

# A LÓGICA CAPITALISTA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM LONDRINA – PARANÁ - BRASIL

Elisabeth Aparecida Alves<sup>(1)</sup>

Ideni Terezinha Antonello<sup>(2)</sup>

## Introdução

A produção do espaço urbano em Londrina encontra-se intrinsecamente relacionada à dinâmica populacional, essa ligada às transformações no espaço rural com a modernização da agricultura no Brasil, particularmente, na Mesorregião Geográfica Norte Central do estado do Paraná, onde se localiza o município de Londrina (Figura 1), sobressaiu-se o processo de substituição da cultura de café pelas culturas de soja e trigo, incentivados pelas políticas agrárias nacionais, voltadas para o mercado externo. Essas culturas assentam a sua produção na mecanização o que fomentou a expropriação de pequenos produtores e expulsão de um grande contingente populacional do espaço rural, conseqüentemente, essa população se direcionou para as cidades.

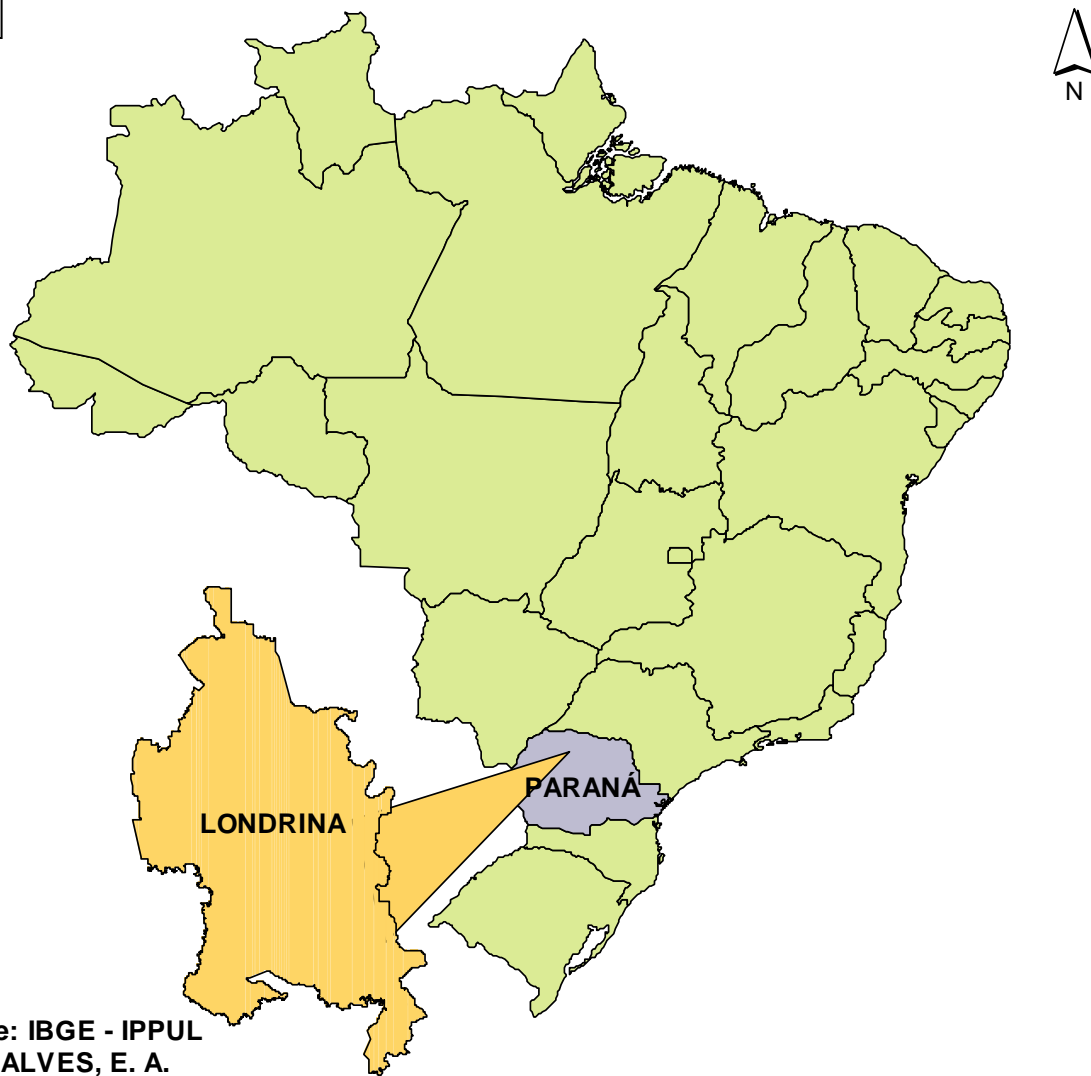
A lógica capitalista da produção do espaço urbano londrinense vincula-se a especulação imobiliária, a qual pode ser visualizada na informação obtida em 2006, mediante os levantamentos realizados para a revisão e atualização do Plano Diretor Participativo, que identificou que cerca de 30% de sua área urbana são constituídas pelos chamados “vazios urbanos”. Deste total de 30%, cerca da metade constitui-se em grandes vazios, isto é, em áreas ainda não parceladas dentro do perímetro urbano; e a outra parte, constitui-se de lotes urbanos com tamanhos diferenciados, mas de maneira geral em torno de 250m<sup>2</sup> a 500m<sup>2</sup> e dispersos em toda a cidade. O município de Londrina conta com 447.065 habitantes (IBGE, 2000), sendo que apenas 3% da população encontram-se no espaço rural, enquanto que 97% localizam-se no espaço urbano, esse por sua vez apresenta cerca de 30% de sua área formada pelos “vazios urbanos”, os quais são áreas inabitadas localizadas esparsamente nas regiões norte, sul, e oeste da cidade, constituindo-se em reservas de valor ou ação no processo de especulação imobiliária (Figura 2).

