

ORDENAMENTO TERRITORIAL EM LONDRINA-PR E A PRODUÇÃO DO JARDIM OLÍMPICO

TERRITORIAL ORDINANCE IN LONDRINA-PR AND THE PRODUCTION OF THE OLYMPIC GARDEN

ORDENANZA TERRITORIAL EN LONDRINA-PR Y LA PRODUCCIÓN DEL JARDÍN OLÍMPICO

Tháisa Teixeira Bahia

Universidade Estadual de Londrina (UEL)
thaisa.teixeira@uel.br

Marciel Lohmann

Universidade Estadual de Londrina (UEL)
marciel@uel.br

Léia Aparecida Veiga

Universidade Estadual de Londrina (UEL)
leia.veiga@uel.br

RESUMO

Na cidade de Londrina, localizada no Norte do Paraná, a produção do espaço urbano tem sido marcada pela intensa atuação dos agentes imobiliários e da gestão municipal. É nesse contexto que a presente pesquisa tem como objetivo central aprofundar a compreensão da evolução histórica da ocupação urbana em uma parcela específica da Zona Oeste da cidade, desde sua origem até o ano de 2023, com foco nas intensas alterações ocorridas a partir do ano de 2015 na porção denominada de Jardim Olímpico. Para tanto, adotou-se uma abordagem quali-quantitativa, contando com revisão bibliográfica, levantamento histórico-geográfico, levantamento e discussão da legislação pertinente, em específico a Lei de Uso e Ocupação do Solo, uma vez que a mesma se encontrava em revisão em 2024 e contribui para demonstrar as intenções do poder municipal para a área em estudo. Também foram realizados trabalhos de campo e o uso de tecnologias como imagens de satélite e mapeamento GIS. Os resultados evidenciam uma transformação significativa na porção estudada, marcada pela ocupação de áreas anteriormente vazias, com características diferentes das já existentes, aumento da população e intensificação da especulação imobiliária. Além disso, observam-se potenciais impactos ambientais associados a esse desenvolvimento. Conclui-se que a evolução da porção em estudo reflete um processo complexo, impulsionado pelos agentes e decisões políticas municipais, revelando uma necessidade de estratégias de desenvolvimento sustentável que mitiguem os impactos urbanos e ambientais e atendam de maneira equilibrada às demandas da população local.

PALAVRAS-CHAVE: Agentes Imobiliários, Gestão Municipal; Uso e ocupação do solo; Zoneamento urbano; Londrina.

ABSTRACT

In the city of Londrina, located in the North of Paraná, the production of urban space has been marked by the intense activity of real estate agents and municipal management. It is in this context that the present research has as its central objective to deepen the understanding of the historical evolution of urban occupation in a specific portion of the West Zone of the city, from its origin until the year 2023, focusing on the intense changes that occurred from the year 2015 in the portion called the Olympic Garden. To this end, a qualitative-quantitative approach was adopted, including bibliographical review, historical-geographical survey, survey and discussion of the relevant legislation, specifically the Soil Use and Occupation Law, as it is currently under review. in 2024 and contributes to demonstrating the intentions of municipal authorities for the area under study. Field work and the use of technologies such as satellite images and GIS mapping were also carried out. The results show a significant transformation in the studied portion, marked by the occupation of previously empty areas with different characteristics to the existing one, an increase in population and an intensification of real estate speculation. Furthermore, there are potential environmental impacts associated with this development. It is concluded that the evolution of the portion under study reflects a complex process, driven by municipal agents and political decisions, revealing a need for sustainable development strategies that mitigate urban and environmental impacts and meet the demands of the local population in a balanced way.

KEYWORDS: Real Estate Agents, Municipal Management; Land use and occupation; Urban zoning; Londrina.

RESUMEN

En la ciudad de Londrina, ubicada en el norte de Paraná, la producción del espacio urbano ha estado marcada por la intensa actividad de los agentes inmobiliarios y de la gestión municipal. Es en este contexto que la presente investigación tiene como objetivo central profundizar en la comprensión de la evolución histórica de la ocupación urbana en una porción específica de la Zona Oeste de la ciudad, desde su origen hasta el año 2023, enfocándose en los intensos cambios ocurrido a partir del año 2015 en el tramo denominado Jardín Olímpico. Para ello se adoptó un enfoque cuali-cuantitativo, incluyendo revisión bibliográfica, levantamiento histórico-geográfico, relevamiento y discusión de la legislación pertinente, específicamente la Ley de Uso y Ocupación del Suelo, como se encuentra actualmente en revisión en el año 2024 y contribuye a demostrarlo. las intenciones de las autoridades municipales para el área en estudio. También se realizaron trabajos de campo y el uso de tecnologías como imágenes satelitales y mapeo SIG. Los resultados muestran una transformación significativa en la porción estudiada, marcada por la ocupación de áreas previamente vacías con características diferentes a las existentes, un aumento de la población y una intensificación de la especulación inmobiliaria. Además, existen posibles impactos ambientales asociados con este desarrollo. Se concluye que la evolución del tramo bajo estudio refleja un proceso complejo, impulsado por agentes municipales y decisiones políticas, revelando la necesidad de estrategias de desarrollo sostenible que mitiguen los impactos urbanos y ambientales y atiendan de manera equilibrada las demandas de la población local.

PALABRAS CLAVE: Agentes Inmobiliarios, Gestión Municipal; Uso y ocupación del suelo; Zonificación urbana; Londrina.

1. INTRODUÇÃO

Com a intensificação do processo industrial e a mecanização das lavouras com consequente migração campo-cidade entre as décadas de 1940 e 1980, as cidades brasileiras cresceram vertiginosamente, principalmente na porção Centro-Sul do país, em meio a uma série de problemas políticos, econômicos, sociais e ambientais. Segundo Santos (2013), entre as décadas de 1940 e 1980, houve uma inversão do lugar de residência da população brasileira e, entre os anos de 1960 e 1980, “a população vivendo nas cidades conhece aumento espetacular” (Santos, 2013, p. 29).

Londrina, município localizado no Norte do Paraná, com gênese em 1929, a partir da ação de empresa imobiliária de terras rurais e também urbanas, passou a apresentar crescimento populacional e econômico já nas primeiras décadas de sua gênese, impulsionada pela cultura cafeeira e compra/venda de lotes rurais e urbanos.

No que se refere à área urbana, a expansão nas primeiras décadas ocorreu sem a preocupação com os aspectos urbanísticos e ambientais. A cidade apresentou década a década expressiva expansão da malha urbana, impulsionada pela ação dos agentes imobiliários e fundiários, com aval da gestão pública e pela chegada de migrantes. Conforme discutido por Antonello, Veiga e Bertini (2023, p. 9),

[...] a população urbana aumentou de 47,93% para 57,40% em 1960. O crescimento da população urbana manteve ritmo acelerado nas décadas seguintes, atingindo em 1970, o percentual de 71,69%, e, em 1980, de 88,48% da população total do município (...) Essa dinâmica se manteve sendo que em 2010, a cidade contava com um total de 506.701

habitantes com 97,4% (493.520 indivíduos) residindo no espaço urbano (Antonello; Veiga; Bertini, 2023, p.9).

Esse processo de urbanização em Londrina, a partir da década de 1960, esteve diretamente relacionado à expansão da malha urbana, que segundo as autoras, ocorreu na porção Sul e Sudoeste da cidade, com residências de alto padrão tanto horizontais como verticais, assim como nas Zonas Sul, Leste e Norte com o aumento de favelas (Antonello; Veiga; Bertini, 2023). Destaca-se também a construção de conjuntos habitacionais em áreas periféricas, como elemento impulsionador da expansão da área urbana (Bertini, 2023).

A urbanização é um fenômeno complexo que reflete não apenas o crescimento demográfico, mas também as dinâmicas sociais, econômicas e políticas que moldam o espaço urbano ao longo do tempo. Com base no desenvolvimento urbano de Londrina e na legislação urbana municipal, esta pesquisa tem como objetivo geral aprofundar a compreensão da evolução histórica da ocupação urbana em uma parcela específica da Zona Sudoeste da cidade, desde sua origem até o ano de 2023, com foco nas intensas alterações ocorridas a partir do ano de 2015 no Jardim Olímpico. O escopo da investigação abrange a análise dos principais marcos e fases desse processo, com especial atenção às transformações da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Londrina.

