ROBIRA, 2005, p. 18).

O terreno onde será edificado o Complexo Marco Zero encontra-se privilegiado em sua localização, pois está próximo a duas grandes avenidas que conectam a cidade de Norte a Sul e de leste a Oeste (figura 02), respectivamente as avenidas Dez de Dezembro e Leste-Oeste, dois grandes corredores de tráfego que permitem uma facilidade em termos logísticos e de deslocamento viário, interligados por uma rotatória que, em função do aumento exponencial do fluxo previsto com a construção do Complexo receberá sinalização semaforica. O terreno também está muito próximo do Terminal Rodoviário José Garcia Villar (na imagem a seguir, com cobertura prateada no canto superior esquerdo), além, é claro, de situar-se a 900 metros do centro comercial da cidade. Todavia, compondo esse quadro logístico e estrategicamente otimizado, vem conjugar-se contrastes que remete à fala de Robira (2005, p. 18), pois antes que se cogitassem os planos para a área em questão, suas imediações nas direções Norte, Nordeste e Leste, eram tratadas como áreas economicamente deterioradas e marginalizadas.

Observa-se na imagem abaixo as edificações da antiga refinaria Anderson Clayton (figura 02), que atualmente já demolidas para dar lugar ao futuro empreendimento comercial, cultural e empresarial Complexo Marco Zero. Outro aspecto a se destacar é a proximidade com o Marco Zero da cidade de Londrina, porção de mata nativa imediatamente ao Norte do terreno, onde se localiza a pedra fundamental da cidade, exatamente onde o topógrafo da Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP), o russo Alexander Razgulaeff, fincou o primeiro marco de madeira no ano de 1929.

O Complexo Marco Zero constitui-se num centro empresarial, cultural e comercial, pois, abrigará o Teatro Municipal; o Shopping Boulevard com mais de 300 lojas voltadas para as classes A e B, 12 salas de cinema, sete lojas âncoras; um hipermercado; um centro de convenções para três mil pessoas; sete torres comerciais e residenciais de 20 andares, sendo que dois prédios comerciais e cinco residenciais; além de hospital e faculdade⁵. As condições necessárias para sua viabilização foram criadas pela conjugação dos poderes públicos e privados atuantes na cidade. Poder público local e empresários da cidade e de outros lugares, como por exemplo, o Grupo Wal Mart, que, tendo adquirido o Grupo português Sonae Sierra, o qual administrará o shopping center, atuará no local com um hipermercado pela bandeira BIG. A Raul Fungêncio – Negócios Imobiliários, o grande

⁴ Os incorporadores responsáveis pela construção e gestão do Complexo Marco Zero encontraram como alternativa mais viável a edificação do complexo no terreno da antiga refinaria Anderson Clayton, seja pela viabilidade logística, pela proximidade com o centro da cidade, mas, também, não menos importante, a pouca disponibilidade de terras com localização “privilegiada” em termos centrais na cidade e, somando-se ao fato da deterioração da área e da dificuldade encontrada pelo Grupo Wall Mart em construir na cidade de Londrina um empreendimento comercial de grande porte, dificuldade até mesmo potencializada pelos comerciantes e poder público locais. Assim, este terreno foi uma das poucas alternativas ao grupo, mas que agora se mostra a mais viável, pois, como é sabido, o capital possui a capacidade de fazer a localização “acontecer”.

⁵ Ver: Raul Fungêncio – Negócios Imobiliários – Mídia Center: “Obras no Marco Zero começam nos próximos dias”. Disponível em: <http://www.sub100.com.br/empresas/imob/raulfungencio/layout.php?id=934&local=noticias>. Acessado em 15 de set. de 2008.

grupo gestor de toda a obra, está desde o início das negociações na vanguarda das decisões, foi este grupo quem, inclusive, adquiriu o terreno doando-o mais tarde à Prefeitura Municipal de Londrina para a construção do Teatro Municipal.