(1) Aluna do Mestrado em Geografia – Universidade Estadual de Londrina

(2) Professora Dr<sup>a</sup> do Departamento de Geociências – Universidade Estadual de Londrina

# LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE LONDRINA - PR

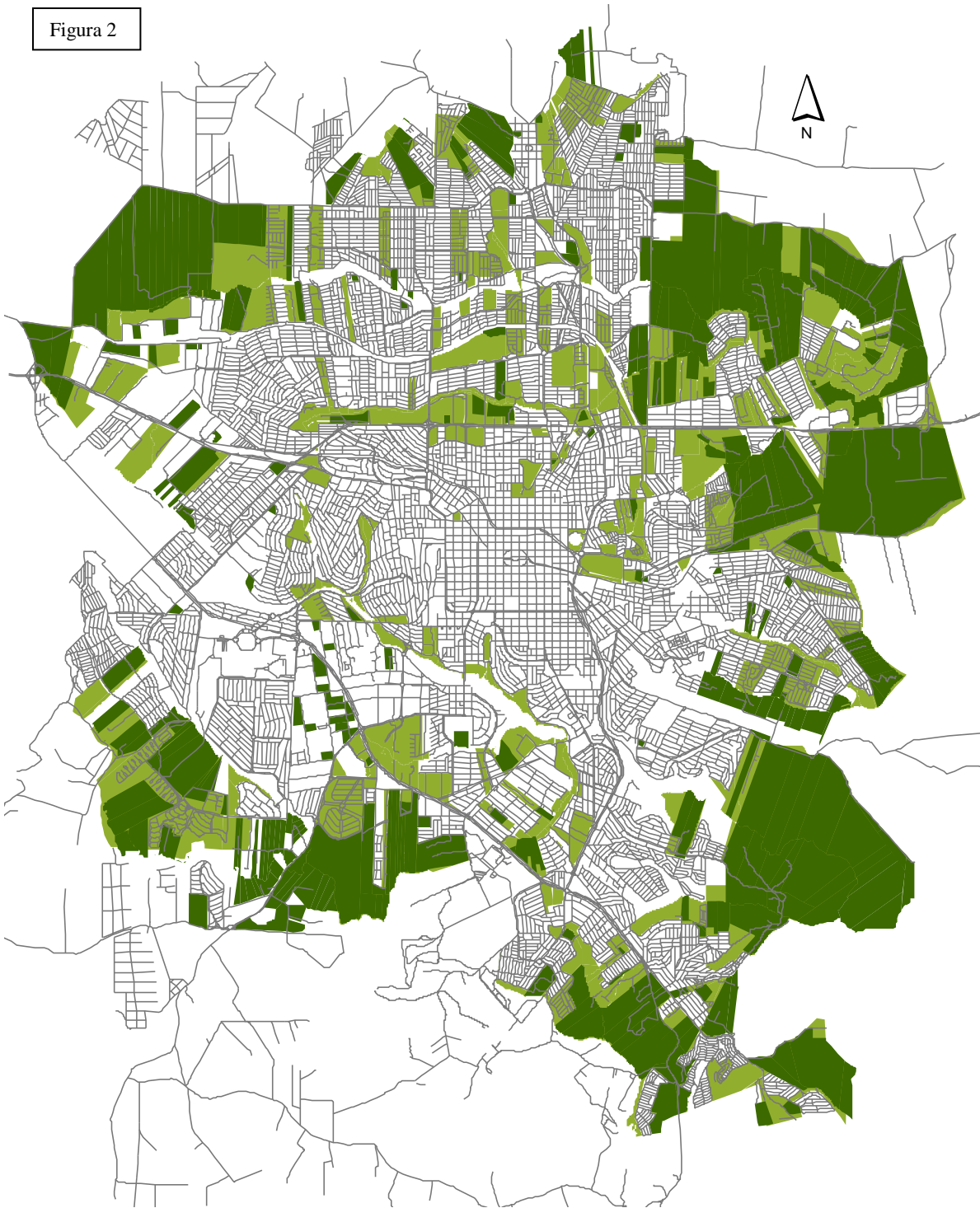
Figura 1



Fonte: IBGE - IPPUL  
Org: ALVES, E. A.  
CANDIDO, J. L.  
Data: Fev./2009  
SEM ESCALA

# VAZIOS URBANOS LONDRINA-PR

Figura 2



∩ Eixo de ruas  
■ Áreas não loteadas  
■ Vazios urbanos

0 1000 2000 3000 Meters  
1:80000

Fonte: IPPUL  
Data: Jan/2009  
Org: ALVES, E.A  
SILVA, C.H.L

Cabe ressaltar que esta investigação constitui-se em uma pesquisa vinculado ao programa de Mestrado em Geografia da Universidade Estadual de Londrina (UEL) e Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL), na qual se pretende analisar o processo da especulação imobiliária na cidade de Londrina a partir dos vazios urbanos, discutindo a lógica capitalista da produção do espaço urbano, verificando a influência do Estado na valorização do preço da terra como agente que produz a cidade, de modo a refletir sobre o processo de produção capitalista do espaço urbano e a questão da terra como mercadoria.

Este trabalho justifica-se pela falta de dados atualizados que possam subsidiar a discussão e a análise dos vazios urbanos em Londrina de forma a apoiar o planejamento urbano. Pois, a inexistência de um banco de dados, formulado a partir da realidade da cidade levando em consideração as peculiaridades regionais, articulando-o à base cartográfica, torna-se um problema sério para o planejamento e a gestão urbanos, uma vez que a falta de informação municipal implica a inércia dos dados, dúvidas e políticas sem efetividades, por sua vez dados concretos podem contribuir para resolver muito dos problemas urbanos atuais.