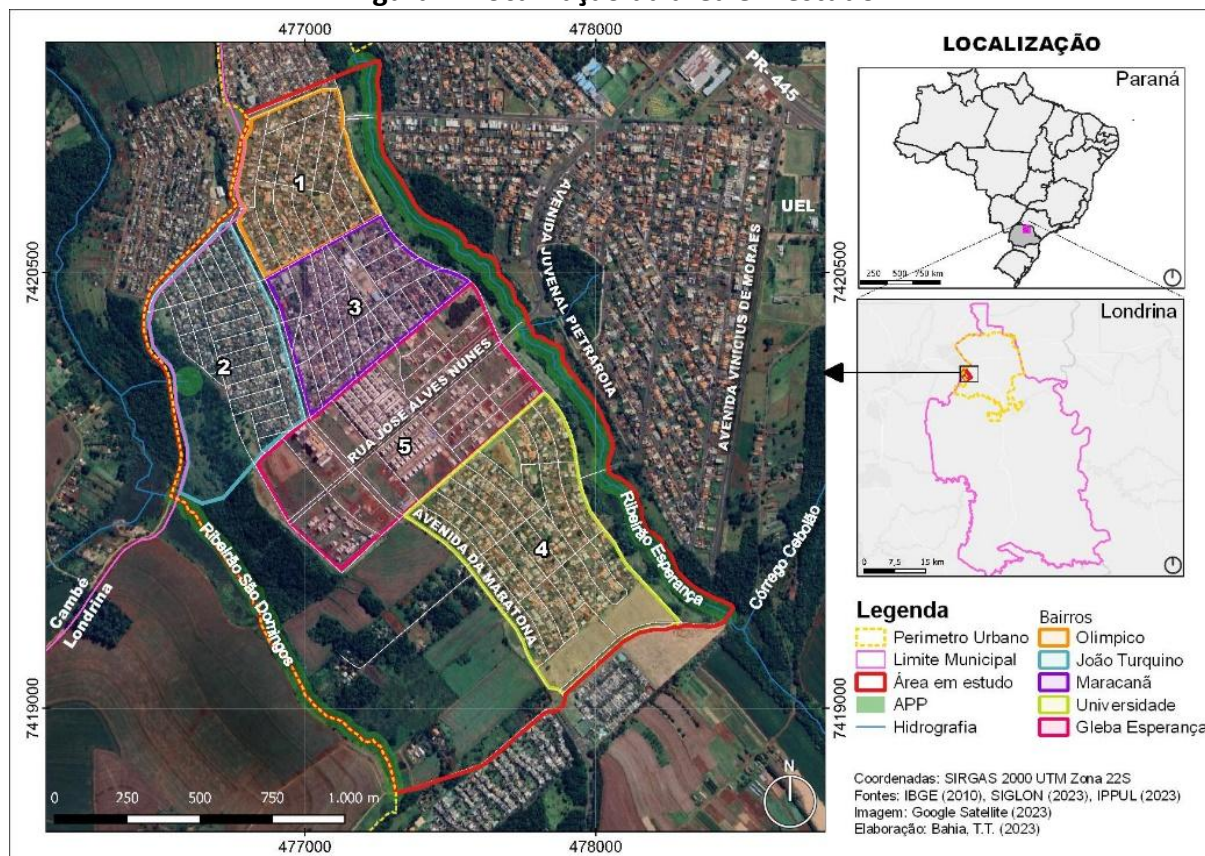
Nos últimos anos, a porção delimitada para a presente pesquisa passou por um notável aumento populacional devido à construção de novos conjuntos habitacionais, resultando em mudanças significativas nos aspectos socioeconômicos e ambientais da área. Essa transformação merece uma análise aprofundada devido às suas implicações nas dinâmicas urbanas e na qualidade de vida da população local. Assim, o problema da pesquisa foi delineado a partir da seguinte questão: de que maneira se deu o desenvolvimento da área em estudo e como os agentes produtores do espaço urbano contribuíram?

A pesquisa no âmbito acadêmico justifica-se por abarcar o ordenamento territorial urbano de Londrina na porção sudoeste da cidade, tendo como foco o papel desempenhado pelos agentes produtores do espaço urbano e as questões ambientais envolvidas na pressão exercida pelo desenvolvimento urbano. Essa investigação é relevante porque contribui para a compreensão dos desafios enfrentados em Londrina, no que diz respeito ao desenvolvimento urbano e ambiental.

A delimitação da área de estudo foi estabelecida com base na divisão dos bairros do município de Londrina, nos limites municipais e urbanos, bem como na consideração dos fundos de vale que circundam o local. Para uma caracterização mais precisa, a área foi designada como "Jardim Olímpico," conforme a denominação oficial da prefeitura municipal, abrangendo os bairros do

Olímpico (1), Conjunto Habitacional João Turquino (2), Jardim Maracanã (3), uma parte do Parque Universidade (4) e Gleba Esperança (5), conforme Figura 1.

Figura 1: Localização da área em estudo



Fonte: IBGE, 2010; PREFEITURA-SIGLON, 2023. Elaborado pela autora, 2023.

Trata-se de uma pesquisa quali-quantitativa, possuindo um caráter exploratório, que segundo Gil (2002), faz-se importante para aumentar a familiaridade com um problema para torná-lo mais claro ou para formar hipóteses, podendo-se dizer que tal pesquisa tem como objetivo principal o aperfeiçoamento de ideias ou o descobrimento de intuições. Ainda segundo Gil (2002), o planejamento desse tipo de pesquisa pode ser flexível, considerando os mais variados aspectos relativos ao fato em estudo. Tendo como técnica a observação simples e os procedimentos descritos a seguir:

A pesquisa encontra-se fundamentada em uma revisão teórico-bibliográfica que forneceu subsídios para as discussões ao longo do estudo. Foram considerados autores que discutem desde o contexto do meio urbano brasileiro até a realidade local. Além disso, foi realizado um levantamento histórico-geográfico, utilizando dados disponibilizados pela Prefeitura de Londrina e fontes de notícias regionais. Esse levantamento histórico permitiu traçar a evolução do recorte

espacial de estudo ao longo do tempo. Foi feito um levantamento da legislação pertinente, considerando o Plano Diretor do município de Londrina de 2008 e a Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2015, bem como a lei geral do Plano Diretor aprovada em 2022 e leis específicas de uso e ocupação do solo ainda em processo de revisão. Foram destacadas as alterações no zoneamento e a evolução do uso e ocupação do solo.

A pesquisa também envolveu descrição e análise empírica da paisagem local, obtida por meio de trabalhos de campo. Foram registradas as mudanças ocorridas na área de estudo, e um comparativo de imagens de satélite foi utilizado para evidenciar as transformações ao longo do tempo. Estas imagens foram obtidas a partir do aplicativo Google Earth, sendo então realizada a análise espacial comparativa por meio do aplicativo QGIS Desktop 3.22.9 (QGIS, 2025). Nesse contexto, também foi realizada uma análise dos aspectos ambientais da área em estudo. Para isso, foram coletados dados relacionados ao uso do solo por meio da plataforma do Projeto MapBiomas (Coleção 8) disponível em <https://plataforma.brasil.mapbiomas.org/>.

A análise multitemporal de imagens de satélite foi utilizada como método neste estudo, possibilitando a detecção de mudanças ocorridas na superfície terrestre ao longo do período analisado. Para tanto, foram selecionadas imagens orbitais de diferentes datas, devidamente corrigidas e georreferenciadas (Google Earth, 2023; Prefeitura-SIGLON, 2023) de modo a garantir a comparabilidade espacial entre os dados (Jensen, 2016; Lillesand; Kiefer; Chipman, 2015).

O procedimento metodológico consistiu na sobreposição das cenas, seguida pela classificação temática e interpretação dos elementos observados, com posterior comparação entre os períodos. Segundo Florenzano (2002) e Novo (2010), essa técnica permite não apenas identificar alterações na cobertura da terra, mas também quantificar e qualificar os processos de transformação do espaço geográfico.

É importante ressaltar que no contexto brasileiro, Câmara, Monteiro e Medeiros (1996) destacam a importância da integração entre o sensoriamento remoto e os sistemas de informação geográfica (SIG), recurso que potencializa a análise temporal ao possibilitar o cruzamento de informações espaciais e estatísticas.

Neste sentido, o estudo contemplou um perfil da área em estudo, abordando o seu histórico de ocupação e introduzindo uma discussão sobre a produção do espaço urbano nas cidades brasileiras, com destaque para Londrina. Nesse contexto, são explorados os estudos de autores como Roberto Lobato Corrêa, Ermínia Maricato e David Harvey, abarcando, como relatado

anteriormente, uma análise da evolução dos usos do solo na área de interesse, juntamente com uma comparação da legislação urbana vigente e em atualização.

2. HISTÓRICO E CARACTERIZAÇÃO DO JARDIM OLÍMPICO

Frente à ação dos agentes sociais e a consolidação da legislação urbana em Londrina, novos bairros foram criados décadas após décadas a partir da narrativa de atender a demanda por habitação para famílias de baixa renda, com a implementação de programas de habitação de interesse social, como o Programa Minha Casa Minha Vida ao nível federal, o Programa Casa Fácil por meio da Companhia de Habitação do Paraná/COHAPAR em nível estadual, e programas da Companhia de Habitação de Londrina/COHAB-LD na escala local/municipal, sendo tais bairros alocados na periferia da cidade. Em se tratando da expansão da periferia nas médias e grandes cidades brasileiras, Maricato (2003) aponta que:

a extensão das periferias (a partir dos anos de 1980 as periferias crescem mais do que os núcleos ou municípios centrais nas metrópoles) tem sua expressão mais concreta na segregação espacial ou ambiental configurando imensas regiões nas quais a pobreza é homogeneamente disseminada (Maricato, 2003, p. 152).

