



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR  
Blumenau - SC - Brasil

---

DA EXCEÇÃO À REGRA: REFLEXÕES SOBRE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO VERTICALIZADO EM LONDRINA-PR.

**Thamine de Almeida Ayoub Ayoub** (Universidade Estadual de Londrina) - [thamine@uel.br](mailto:thamine@uel.br)  
*Formada em Arquitetura e Urbanismo pela UEL. Mestre em Metodologia de Projeto pela UEL. Doutora em Arquitetura e Urbanismo pelo IAU-USP-São Carlos. Professora colaboradora da UEL.*

**Esther Encinas Audibert** (Centro Universitário Filadélfia - UniFil) *Formada em Arquitetura e Urbanismo pela UEL. Mestre em Arquitetura e Urbanismo pelo IAU-USP-São Carlos. Professora da Unifil.*

**Renata Palma Aderaldo** (Universidade Estadual de Londrina) - [esther.audibert@gmail.com](mailto:esther.audibert@gmail.com)  
*Estudante do 5º ano de Arquitetura e Urbanismo da UEL.*

## Da exceção à regra:

Reflexões sobre legislação urbanística e a produção do espaço verticalizado em Londrina-PR.

### INTRODUÇÃO

Este trabalho se insere na discussão sobre a legislação urbanística e a produção do espaço urbano. Entende-se que a legalidade urbana, ao organizar e classificar os territórios, confere a eles significados e estabelece fronteiras de poder, e pode funcionar como uma espécie de molde da cidade ideal ou desejável. (ROLNIK, 1999) Contudo, quando a lei define que em um determinado espaço pode ocorrer somente um padrão, ela automaticamente cria uma muralha invisível e uma mercadoria exclusiva no mercado de terras e imóveis que permite um alto retorno do investimento (ROLNIK, 1997).

Rolnik (1999) aponta ainda que a legislação urbana regula apenas uma pequena parte do espaço construído, visto que a cidade não é resultado da aplicação inerte do modelo contido na lei. Desta forma, as cidades são resultado da relação que se estabelece entre a legalidade urbana e os mercados imobiliários atuantes (ROLNIK, 1999).

A desigualdade social no território urbano é refletida no papel da aplicação da lei que mantém o poder concentrado e privilégios da elite. (MARICATO, 2003). Logo, ao mesmo tempo em que a lei vai ordenando os territórios da riqueza, ela vai também demarcando aqueles onde deverá se instalar a pobreza (ROLNIK, 1999). Portanto, a questão central não está na lei em si, mas em sua aplicação arbitrária (MARICATO, 2003). Nesse sentido, busca-se aqui estudar justamente as “zonas de indiferenciação” (AGAMBEM, 2004) que são criadas entre a regra e a exceção.

Londrina é uma cidade de porte médio localizada no norte do Paraná, é conhecida localmente como cidade planejada, já que em seu surgimento foi desenhada sob a lógica da incorporação imobiliária pelo capital inglês que empreendeu toda a região norte do Paraná. Desde o princípio, pela sua herança genética, abriga um mercado imobiliário especulativo que se mistura ao poder público desde a municipalização da cidade.

A partir dos anos de 1990, a porção sudoeste da cidade - que antes possuía uso rural, se tornou a área foco do processo de verticalização da cidade. A iniciativa privada, aliada à atuação do poder público em benefício do mercado imobiliário, permitiu a produção do bairro conhecido como Gleba Palhano (AUDIBERT, 2018). Essa área não seguiu os padrões comuns de parcelamento do solo em Londrina, já que o loteamento foi aprovado em 1970/71 sem que o processo fosse tramitado na Prefeitura de Londrina. Além da influência no processo de aprovação do loteamento, o poder público contribuiu para o crescimento da região por meio da realização de obras de infraestrutura, até as leis de ocupação urbana que alteraram o potencial construtivo dos lotes (AUDIBERT, 2018).

Esta tipologia de bairro vertical foi instituída por meio da ascensão das políticas neoliberais de abertura aos investimentos no setor imobiliário, resultando em um bairro voltado aos estratos sociais de renda média e alta londrinenses. (AUDIBERT, 2018). A resposta formal espacial dada pelo mercado imobiliário está atrelada aos índices estabelecidos pelos órgãos de planejamento urbano e ao interesse do capital.

A partir da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Londrina em 2015, novas áreas a serem verticalizadas em Londrina passaram a ser reguladas pelos mesmos parâmetros urbanísticos aplicados na região da Gleba Palhano. Como a área apresenta um conjunto de problemas de sobrecarga de infraestrutura e excesso de verticalização e adensamento do solo, a reprodução desse padrão não indicava um crescimento positivo para a cidade.

O trabalho iniciou, assim, de uma pesquisa de campo acerca da Gleba Palhano, buscando compreender as origens de suas características físico-espaciais e dos problemas de sobrecarga da infraestrutura identificados no local. O estudo buscava, a princípio, entender como uma área tão recente e ainda não consolidada apresentava problemas vistos em regiões que passaram por mudanças referentes ao adensamento e usos ao longo do tempo. A escolha da Gleba Palhano visa tornar perceptível a relação entre legislação urbanística e paisagem urbana, assim como o impacto da legitimação de más formas urbanas sobre a cidade.

Assim, traçou-se como objetivo deste trabalho analisar a relação entre a produção do espaço e o conteúdo da legislação urbanística para as novas áreas a serem verticalizadas em Londrina.

Utilizando como método o estudo empírico, partiu do levantamento e análise dessa área verticalizada paradigmática da cidade, produzida majoritariamente durante a década de 2000, e que apresenta características bastante peculiares quando comparada ao restante da cidade.

Para rastrear a origem dos problemas foi por meio da análise morfológica do local, agregando dados do histórico da formação, sobretudo a partir da pesquisa de Audibert (2018), reportagens, entre outros. Depois, tais dados foram comparados com os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo. Para embasar a análise, o trabalho se fundamenta em pesquisas acerca da área estudada e do processo de verticalização da cidade de Londrina; e em teorias que discutem a relação entre a exceção e a regra.

O estudo revelou, no primeiro momento, que os parâmetros legais não moldaram a área, e sim foram moldados a partir de um padrão espacial previamente definido para o local resultante de um parcelamento de caráter de exceção e de interesses das incorporadoras e proprietários imobiliários atuantes na área.

Para essa análise, a pesquisa de Audibert (2018) foi fundamental para acessar o percurso das decisões que levaram a essa configuração. Caracterizado e analisado o que estamos chamando de padrão contemporâneo de adensamento para rendas médias-altas em Londrina, buscou-se identificar a reprodução deste padrão em outras regiões e as condições morfológicas para sua reprodução. Conclui-se que a exceção torna-se regra que tende a reproduzir as mesmas contradições em novas áreas em processo de consolidação.

Desta forma, o trabalho analisa a relação entre a produção do espaço e o conteúdo da legislação urbanística para as novas áreas a serem verticalizadas em Londrina. O bairro Tucanos, na zona Sul de Londrina, se localiza próximo a Gleba Palhano, e se trata de uma região de alto padrão, que recentemente passou por alterações de parâmetros de uso e ocupação do solo. O Tucanos representa uma área de interesse do mercado imobiliário que consequentemente irá produzir a mesma tipologia arquitetônica observada na Gleba Palhano, e inevitavelmente irá reproduzir seus problemas espaciais.

Os parâmetros criados para legitimar o espaço urbano da Gleba Palhano deixaram de ser uma exceção e se tornaram regra, por meio da criação de zonas residenciais que determinam lotes mínimos com grandes áreas, edificações isoladas e alcance de altos potenciais construtivos sem a reversão dos ganhos para a coletividade. Assim, o planejamento da exceção seguirá produzindo espaços verticalizados atendendo aos interesses particulares e disseminando problemas urbanos exaustivamente criticados.

A análise da gleba identificou os problemas e se eles estão relacionados ao parcelamento do solo e/ou ao padrão de ocupação do solo. Verifica-se que os parâmetros direcionados às áreas a serem verticalizadas possibilitam maior exploração da renda da terra pela localização nobre e devido aos altos potenciais construtivos.

## **FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA: LEI, ESTADO E EXCEÇÃO**

A legislação traça um limite imaginário ao enquadrar na normalidade o que convém em determinado momento. À medida que os interesses e as relações de poder se deslocam, a legislação é acionada para legitimar as mudanças. Telles e Hirata (2010), a partir da noção Foucaultiana de “gestão diferencial dos ilegalismos”, argumentam que as leis têm efeitos de poder e “operam não para coibir ou suprimir os ilegalismos, mas para diferenciá-los internamente, ‘riscar os limites de tolerância, dar terrenos para alguns, fazer pressão sobre outros, excluir uma parte, tornar útil outras, tirar proveito daqueles” (FOUCAULT, 2006, p.227, apud TELLES; HIRATA, p.41).

Por isso, e para além das visões binárias, a legislação é considerada aqui nesse trabalho como um dispositivo em disputa nas relações de poder que incidem sobre a produção do espaço urbano e a análise proposta busca iluminar os meandros dessas disputas.

Tendo em vista que o direito brasileiro “reduz o legítimo ao legal” (FERNANDES, 2001, p.22), o que está em jogo é a capacidade de conferir legitimidade a relações, práticas e discursos. Para compreender essas disputas, o questionamento de Fernandes (2001, p.22) é pertinente: “quem participa da elaboração das leis? Quem tem o poder decisório?”. Ademais, no Brasil, a aplicação da lei é claramente seletiva.