Almeja-se ampliar a discussão sobre os vazios propondo uma forma de utilizá-las para proporcionar a aplicação dos instrumentos do Estatuto das Cidades que leve todos ao acesso a terra urbana, bem como uma moradia digna.

Para realização da pesquisa, pretende-se considerar a área efetivamente ocupada dentro do perímetro urbano da cidade de Londrina. E para fins administrativos se utilizará a divisão regional da cidade, levantando os vazios urbanos de cada região, e a dimensão dos mesmos, ou seja, se são lotes ou grandes vazios, a fim de definir quais são passíveis de parcelamento e como poderiam ser utilizados de acordo com o zoneamento. Na Figura 3 é possível visualizar a área de estudo e sua divisão em regiões.

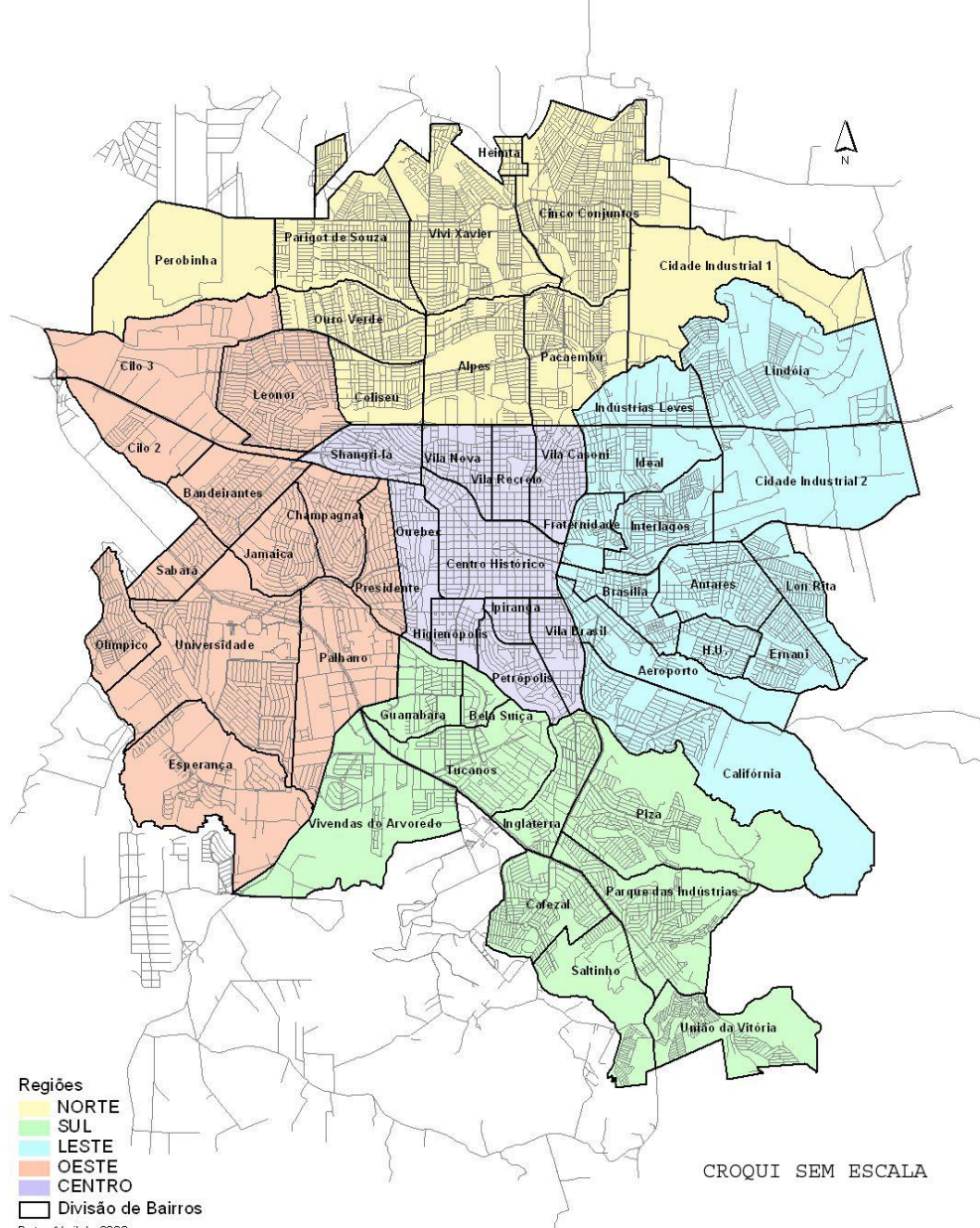
Figura 3– Croqui de Bairros por Região de Londrina



INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA  
DIRETORIA DE PLANEJAMENTO URBANO



DIVISÃO DE BAIRROS POR REGIÃO



A partir do levantamento será realizado o mapeamento dos vazios urbanos elaborando um banco de dados, no qual se verificará tamanho, localização, características físicas, proprietário e possível destinação, de forma a efetivar a criação do SIG (Sistema de Informações Geográficas) para facilitar as análises e gerar os mapas temáticos.

Salienta-se que parte das informações será obtida na Secretaria de Fazenda, na Secretaria de Obras, na COHAB, IPPUL, SEMA e irão compor o banco de dados; outras informações serão levantadas através de imagens de satélites e fotos aéreas existentes, bem como se realizará pesquisa *in loco*, para que se possam cruzar as informações a fim de analisá-las sistematicamente. Todavia, se esclarece que o presente artigo constitui-se nas reflexões preliminares da pesquisa, no qual se realizará uma análise das transformações sócio-espaciais do município de Londrina que redundaram na atual configuração espacial e conseqüentemente na lógica que torneia a presença de 30% de vazios urbanos.