Figura 02 – Terreno do Complexo Marco Zero tracejado em amarelo. (Fonte: Google Earth – imagens).

O capital que aquece o setor financeiro, especialmente o de shopping centers no Brasil, vem principalmente dos Estados Unidos e do Canadá, e eles não investem sozinhos, buscam parceiros nacionais que já tem o *know-how*, explica Luciana Lana, gerente de marketing da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce)⁵. É o caso do Shopping Boulevard que será construído no Complexo Marco Zero, tendo como investidores o grupo norte-americano Developers Diversified Realty (DDR), o Sonae Sierra, de Portugal, adquirido em 2007 pelo grupo Wal Mart, e a londrinense Raul Fulgêncio – Negócios Imobiliários, segundo a qual, além da disponibilidade de capital, há em Londrina, demanda por novos empreendimentos⁶.

O discurso da *mass media* veicula diariamente um considerado número de signos que fertilizam nas mentes dos usuários toda uma ideologia e uma “auréola” cidadã ao redor da maior transação imobiliária da cidade de Londrina, tal é o caso do Complexo Marco Zero, que de acordo com o grupo gestor Raul Fulgêncio, trata-se do maior empreendimento imobiliário já conhecido pela cidade e, na visão da Imobiliária, “um exercício de cidadania que integra passado e presente na mesma visão de futuro”⁷, por se situar no local da primeira derrubada de floresta nativa e da

⁶ Matéria veiculada pelo Jornal de Londrina 16/03/2008: “Número de lojas em shoppings vai saltar 127% em Londrina”. Disponível em:

<http://portal.rpc.com.br/jl/manchete/conteudo.phtml?t=1&id=747127&tit=Numero-de-lojas-em-shoppings-vai-saltar-127-em-Londrina>. Acessado em 15 de set. de 2008.

⁷ “Um exercício de cidadania na maior transação imobiliária da história de Londrina”. Disponível em: <http://www.sub100.com.br/empresas/imob/raulfulgencio/empresa.php>. Acessado em 15 de set. de 2008.

primeira edificação da atual Londrina, onde até hoje, agora um glamour da classe imobiliária, é preservado os aproximados 39.000 m² de mata nativa do Marco Zero, grande símbolo histórico e “natural” do empreendimento.

Como coloca Carlos (2005, p. 36), a produção da cidade enquanto negócio reflete a lógica contraditória da fragmentação sócio-espacial, uma nova forma espacial construída segundo a lógica da reprodução que alia Estado e frações do capital, criando condições necessárias à realização da totalidade do capital enquanto tal. Esse momento tem como constante a modernização/flexibilização, o desenvolvimento técnico e a nova hierarquia dos lugares, justapostos pela lógica da integração e desintegração, renovação e deterioração que, concomitantes e diacronicamente convivem no movimento geral do processo atual substantivador da urbanização.

O caso da Zona Leste é profícuo em demonstrar essa diacronia, pois, num mesmo espaço fragmentado e segregador convivem diferentes densidades sócio-econômicas, qual diacronia tende a se acentuar aceleradamente nos próximos anos tendo em vista os processos que apenas se iniciam no local. O exemplo do Complexo Marco Zero é insigne ao se situar numa área envolta por bairros socialmente periféricos de população de baixa renda, é o caso dos bairros Fraternidade e Interlagos, adjacentes ao local.

A essa altura, o solo urbano, um bem não-reproduzível torna-se numa mercadoria passível de monopolização por parte do seu proprietário. Levando em consideração que o terreno está associado à mercadoria produzida – o imóvel –, em nosso caso o Complexo Marco Zero, “[...] a renovação do estoque de imóvel dependerá da superação do obstáculo da propriedade. Tal situação determinará o aparecimento de um agente do circuito imobiliário que viabilize o acesso de construtoras ao suporte físico de seu processo produtivo” (SILVA, 1992, p. 56). É onde entra o capital incorporador.