Considerando que a produção e reprodução de capital se desenvolvem em um campo de possibilidades, a flexibilidade se torna fator fundamental para ampliá-lo (VAINER, 2000). O Estado, responsável pela aplicação da lei, tendo em vista a racionalidade que emerge, deve permitir que as normas de autorregulação ocupem o lugar da lei (LAVAL; DARDOT, 2013). Apesar dessas

ideias estarem ancoradas em fatos levantados sobretudo a partir da década de 70, recorreremos a elas para mostrar que o Estado sempre favoreceu as elites e isso é histórico no Brasil (OLIVEIRA, 2003). Mas, se aproximam da produção e reprodução de capital com o avanço do capitalismo e no Neoliberalismo (década de 1990, segundo Ferreira, 2010), e passa a compor um Estado que regula favorecendo a reprodução do capital.

A adoção de um “estado de exceção”, nesse sentido, passa a ser compreendida também como uma epistemologia do próprio planejamento urbano (ROY, 2007), já que por meio deste é que o Estado vai determinar o que e em que momento, pode ser reconhecido como legítimo, tolerado e, ainda, incorporado à legalidade. Segundo Roy (2007, p.149), “o planejamento e o aparato legal do Estado tem o poder de determinar quando decretar sua suspensão, para determinar o que é informal e o que não é, e determinar quais as formas de informalidade que irão prosperar e quais irão desaparecer”. Não podemos deixar de lembrar ainda que nem tudo que se encontra em situação de ilegalidade na cidade é combatido.

As obras de urbanização em desconformidade com a lei, mesmo que de certa forma “autorizadas” pelo poder público sob a lógica da flexibilização, caracterizam um tipo de informalidade urbana e é por isso que a informalidade segue sendo um tema-chave da pesquisa contemporânea sobre os países em desenvolvimento (ROY, 2007).

Assim, é necessário enxergar a informalidade como um modo de urbanização (ROY, 2007), uma organização lógica que norteia o processo da transformação urbana. Importante destacar que a informalidade nos processos de urbanização não se restringe à população de baixa renda. São também importantes estratégias para as camadas sociais de renda média e até para a elite dos países periféricos (ROY; ALSAYYAD, 2004). É sobre esse recorte que incide este trabalho.

Desse modo, dois tipos de assentamentos informais se diferenciam: um, caracterizado pela ocupação de terra de outrem e autoconstrução, e, outro, loteamentos de luxo em desacordo com a legislação de parcelamento ou uso e ocupação do solo, que podem coexistir mostrando que não se trata apenas da polaridade entre formal e informal, mas que são diferentes situações dentro das formas de informalidade (ROY, 2007). A grande diferença entre as duas está na “autonomia relativa do estado” para decidir qual delas permanecerá na informalidade e para qual se aplicará o “estado de exceção”. A indistinção entre poder público e setor privado sugere como tem sido tomada, historicamente, essa decisão.

Sobre a relativa autonomia do Estado, Lefebvre (2008, p.57) afirma

(...) que a burguesia, classe dominante, dispõe de um duplo poder sobre o espaço; primeiro, pela propriedade privada do solo que se generaliza por todo o espaço, com exceção dos direitos das coletividades e do Estado; segundo pela globalidade, a saber, o conhecimento, a estratégia, a ação do próprio Estado (LEFEBVRE, 2008, p.57).

Sendo assim, o Estado em sua multiplicidade de atores tem o poder de decidir qual o tipo de solução que predomina em cada momento, claramente em

consonância com a proposta desenvolvimentista de impulsão da economia via produção imobiliária. Por isso, Bourdieu (2014) ressalta a importância de “salvar a regra mesmo no caso da sua transgressão”, para sustentar os parâmetros de normalidade que definem os campos dos possíveis e sustentam os padrões de acumulação que interessam às classes dominantes em determinado momento. É desse modo que, para Bourdieu (2014), o poder do estado é reproduzido, por meio da capacidade de construir e reconstruir categorias de legitimidade e ilegitimidade.

Partimos para uma análise do estudo empírico pautada em Agambem (2004, p. 39) de que não se trata do que está dentro ou fora do ordenamento jurídico, mas da criação de uma “zona de indiferença em que dentro e fora não se excluem, mas se indeterminam” e determinam as condições de reprodução de capital, no caso deste estudo, por meio da produção do espaço.

Cabe apontar que a lei federal de parcelamento do solo Lei nº 6.766/1979 também é resultado de um padrão que deriva do sistema de registro de propriedade privada, então ela mesma já reflete um padrão de mercado. Mas, deixa as demais exigências, além da doação de áreas públicas mínimas para circulação e serviços públicos, a cargo do município (BARREIROS e ABIKO, 1998). Entretanto, na escala local essas pressões e articulações dos proprietários e incorporadores imobiliários no Estado e na construção da legislação se aprofundam ainda mais.

## **VERTICALIZAÇÃO EM LONDRINA E A FORMAÇÃO DA GLEBA PALHANO**

O presente tópico apresenta alguns aspectos da verticalização da cidade de Londrina, por meio de estudos do bairro recentemente verticalizado da cidade, a Gleba Palhano. De modo a embasar as análises do estudo, será realizada uma contextualização do processo de verticalização na cidade, do início até os dias atuais. Para isso, foram utilizadas imagens, tabelas e mapas que fornecem uma visão geral da Gleba Palhano sob os aspectos mais importantes para o desenvolvimento deste trabalho.

Figura 1: Localização antiga Fazenda Palhano na sede do Município de Londrina (esquerda) e área verticalizada – retângulo preto – dentro da Gleba Palhano (direita)



Fonte: AUDIBERT, 2018.

O processo de verticalização em Londrina é caracterizado por três momentos distintos, sendo o primeiro iniciado na década de 1950 acompanhando o dinamismo econômico e crescimento demográfico devido ao auge da produção cafeeira no município. O segundo período data entre 1980 e 1999, e é marcado por uma forte aceleração do processo, com fases de declínio e retomada, aliada à expansão de equipamentos urbanos e comunitários e à ampliação das atividades comerciais urbanas. A partir da década de 1990, com a construção do aterro do Lago Igapó; a transposição da Avenida Maringá sobre o lago, que conectou a área pelo acesso à Avenida Madre Leônia Milito; e a construção do Shopping Catuaí e dos condomínios horizontais na porção sudoeste; a verticalização deixa de se restringir às áreas centrais e se expande para o quadrante sudoeste da cidade, em direção à Gleba Palhano (FRESCA; OLIVEIRA, 2015).

A Gleba, que até o início dos anos de 1990 era predominantemente composta por chácaras, passou a ser alvo das construtoras e incorporadoras, que pressionaram o poder público a garantir infraestrutura urbana na área (FRESCA; OLIVEIRA, 2015).

O terceiro período ocorreu a partir do início do século XXI. O crescimento acelerado observado a partir dos anos de 2000 foi impulsionado por uma série de fatores, tais como: maior oferta de crédito imobiliário; redução da taxa de juros; maiores prazos de pagamento dos financiamentos imobiliários; adaptação da legislação; implantação de políticas públicas voltadas à construção civil, como a desoneração fiscal, o Programa Minha Casa Minha Vida e o Plano de Aceleração do Crescimento (FRESCA; OLIVEIRA, 2015).

Atualmente, a Gleba Palhano concentra empreendimentos de construtoras de capital local, como Plaenge, Vectra, A. Yoshii, Galmo e Artenge. Estas incorporadoras possuíam lotes derivados de chácaras existentes no bairro, que foram valorizados devido ao solo criado no intenso contexto de

verticalização e deram espaço a edifícios com mais de 20 pavimentos (FRESCA; OLIVEIRA, 2015).

As incorporadoras locais controlam ativos importantes para a produção do espaço, como o acesso a informações, ligações políticas, controle e apropriação de áreas potencialmente urbanizáveis e influência sobre as políticas de expansão da cidade (FRESCA; OLIVEIRA, 2015). Para Rolnik (2009), os setores empresariais envolvidos na produção da cidade formal criam conexões privilegiadas com segmentos burocráticos de agências públicas, que passam a garantir a destinação de áreas da cidade para seus mercados em troca do financiamento de campanhas eleitorais locais.

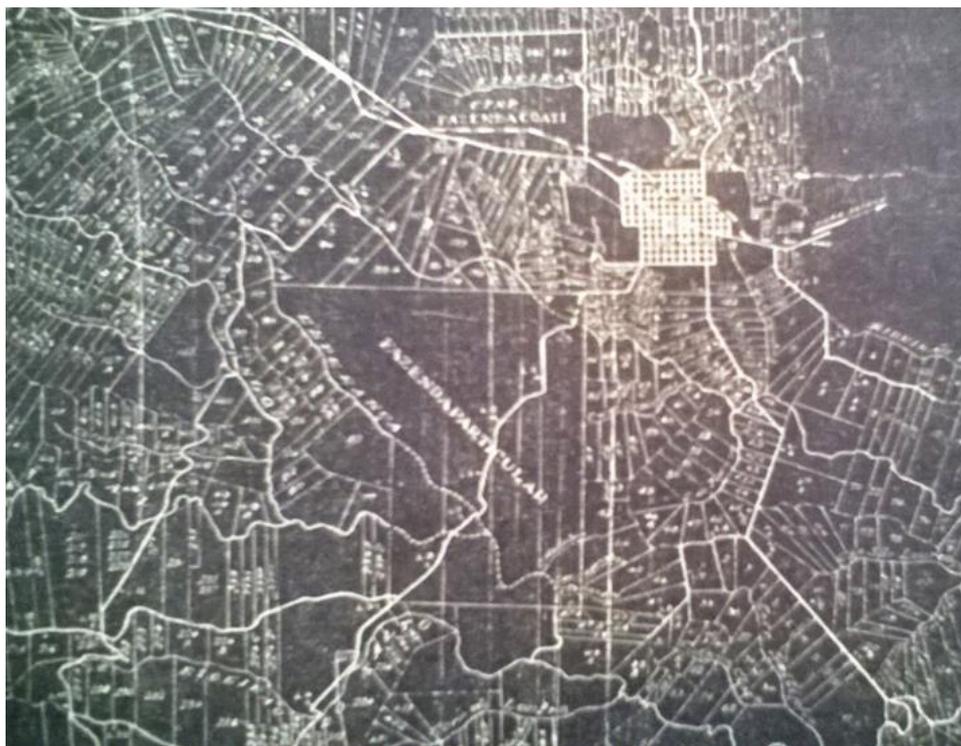
Conforme Audibert (2018), a atuação do poder público no processo de urbanização da Gleba foi decisiva e definiu a configuração atual da área. Ao analisar a legislação, observou-se alterações importantes do modo de parcelamento em Londrina, como a flexibilização da porcentagem da obrigatoriedade de doação de área ao município; a estagnação das taxas do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) sobre os lotes anteriormente rurais; e alterações da proposta de legislação urbanística, que por diversas vezes foi descaracterizada, levando à modificação dos parâmetros de uso e ocupação do solo, privilegiando os interesses de verticalização do mercado imobiliário (AUDIBERT, 2018).