### **Transformações sócio-espaciais do município de Londrina**

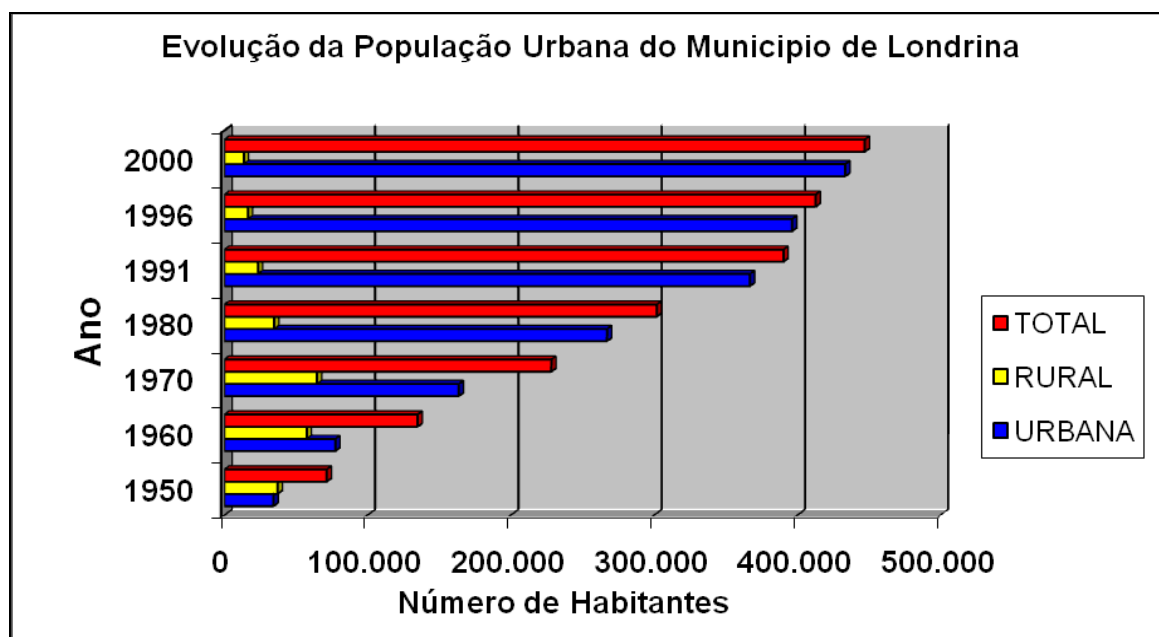
A cidade de Londrina foi projetada para 30.000 habitantes e hoje conta com 447.065 habitantes, segundo dados do IBGE/2000, sendo que apenas 3% encontram-se no espaço rural e cerca de 30% da sua área urbana é constituída pelos chamados “vazios urbanos”, áreas inabitadas localizadas esparsamente nas regiões norte, sul e oeste da cidade, constituindo-se em reservas de valor ou ação no processo de especulação imobiliária. Segundo Marandola Jr. (2001, p. 16)

o processo de crescimento demográfico de Londrina, foi acelerado desde a sua instalação como município. [...] Contudo, o crescimento em si não é o responsável por tal situação, antes, a falta de uma política de ordenação espacial, uma legislação condizente com o seu rápido processo de crescimento, bem como uma fiscalização eficiente para a gestão do território têm papel significativo na configuração do quadro degradado de muitas áreas urbanas.

#### **Município de Londrina Evolução da População Residente:**

Ano	Urbana	%	Rural	%	Total	Taxa de Crescimento
1950	34.320	47,93	37.182	52,07	71.412	-
1960	77.382	57,40	57.439	42,60	134.821	6,60
1970	163.528	71,69	64.573	28,31	228.101	5,40
1980	266.940	88,48	34.771	11,52	301.711	2,82
1991	366.676	94,00	23.424	6,00	390.100	2,36
2000	433.369	97,00	13.696	3,00	447.065	2,02

Fonte: IBGE Censo Demográfico de 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000.



Fonte: IBGE Censo Demográfico de 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000.

Podemos observar os dados da evolução da população urbana de Londrina, ou seja, na década de 1950, a população urbana de Londrina era de 48%, onde 34.230 habitantes se concentravam no núcleo inicial. Em 1960, a população urbana passou para 57,4% do total e teve um aumento de 9,4% em relação à década anterior. A década de 1970 constitui-se no período de grandes mudanças sócio-espacial do município londrinense, pois o percentual da população urbana passa a 72%. Esse crescimento deveu-se principalmente a concretização acelerada da modernização da agricultura no Paraná com a substituição da mão-de-obra humana pelo uso das máquinas. Salienta-se a geada de 1975 que arrasou os cafezais londrinenses, também contribuindo para o aumento do êxodo rural. Assim, a população “expulsa” do espaço rural passa a ocupar as periferias de Londrina, surgindo os loteamentos populares. Dessa forma, a população urbana, em 1980, atinge 266.940 habitantes, ou seja, 88,50% da população, nessa década o crescimento da área urbana se deu principalmente na região norte com a ocupação dos conjuntos habitacionais conhecidos como “Cinco Conjuntos” e na região sul com asfaltamento da PR-445 que liga Londrina à capital do Estado, Curitiba.

Em relação aos “cinco conjuntos” Silva (2001, p. 7) coloca que:

os chamados “cinco conjuntos” na zona norte foram criados nos anos 70 por uma política de construção de conjuntos habitacionais para a população de menores rendimentos, em área bastante distante do centro da cidade, e que não possuía ligação através de linhas de ônibus ou de vias rápidas.