Maricato (2003) também destaca como a produção do espaço urbano no Brasil está profundamente enraizada em processos históricos de exclusão e segregação. Ela enfatiza que as desigualdades urbanas não são meramente o resultado de um crescimento desordenado e caótico das cidades, mas são fruto de políticas e práticas que favorecem as elites econômicas em detrimento das populações mais vulneráveis (Maricato, 2003).

A produção do espaço urbano também é uma forma de controle social e política, conforme aponta Harvey (2005). O autor argumenta que a configuração do espaço e a segregação de diferentes grupos sociais são estratégias utilizadas pelas elites para manter o controle e reprimir possíveis movimentos de resistência. Ao encontro, Sposito e Góes (2013) apontam que:

[...] no período da globalização, a “homogeneização de espaços e pessoas se combina com os esforços de diferenciação” para os agentes que constroem “barreiras materiais” e adotam “estratégias de separação e controle em relação aos outros”, levantando a necessidade de se manter a “segurança e o status”. Isto tem rebatimento no fenômeno urbano do “crescimento das cidades médias” com o aumento de suas extensões territoriais, opostamente ao “enfraquecimento das relações entre cidadãos” (Sposito; Góes, 2013, p. 294-295).

Assim, na cidade de Londrina, a realidade habitacional e o crescimento periférico não se apresentam diferentes, ao passo que, desde as primeiras leis urbanas, a segregação já estava presente na cidade.

Em 1986, foi criado oficialmente o Conjunto Habitacional João Turquino, considerado o maior assentamento urbano de Londrina na época, recebendo intenso fluxo de famílias a partir da metade da década de 1990, sendo 851 famílias em 2002 (Folha de Londrina, 2003).

A ocupação do João Turquino se deu pelo agravamento da situação socioeconômica de famílias que adquiriram imóveis da COHAB-LD pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) no núcleo habitacional denominado Olímpico, ao lado do assentamento João Turquino. Essas famílias não conseguiram pagar suas prestações ou encargos de aluguéis em casos de moradias alugadas, e acabaram expulsas, assim, passaram a ocupar o assentamento João Turquino, com a esperança de um terreno e casa própria, ocorrendo a ocupação completa da área até o final de 1995 (Cordeiro, 2006).

O conjunto João Turquino era caracterizado pela falta de infraestrutura, como asfalto nas ruas, como pode ser observado na Figura 2, e pela extrema violência, em que, muitos moradores foram obrigados a sair de suas residências expulsos por criminosos (Dores, 2005). Diante da expulsão e das condições difíceis de vida, algumas famílias passaram a ocupar as terras mais ao norte em 1997, hoje conhecido como Jardim Maracanã, sendo tal ocupação crescente em 1999, ocupadas por cerca de 100 famílias, maioria oriundas do fundo de vale do João Turquino (Dores, 2005), posteriormente, havendo também a ocupação por famílias de outros pontos da cidade.

Figura 2: Início da ocupação do João Turquino, 1996 e 1999, respectivamente



Fonte: Cordeiro, 2006 – imagem cedida por um de seus entrevistados. Asari, 1999.

Segundo o Atlas Ambiental de Londrina (2008), os bairros Cidade Industrial 2, Parigot de Souza, Olímpico, Parque das Indústrias e Saltinho, eram os bairros que apresentavam situação mais grave quanto à ausência de banheiros e sanitários, onde os índices de domicílios sem esses itens básicos estavam entre 13% e 17%, demonstrando a ausência de infraestrutura básica, e a exclusão e esquecimento de tais locais até o ano analisado.

Em reportagem da Folha de Londrina, veiculada em 06 de outubro de 1997, os residentes do João Turquino (conhecido também como Jd. Olímpico 2 na época) compartilharam suas experiências, destacando não apenas as condições precárias de moradia, mas também os preconceitos enfrentados por eles ao frequentarem outras partes da cidade. Esses preconceitos se manifestavam, por exemplo, durante a busca por emprego, sendo comum que os moradores omitissem seus endereços ao se candidatarem a vagas. A área do João Turquino foi adquirida pela COHAB-LD em 1991 e, por meio da mesma, em 1 de janeiro de 1999 foram entregues 589 unidades habitacionais.

As terras que compreendiam o Jardim Maracanã eram originalmente de natureza privada e destinadas à agricultura. Após serem ocupadas em 1997, foram incluídas no perímetro urbano de Londrina, juntamente com o Conjunto João Turquino, por meio da Lei Municipal nº 7.484, datada de 20 de julho de 1998. Passíveis de regularização e melhorias na infraestrutura por parte da prefeitura e da Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD (Figura 3), entretanto, melhorias ainda escassas.

Figura 3: Casa dos moradores pós-remanejamento e melhorias, 2006



Fonte: Cordeiro, 2006.

Na década de 1970, tem origem o bairro Parque Universidade, contando com loteamentos no entorno da Universidade Estadual de Londrina, abrangendo parte da área dentro da área em estudo e ocorrendo uma ocupação mais efetiva a partir do ano de 2003.

O bairro atualmente faz divisa com condomínios de luxo criados em direção à zona Sul de Londrina. No entanto, até 2023, o bairro ainda enfrentava desafios e permanecia esquecido, refletindo ainda a situação relatada pela Folha de Londrina em 2014.

Bem pertinho do Parque Universidade, na zona oeste de Londrina, ficam os condomínios de luxo, com mansões e todo o conforto que o dinheiro pode pagar. Já no bairro de famílias humildes, a situação é bem diferente. Ali, a realidade que impera é a do abandono (Folha de Londrina, 2014).

O bairro Gleba Esperança, porção central da área em estudo, foi lançado em 2015, contando com lotes comerciais e residenciais para venda, e completa infraestrutura para urbanização. O bairro possui área total de 600.000 m², aproximadamente 500 lotes, sendo resultado de um projeto de urbanização pensado desde 2003, desenvolvido por uma construtora e loteadora local (Folha de Londrina, 2017).

Segundo reportagem da Folha de Londrina publicada em 04 de novembro de 2017, o bairro foi projetado em duas fases, sendo a primeira a construção de duas importantes avenidas (Avenida José Alves Nunes e trecho da Avenida da Maratona) e vendas de lotes residenciais e comerciais. E a segunda fase, focando na Avenida da Maratona, que possui zoneamento diferenciado, comercial, permitindo a instalação de grandes comércios, como supermercados e indústrias não poluentes, sendo o eixo comercial da área.

A partir de 2017, a construção de conjuntos residenciais de quatro pavimentos foi iniciada nessa área planejada e tem sido entregue gradualmente desde então, resultando em um considerável aumento populacional para a área. Também, em 2021, começou a construção de um empreendimento residencial vertical, composto por três torres com oito pavimentos cada, localizado na Avenida da Maratona, o ponto mais elevado do local e abriga também uma área comercial.

Essas construções, situadas entre dois bairros populares, não apenas contribuíram para um significativo aumento na população, mas também desempenharam um papel fundamental na especulação imobiliária, resultando no aumento do valor da terra. Elas têm o efeito de modificar a configuração dos bairros circundantes e influenciam a vida dos moradores já presentes no local, a partir da ação de agentes imobiliários e fundiários.

2.1 Londrina e os agentes produtores do espaço urbano

Diante das diversas formas de ocupação a que a porção em estudo tem sido submetida ao longo dos anos, torna-se crucial a análise e discussão acerca do ordenamento do espaço urbano. Isso inclui a consideração dos agentes produtores envolvidos nas transformações e desenvolvimentos observados na área. Isso porque a área de estudo inserida na cidade de Londrina, faz parte de “[...] um complexo conjunto de usos da terra, sendo o espaço urbano capitalista um “produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço” (Corrêa, 1995, p. 11).