Além da influência no processo de aprovação do loteamento e nas mudanças de legislação, o poder público contribuiu para o crescimento da região através da realização de obras de infraestrutura, principalmente viária. Portanto, o processo de urbanização da região se deu pela iniciativa privada, contudo somente pela atuação do poder público em benefício do mercado imobiliário que sua produção foi possível (AUDIBERT, 2018).

## **Processo de parcelamento da Fazenda Palhano**

O que hoje se convencionou chamar de Gleba Palhano teve origem na Fazenda Palhano, de propriedade dos irmãos Palhano, com 1.200 alqueires, demarcação esta realizada por Mábio Palhano, antes da CTNP (Companhia de Terras Norte do Paraná) realizar os levantamentos na região (SANTOS, 2011). A figura abaixo ilustra o parcelamento inicial do norte do Paraná, e a vasta área que compunha a Fazenda Palhano, identificada aqui como Fazenda Particular.

Figura 2: Planta parcial nº 1 da CTNP (1934)

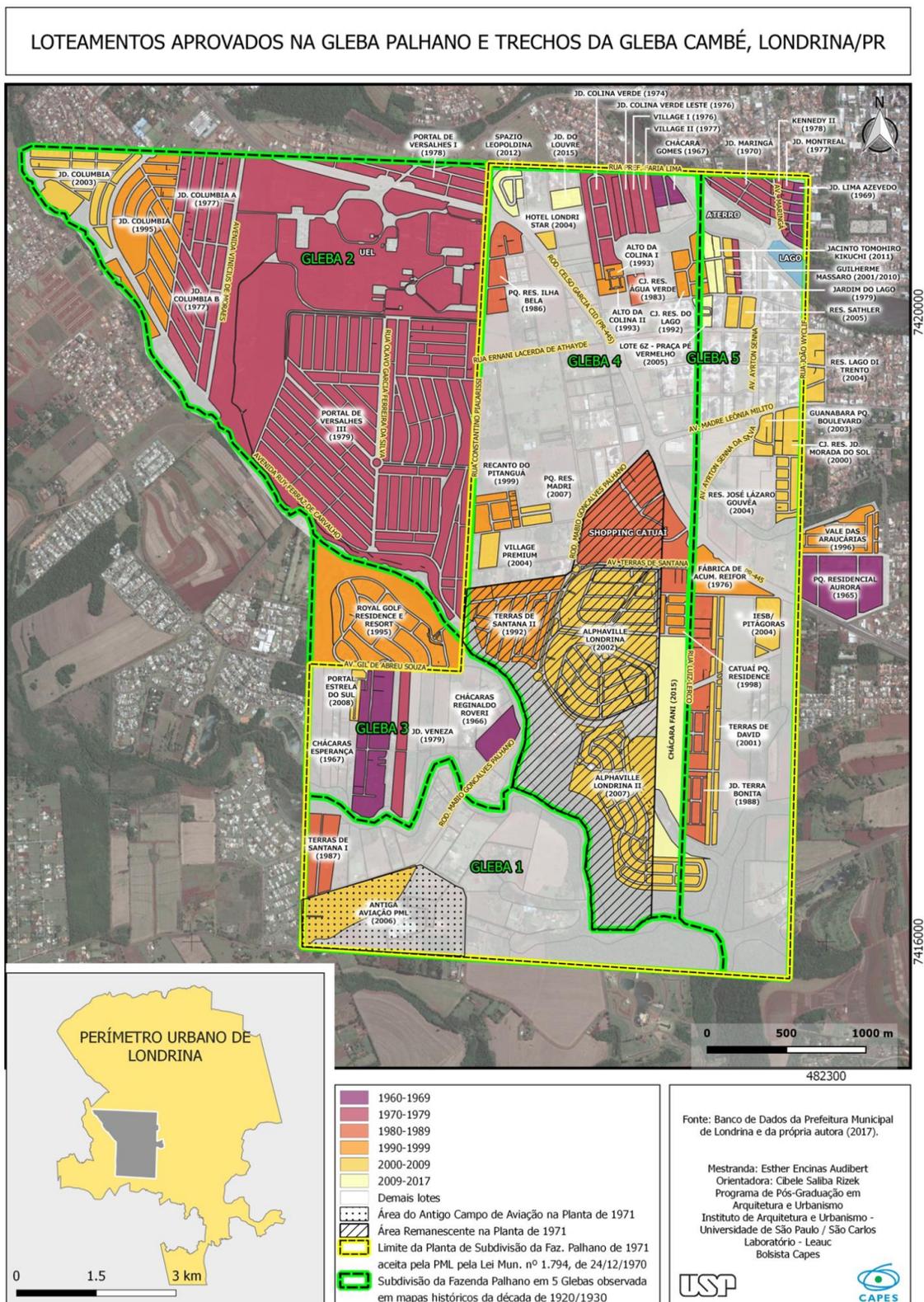


Fonte: Yamaki, 2003, p. 55 apud Audibert, 2018, p.69.

A princípio, a Gleba Palhano ocupava uma área de 750 alqueires, propriedade de Mábio Palhano, que abrangia o Espírito Santo, incluindo o patrimônio Aviação Velha, passando pelas terras que hoje são ocupadas pelo shopping Catuaí e pela Universidade Estadual de Londrina, indo até a o Lago Igapó (AUDIBERT, 2018).

Nas décadas de 1920/30, houve uma primeira subdivisão da Fazenda Palhano em cinco glebas. A partir do surgimento da cidade de Londrina, o Sr. Palhano parcelou a fazenda em lotes de um quarto a dez alqueires, reservando área maior onde praticava a agricultura. A divisão das terras utilizou o método das sesmarias, se diferenciando do método utilizado pela CTNP. Desta forma, as estradas eram estreitas e nem todos os lotes possuíam frente para as vias. Entre 1950 e 1970 quase todas as chácaras da antiga Fazenda Palhano foram vendidas. Por se tratar de lotes de chácaras, todos os projetos apresentavam lotes com pouco mais de 3.000,00 m<sup>2</sup>, por exigência legal estabelecida pela Lei Municipal nº133 de 1951 e subsequentes alterações (AUDIBERT, 2018).

Figura 3: Loteamentos aprovados na Gleba Palhano e trechos da Gleba Cambé



Fonte: AUDIBERT, 2018.

Até a Lei nº 3.706 de 1984, foram aprovados 38 processos, sendo 27 deles subdivisões e/ou anexações com um ou dois lotes. Os primeiros condomínios verticais da área tiveram origem entre 1985 e 1998, devido a permissão para verticalizar proporcionada pela nova lei (AUDIBERT, 2018).

Em relação ao perímetro urbano de Londrina, a Lei nº 133 acrescia ao perímetro todos os loteamentos urbanos aprovados no órgão municipal e as áreas envoltas pelos mesmos. Quando instituída a Lei de 1989, quase toda a antiga fazenda Palhano já pertencia à zona urbana, visto que somente parte da Gleba Cinco e a Gleba Um ainda estavam situadas na área de expansão (AUDIBERT, 2018).

Entretanto, o processo de aprovação do parcelamento de chácaras seguiu uma trajetória incomum, dado o fato de que Mábio Gonçalves Palhano acreditava que não precisava obedecer a legislação do parcelamento do solo - Lei nº 133/1951, já que suas terras existiam ali antes do parcelamento da CTNP e da criação do município. No caso de falecimento do proprietário, os adquirentes de lotes teriam dificuldades de escriturar as áreas adquiridas, levando a administração municipal a decidir por homologar a subdivisão mediante Lei Especial que possibilitasse o registro no Cartório adequado (AUDIBERT, 2018). Assim, ficou instituída:

LEI MUNICIPAL Nº 1.794, DE 24/12/1970 - Pub. FL 31/12/1970:

Art. 1º Fica o Executivo autorizado a aceitar o parcelamento da subdivisão da Fazenda Palhano, já efetuado pelo seu primitivo proprietário, independentemente de seu enquadramento à legislação vigente.

Art. 2º A aceitação referida no artigo 1º visa apenas regularizar, junto à Prefeitura, as alienações parceladas já consumadas e não implica em renúncia, pelo Município, do direito de, oportunamente, impor as normas de arruamento, zoneamento, loteamento e outras normas urbanísticas, de acôrdo com a legislação respectiva.