A região sul por sua vez foi um lugar onde as políticas municipais criaram programas de assentamentos de população de baixa renda, de forma desordenada e sem nenhuma infra-estrutura. Pode-se dizer que a distribuição da população está ligada às questões do nível de renda, filiação étnica, ciclo de vida, tudo isso relacionado ao consumo de mercadorias, criando uma forte expressão da segregação espacial urbana. A espacialização territorial desse período foi marcada pela construção dos conjuntos habitacionais na Zona Norte e dos assentamentos na Zona Sul, essas formas de ocupação marcam o atendimento das parcelas diferenciadas da população.

Na década de 1990 a população urbana atingiu 366.676 habitantes ou 94%, teve um crescimento de 5,50%, bem menor que nas décadas anteriores, isso ocorreu porque a maior parte da população já estava nas áreas urbanas, sobretudo nas periferias da cidade e na área central a verticalização reflete a valorização imobiliária e a concentração de renda.

Nesse período observa-se que a concentração da população esta nas áreas central, periferias norte, sul e oeste e a dispersão na área peri-urbana (vazios urbanos).

O Censo do IBGE divulgou que em 2000, Londrina possuía 97% da sua população na cidade, num total de 433.653 habitantes. Nesse processo parte da área ocupada foi à destinada a condomínios fechados para a população de alta renda e também de loteamentos com lotes de 200m<sup>2</sup>, destinados à população de baixa renda com construções precárias e do tipo “autoconstrução”.

As políticas habitacionais são retomadas a partir de 2000, mas há o predomínio da construção de casas em parceria com a COHAB-LD e Caixa Econômica Federal, mas a burocracia e as exigências são tantas que a população mais necessitada por habitação fica fora dos programas, e a estas restam os assentamentos e invasões de fundos de vale ou de terrenos públicos, ficando no aguardo de políticas públicas para reassentamento ou adequação dos locais já ocupados.

A situação fundiária em Londrina segundo o diagnóstico do Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais (PEMAS), foram apresentados os dados relativos à subnormalidade habitacional <sup>1</sup> restritos à área urbana do distrito-sede do município de Londrina, a partir de

---

<sup>1</sup> Segundo definição do IBGE, aglomerado subnormal é “o conjunto constituído por no mínimo 51 unidades habitacionais (barracos, casas etc.) ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular), dispostas, em geral, de forma desordenada e densa. Em sua maioria são carentes de serviços públicos essenciais”, In O Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas, p. 32. Para o presente diagnóstico municipal, entretanto, os conceitos utilizados foram: “FAVELA URBANIZADA: núcleo de gênese espontânea, inicialmente desordenado, produto de invasão organizada ou ocupação desordenada gradativa, em área pública ou privada, mas que já passou por processo de urbanização básica, como demarcação de lotes, abertura de ruas, implantação de sistema de abastecimento de água potável e energia elétrica, via de regra executado pela administração pública (COHAB-LD), visando a futura regularização fundiária, bem como evitar o agravamento da situação social, ambiental/sanitária, etc., podendo ser regularizada ou não, conforme situação dominial da área. As habitações (barracos ou similares) normalmente não são objeto de intervenção, havendo apenas a relocação dentro da mesma área. Em função do adensamento inicial, quando da demarcação dos lotes, geralmente há um excedente de famílias que podem ser assentadas em outro local, dependendo de negociação; ASSENTAMENTO: núcleo de gênese planejada, pela Administração Pública (COHAB-LD), em área pública, cuja demanda normalmente é formada por invasão na própria ou ser de outra. No primeiro caso, as famílias são retiradas, para a execução da urbanização



levantamento elaborado entre janeiro e fevereiro de 2001. A situação encontrada apontava para 57 assentamentos subnormais com 9.144 domicílios (para uma população de 45.766 pessoas residentes), sendo que 5.258 domicílios (57,50% do total e 26.290 pessoas residentes), em 50 assentamentos, considerados como: favelas urbanizadas não regularizadas (1.085 unidades), assentamentos não regularizados (1.854 unidades) e ocupações irregulares em áreas públicas (1.483 unidades) e particulares (836 unidades); e 3.886 domicílios (42,50% do total e 19.476 pessoas residentes), em 7 assentamentos, considerados como favelas regularizadas (677 unidades) e assentamentos regularizados (3.209 unidades).

Outro importante dado apresentado no diagnóstico refere-se aos 79 assentamentos em áreas de risco e de proteção ambiental que seriam, no total, compostos por 5.102 domicílios habitados por 25.510 pessoas assim distribuídos: 515 domicílios em áreas de inundações (2.575 pessoas), 838 domicílios em condição de desabamento (4.190 pessoas), 182 domicílios localizados em áreas de faixa de domínio (910 pessoas), 718 domicílios localizados em áreas insalubres (3.590 pessoas), 1.065 domicílios em áreas de proteção de mananciais (5.325 pessoas) e 1.784 domicílios implantados em áreas de preservação permanente (8.920 pessoas). De todos estes residentes, o diagnóstico indica a existência de 2.319 domicílios de famílias de faixa de renda de até 3 salários mínimos.

O crescimento da população urbana gera pressão sobre a demanda habitacional e serviços de infraestrutura, é um fenômeno que tende a comprometer a qualidade de vida em Londrina. A partir do levantamento realizado pela COHAB, o processo da subnormalidade habitacional no município acentuou-se nas últimas décadas, devido a falta de alternativas habitacionais oferecidas às famílias de baixa renda.

Os grandes vazios e os lotes vazios existentes na área urbana supririam as necessidades por habitação da população, se as políticas públicas não colaborassem para a existência dos mesmos fortalecendo a especulação imobiliária na cidade.