Roberto Lobato Corrêa apresenta os agentes produtores do espaço urbano em sua obra *O Espaço Urbano* (1995), acrescentando os grupos sociais excluídos como um quinto agente, considerando os agentes já apresentados por Capel (1974). Sendo eles:

a) Os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais. Em razão do tamanho de suas atividades, necessitam de terrenos amplos, baratos e com localização estratégica para escoamento da produção e acesso da população.

b) Os proprietários fundiários. Procuram obter a maior renda fundiária possível de suas propriedades, interessados especialmente em usos comerciais e residenciais de alto padrão. Podem exercer pressão junto ao Estado para definições das leis de uso do solo e do zoneamento urbano. Corrêa (1995) continua sobre a questão da propriedade fundiária na periferia urbana, sendo alvo de atenção dos proprietários devido ao processo de transformação do rural em urbano, passível de valorização fundiária. Também,

Criam-se loteamentos populares na periferia urbana: enchentes, mosquitos, valas negras, crimes, esquadrão da morte, horas e horas perdidas em precários transportes coletivos, eis alguns dos aspectos do cotidiano desta periferia urbana, fruto de uma ação espacialmente diferenciada dos proprietários fundiários. Tais loteamentos são ilegais face à legislação urbana em vigor. Em pouco tempo são legalizados e, por pressão popular, conseguem alguns poucos serviços de infraestrutura por conta do Estado. Isto gera nova valorização fundiária, atingindo inclusive os terrenos reservados pelos antigos proprietários fundiários, muitos deles intencionalmente situados entre os loteamentos e o espaço urbano contínuo. (Corrêa, 1995, p. 19)

c) Os promotores imobiliários. Por promotores imobiliários, Corrêa (1995) entende como sendo um conjunto de agentes que realizam ações como incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro. Originando diferentes tipos de agentes concretos. Para Harvey (2005) o capital imobiliário molda as cidades e os efeitos das práticas especulativas sobre o espaço

urbano, são capazes de influenciar no processo de gentrificação. Também, em outro texto, Harvey argumenta que:

[...] o poder monopolístico conferido pelos arranjos da propriedade privada gera não apenas o poder de se apropriar da renda, mas também confere aos proprietários o controle de um monopólio natural no espaço (Harvey, 2005, p. 9).

d) O Estado. Responsável pela organização espacial da cidade, podendo atuar como grande industrial, proprietário fundiário, promotor imobiliário, regulador do uso do solo e também sendo alvo dos movimentos sociais urbanos.

Corrêa (1995) também enfatiza que os produtores do espaço urbano não se restringem apenas aos agentes econômicos. Os agentes políticos, por meio da formulação e implementação de políticas públicas, também desempenham um papel fundamental na produção do espaço urbano. Decisões sobre zoneamento, uso do solo, investimentos em infraestrutura e transporte, por exemplo, têm um impacto direto na configuração das cidades e na distribuição dos recursos e serviços urbanos.

A atuação do Estado pode se dar a nível federal, estadual ou municipal, sendo mais visível a atuação municipal, uma vez que os “interesses dominantes são mais evidentes em se tratando da regulamentação direta da legislação que determina o planejamento e desenvolvimento da cidade” (Nascimento, 2015, p. 60). Nygaard (2005) também aponta os planos diretores tradicionais como o instrumento mais abrangente à disposição do Estado para intervir na organização e controle do ambiente urbano.

e) Os grupos sociais excluídos. A busca por habitação torna os grupos sociais excluídos agentes do espaço urbano, atuantes na autoconstrução, produzindo favelas, ocupando terrenos públicos ou privados. A ação desses grupos, produzindo espaços de moradia é “[...] antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência” (Corrêa, 1995, p. 30).

Os grupos sociais reivindicam mudanças urbanas, lutam por melhorias nas condições de moradia, defendem o direito à cidade e influenciam políticas públicas. Como aponta Souza (2006), não apenas ao reivindicar, mas também ao opor-se a abordagens conservadoras de planejamento e gestão, a sociedade civil se torna um “agente modelador do espaço urbano”, capaz de liderar resistências e exercer pressões que resultam em transformações significativas. Também, “é preciso

que ela geste as suas próprias propostas e, à revelia do Estado, apesar do Estado e contra o Estado, busque concretizá-las” (Souza, 2006, p. 273).

Harvey (2005) apresenta o espaço urbano como um produto social e uma mercadoria criada pelo sistema capitalista. O autor argumenta que a produção do espaço urbano é intrinsecamente ligada à acumulação do capital e aos interesses das elites econômicas. As forças do capitalismo não se desenvolvem uniformemente no espaço, mas criam desigualdades entre diferentes áreas urbanas. Algumas regiões podem ser alvos de investimentos e desenvolvimento, enquanto outras são negligenciadas e relegadas ao abandono. Isso resulta em divisões socioespaciais marcantes, onde algumas partes da cidade são valorizadas e outras marginalizadas. Harvey ressalta como o espaço urbano é moldado para atender aos interesses e demandas do capital, muitas vezes negligenciando as necessidades das comunidades locais. Isso pode ser observado na construção de grandes projetos imobiliários ou infraestruturas que priorizam o lucro em detrimento da sustentabilidade e do bem-estar social.

Ao encontro de Harvey, Corrêa (1995) aponta a produção da habitação como uma “mercadoria especial, possuindo valor de uso e valor de troca, o que faz dela uma mercadoria sujeita aos mecanismos do mercado”, dependendo também de outra mercadoria especial “a terra urbana”, cuja produção exclui parcela considerável da população de seu acesso.

Além disso, Sposito (2020) explora a relação entre a fragmentação socioespacial e a produção do espaço urbano. A autora destaca como a lógica do capitalismo, aliada à ação do Estado e dos agentes imobiliários, contribui para a produção de espaços urbanos segregados, nos quais o acesso a serviços, infraestrutura e oportunidades é desigualmente distribuído (Sposito, 2020). Silva (1995) acrescenta,

[...] a qualidade da localização é determinada pelos atributos externos que ela internaliza, como as vias de acesso, serviços e infraestrutura urbana disponível, potencial de construtibilidade concedido por legislações urbanas, padrão das edificações privadas no entorno e ainda as amenidades proporcionadas pelo ambiente físico natural. É a conjunção desses fatores que determinam uma boa ou má localização e a consequente valorização diferenciada dos preços dos terrenos (Silva, 1995, p.7).

Conforme observado por Silva (1995), é pertinente destacar que os conflitos não se limitam apenas à terra em si, mas também abrangem todos os seus atributos e características correspondentes. Enquanto uma considerável parcela da população não tem condições financeiras para acessar melhorias urbanas e desfrutar de uma qualidade de vida superior, é obrigada a recorrer

ao mercado informal ou a áreas carentes de serviços básicos, onde o valor dos terrenos não reflete esses benefícios (Silva, 1995).

Silva (1995) também aborda o aparato legal na determinação do valor dos terrenos, enfatizando a importância da legislação de zoneamento, que estabelece índices de ocupação, usos do solo e limites de altura específicos para cada área da cidade. Essas regulamentações afetam a intensidade da ocupação e promovem uma valorização diferenciada dos terrenos, dependendo das características estabelecidas para cada zona (Silva, 1995).

Concordando com essa perspectiva, Maricato (2003) critica o modelo de desenvolvimento urbano que favorece a especulação imobiliária e a produção de habitações de alto padrão, em detrimento de políticas públicas que atendam às necessidades da população de baixa renda. A falta de acesso a moradias adequadas e serviços básicos é um dos principais fatores que contribuem para a fragmentação socioespacial e a formação de favelas e assentamentos informais nas cidades (Maricato, 2003).

Para o caso de Londrina, conforme aponta Veiga, Antonello e Alievi (2022), a expansão urbana ocorre até os dias atuais via ação de três principais agentes, sendo eles:

[..] promotores imobiliários com residências de alto padrão horizontal e vertical na porção sul e sudoeste, dos grupos excluídos que foram ocupando áreas irregulares principalmente nas zonas Sul, Leste e Norte em porções de fundo de vale e, via a gestão municipal local, com a criação dos conjuntos habitacionais, na zona Norte e em outras porções na periferia da cidade (Veiga, Antonello, Alievi, 2022, p. 164).

Também, a produção do espaço urbano tem se dado a partir da ação dos agentes e da legitimação por meio da legislação urbanística, com destaque para o Plano Diretor e leis específicas que, conforme já mencionado, estão em processo de revisão até o fechamento da presente pesquisa.

No contexto da área em estudo, a trajetória de ocupação e formação revela a intervenção inicial do Estado (município) em parceria com a COHAB-LD, por meio da criação dos primeiros conjuntos habitacionais, direcionando a população para essa porção periférica. Em seguida, grupos sociais, insatisfeitos com as condições de vida ou compelidos pelos proprietários dos imóveis onde residiam, iniciaram a ocupação de terrenos vizinhos, gerando uma demanda por regularização junto ao poder público. A atuação dos proprietários fundiários envolveu a venda de terras e a prática de segurá-las até um momento propício para a comercialização, caracterizando a especulação imobiliária. Além disso, empresas loteadoras foram responsáveis pelo loteamento do Gleba

Esperança (porção central). Agentes imobiliários, destacando-se as construtoras, que desempenharam papel significativo, sendo os principais atuantes nos bairros, responsáveis pelos empreendimentos residenciais multifamiliares.