Art. 3º Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o Município não indenizará faixas de terras utilizadas como estradas ou vias de acesso se vier a ser constatado que se situam dentro dos títulos de domínio dos compradores de lotes.

Art. 4º As divergências de áreas ou de divisas e confrontações dos lotes que eventualmente venham a ser verificadas, serão dirimidas pelas partes interessadas, sem qualquer responsabilidade do Poder Público Municipal.

Portanto, a Gleba Palhano foi subdividida pela Lei Municipal nº 1.794, no dia 02 de março de 1971, trazendo um total de 311 lotes, com áreas entre 5.535 m<sup>2</sup> e 242.000 m<sup>2</sup>, com a maioria dos lotes concentrando uma área próxima a 25.000 m<sup>2</sup> (AUDIBERT, 2018).

Na aprovação não foram feitas doações de áreas públicas e até as estreitas vias de passagem permaneceram privadas. A responsabilização dos futuros proprietários pelas doações e construção de infraestrutura permitiu um parcelamento fragmentado, sem um projeto geral, de forma que um grande número de lotes, já com menores áreas, se enquadrou na lei dentro das obrigações de doação apenas da área de rua. A consequência foi uma grande extensão urbana sem praças e sem área institucional para escolas, postos de saúde ou qualquer outro serviço público (AUDIBERT, 2018, p. 93).

Segundo Horner (2017 apud AUDIBERT, 2018), no período que se deu após a aprovação da Lei de 1971, houve significativo descumprimento da

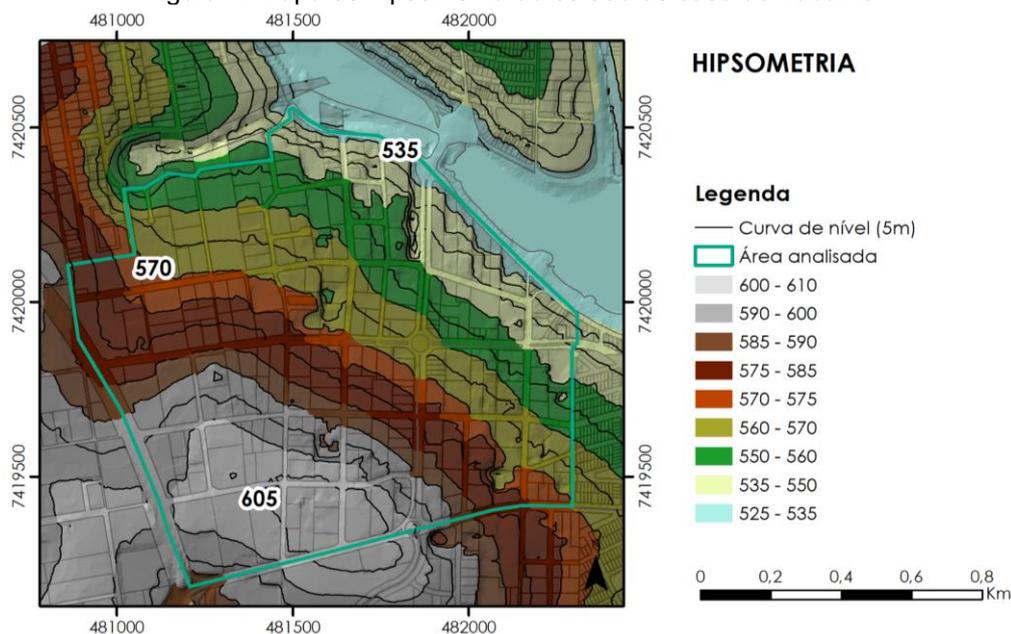
mesma, pois grande parte dos moradores, que demonstravam insatisfação com a exigência de doação de área pública, entraram com processos judiciais e por diversas vezes ganharam a causa, alegando que a lei era equívoca. Além disso, o Zoneamento de 1998 fortaleceu a abertura à verticalização iniciada pela Lei de 1984, ampliando as áreas a verticalizar e os gabaritos permitidos (AUDIBERT, 2018). Este processo de formação da Palhano conformou a Gleba com características físico-territoriais particulares, tema de que trata o item a seguir.

## Análise da configuração físico-espacial da área

A análise da área foi realizada abordando tanto os aspectos físicos quanto os morfológicos e os legislativos, relacionando-os na busca da compreensão da paisagem existente da Gleba Palhano e na influência dos parâmetros urbanísticos para esse resultado.

Os mapas abaixo apresentam aspectos do relevo, hidrografia e áreas verdes. O Lago Igapó, que foi criado a partir do represamento do Ribeirão Cambé, é um dos principais pontos turísticos da região e um dos atrativos utilizados pelo setor imobiliário para a valorização da área.

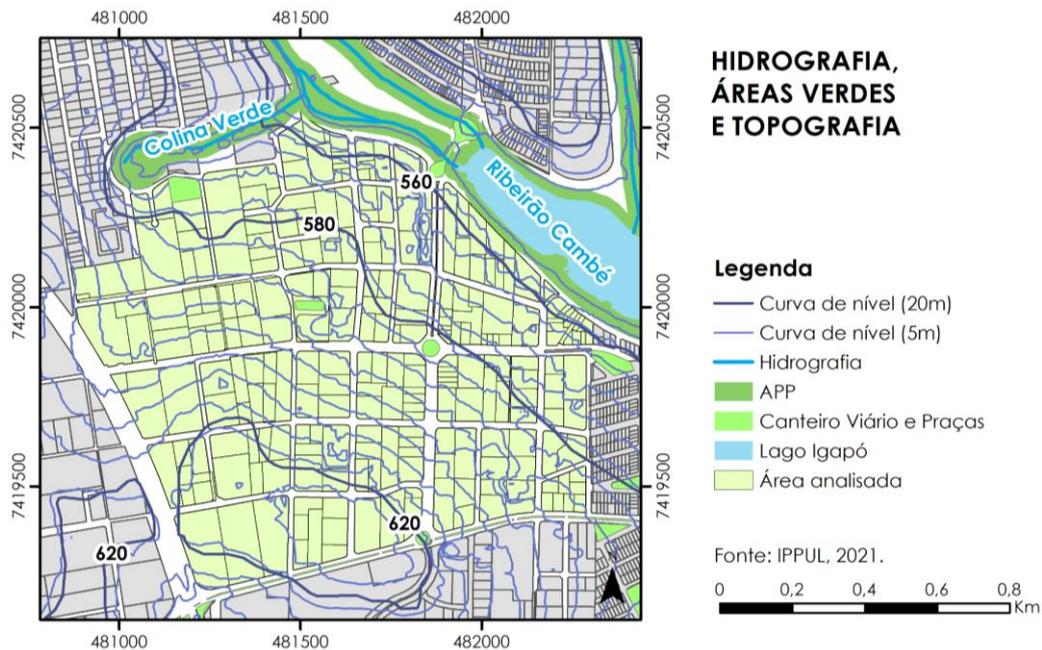
Figura 4: Mapa de hipsometria do estudo de caso do trabalho



Fonte: Elaboração das autoras.

Vacario (2018) destaca os problemas de inundações, enchentes e alagamentos na bacia do Ribeirão Cambé constatados desde a construção da barragem do Lago Igapó I e, principalmente após a década de 1990. As diversas interferências humanas no espaço da bacia hidrográfica estão ligadas ao desflorestamento, à construção da represa, à implantação do Shopping Catuaí e, conseqüentemente, à urbanização da Gleba Palhano e à impermeabilização do solo. A pesquisa de Vacario (2018) ainda esclarece que a intensa impermeabilização do solo produz um efeito contrário à infiltração, contribuindo para o aumento da velocidade do escoamento superficial e dos picos de cheia no ribeirão e lagos.

Figura 5: Mapa de hidrografia, áreas verdes e topografia da área analisada



Fonte: Elaboração das autoras.

A partir dos mapas é possível observar que não há uma relação entre o parcelamento do solo e a topografia, já que as vias de maior circulação foram implantadas perpendicularmente às curvas de nível. Além disso, a amplitude topográfica existente na área analisada é de 70 m de altitude, partindo das cotas 535 até a cota 605 m. O resultado é um relevo íngreme que gera quadras que dificultam a mobilidade a pé. A diferença de nível gera vistas para o Lago Igapó, a partir dos pavimentos superiores das torres residenciais e comerciais, e essas são utilizadas como estratégias de marketing para o anúncio dos apartamentos e salas comerciais. Contudo, a construção dos edifícios sem fatores que consideram o escalonamento dos gabaritos das edificações e a democratização dessas vistas resultaram na criação de diversas barreiras visuais.