Vários estudos têm sido feitos acerca da problemática urbana, especialmente ligada à habitação, uma vez que, problemas como o “déficit habitacional”, condições precárias de moradias, valorização da terra, especulação imobiliária e o papel do poder público tomam dimensão cada vez mais ampla. Inúmeras são as especificidades que se enfocam nesses estudos.

Contudo, a preocupação central deste trabalho é discutir a questão dos vazios urbanos, ou seja, os locais ociosos existentes na cidade do Município de Londrina e seu papel na redefinição do espaço urbano. Nesse sentido, compreender os problemas ligados à produção do espaço urbano implica em discutir sobre a problemática habitacional no município, porém, com o objetivo de entender porque

uma cidade como Londrina possui aproximadamente 30% de áreas vazias é significativo conhecer o processo histórico que tal fato se desencadeou, pois para Calixto (2000, p. 33):

[...] a compreensão do processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano passa necessariamente pela compreensão das relações sociais que engendram essa dinâmica; a análise não pode estar desvinculada das relações travadas em determinado contexto histórico e geográfico.

Dessa forma, percebe-se que numa sociedade dividida em classes o espaço também será produzido de forma diferenciada, para atender determinadas parcelas da população. Conforme Harvey (apud CALIXTO, 2000, p. 34) “[...] a compreensão da singularidade do habitacional tem que necessariamente passar pela universalidade das relações sociais com suas determinações e condicionantes. E por sua vez a trama das relações sociais adquire consistência e singularidades, como o habitacional”.

Assim, o processo de produção e de apropriação do espaço, ocorre a partir das relações sociais que nele acontecem. No sentido que o “[...] o espaço é, portanto, produto e produtor da relação entre os objetos materiais e as relações sociais, caracterizando uma relação dialética” (CALIXTO, 2000, p. 36).

Considera-se então que espaço não é apenas o local de produção, consumo e troca, mas também o da produção de riqueza ou da mais valia, tornando-se um elemento das forças produtivas da sociedade.

Mediante essas colocações pode-se iniciar a compreensão acerca dos vazios urbanos de Londrina, pois são frutos da lógica da produção de riqueza. Assim, a terra como mercadoria, mesmo não estando sendo utilizada produz valor, ou seja, tem preço, que pode ou não ser comercializada, dependendo claro do momento mais propício para o empreendedor.

Percebe-se, portanto, que as relações sociais que ocorrem no espaço urbano são contraditórias; conseqüentemente, um estudo específico sobre vazios urbanos se dará através da questão da produção social do espaço, principalmente porque a maioria dos problemas sociais existentes é produto da forma de como o espaço é apropriado ao longo do processo histórico.

Em vista disso, levantam-se alguns questionamentos: qual o papel dos vazios urbanos na produção do espaço? Qual é a participação do poder público local que permite que estes vazios existam? Como ocorre a especulação imobiliária? Qual a lógica que move esse processo? Qual o momento que a terra se torna mercadoria? Qual é o papel dos agentes que produzem o espaço urbano numa dinâmica que leva a diferenciação sócio-espacial? Sendo assim, não se pode discutir e analisar os vazios urbanos sem tocar em questão como: da produção e da apropriação do espaço urbano, tornando sumariamente necessária a investigação do papel dos agentes envolvidos nesse processo, ou seja, dos proprietários, dos agentes imobiliários, poder público e moradores.

Pode-se observar que a apropriação do espaço pode-se dar sob diversas maneiras, condições e com os mais variados fins, tais como: habitação, comércio, indústria, lazer, etc. Um fato que não se pode negligenciar é a questão da localização, que pode sobremaneira aumentar ou diminuir o valor da terra. Calixto (2000, p.157) afirma que

A tratar o processo de produção, apropriação e consumo de determinado espaço é preciso entender o papel desempenhado pela localização e sua representação, uma vez que esta apresenta um papel fundamental no processo de consumo de determinado espaço, podendo otimizá-lo ou não.

Dessa forma, se pretende verificar como o poder público pode ser responsabilizado pelos conflitos que ocorrem no espaço urbano, uma vez que eles são também produtores do espaço. Sabe-se que a terra não pode ser reproduzida, porque ela não é resultado do trabalho, uma vez que se alguém trabalha a terra não é com objetivo de produzir mais terra. Segundo Rodrigues (1989, p.17) “a terra é um bem natural, não pode ser reproduzida, não pode ser criada pelo trabalho produzir a terra, mas sim o fruto da terra, ou então as edificações sobre ela. O fruto da terra, as edificações sobre a terra são produtos do trabalho, mas a própria terra não é”.

Pode-se considerar então que a terra é um bem permanente, as edificações sobre ela e as benfeitorias em seu entorno é que geram o acúmulo de riqueza, dando a ela um preço diferenciado. Assim, a partir desta constatação a terra se torna um equivalente de capital na medida em que pode ser mais ou menos valorizada independente de estar sendo utilizada, ou seja, se constitui em uma mercadoria.

Cabe ressaltar que até 1821 a distribuição de terras no Brasil era tipo sesmarias, esse cenário só vai mudar a partir de 1850, quando a mesma passa a ser mercadoria. Desde então a terra tem se tornado capital que na maioria das vezes é valorizado, isto também foi uma forma de impedir que o trabalhador comum pudesse adquirir com seus recursos financeiros terras pertencentes a outros.

Segundo Rangel (2004, p.137)

[...] pouco a pouco teriam que destruir o imobilismo do anterior direito fundiário, convertendo a terra, primeiro em mercadoria, portadora de “valor”, isto é, de preço e, eventualmente, em reserva de valor ou meio de entesouramento. Com a condição, é claro, de não violar o princípio de que “não há terra sem dono”, para o fim especial de tornar a propriedade fundiária inacessível às massas de trabalhadores agrícolas.