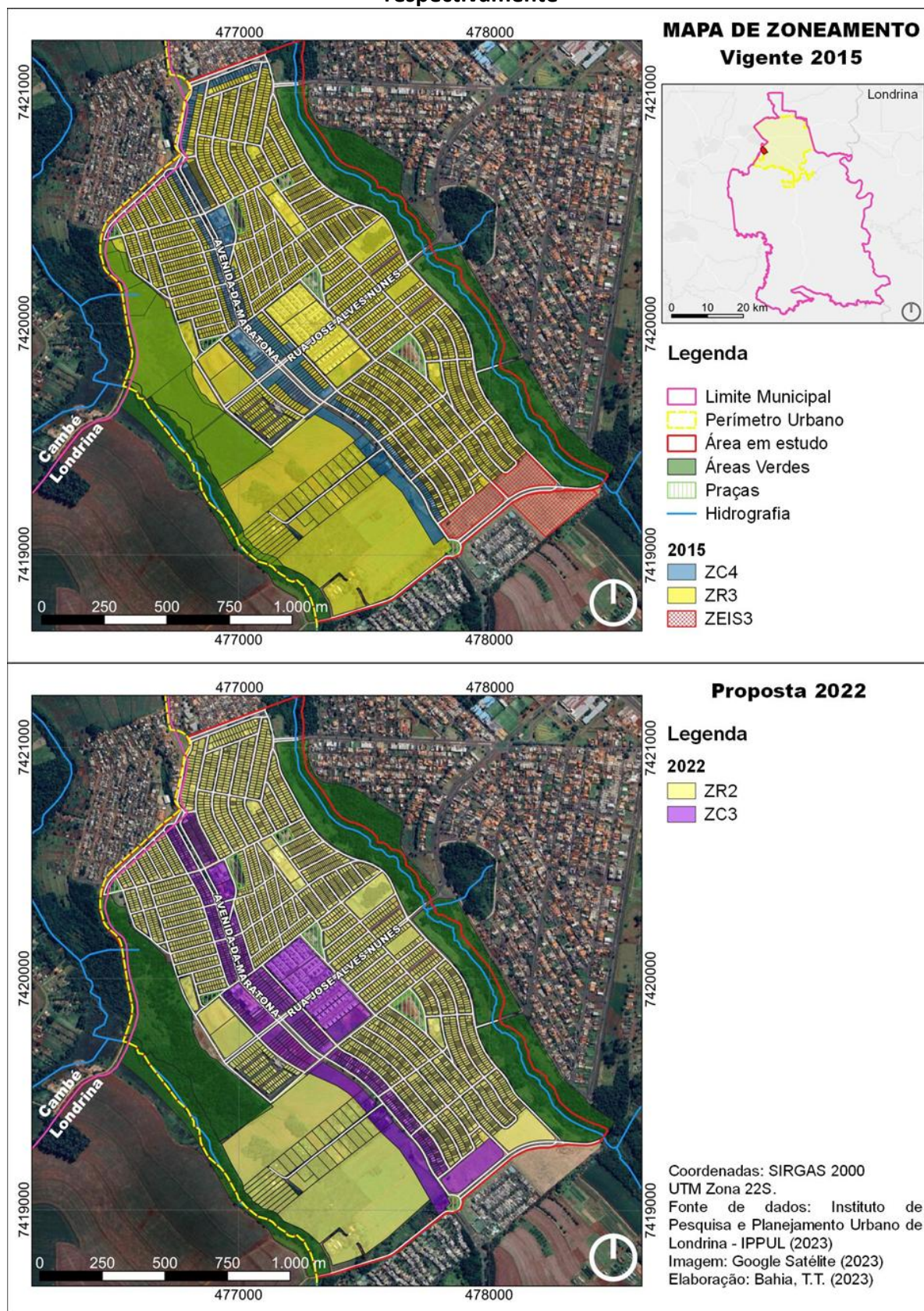
Nesse contexto, é relevante destacar a intenção de uma das construtoras responsáveis pelo loteamento da porção central da área em estudo, que encomendou a elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) com o propósito de modificar o zoneamento dessa porção. Isso visava viabilizar construções de maior porte, implicando também alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo e consequentes impactos para toda a área em estudo. O EIV foi arquivado e não colocado em prática.

Diante da atuação dos agentes produtores do espaço urbano, especialmente na área em estudo, torna-se pertinente a discussão sobre a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Essa análise proporciona uma compreensão das intenções e diretrizes para a área em questão, e será discutida a seguir. Posteriormente, também será realizada a análise do EIV em questão, destacando as modificações desejadas e seus impactos, bem como as medidas propostas.

2.2 Zoneamento: o comparativo entre Lei nº 12.236/2015 e Minuta de Lei de 2022/2023

Para caracterização e compreensão da produção do espaço urbano da área em estudo, far-se-á um comparativo entre o zoneamento urbano existente e o zoneamento em processo de atualização, por meio da Lei nº 12.236/2015 (vigente) e do Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2022 (figura 4).

Figura 2: Mapa de zoneamento referente a Lei nº12.236/2015 e a Minuta de Lei de 2022, respectivamente



Fonte: Lei nº12.236 - Uso e Ocupação do Solo; Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo, disponibilizado pelo IPPUL, 2023. Elaborado pela autora, 2023.

Assim, partindo da legislação vigente (Lei nº12.236/2015), tem-se a divisão do zoneamento urbano em nove zonas residenciais, sete zonas comerciais, quatro zonas industriais, três zonas especiais de interesse social e as zonas especiais de interesse institucional e ocupação controlada. No contexto da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) propõe uma reorganização do território de Londrina, criando novas zonas que mesclam as zonas preexistentes, resultando em uma otimização das mesmas. A revisão do zoneamento urbano implicou na redução das nove zonas residenciais preexistentes para quatro, das sete zonas comerciais para três, e das quatro zonas industriais para três. Além disso, foram introduzidas zonas especiais e uma nova categorização de zonas de uso misto, inexistente anteriormente, totalizando duas subdivisões com essa finalidade.

Observando o mapa da Figura 2 nota-se que o zoneamento vigente na área é dividido em três zonas, sendo majoritariamente residencial, com uma zona comercial ao longo da principal via que corta a região, Avenida da Maratona, eixo comercial local, além da Zona Especial de Interesse Social prevista.

Em julho de 2023, a proposta de revisão da lei foi protocolada na Câmara de Londrina sob PL nº143/2023, Ofício Nº 725/2023-Gab., de 17 de julho de 2023. Conforme pode ser observado no mapa anterior (Figura 10), o Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2022 dividiu a porção em destaque em duas zonas, sendo a Zona Residencial 2 e a Zona Comercial 3. Nota-se a expansão da zona comercial em relação à lei de 2015, juntamente com a supressão da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), considerando que a minuta prevê um raio central na cidade para que os vazios urbanos sejam destinados à ZEIS.

O quadro 1 fornece uma comparação entre os usos permitidos nas duas leis, permitindo a visualização das diferenças entre o atual e o proposto. Essa análise permite identificar as alterações propostas na legislação em termos de usos permitidos na área em questão.

Com base nos usos e parâmetros urbanísticos apresentados, considera-se que a minuta de lei de 2022/2023 se destaca por sua organização. Este projeto de lei visa reorganizar o espaço urbano de maneira mais planejada e concisa. No que concerne à área em estudo, a proposta de zoneamento apresenta uma organização mais sólida, com permissões e parâmetros claramente definidos. Além disso, como mencionado anteriormente, há um aumento na área destinada à Zona Comercial e a remoção da Zona Especial de Interesse Social, entretanto, ainda é possível notar as intenções urbanísticas e o interesse especulativo na porção.

Quadro 1: Comparativo dos usos permitidos em cada lei

2015		2022/2023	
ZR-3	ZC-4	ZR-2	ZC-3
RU RA RMS RMHI RMHA RMHV Nas vias Estruturais, Arteriais e Coletoras A, com largura mínima de 18m: RMV; CL-I, CL-2; SP-2, SL-I, SL-2A, SL-3, SL-6; IND-D e INS-L; Nas vias coletoras B, com largura de 15m: CL-1, CL-2; SP-2, SL-1 e SL-2A.	RU RMV M CL-1, CL-2, CG-1, CA-2, CG-3 SP-1, SP-2, SL-1, SL-2, SL-3, SL-4, SG-1, SG-2A, SG-2B, SG-3, SG-4, SG-5, SG-6, SG-8, SG-9, SG-10, SE-2, SL-6 IND-D INS-L, INS-G, INS-E	RUB RMH RMV CS-a CS-b CS-c PERMISSÍVEL IPP - Industria de pequeno porte - cond. ao respeito da área máxima (500m)	RUB RMH RMV CS-a CS-b CS-c CS-d CS-e CS-f IND-a IND-b PERMISSÍVEL IPP - Industria de pequeno porte - cond. ao respeito da área máxima (2000m)

Fonte: Lei nº12.236/2015 e Minuta de Projeto de Lei 2023. Organizado pela autora, 2023.

Com o passar do tempo, a implementação e revisão do Plano Diretor Municipal certamente moldam o crescimento urbano no local. A legislação relacionada ao uso e ocupação do solo, incluindo parâmetros como zoneamento e índices de ocupação, influencia diretamente a distribuição de atividades residenciais, comerciais e industriais, sendo influente também, através das construções dos residenciais verticais, na densificação populacional e no aumento do preço da terra.