Figura 6: Vista dos apartamentos da Gleba Palhano em direção ao Lago Igapó



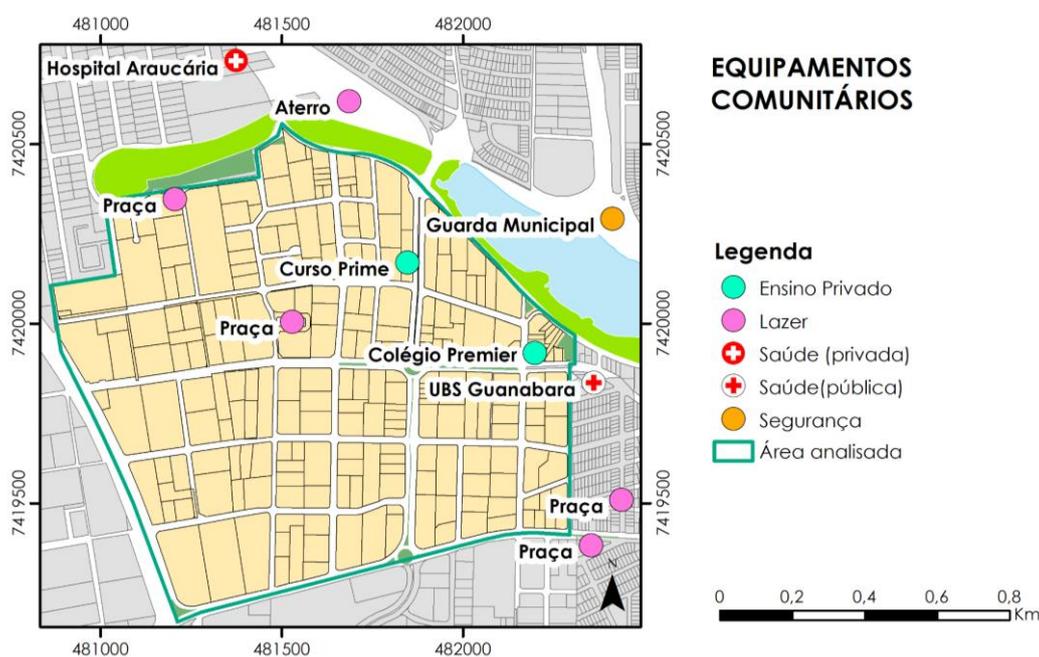
Fonte: Acervo das autoras, 2021.

O mapa seguinte apresenta a escassez de praças e a ausência de equipamentos públicos de saúde, educação, segurança e assistência social

dentro do perímetro da área analisada. Isso ocorre, pois o parcelamento atual derivou do desmembramento dos terrenos das chácaras, logo não sucedeu a doação de áreas públicas transferidas à titularidade do município para praças e uso institucional, como explica Audibert:

A Palhano, que nasceu fragmentada do município como propriedade particular de um engenheiro agrimensor e se desenvolveu enquanto área urbana fora dos padrões comuns de parcelamento do solo em Londrina, vista sua aprovação em 1970/71 por lei sem processo tramitado na PML, apresentava uma subdivisão em pequenos lotes de diferentes proprietários sem doação de área pública, fato que permitiu um enquadramento legal pelo qual foi necessária municipalização apenas de área de rua, resultando em uma ampla superfície sem espaços e serviços públicos (AUDIBERT, 2018, p. 112).

Figura 7: Mapa de equipamentos comunitários da Gleba Palhano



Fonte: Elaboração das autoras.

Desta forma, como houve doação de área apenas para alargamento das ruas, o resultado é um bairro sem espaços e serviços públicos, com longos trechos privados e problemas de impermeabilização do solo (AUDIBERT, 2018).

Analisando a área também sob uma perspectiva morfológica do espaço, os dois mapas seguintes contêm informações a respeito da dimensão das quadras, tanto em relação à área quanto ao perímetro. O resultado é a predominância de quadras acima de 1 hectare, atingindo até 7,1 ha (71.000 m<sup>2</sup>). Em relação ao perímetro ocorre-se o mesmo, enquanto na região central da cidade as quadras possuem em torno de 400 metros de perímetro, a predominância na Gleba Palhano é de quadras acima de 500 metros, chegando a alcançar 1.550 metros em uma das quadras.

Figura 8: Mapa de área das quadras da Gleba Palhano

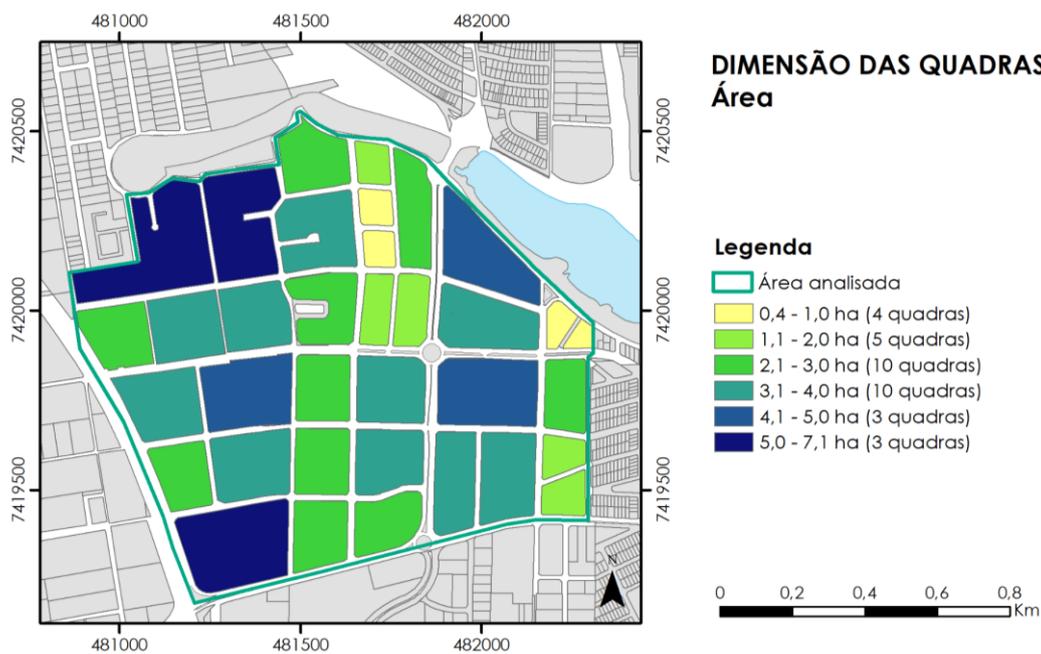
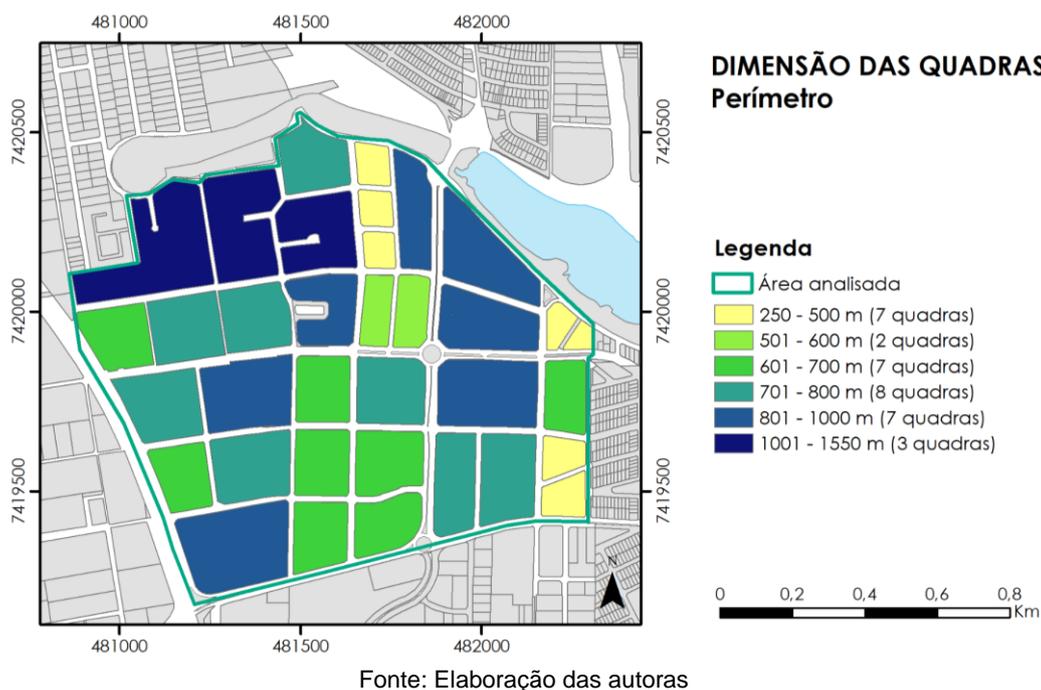


Figura 9: Mapa de perímetro das quadras da Gleba Palhano



Como mencionado anteriormente, por ter sido um processo de desmembramento e não de loteamento, não foram aplicados os requisitos da Lei de Parcelamento do Solo do município de Londrina, que desde sua primeira versão (Lei nº 7.483 de 20 de julho de 1998), e sua revogação posteriormente pela Lei nº 11.672/2012, exigia que

Art. 35. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 250m (duzentos e cinquenta metros), exceto nas quadras com lotes maiores de 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), lindeiras a rios, nas rodovias, vias expressas e outras barreiras, onde o limite máximo será de 500m (quinhentos metros). (Lei nº 7.483/98)

Para os pedestres, isso reflete em uma baixa caminhabilidade, visto que há uma baixa permeabilidade nas quadras, com poucas opções de rotas, que se somam à falta de estímulos visuais das quadras muradas e monótonas. Os muros atuam como uma estrutura simbólica de negação do outro, do que está fora da barreira de proteção (AUDIBERT, 2018).