Nesse sentido, se observa que a terra pode tanto ser mercadoria com poder de troca (compra e venda), como poupança (aguardando valorização) ou ainda como se fosse um título que independente da conjuntura econômica mantêm-se o seu preço com tendência de elevar-se sempre, para Rangel (2004, p.165) está forma de valorização do espaço – terra constitui-se na 4ª renda, isto é,

[...] o diferencial esperado do preço da terra de um ano para outro, passará a comportar-se como se ele próprio fosse uma renda: a 4ª renda antes referida. A partir daí, o movimento ascensional do preço da terra poderá manter-se mesmo que os outros itens (os reguladores) da renda declinem, mesmo que a taxa de lucro do sistema econômico deixe de cair, e mesmo que volte a elevar-se, em certa medida.

A partir dessas reflexões teóricas iniciais sobre a produção social do espaço que se faz presente de forma inexorável a terra como mercadoria se começa a delinear a compreensão da atual organização sócio-espacial da cidade de Londrina e, por conseguinte apreender a função dos vazios urbanos.

### **Considerações preliminares**

O crescimento urbano de Londrina teve influência direta da política econômica brasileira e das modificações das culturas agrícolas no norte do Paraná ampliando a divisão territorial do trabalho e desenvolvendo as relações capitalistas na cidade.

As empresas de incorporação imobiliárias e construtoras tiveram um papel fundamental nesse processo, dado o aumento populacional e a complexidade das relações capitalistas na formação de novas áreas destinadas à moradia, sobretudo destinadas às populações da classe média. Para tanto o poder público municipal concedeu a implantação de infra-estrutura, asfalto, ligações elétricas, de água e saneamento básico. Com instalação destes loteamentos criaram-se grandes vazios entre a área central e as novas áreas ocupadas.

Assim, o processo de segregação/exclusão se intensifica cada vez mais na cidade, fruto de um processo de urbanização espoliativo, onde grande parte da população fica destituída dos benefícios urbanos, tendo que se dirigir a lugares com pouca ou nenhuma infra-estrutura para garantirem sua moradia, sendo obrigadas a se instalarem em áreas periféricas dentro do espaço urbano.

O Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001- veio para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, que versam sobre as regras gerais relativas à política urbana.

O Estatuto da Cidade é regulamentado pela Lei nº 10.257/2001 e está organizado em cinco partes: a primeira apresenta as diretrizes gerais do Estatuto, que são as metas a serem atendidas, e envolvem todas as esferas do poder público (municipal, estadual e federal); a segunda aborda a Gestão Democrática nas Cidades, importante conquista dos movimentos populares, hoje gravadas em Lei; a terceira apresenta o Plano Diretor, enfatizando seu papel como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana e a quarta parte exhibe os instrumentos previstos para se alcançar os importantes princípios de função social da propriedade.

O Estatuto é recente, entretanto, a Lei veio para possibilitar a revisão de antigos comportamentos que impedem o desenvolvimento urbano sustentável do ponto de vista legal, humano, econômico, político e ambiental. O Estatuto possibilita a participação efetiva da comunidade, garantindo a todos o direito à Cidade, justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

Os princípios básicos que norteiam as ações do poder público na regulamentação das exigências constitucionais, para garantir o bem-estar da população, se iniciam com a *função social da cidade e da propriedade urbana*, que é a garantia do direito de propriedade, e estabelece que todas devem atender sua função social, assegurando dessa forma que o poder público atenda as necessidades de todos os cidadãos quanto à qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas.

**A Função Social da Cidade:** As funções sociais da cidade compreendem o direito da população à moradia, transporte público, saneamento básico, água potável, serviços de limpeza urbana, drenagem das vias de circulação, energia elétrica, abastecimento de gás, iluminação pública, saúde, educação, cultura, creche, lazer, segurança, preservação e recuperação do patrimônio ambiental, histórico e cultural.

Os espaços públicos da cidade podem ser transformados mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano, desde que atendam às funções sociais da cidade.

**A Função Social da Propriedade:** A propriedade e sua função social, como princípios gerais da atividade econômica, têm por fim assegurar a todos uma existência digna. O titular do direito de propriedade, o proprietário, tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Contudo, são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem. Em contrapartida, o proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou de interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente. E, ainda, o proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz, de interesse social e econômico

A função social da propriedade urbana, somente será cumprida quando a ocupação, o uso e o parcelamento do solo, atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa no Plano Diretor. Conseqüentemente, para que tenhamos um Plano Diretor que possa ser executado, é necessário que se busque a adequação das normas municipais aos princípios constitucionais. Em específico, a norma que trata da ocupação, uso e parcelamento do solo, tanto nas zonas urbanas, quanto nas zonas de expansão urbana.

A propriedade urbana cumpre sua função social quando os interesses coletivos são preponderantes ao exercício dos direitos a ela inerentes. O Plano Diretor estabelece critérios mínimos para que a propriedade cumpra sua função social.

Outro princípio é a Gestão Democrática, que garante a participação popular nas decisões de interesse público, inclusive em todas as etapas de construção do Plano Diretor.

O terceiro princípio é a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização, reafirma a obrigatoriedade do poder público em agir em prol do interesse coletivo, ou seja, é a garantia de que todos os cidadãos tenham acesso aos serviços, aos equipamentos urbanos e a toda e qualquer melhoria realizada pelo poder público.

Na busca da justa distribuição de benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização existe outro importante princípio do Estatuto que é a recuperação da valorização imobiliária decorrentes dos investimentos públicos em infra-estrutura social e física que vinham sendo apropriados privadamente por parcela privilegiada da população.