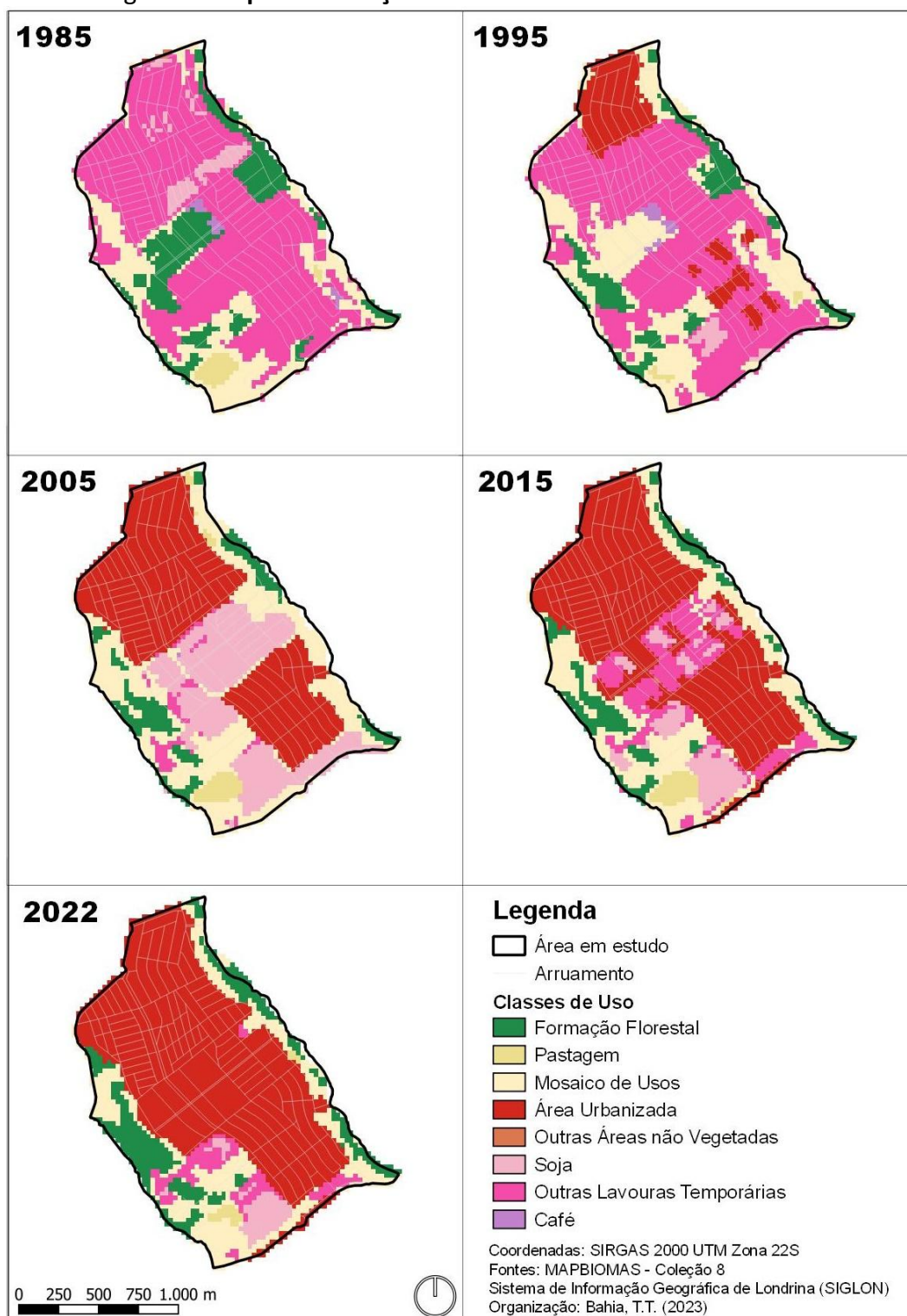
O processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo não transcorreu sem desafios, uma vez que as audiências públicas foram marcadas por demonstrações dos interesses das camadas mais ricas e influentes da população, assim como o apresentado no processo de revisão da Lei Geral do Plano Diretor. Até o fechamento da presente pesquisa, a lei encontrava-se em processo de tramitação na Câmara Municipal de Londrina.

2.3. Evolução do uso e ocupação do solo no Jardim Olímpico

De forma a contribuir para a discussão da evolução da ocupação do Olímpico, as próximas análises demonstram a evolução quanto ao uso da terra, caracterizando as plantações existentes e o processo de urbanização, seguido da evolução do uso e ocupação do solo.

Quanto à evolução dos usos da terra, a Figura 5 demonstra a mudança da área em estudo, considerando os anos de 1985, 1995, 2005, 2015 e 2022, com o levantamento realizado por meio da plataforma MapBiomas, Coleção 8.

Figura 5: Mapa de evolução do uso da terra na área em estudo



Fonte: MapBiomas Brasil, Coleção 8. Organizado pela autora.

Complementando as informações da Figura 5, a Tabela 1 reúne os dados numéricos obtidos por meio da Plataforma MapBiomas sobre o uso da terra em cada ano. Ela apresenta os usos em hectares e a porcentagem que representam em relação ao total da área.

A evolução do uso da terra é crucial para compreender as mudanças nas paisagens e impactos ambientais ao longo do tempo. Nesse contexto, a plataforma MapBiomas, Coleção 8, surge como uma ferramenta fundamental, proporcionando uma visão abrangente das transformações territoriais ao longo das últimas décadas na área em estudo. Ao considerar os anos de 1985, 1995, 2005, 2015 e 2022, esta análise busca identificar padrões, tendências e eventos que moldaram a dinâmica do uso da terra. A abordagem temporal abrange períodos significativos que testemunharam tanto o avanço da urbanização quanto os desafios relacionados à conservação ambiental.

A partir dos dados fornecidos pela plataforma MapBiomas sobre o uso da terra nos anos selecionados, foi realizado o recorte para a área de interesse. Em seguida, os dados foram trabalhados no aplicativo QGIS, versão 3.22.9, resultando na figura 5.

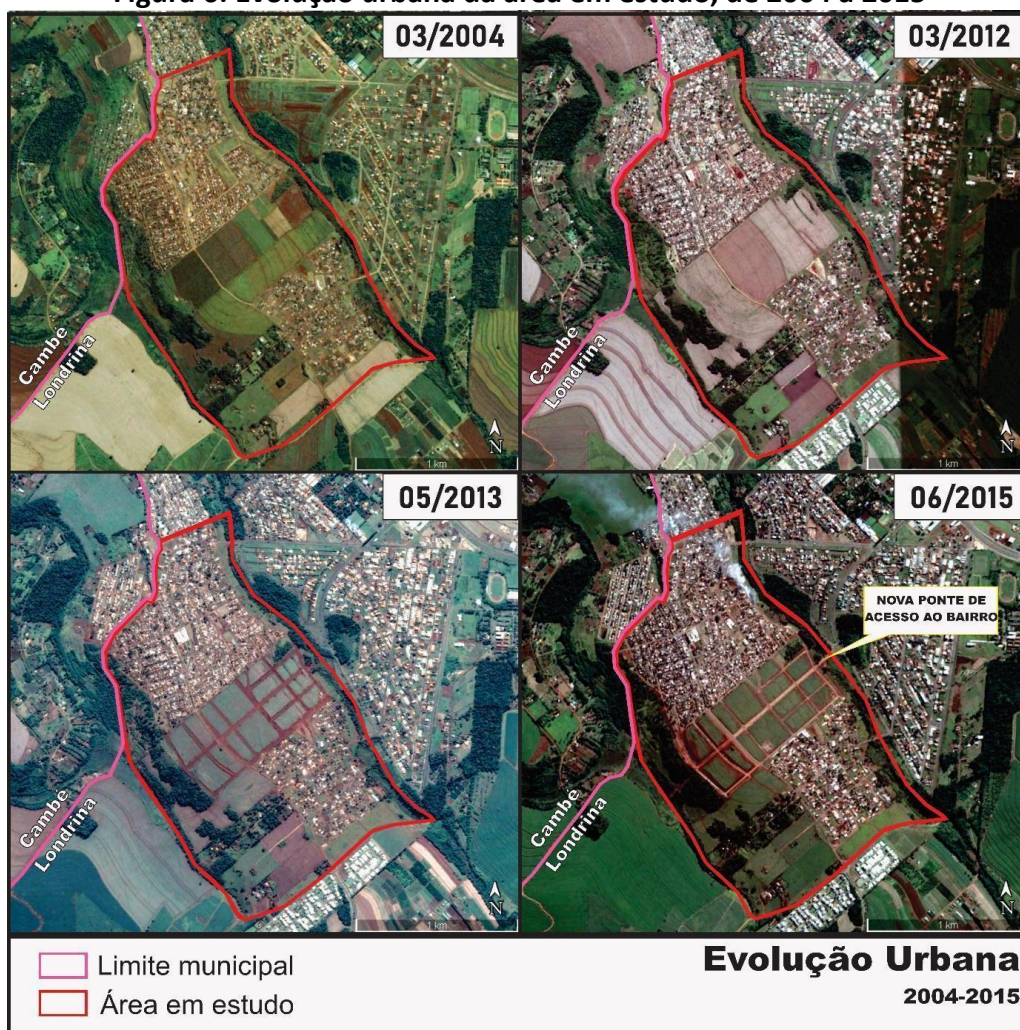
Tabela 1: Dados de área, em hectare (ha) e porcentagem, para cada ano