Silva (1992, p. 56), fundamentado no economista Martin Smolka, afirma que o capital incorporador é aquele que desenvolve o espaço urbano, organizando os investimentos privados no ambiente construído, especialmente aqueles destinados à produção imobiliária. Ele se faz presente desde a compra dos terrenos até a contratação de consultoria, planejadoras, edificadoras, agentes financeiros, promotores de venda, etc., podendo ser definido como resultado da articulação desses diversos serviços/momentos, a fim de assumir o controle econômico do processo de produção do imóvel.

Tal como propõe Silva (1992, p. 56 e 57), o movimento do capital incorporador está associado a três momentos de valorização imobiliária:

- I – alteração no preço inicial em relação ao preço negociado ao incorporador, momento no qual as instituições tendem a impedir a incorporação individual, contribuindo, desse modo, para a criação de um monopsônico⁸ mercado de terras para aqueles que podem mudar o valor de uso delas;
- II – variações no preço do terreno decorrentes das modificações no ambiente construído ao longo dos anos, momento do qual, o incorporador tira grande vantagem sobre o comprador, ao garantir-lhe a futura valorização do terreno, dando a impressão ao proprietário de que a liquidez de seu terreno está sendo-lhe assegurada;
- III – valorização do terreno pelo incorporador alterando seus atributos, seus usos e sua acessibilidade.

É a partir do investimento realizado com a aquisição do terreno para a exploração imobiliária que o capital incorporador articula-se com o Estado para que este realize as obras de infra-estrutura e atenda às demandas por serviços públicos solicitadas por tais empreendimentos (SILVA, 1992, p. 58). É muito válida a colocação de Silva (1992, p. 59), quando diz que “para o capital incorporador o padrão de segregação pré-existente não é nenhum empecilho no seu movimento de valorização sobre o espaço urbano”, pois, com isso, as possibilidades de os incorporadores se apropriarem de ganhos fundiários se ampliam, já que o poder de previsão dos proprietários sobre a futura

⁸ Situação de mercado em que há um só comprador de determinada mercadoria ou serviço.

valorização dos terrenos se mantém reduzido, todavia, o capital incorporador só se concentrará nas áreas onde as possibilidades de valorização são maiores a curto e médio prazo, e suas investidas variarão de acordo com as características peculiares das áreas onde decidirem investir. Mesmo assim, bairros tidos como indesejáveis podem ser promovidos na escala econômica através de uma diligente modificação e ajustes nos tipos de empreendimentos oferecidos. Desse modo, pode o capital incorporador utilizar-se da própria estratificação do espaço urbano em seu favor e redefinir a própria condição de reprodução e expansão do espaço urbano (SILVA, 1992, p. 60 a 61).

As alterações serão profundas e não se limitarão somente ao local epicentro dos investimentos, toda a relação desta área com as demais áreas da cidade estarão envolvidas, tendo suas acessibilidades fortemente alteradas pelas mudanças decorridas da incorporação em outras áreas. Assim, o capital incorporador tem a propriedade de definir a dinâmica de estruturação intra e extra-urbana da cidade como um todo (SILVA, 1992, p. 60). E de acordo com informações do grupo português Sonae Sierra Brasil – associado com o grupo Sonae Sierra com sede em Portugal e com o Developers Diversified Realty (DDR) dos Estados Unidos, grupos majoritariamente investidores nas cotas do projeto Marco Zero (detendo 80% conjuntamente), em associação com o grupo local Raul Fulgêncio (20%) –, espera-se que o centro comercial atenda uma clientela de mais de 1 milhão de pessoas num raio de 200 Km⁹, alcançando consumidores para além de Londrina, pois, de acordo com as informações do site português do grupo, “Londrina é um importante pólo de desenvolvimento regional, que exerce grande influência sobre todo o Paraná e região sul”, afirma João Pessoa Jorge, diretor geral executivo do grupo Sonae Sierra Brasil.