Outro princípio do Estatuto é a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e fruição dos bens de diferentes segmentos sociais, cabe lembrar que este princípio se integra aos artigos da denominada Lei de Responsabilidade Fiscal.

As atribuições do poder público municipal foram expandidas após a promulgação da Constituição Federal. Após a regulamentação do Estatuto, as possibilidades para o município se ampliam e se consolidam.

O Estatuto da Cidade garante o direito a cidades sustentáveis, ou seja, direito de todos os habitantes da nossa cidade à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, não só para as gerações atuais, como também para as futuras.

Dessa forma, finaliza-se este artigo ressaltando que se considera que o Estatuto da Cidade (2001) foi elaborado para inibir a especulação imobiliária e garantir a todos o acesso à habitação, à saúde, ao instituir os instrumentos de políticas urbanas para realizar os princípios da função social da propriedade. Assim, criou as condições institucionais para que os municípios possam planejar sua infra-estrutura física de forma a possibilitar que o uso e ocupação do solo sejam compatíveis com as condições existentes, com intuito de proporcionar qualidade de vida para os moradores, e ao mesmo tempo, levar em consideração os aspectos sócio-ambientais permitindo a inclusão social e a sustentabilidade. Todavia, se está ciente que a sua aplicação demanda uma luta contra a atual lógica da produção do espaço urbano.

## Referências

- ANDERSON, J.R. et al. **Sistema de classificação do uso da terra e do revestimento do solo para utilização com dados de sensores remotos**. Trad. STRANG, H. Rio de Janeiro, IBGE, 1979.
- ARIAS, C. **Os “vazios” urbanos da zona sul de Londrina: Estratégias e especulação imobiliária**. 1980. Monografia (Especialização em Ensino de Geografia) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina.
- BARROS, M.V. F. **Análise ambiental urbana: estatuto aplicado à cidade de Londrina – PR**. 1998. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo, São Paulo.
- BARROS, O.N.F; BARROS, M.V. F; CAVIGLIONE, J.H. “Uma proposta para implantação do SIG na cidade de Londrina”. **Geografia**, Londrina, v. 10, n. 02, p. 211-224, jul./dez. 2001.
- BASTOS, N. S. M. “A moradia possível”. **Sociedade e território**, Natal, v. 15, n.1, p.81-106, jul./dez. 2001.
- SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo urbanização**. São Paulo: Contexto, 1988.
- BESSA, K. C. F. “Vazios’ urbanos e especulação imobiliária em Uberlândia – MG”. **Sociedade e natureza**, Uberlândia, v. 3, n. 16, p. 163-169, jan./dez. 1996.
- BOSCHILIA, E. C. “Informática pública e o poder sobre a informação”. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, s.d.
- BRASIL. Ministério das Cidades. **Plano Diretor Participativo: guia para elaboração pelos municípios e cidadãos**. Brasília: CONFEA, 2005.
- BRITO, M.A. “A problemática dos vazios urbanos em Dourados – MS”. In: SEMANA DA GEOGRAFIA: INTERFACES DE TERRITÓRIO, AMBIENTE E CIDADANIA, 19, CDROM.
- CALIXTO, M. J. M. S. **Os vazios urbanos e o processo de redefinição sócio-espacial em Dourados – MS**. Disponível em:<<http://www.igeo.uerj.br>>. Acesso em: 6 set. 2005.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.
- DELAMUTA, W. L. **Sistema de Informações Geográficas no gerenciamento de áreas públicas que sofreram ocupações irregulares para moradia do município de Londrina**. Disponível em:<<http://www.fatorgis.com.br>>. Acesso em: 18 set. 2003.
- ESCADA, M. I. S. **Utilização de técnicas de sensoriamento remoto para o planejamento de espaços livres urbanos de uso coletivo**. 1992. Dissertação (Mestrado em Sensoriamento Remoto) – Instituto Nacional de Pesquisa Espacial, São José dos Campos.
- FREITAS, R. N. “Aplicação de técnicas de geoprocessamento na avaliação dos vazios urbanos existentes na cidade de São José dos Campos, SP, em 2000”. In: ANAIS DO SIMPÓSIO BRASILEIRO DE SENSORIAMENTO, 2005, Goiânia. **Anais...** Goiania: INPE, 2005. p. 3763 – 3770.



- LOJKINE, J. “A análise marxista do Estado”. **Espaço e debates**, São Paulo, a.1, n.1, 1981.
- MARONDOLA JUNIOR, E. “Riscos ambientais e custos de urbanização – pressupostos teórico-metodológicos”. **Geografia**, Londrina, v. 10, n. 1, p. 15-26, jan./jun. 2001.
- MARICATO, E. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade no Brasil) industrial**. São Paulo: Alfa Ômega, 1979.
- OLIVEIRA, F. “O Estado e o urbano no Brasil”. **Espaço e debates**, São Paulo, n. 6, 1982.
- OLIVEIRA, I. C. E. **Estatuto da Cidade, para compreender...** Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.
- LONDRINA, Prefeitura Municipal. **Plano Diretor: um documento para discussão**. Londrina: IPPUL, 1998.
- LONDRINA, Prefeitura Municipal. **Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais – PEMAS**. Londrina: COHAB-LD, 2001.
- LONDRINA, Prefeitura Municipal. **Plano Diretor Jovem Participativo na Educação**. Londrina: IPPUL, 2005.
- RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 2001.
- RANGEL, I. **Questão agrária, industrialização e crise urbana no Brasil**. In: SILVA, J. G. da (Org.). 2 ed. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2004.
- SILVA, W. R. “Fragmentação do espaço urbano de Londrina”. **Geografia**, Londrina, v. 10, n. 1, p. 5 – 14, jan./jun. 2001.
- SINGER, P. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Brasiliense, 1977.
- VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1998.