Classe	1985	%	1995	%	2005	%	2015	%	2022	%
3 - Formação Florestal	35,84	13,98	20,88	8,14	16,44	6,41	18,58	7,25	27,78	10,84
15 - Pastagem	4,60	1,80	1,15	0,45	5,67	2,21	5,34	2,08	2,47	0,96
21 - Mosaico de Usos	46,69	18,21	66,17	25,81	60,91	23,76	52,44	20,46	44,14	17,22
24 - Área Urbanizada	0,08	0,03	32,14	12,54	109,65	42,77	128,72	50,21	159,22	62,10
25 - Outras Áreas não Vegetadas	0,33	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,03	0,00	0,00
39 - Soja	9,12	3,56	3,86	1,51	57,21	22,31	19,56	7,63	8,96	3,49
41 - Outras Lavouras Temporárias	157,65	61,49	129,95	50,69	6,41	2,50	31,65	12,34	13,81	5,39
46 - Café	2,05	0,80	2,22	0,87	0,08	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	256,37	100,00	256,37	100,00	256,37	100,00	256,37	100,00	256,37	100,00

Fonte: MapBiomas, Coleção 8. Organizado pela autora.

No período de 37 anos analisados, observou-se uma redução na área de Formação Florestal, que passou de 35,48 hectares (13,98% do total da área em estudo) para 27,78 hectares (10,84%), com um aumento registrado entre os anos de 2015 e 2022. A classe que apresentou a maior diminuição de área foi a de Outras Lavouras Temporárias, que declinou de 157,65 hectares (61,49%) em 1985 para 13,81 hectares (5,39%) em 2022. Em contrapartida, a Área Urbanizada aumentou significativamente, passando de 0,08 hectares (0,03%) em 1985 para 159,22 hectares (62,10%) em 2022. Em 1985, a área analisada exibia predominantemente plantações, sem sinais de urbanização. Entretanto, em 1995, observa-se o início da ocupação, marcada pela emergência do Olímpio, do Conjunto João Turquino, e os primeiros desenvolvimentos urbanos no Parque Universidade. A partir de 2004, tem-se uma intensificação significativa da urbanização, com exceção da porção central, que permanece como área de plantação de soja, juntamente com algumas porções nos arredores da delimitação em estudo.

Figura 6: Evolução urbana da área em estudo, de 2004 a 2015

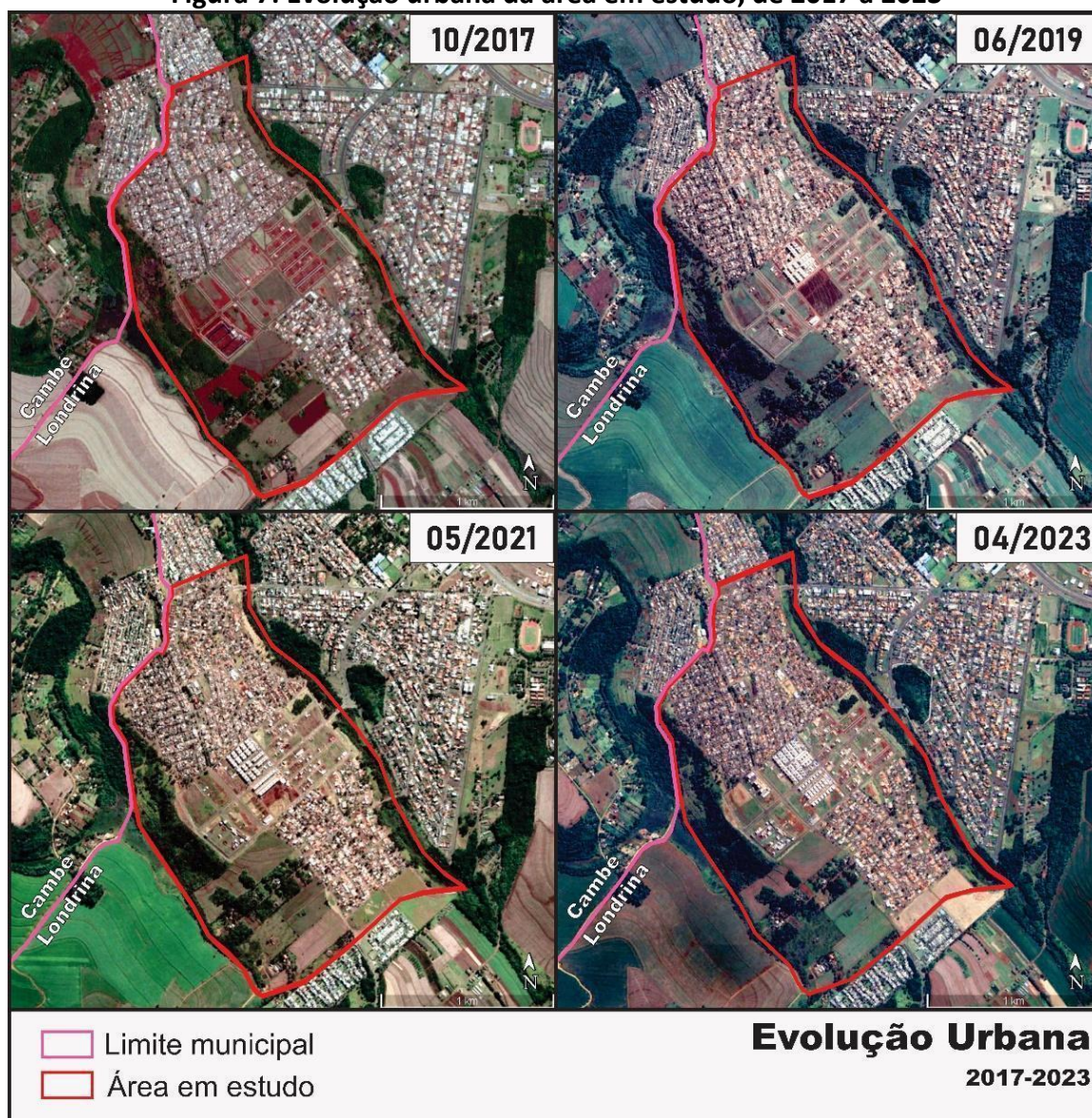


Fonte: Elaborado pela autora, 2023.

A figura 6 evidencia imagens de satélite obtidas pelo aplicativo Google Earth, desde o ano de 2004 (imagem mais antiga disponível) até 2015. Na primeira imagem, é evidente uma área central vazia, ainda sem qualquer indício de parcelamento ou ocupação. Essa área destaca-se em contraste com as regiões circundantes, já ocupadas por habitações unifamiliares de baixa renda, conforme discutido anteriormente, permanecendo sem ocupação até 2012. Em 2013, observa-se o início do parcelamento, e em 2015, a construção da ponte principal indica o início do desenvolvimento urbano nessa parte específica.

Já a figura 7 reúne imagens de satélite desde 2017 até 2023. A partir de 2015, como discutido anteriormente, há uma ocupação gradual da porção central da área.

Figura 7: Evolução urbana da área em estudo, de 2017 a 2023



Fonte: Elaborado pela autora, 2023.

Em 2017, nota-se na figura 7 o avanço do parcelamento, acompanhado do início das construções. Esse processo de desenvolvimento continua nos anos de 2019 e 2021. No ano de 2023, a área já se encontra intensamente ocupada, com poucos espaços vazios restantes, muitos deles já com planos de construção previstos, o que evidencia o rápido desenvolvimento urbano e a crescente ocupação da área a partir de 2015.

As imagens a seguir (Figura 8) foram organizadas para comparar as situações encontradas em campo atualmente com as existentes há poucos anos, utilizando imagens tiradas pela autora e imagens do aplicativo Google Street View, a fim de respaldar as discussões apresentadas. O conjunto de imagens apresenta a evolução da construção de um dos conjuntos verticais mencionados no estudo, composto por três torres de oito pavimentos cada. As imagens em sequência evidenciam de maneira notável a rápida verticalização da área.

Figura 8: Evolução da construção de um edifício residencial na Avenida da Maratona



Fonte: (1) Google Street View; (2, 3 e 4) a autora, tiradas em (1) setembro de 2019, (2) setembro de 2022, (3) dezembro de 2022 e (4) julho de 2023.

A análise da evolução do uso e ocupação do solo revela um panorama complexo e multifacetado das transformações urbanas ao longo do tempo, marcado por transformações que refletem não apenas o crescimento populacional, mas também as influências dos agentes produtores do espaço urbano.