A despeito de todo o sucesso já alcançado e garantido com o Complexo Marco Zero, a construção do Teatro Municipal – com recursos federais, inclusive já garantidos –, além das obras de adequação viárias a serem realizadas nos principais eixos viários da Zona Leste e da valorização imobiliária, não se pode perder de vista que, como adverte Duarte (1998, p. 15), “lidamos de fato com uma forma que está se livrando, em certo sentido, do conteúdo. Até mesmo porque podem estar nascendo brechas que o mercado vai deixando fora da valorização”. O conteúdo, sabe-se, se renova em função das mudanças que acometem as formas, sejam formas sociais, geográficas, materiais, etc., os níveis alcançados pelas forças produtivas, as novas formas de relações sociais, as necessidades e desejos dos grupos, os eventos, as mudanças partidárias e/ou políticas, os atores sociais e econômicos, seus papéis, etc., tudo isso é, na verdade, conteúdo sensível que deve-se resgatar e levar em consideração, a não ser que tomemos os simulacros financeiros e culturais pela realidade final. A realidade formal apenas não dá conta de responder pela complexidade e multidimensionalidade do objeto estudado, além é claro, do que já salientamos, a forma é a realidade em sua superficialidade e por si só não permite chegar ao fundamento e a explicação dos fatos, da realidade, da totalidade que diga respeito ao fenômeno analisado.

4. O Estado e a periferia. Segregação e fragmentação em marcha: o caso da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR) e da produção de novos loteamentos e condomínios fechados.

A UTFPR, outra “ponta de lança”, também responsável pela alta na valorização dos terrenos na Zona Leste e pelo avanço da especulação imobiliária, está sendo construída em terreno de 74 mil m² na Zona de Expansão Urbana da cidade de Londrina. Um empreendimento que possui quatro agentes principais: o primeiro é o Governo Federal, responsável pela construção da obra e contratação de professores. O segundo agente é a Prefeitura Municipal de Londrina; que entrou com a doação do terreno e o oferecimento de toda infra-estrutura básica como energia, telefone, asfalto e saneamento básico para concretização da instalação. O terceiro agente são os parlamentares que têm o objetivo de buscar recursos e investimentos para o empreendimento. E por último, a própria Universidade, que é responsável pelo projeto arquitetônico e pedagógico. Segundo o ex-vice-

⁹ Ver: “Obras no Marco Zero começam nos próximos dias”. Raul fulgêncio – Negócio Imobiliários – Mídia Center. Disponível em: <http://www.raulfulgencio.com.br/>. Acessado em 15 de set. de 2008.

prefeito e coordenador da implantação da UTFPR em Londrina, Luís Fernando Pinto Dias, é possível que depois de cinco anos de funcionamento a universidade já tenha cinco cursos, além dos três cursos oferecidos atualmente. Ao longo dos próximos quatro anos o campus deverá receber uma quantia de aproximadamente R\$ 20 milhões para a ampliação e modernização de suas instalações¹⁰. O campus está localizado as margens da Estrada dos Pioneiros, um prolongamento da Av. das Laranjeiras (onde se localiza o Complexo Marco Zero), cujo asfaltamento já está garantido por recursos estaduais e municipais¹¹.

A figura a seguir (figura 3), extraído da home page da UTFPR – Londrina, demonstra a localização do campus e a acessibilidade ao Complexo Marco Zero pela Estrada dos Pioneiros (em vermelho), pelas Avenidas das Laranjeiras (no plano superior) e Carmela Dutra (no plano inferior) (continuação da Av. Celso Garcia Cid). A localização da Universidade está funcionalmente interligada ao Complexo Marco Zero, e a acessibilidade será ainda mais potencializada quando a continuação da Avenida Celso Garcia Cid e Carmela Dutra for duplicada na altura do Complexo Marco Zero até a Universidade, projeto este já em curso pela Prefeitura Municipal de Londrina, com início das obras previsto para o início deste ano.