Figura 10: Quadras muradas e sem estímulo visual na Gleba Palhano

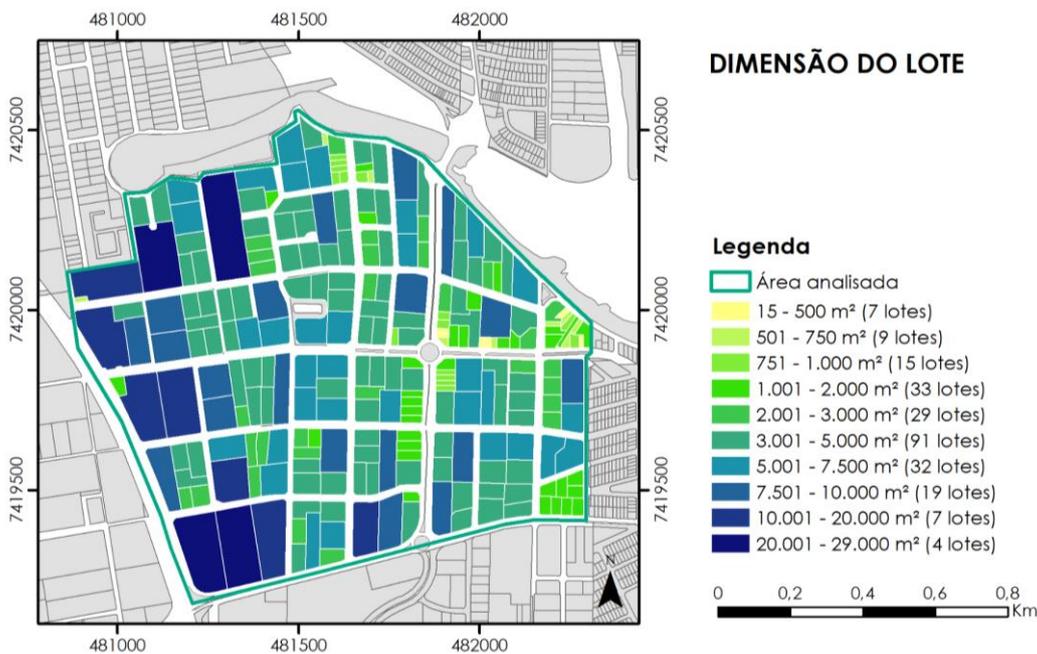


Fonte: Acervo das autoras, 2021

Em relação à dimensão dos lotes, a situação é semelhante, visto que a maior ocorrência é de lotes que possuem entre 3.000 e 5.000 m<sup>2</sup>, já que para a construção de torres de alto gabarito, logo com mais unidades habitacionais, é necessário cumprir os requisitos de coeficiente de aproveitamento - parâmetro que é uma relação diretamente proporcional entre o tamanho do lote e a área construída máxima que pode ser atingida. Vale ressaltar a presença de onze lotes que possuem área superior a 1 ha, logo são lotes que possuem dimensões maiores que as consideradas ideais para a escala de uma quadra.

A ausência do parâmetro de lote máximo na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Londrina (Lei nº 12.236/2015) e a presença de lotes mínimos de até 2.000 m<sup>2</sup>, conforme será mostrado a seguir, contribuem para o fenômeno observado. A consequência disso é a presença de poucos lotes em uma quadra; a criação de uma área de lazer privativa grande, que se fecha para a cidade; a ausência de edificações na escala do pedestre, que criem qualquer contato com os pedestres ou que gerem estímulos visuais/sensoriais aos transeuntes; e a implantação do edifício no meio do lote, que o distancia das vias e o isola.

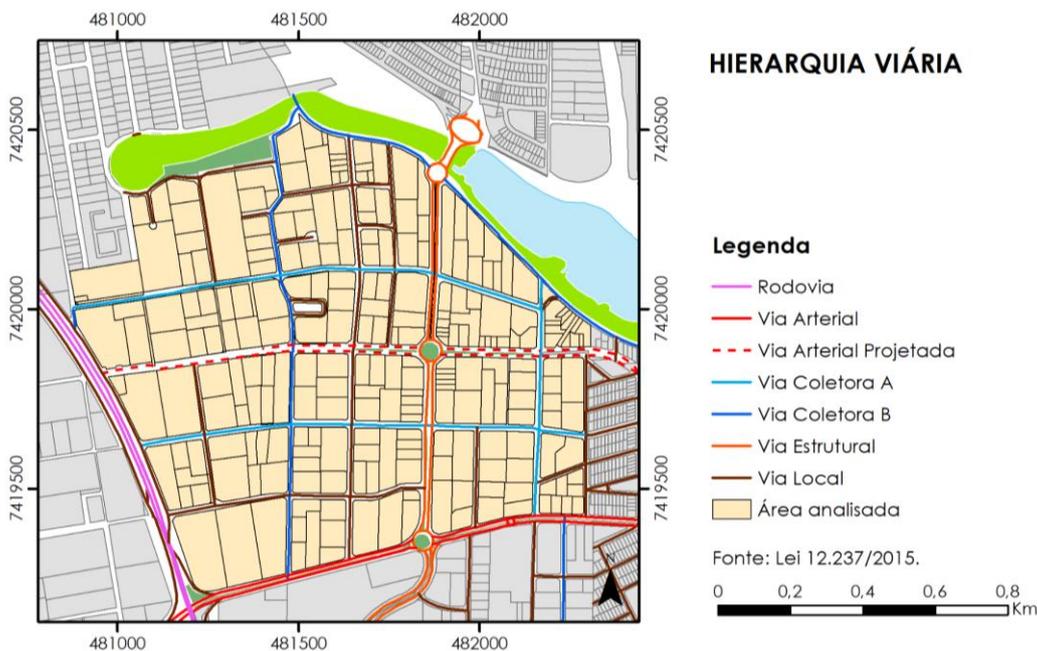
Figura 11: Mapa de dimensão dos lotes da Gleba Palhano



Fonte: Elaboração das autoras

O mapa seguinte apresenta a hierarquia viária da Gleba Palhano, que é delimitada pela Avenida Madre Leônia Milito (via arterial) e pela Rodovia Celso Garcia Cid, além de ser cortada pela Avenida Ayrton Senna da Silva (via estrutural) e pela Rua Ernâni Lacerda de Athayde (via arterial projetada). A configuração do espaço induz ao uso do automóvel particular para a locomoção dentro dos bairros.

Figura 12: Mapa de hierarquia viária da Gleba Palhano



Fonte: Elaboração das autoras

Buscando verificar se a classificação das vias condiz com o dimensionamento proposto no Anexo III da Lei nº 12.237, de 29 de janeiro de 2015, que dispõe sobre o Sistema Viário Básico do Município de Londrina, foi

elaborado o quadro 1 com os logradouros que possuem classificação hierárquica acima da via local.

Quadro 1: Dimensão dos logradouros e compatibilização com a Lei nº 12.237/2015

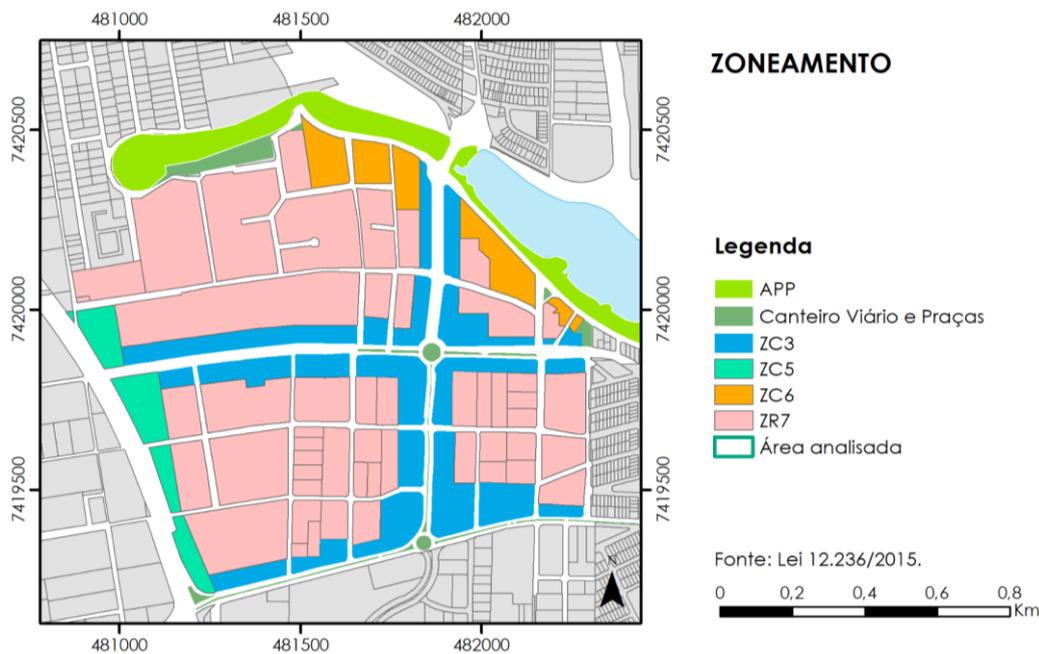
Logradouro	Perfil	Largura	Diretriz Viária (Lei nº 12.237/2015)	Situação
Avenida Madre Leonia Milito	Via Arterial	28 m	30 a 34 m	Subdimensionada
Rua Ernani Lacerda de Athayde	Via Arterial Projetada	30 m	30 a 34 m	Regular
Rua Montevideu	Via Arterial Projetada	20 m	30 a 34 m	Subdimensionada
Rua Caracas	Via Coletora A	20 m	18 a 20 m	Regular
Rua Joao Huss	Via Coletora A	20 m	18 a 20 m	Regular
Rua Joao Wyclif	Via Coletora A	20 m	18 a 20 m	Regular
Rua Bento Munhoz da Rocha Neto	Via Coletora B	15 m	18 a 20 m	Subdimensionada
Rua Carmelino de Moraes	Via Coletora B	15 m	18 a 20 m	Subdimensionada
Rua Jerusalem	Via Coletora B	15 m	18 a 20 m	Subdimensionada
Rua La Paz	Via Coletora B	15 m	18 a 20 m	Subdimensionada
Rua Mar Vermelho	Via Coletora B	28 m	18 a 20 m	Superdimensionada
Rua Maria Lucia da Paz	Via Coletora B	15 m	18 a 20 m	Subdimensionada
Avenida Ayrton Senna da Silva	Via Estrutural	36 m	40 a 50 m	Subdimensionada

Fonte: Lei nº 12.237/2015. Organização das autoras.