O desafio reside também em equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental, garantindo que o crescimento populacional seja acompanhado por práticas urbanísticas sustentáveis. A promoção de políticas eficazes de planejamento territorial e preservação ambiental tornam-se imperativas nesse contexto.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Desde a fundação de Londrina, a legislação urbana e as práticas de planejamento refletiram uma preocupação com o desenvolvimento ordenado da cidade, entretanto, ao longo do tempo, também se tornou evidente que essas políticas perpetuavam ou até mesmo exacerbavam as desigualdades sociais e espaciais, influenciando a distribuição desigual de recursos e serviços urbanos, bem como a acessibilidade a oportunidades econômicas.

A expansão das periferias, um fenômeno comum em médias e grandes cidades brasileiras, é reflexo de uma realidade de segregação espacial e ambiental, visto que, as desigualdades urbanas não surgem apenas do crescimento desordenado das cidades, mas são fruto de políticas e práticas que favorecem as elites em detrimento das populações vulneráveis. A história habitacional de Londrina é marcada pela criação de bairros, frequentemente resultados de ocupações informais motivadas pela falta de moradia digna, onde, essas áreas inicialmente carentes de infraestrutura e sujeitas à violência, refletem as desigualdades sociais e a negligência do poder público.

Atualmente, mesmo com a implementação de programas habitacionais e urbanos, a especulação imobiliária e os interesses dos agentes produtores do espaço urbano com poder aquisitivo, continuam a moldar a paisagem urbana da cidade. Conforme observado ao longo da pesquisa, as propostas para o zoneamento da área em estudo revelam a intenção de adensamento e ocupação por serviços e comércios, especialmente no Gleba Esperança e ao longo da Avenida da Maratona, alterando a dinâmica urbana do local. A construção de empreendimentos de padrões diferenciados em bairros populares contribui para a gentrificação e o aumento dos preços dos imóveis, isso, juntamente com a pressão urbana sobre o meio ambiente, afeta diretamente a vida dos moradores locais.

Durante as análises realizadas na pesquisa, tornou-se evidente que a área em questão foi amplamente negligenciada até meados de 2015. Durante esse período, ela parecia ter sido deixada de lado em termos de desenvolvimento e investimento urbano, no entanto, a partir desse ponto, observou-se um rápido e significativo desenvolvimento, especialmente na porção central da área. O rápido crescimento observado sugere uma mudança nas políticas de desenvolvimento urbano ou

um renovado interesse na área por parte das autoridades municipais e de investidores privados. É importante ressaltar que essa dinâmica é mais evidente na porção central, especialmente no bairro Gleba Esperança, enquanto o entorno desse bairro parece não ter recebido a mesma atenção e apenas sofre os impactos, sejam eles positivos ou negativos, decorrentes do desenvolvimento nessa área central.

Em suma, a formação e expansão dos bairros analisados refletem um contexto histórico de exclusão e segregação. Para enfrentar os desafios da desigualdade e promover uma cidade mais justa e sustentável, deve-se implementar políticas públicas eficazes, aliadas a uma abordagem inclusiva e participativa no planejamento urbano.

REFERÊNCIAS

ANTONELLO, Ideni Terezinha; VEIGA, Léia Aparecida; BERTINI, Isabelle Teixeira. Ordenamento do território urbano atrelado a política habitacional segregacionista em Londrina/PR. **Geo UERJ**, [S. l.], n. 43, 2023. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/geouerj/article/view/71152>.

BERTINI, Isabelle Teixeira **As políticas habitacionais e a produção do espaço urbano de Londrina-PR. 2023**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia (mestrado/doutorado), Centro de Ciências Exatas, Departamento de Geografia, Universidade Estadual de Londrina, 2023.

CÂMARA, G.; MONTEIRO, A. M. V.; MEDEIROS, J. S. **Geoprocessamento para projetos ambientais**. São José dos Campos: INPE, 1996.

CAPEL, Horacio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografía**, Barcelona, v. 8, p. 19-56, 1974.

CORDEIRO, Sandra Maria Almeida. **A busca por moradia: a trajetória de famílias moradoras em áreas irregulares na poligonal Turquino/Maracanã**. 2006. 222 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Serviço Social e Política Social, Universidade Estadual de Londrina (UEL), Londrina, 2006.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3ª ed. São Paulo: Ática, 1995.

DORES, Júlia Luciana Pereira das. **Exclusão Social, Políticas Públicas e Representações Sociais na Cidade de Londrina - PR: um olhar sobre o Assentamento Urbano Jardim Maracanã**. 2005. 210 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista (UNESP), Presidente Prudente, 2005.

FLORENZANO, T. G. **Iniciação em sensoriamento remoto**. São Paulo: Oficina de Textos, 2002.

FOLHA DE LONDRINA. Cidades. **Jardim Olímpico**. 06 de outubro de 1997. Londrina, 1997. Disponível em: <https://www.folhadelondrina.com.br/cidades/jardim-olimpico-44164.html?d=1>.

FOLHA DE LONDRINA. Cidades. **Moradores do Parque Universitário lutam por melhorias no bairro.** 02 de setembro de 2014. Londrina, 2014. Disponível em: <https://www.folhadelondrina.com.br/cidades/moradores-do-parque-universidade-lutam-por-melhorias-no-bairro-892111.html?d=1>.

FOLHA DE LONDRINA. Cidades. **População vive isolada no João Turquino.** 25 de fevereiro de 2003. Londrina, 2003. Disponível em: <https://www.folhadelondrina.com.br/cidades/populacao-vive-isolada-no-joao-turquino-436525.html?d=1>.

FOLHA DE LONDRINA. Imobiliária e Cia. **Gleba Esperança, o novo bairro planejado de Londrina.** 04 de novembro de 2017. Londrina, 2017. Disponível em: <https://www.folhadelondrina.com.br/imobiliaria-e-cia/gleba-esperanca-o-novo-bairro-planejado-de-londrina-992303.html?d=1>.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2022.

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço.** 1ª ed. São Paulo: Annablume, 2005. Tradução de Carlos Szla.

JENSEN, J. R. **Introductory digital image processing: a remote sensing perspective.** 4. ed. Upper Saddle River: Pearson, 2016.

LILLESAND, T. M.; KIEFER, R. W.; CHIPMAN, J. W. **Remote sensing and image interpretation.** 7. ed. New York: Wiley, 2015.

LONDRINA. Câmara Municipal. Lei nº 12.236, de 29 de janeiro de 2015. **Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Londrina e dá outras providências.** Londrina, 2015. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2015/web/LE122362015consol.html>.

LONDRINA. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina/IPPUL. **Relatório 3 – Minutas dos Projetos de Lei. Uso e Ocupação do Solo, 2022.** Disponível em: <https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/ippul/documentos-finais-leis-especificas/52873-relatorio-3-luos/file>.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole, legislação e desigualdade.** Estudos Avançados 17 (48), 2003. p. 151-167.

NASCIMENTO, Claudinei Ferreira do. **A verticalização de Londrina-PR: financeirização e mercado imobiliário entre 200-2013.** 2015. 156 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2015.

NOVO, E. M. L. de M. **Sensoriamento remoto: princípios e aplicações.** 4. ed. São Paulo: Blucher, 2010.

NYGAARD, Paul Dieter. **Planos Diretores de cidades: discutindo sua base doutrinária.** Editora da UFRGS, Porto Alegre, 2005.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA. **SIGLON – Sistema de Informação Geográfica de Londrina**. Londrina: Prefeitura do Município de Londrina, 2025. Disponível em: <http://siglon.londrina.pr.gov.br/>. Acesso em: 17 ago. 2023.

QGIS DEVELOPMENT TEAM. **QGIS Geographic Information System**. *Version 3.22.9*. Open Source Geospatial Foundation Project, 2025. Disponível em: <https://qgis.org>. Acesso em: 17 ago. 2024.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2013. 176 p.

SILVA, Joseli Maria. **Valorização fundiária e expansão urbana recente de Guarapuava-PR**. 1995. 207 f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Geografia, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1995. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/111961>.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **A prisão e a ágora**: reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006. 632p.

SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Fragmentação Socioespacial. **Mercator**, Fortaleza, v. 19, n. 6, p. 1-12, 15 jun. 2020. <http://dx.doi.org/10.4215/rm2020.e19015>.

SPOSITO, Maria Encarnação B.; GÓES, Eda M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

VEIGA, L. A.; TEREZINHA ANTONELLO, I.; ALVES ALIEVI, A. A questão ambiental e as ocupações irregulares em Londrina: reflexões a partir dos fóruns de participação popular para revisão do Plano Diretor (2018-2028). **Revista da ANPEGE**, [S. l.], v. 18, n. 35

Artigo submetido em: 14/07/2024

Artigo aceito em: 20/07/2025

Artigo publicado em: 04/10/2025



*Este é um artigo publicado com acesso aberto sob Licença Creative Commons
Atribuição 4.0 Internacional (CC BY 4.0)*