De acordo com as autoridades políticas, a Universidade corrobora com o desenvolvimento tecnológico da cidade e com a valorização de sua Zona Leste, atraindo novos investimentos privados, sobretudo no ramo industrial para a cidade. É o caso da fábrica de macarrão Norte Massas, que será instalada em terreno de 20 mil m² doado para a indústria, localizado ao lado da UTFPR, junto ao terreno que também será destinado para a instalação da Moinhos Globo, na continuação da Estrada dos Pioneiros. A previsão de investimento para a instalação da indústria Norte Massas é de R\$ 2 milhões, e o funcionamento total do empreendimento acontecerá na metade de 2009¹². Estes investimentos, de acordo com a opinião dos respectivos dirigentes das duas fábricas, tem até mesmo o mercado internacional por expectativa. Diante dessa situação vê-se a confirmação das externalidades positivas engendradas pela UTFPR, a qual inaugurou suas atividades com o curso de Tecnologia em Alimentos¹³, e que tem também em sua pauta o futuro curso de Química Industrial, justamente para atender a futura vocação industrial esperada para a área e ao Parque Tecnológico de Londrina, situado a 2,1 km a Norte da Universidade, nas proximidades da BR 369, ainda dentro da Zona Leste da cidade.



Figura 13 – Localização da UTFPR. Fonte: http://www.ld.utfpr.edu.br/auniversidade_campuslondrina.php.

¹⁰ “PPA inclui R\$ 20 mi para UTF de Londrina”. Alex Canziani - Da Tribuna, 04/05/2006. Disponível em: http://www.alexcanziani.com.br/ver_noticia.asp?id_not=765. Acessado em 20 de set. de 2008.

¹¹ Ver: “Nedson instala UTF e garante asfalto ao novo campus”. Núcleo de Comunicação da Prefeitura de Londrina. 26/02/2007. Disponível em:

http://home.londrina.pr.gov.br/noticias/indexnovo.php?acao=mostrar_noticia&id_noticia=16233. Acessado em 15 de set. de 2008.

¹² Ver: “Norte Massas vai investir R\$ 2 milhões no município”. Núcleo de Comunicação da Prefeitura Municipal de Londrina, 04/01/2008. Disponível em:

http://home.londrina.pr.gov.br/noticias/indexnovo.php?acao=mostrar_noticia&id_noticia=20582. Acessado em 16 de set. de 2008.

¹³ Vale aqui ressaltar que a indústria predominante em Londrina é a de produtos alimentares. Fonte: <http://www.paranacidade.org.br/municipios/municipios.php>. Acessado em 15 de set. de 2008.

Além de todo o potencial tecnológico e educacional esperado com a vinda da UTFPR já é uma realidade entre alguns cidadãos londrinenses, os frutos que se podem colher a partir da sua implantação em Londrina, especialmente na Zona Leste. Antes mesmo do início das obras no Campus, a VD Loteadora, empresa do Grupo Protenge Engenharia, a 200 metros Sul do terreno da Universidade (setor Lon Rita – mapa 02) construiu o loteamento residencial Jardim Portal dos Pioneiros, com 528 lotes de aproximadamente 250 m² cada. O lançamento deu-se no início de 2007 e no primeiro semestre de 2008 todos os lotes já haviam sido comercializados a um preço médio de R\$ 30.000,00. Atualmente o loteamento está com 17% dos terrenos já edificadas, o que atesta o vigor residencial da área em função das amenidades locais, da acessibilidade com as demais zonas da cidade e da proximidade com a UTFPR. A VD Loteadora, empresa do Grupo Protenge – Urbanismo e Engenharia lançou, no ano de 1999, o Jardim Belo Horizonte (setor Antares – mapa 02), loteamento com 206 lotes ao longo da Avenida São João, cujos lotes já foram em grande parte edificadas.