A partir do exposto acima, nota-se que apenas quatro das treze vias elencadas nos bairros estão de acordo com a diretriz viária apresentada na Lei municipal e, em somente um caso a via possui maior capacidade do que a sua classificação propõe. A incompatibilidade das vias com suas funções correspondentes repercute nos problemas de sobrecarga viária e acessibilidade na Gleba Palhano.

O Zoneamento segue as diretrizes viárias, logo estabelece zonas mistas nas vias de maior porte e, conseqüentemente, de maior fluxo, e zonas residenciais no miolo do bairro. O mapa abaixo apresenta as quatro zonas presentes na área analisada, determinadas pela Lei nº 12.236/2015, sendo elas: Zona Comercial 3 (ZC3), Zona Comercial 5 (ZC-5), Zona Comercial 6 (ZC-6) e Zona Residencial 7 (ZR-7). Desta forma, a vitalidade urbana se concentra nessas vias que possuem fachadas comerciais e um maior contato com o pedestre, enquanto as áreas estritamente residenciais apresentam baixas caminhabilidade e vitalidade.

Figura 13: Mapa de zoneamento da área de estudo



Fonte: Elaboração das autoras

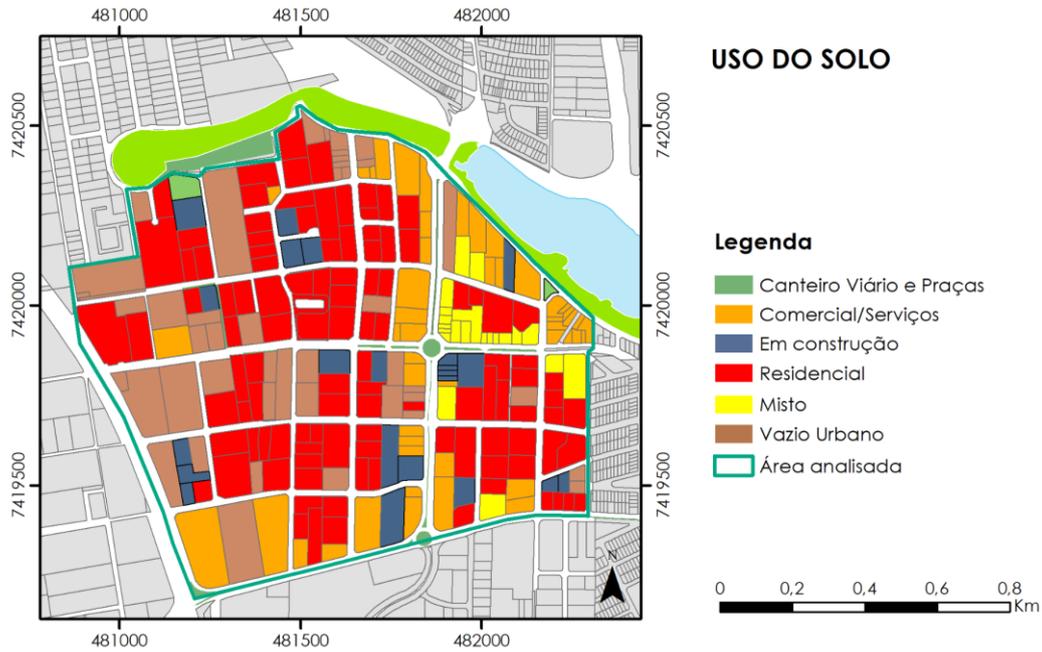
É importante ressaltar que, apesar da via comercial receber maior fluxo de transeuntes e não possuir recuo frontal que isole a edificação do lote, o uso de vedações que anulam a permeabilidade visual da fachada comercial elimina o contato que poderia ser estabelecido com o passeio público.

Camargo (2017), em suas análises sobre os edifícios da Gleba Palhano, ressalta a padronização de soluções da configuração formal dos edifícios como um todo. Sua pesquisa aponta que o edifício alto de apartamento materializa em seus projetos e concretiza fisicamente na forma edificada soluções padronizadas que configuram a tipificação do tipo. Ou seja, as torres de edifícios altos de apartamentos seguem soluções replicadas relacionadas à quantidade de apartamentos por pavimento-tipo, padronizando a mesma solução de organização das unidades e, assim, condicionando os edifícios a resultarem num mesmo tipo formal (CAMARGO, 2017).

A homogeneidade da paisagem também pode se relacionar com o domínio das construtoras Plaenge (e a segunda marca Vanguard) e A.Yoshii (e a segunda marca Yticon), que juntas representaram mais de 50% da produção vertical da Gleba (AUDIBERT, 2018). Desta forma, as construtoras buscam elaborar edifícios racionais e econômicos do ponto de vista da construção, repetindo as soluções projetuais (CAMARGO, 2017).

O mapa de uso do solo revela a presença de vazios urbanos na área analisada, que consistem tanto em lotes sem edificações quanto lotes subutilizados, assim como obras em construção. Desta forma, a Gleba Palhano é uma área que ainda está em processo de consolidação. O zoneamento e a hierarquia viária são refletidos no uso praticado do solo urbano, dado que as edificações comerciais/serviços e de uso misto se concentram nos corredores das vias arteriais e estruturais, marcados pelas zonas comerciais.

Figura 14: Mapa de uso do solo da Gleba Palhano

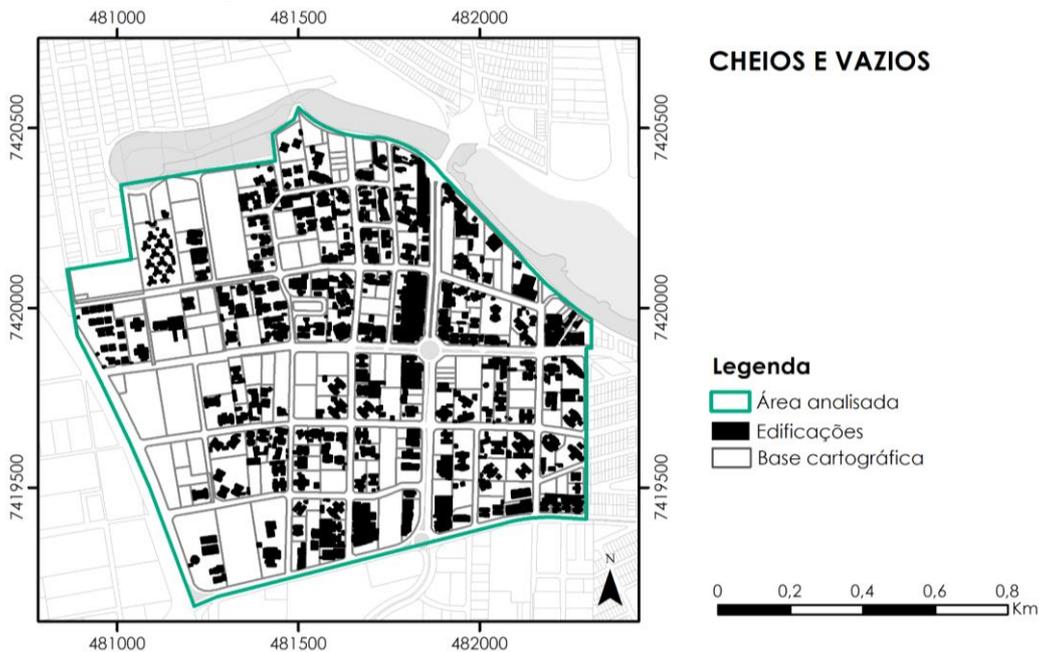


Fonte: Elaboração das autoras.

Relacionando o mapa de uso do solo com o de dimensão dos lotes, percebe-se que os menores lotes apresentam uso comercial/serviços ou uso misto. Uma hipótese é de que a presença do comércio demanda um parcelamento de lote diferente, com menores dimensões, com exceção das galerias comerciais. Além disso, os lotes de maiores dimensões estão classificados como vazios urbanos, logo ainda poderão sofrer processo de desmembramento.

Como resultado de todas essas análises, o mapa de Cheios e Vazios reforça a existência dos vazios urbanos, a repetição da tipologia dos edifícios, bem como a diferença de implantação das edificações de uso misto ou comercial/serviços, que possuem maior taxa de ocupação e pequenos recuos, dos lotes residenciais, que possuem torres afastadas das vias. Apesar da baixa taxa de ocupação observada, a baixa taxa permeável dos lotes ocorre devido à alta taxa de ocupação dos estacionamentos, que possuem em grande parte pisos impermeáveis, e ocupam o térreo ou os subsolos, impedindo assim a permeabilidade do solo.