Mais a Leste, em área de Expansão Urbana do município, atualmente já incorporada à Zona Urbana, a Construtora Abussafe lançou dois loteamentos no setor Lon Rita, um no ano de 1998, o Residencial Abussafe I em área de 290.400 m², com 760 lotes de aproximadamente 200 m² cada, e o Residencial Abussafe II, em 2002, em área de 121.000 m², com 303 lotes de aproximadamente 200 m², o primeiro comercializado na época (1998) pelo preço médio de R\$ 6.000,000. A iniciativa visou oferecer terrenos à classe de baixa renda que, por meio de pagamentos parcelados, impulsionou a rápida edificação dos lotes. Atualmente quase toda a área está edificada, e o valor dos lotes aumentou 250% nos últimos 10 anos. No ano 2000 a Construtora Abussafe lançou o Residencial Fujiwara (setor Antares – mapa 02) em área de 48.400 m² na margem Sul da Estrada dos Pioneiros, mais próximo da UTFPR, com 106 lotes que vão de 300 a 400 m², comercializados no valor aproximado de R\$ 45.000,00. Esse residencial possui frente para a Avenida Jamil Scaff, uma continuação da Estrada dos Pioneiros no sentido Leste em direção ao final da Zona Leste, de caráter comercial, onde os terrenos que fazem frente pra avenida tem sido alvo de intensa especulação imobiliária, sobretudo para fins comerciais.

No sentido Sul, logo na seqüência do Residencial Fujiwara, está o Jardim Santa Alice (setor Antares – mapa 02), lançado no ano de 2001 pela Santa Alice Loteadora S/C LTDA, possui 430 lotes e apresenta um padrão de construção mais elevado que todos os outros residenciais anteriores, o valor médio dos terrenos de aproximadamente 300 m² se situa entre os R\$ 40.000,00. Um fator que atesta a valorização é a proximidade com mais outros empreendimentos que valorizaram alguns anos antes, são eles: o Residencial Santa Clara (setor Antares – mapa 02), lançado no ano de 1995 pela Construtora Londricasa, com 164 terrenos de aproximadamente 300 m², na época comercializados ao preço médio de R\$ 25.000,00, mas atualmente os poucos terrenos sem edificação são comercializados por aproximadamente R\$ 40.000,00, variando com tamanho e localização. Mas o grande fator de valorização dessa área foi a construção dos Condomínios Residenciais Horizontais Galha Azul I, II e III, pelo Grupo Galha Azul – Habes Fuad Salle. Os três condomínios foram edificadas no setor Antares (mapa 02), em terreno de 15.000 m², adquirido no ano de 1991 por R\$ 80.000,00, quando ainda fazia parte da Zona de Expansão Urbana. Regozija-se a proprietária da empresa Galha Azul de ter sido a primeira a acreditar no potencial da área e levar o “desenvolvimento” para esta parte da cidade, que ainda não era alvo de outros investimentos, a não ser, conjuntos habitacionais construídos pelo poder público no início da década de 1980 nas extremidades da Zona Leste, porém, separados por trecho de aproximadamente 1000 metros ocupados por sítios e propriedades rurais.

O caso dos Condomínios Galha Azul I, II e III é emblemático na valorização da área anterior a década de 2000. O primeiro condomínio foi entregue em 1995, com 16 casas de 140 m² de área construída e comercializadas por R\$ 55.000,00 na época. Atualmente, de acordo Vera Lúcia Assunção Salle, proprietária do Grupo Galha Azul, estas casas são vendidas por seus atuais proprietários por aproximadamente R\$ 170.000,00. No ano de 1996, ao lado do Galha Azul I, a construtora lançou o Galha Azul II, com 17 casas de 200 m² de área construída, comercializadas atualmente por aproximadamente R\$ 200.000,00. Em 1998 a construtora lançou o Galha Azul III,

com 28 casas de 200 m², comercializadas atualmente por R\$ 230.000,00. Vale ressaltar que o Grupo Gralha Azul – Habes Fuad Salle adquiriu recentemente um terreno nas proximidades da UTFPR, onde construirão mais um condomínio residencial, todavia, não pode informar o local exato e nem a previsão de início da obra.

No setor Ernani e HU (mapa 02), situam-se cinco empreendimentos que comprovam a valorização imobiliária e fundiária da área, sendo três deles condomínios residenciais horizontais fechados e os demais, loteamentos residenciais. No primeiro caso, o Condomínio Residencial Horizontal Havana, situado na Avenida Robert Koch, lançado em 2002 pela NAJ Empreendimentos Imobiliários LTDA, com 240 lotes de aproximadamente 250 a 300 m², teve seus lotes comercializados, na época, por aproximadamente R\$ 55.000,00. Atualmente alguns lotes ainda remanescentes são comercializados por aproximadamente R\$ 60.000,00, de acordo com informação cedida por proprietários locais.

Nesse mesmo contexto tem-se o caso do Condomínio Horizontal Golden Park Residence & Resort, a 600 metros do Condomínio Residencial Havana no sentido oeste (centro), também na Avenida Robert Koch, já no setor HU (mapa 02). O Condomínio foi lançado em 2002 pela Teixeira & Holzmann LTDA, em área de 100.000 m², com 140 lotes de aproximadamente 250 m² cada, comercializados na época por R\$ 47.000,00, atualmente esses mesmos lotes tem sido comercializado por R\$ 60.000,00, variando de acordo com o tamanho de cada lote.

Ainda na mesma conjuntura da valorização proposta pela construção de condomínios horizontais fechados, localiza-se no setor HU (mapa 02), a 1.600 metros do Condomínio Golden Park, no sentido oeste (centro), o Condomínio Horizontal Aspen Park Residence, construído em 1998 pela NAJ Empreendimentos Imobiliários, com 82 lotes. Esses lotes, de 250 m² cada, na época chegaram a ser comercializados por R\$ 20.000,00, atualmente os terrenos remanescentes têm sido comercializados por R\$ 50.000,00. Ao lado desse condomínio encontra-se o Condomínio Horizontal Avenida do Café, situado no setor Aeroporto, possui 32 lotes com tamanhos a partir de 250 m², construído no ano de 2005 pelo Grupo Protenge Engenharia e Urbanismo. Esses dois condomínios, esperam uma maior valorização da área com a construção do Fórum da Justiça do Trabalho nos antigos barracões do Instituto Brasileiro do Café (IBC), situados ao lado dos mesmos.

5. Considerações finais

Gottdiener (1997, p. 74) escreveu que o Estado e setor imobiliário constituem a linha de frente das transformações espaciais. Para este autor (1997, p. 97), o Estado, agente do “capital em geral”, detém aquilo que Poulantzas denominou de “autonomia relativa”, perseguindo tanto interesses políticos quanto econômicos nem sempre capitalistas por natureza. Para Harvey (2004, p. 41), o ambiente construído é transformado, essencialmente, pelo capital intervencionista que age através do governo, e desse mesmo ambiente se apropria o trabalho que o usa como uma forma de consumo e um modo para sua própria reprodução. Gottdiener (1997, p. 102) vê um Estado que coordena os investimentos entre os circuitos de capital, que garante um mercado e uma rede financeira estáveis que funcionem livremente, assim, reproduzindo a economia política burguesa da cidade. E vai mais longe, ao dizer que “é exatamente a atuação de frações específicas de classe no circuito secundário, o papel do Estado em todos os níveis na ajuda à atividade do setor imobiliário e as conseqüências contraditórias dessas intervenções, que explicam a forma espacial.” (GOTTDIENER, 1997, p. 110). O caso da construção do Teatro Municipal no Complexo Marco Zero é contundente neste sentido, ao concatenar interesses de classes em torno de objetivos comuns, ao induzir o planejamento, todavia, numa via de mão dupla, pois, os investimentos estatais não objetivam apenas a provisão das necessidades sociais, e muito menos somente dotar o ambiente construído de equipamentos públicos e infra-estrutura.

A atuação estatal, a despeito de sua “autonomia relativa”, é correlata de interesses classistas e capitalistas no ambiente construído e a eles se vincula sincronicamente no espaço urbano, tornando viável, abrindo caminho e assegurando “[...] a capacidade intrínseca e cada vez mais constante do

ramo imobiliário em extrair capital para aventuras lucrativas [...]” (GOTTDIENER, 1997, p. 187). Tal é o caso da Zona Leste de Londrina, que “desbravada” pelo Estado capitalista provedor de moradias durante as décadas de 1970 e 1980, agora é alvo das “aventuras” lucrativas do capital incorporador, o qual, na verdade, trilha por caminhos bem seguros, uma vez que já foram abertos pela presença do Estado capitalista ao construir o ambiente e, recentemente, atrair os investimentos que, invariavelmente, a procura de locais favoráveis ao investimento imobiliário, solidificaram o investimento estatal, novamente, numa via de mão dupla.

A onda de investimentos que aguarda a Zona Leste tem sido ideologicamente veiculada como a efetivação do planejamento a longo prazo – no caso da UTFPR – e da preocupação com a geração de empregos, e com o desenvolvimento da área, que, não significa, necessariamente, desenvolvimento para os moradores do local. Além do mais, no caso do Complexo Marco Zero, sua situação está muito mais voltada para o centro da cidade e para a acessibilidade com todas as Zonas da cidade proporcionada pelas Avenidas Dez de Dezembro – no sentido norte-sul – e Leste-Oeste. Estrategicamente ele será construído num nódulo viário privilegiado, localizado numa das áreas mais centrais do ponto de vista espacial e logístico da cidade.

A Zona Leste ao constituir-se no receptáculo destas novas inversões de capital atesta seu potencial econômico, mas convém levantar uma questão por demais inquietante: à qual Zona Leste está-se referindo? Transpondo a mesma investigação para o nível espacial pode-se indagar se os investimentos acometem a área em função dela mesma, ou em função da proximidade com o centro, da viabilidade logística, ou em função da pouca disponibilidade de terras encontrada pelo grupo responsável e, em contrapartida, dos custos-benefícios proporcionados pelo local?

Todavia, acreditamos que um mercado potencial já foi avistado e que potencialidades foram cogitadas – e inclusive garantidas pela parceria com o poder público local – e estudadas, e por ser essa produção de caráter social – os urbanistas e empreendedores o sabem – apenas o devir poderá corroborar as premissas aqui levantadas, mas é verídico, a valorização já chegou à Zona Leste, e com ela toda as suas contradições e problemáticas da urbanização capitalista.

REFERÊNCIAS:

CARLOS, Ana F. A. A reprodução da cidade como “negócio”. *In*: CARLOS, Ana F. A. e CARRERAS, Carles (orgs). **Urbanização e Mundialização. Estudos sobre a metrópole**. São Paulo: Contexto, V. 4, 2005.

CARVALHO, Carlos H. de e CARVALHO, Luciana B. de O. B. de. A ordem do discurso na lógica do espaço urbano burguês. **Rev. Sociedade & Natureza**, Uberlândia – MG, Nº 10, p. 27-36, jul./dez. de 1998.

GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**. 2ª ed. São Paulo: Edusp, 1997.

HARVEY, David. **Espaços de Esperança**. São Paulo: Ed. Loyola, 2004.

LONDRINA. **Plano Diretor de 1998**. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Londrina (IPPUL-PML), 1998.

OLIVEIRA, Ariovaldo U. de. A lógica da especulação imobiliária. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, Nº 55, nov. de 1978.

ROBIRA, Rosa T. Áreas metropolitanas: espaços colonizados. *In*: CARLOS, Ana F. A. e CARRERAS, Carles (orgs). **Urbanização e Mundialização. Estudos sobre a metrópole**. São Paulo: Contexto, V. 4, (Coleção GEOUSP – Abordagens), 2005.

SILVA, Carlos A. F. O capital incorporador e a segregação social do espaço urbano. **Boletim Goiano de Geografia**, Goiânia, Nº 12 (1), p. 53-63, jan./dez. de 1992.