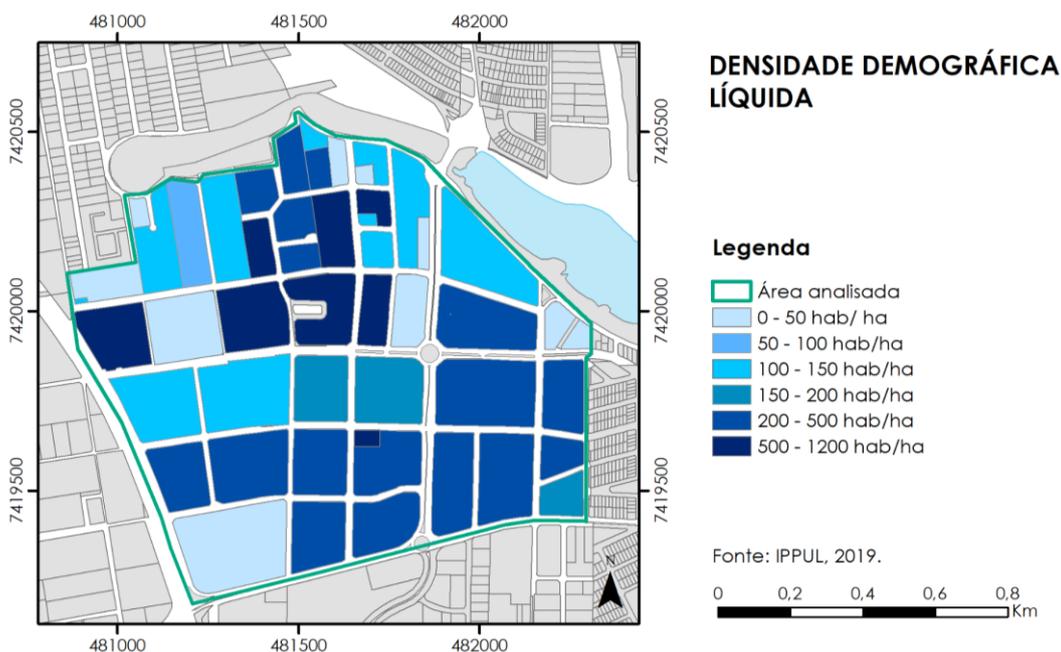
Figura 15: Mapa de cheios e vazios da Gleba Palhano



Fonte: Elaboração das autoras

Por fim, o mapa de densidade demográfica líquida torna evidente a saturação das quadras consolidadas da área, que atingem em alguns casos 1200 hab/ha.

Figura 16: Mapa de densidade demográfica líquida da Gleba Palhano



Fonte: Elaboração das autoras

Desta forma, os problemas já observados pelos moradores e por quem frequenta a Gleba Palhano, principalmente em relação a saturação do sistema viário, deve considerar que a área ainda não está consolidada. Logo, ao longo dos próximos anos a densidade deverá aumentar, conseqüentemente a demanda por infraestrutura pública também. Portanto, se o diagnóstico atual

revela que a área já é insustentável e ainda não atingiu sua capacidade máxima, fica evidente que o padrão de verticalização implantado na Gleba Palhano necessita ser repensado.

O problemático processo de planejamento da Gleba, que teve início desde o parcelamento do solo que fugiu do cumprimento da legislação urbana da época, resultou em uma paisagem extremamente padronizada, que carece de identidade. Os problemas apontados ao longo deste tópico necessitam de um reexame, de maneira que os impactos sejam mitigados ou minimizados, por meio de propostas de verticalização que considerem fatores de qualidade do espaço urbano.

## **Legislações pertinentes a área**

Audibert (2018) relata que irregularidades foram identificadas durante a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo em 2012, em que foram identificadas alterações por influências de empresários que não foram validadas em audiência pública. Quando os processos de revisão foram reencaminhados para análise, foram criadas novas zonas residenciais (ZR7, ZR8 e ZR9) para possibilitar a construção de edifícios verticais, além daquelas já previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1998 (ZR4 e ZR5).

A Lei de Uso e Ocupação de 1998, que regulou a expansão de Londrina por todo o período do boom imobiliário e da ocupação urbana recente da Palhano, definia seis zonas residenciais. As ZR1 e ZR2 visavam o uso estritamente residencial de baixa densidade e voltadas às camadas de renda média e alta concentravam-se, no caso da ZR1 principalmente na área sudoeste da cidade e no caso da ZR2 na área central e seu entorno imediato, além de um trecho mais periférico na região sudoeste, bastante presentes, portanto, no espaço urbano da Gleba Palhano.

(...)

Dessa forma, pela Lei de 1998, especificamente na Gleba Palhano, o uso era prioritariamente térreo e em todo o entorno da UEL ocupado pela ZR3 pretendia-se uma característica mais popular, mantendo no restante da área zonas de baixa densidade, que englobavam as ocupações por condomínios fechados e os lotes de chácaras próximos ao Shopping Catuaí, verticalizando apenas o entorno do lago com a ZR4. (AUDIBERT, 2018, p. 136 e 137).

Quadro 2: Comparação entre parâmetros urbanísticos das leis nº 7.485/1998 e nº 12.236/2015.

Parâmetros de uso e ocupação do solo															
Zonas	Data mínima	Data mínima (casas geminadas)	Frente Mínima e largura média		Taxa de Ocupação Máxima			Coeficiente de Aproveitamento		Recuo frente mínimo			Afastamento Lateral mínimo	Afastamento mínimo de fundos	Taxa de permeabilidade
			Meio de quadra	Esquina	Térreo	1º pav.	Demais pav.	Básico	Máximo	Edificação	Subsolo	(7)			
m²	m²	m	m	%	%	%	uni.	uni.	m	m	m	m	m	%	
ZR 2	360	180	12,00	15,00	50			1,00		5,00	-	-	-	-	-
ZR 3	250	125	10,00	13,00	65			1,30		5,00	-	-	-	-	-
ZR4	360	180	12,00	15,00	100 (1)	60	50	2,00	3,00 (2)	5,00	-	-	(H/15) + 1,2 m, mínimo 2,5m (3)	(H/15) + 4,4 m, mínimo 6m (3)	-
ZR 7 (4)	2.000,00	-	25	30	80	50 (5)	50 (5)	2 a 3,5 (2)	3,5 (6)	5	5	H/10 (7)	(H/15) + 1,2 m, mínimo 2,5m (7)	(H/15) + 4,4 m, mínimo 6m (7)	20
ZR 8 (4)	2.000,00	-	40	40	100	60	50 (5)	2 a 2,5 (2)	3,5 (6)	5	5	H/10 (7)	(H/15) + 1,2 m, mínimo 2,5m (7)	(H/15) + 4,4 m, mínimo 6m (7)	20
ZR 9 (4)	2.000,00	-	40	40	100	60	50 (5)	2 a 2,5 (2)	3,5 (6)	5	5	H/10 (7)	(H/15) + 1,2 m, mínimo 2,5m (7)	(H/15) + 4,4 m, mínimo 6m (7)	20

**Legenda:**

(1) Até 7,50m de altura máxima junto à divisa, a partir dos 5m de recuo.

(2) Poderá ser superior para as edificações com taxa de ocupação inferior à máxima permitida, limitado ao valor máximo igual a 1,0 (um), seguindo a fórmula:  
 $Ca = C + [(St - Lm)/1.500] + 2(T - t)$   
em que:  
C = coeficiente de aproveitamento da zona;  
St = superfície total do lote;  
Lm = área do lote mínimo estabelecido para a zona;  
T = taxa de ocupação máxima da zona;  
t = taxa de ocupação adotada no projeto;  
Ca = coeficiente de aproveitamento a adotar.

(3) Edificações com mais de dois pavimentos ou que tenham mais de 7,50m ou mais de 9m, de acordo com os artigos 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23 e 24 desta lei

(4) Para uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) e uso Misto

(5) Para edificações com altura máxima junto às divisas laterais de 8m

(6) Aplicando-se Outorga Onerosa do Direito de Construir

(7) Para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos e que tenham mais de 8,00m (oito metros) de altura

	Lei nº 7.485/1998
	Lei nº 12.236/2015

Fonte: Leis nº 7.485/1998 e nº 12.236/2015. Adaptação das autoras.

Pela Lei nº 7485, de 20 de julho de 1998, a Gleba Palhano possuía uso prioritariamente térreo, de baixa densidade, com áreas de característica mais popular, sendo apenas o entorno do Lago Igapó verticalizado com a ZR4. Grande parte dos edifícios verticais aprovados foram regulados de acordo com os parâmetros estabelecidos pela ZR4 durante a vigência da Lei de Uso e Ocupação no 7.485/1998, que permitia uso residencial, de apoio residencial, comercial e de serviço e industrial, com maiores recuos e espaçamento entre os prédios (AUDIBERT, 2018).

A partir de 2015, foram adicionadas novas zonas, como as ZR7, ZR8 e ZR9 para as áreas residenciais. O objetivo era criar uma verticalização que se diferenciava da materializada no centro histórico, motivo pelo qual foi criada a ZR7, substituindo a ZR4 nesta região. O entorno da UEL, que era definido como ZR3, a qual permitia comércio no bairro, foi depois definido pelas ZR8 e ZR9, com zonas comerciais se concentrando nos eixos viários. Portanto, as zonas que apresentavam uma característica mais térrea se transformaram em grandes polos construtivos (AUDIBERT, 2018). Observa-se, a partir da comparação entre os parâmetros construtivos das Zonas um aumento de mais de cinco vezes no tamanho mínimo do lote, fato que tem um impacto significativo sobre o espaço público e será alvo da análise do próximo tópico.

Outro fator importante a ser pontuado é sobre as legislações que regulam o espaço aéreo de Londrina. Apesar da Gleba Palhano não estar dentro da área atingida pelo cone de proteção do Aeroporto Governador José Richa de Londrina, o gabarito das edificações era limitado pela faixa de transmissão de micro-ondas que tem origem em uma torre com antenas de telecomunicações

alocada no final da Av. Madre Leônia Milito, que aponta para um ponto Edifício “Cinzia”, localizado ao lado da Catedral. Há também um heliponto privado construído sobre o condomínio vertical comercial Palhano Premium, edifício com 31 andares localizado na rotatória da Av. Madre Leônia e Av. Ayrton Senna, que delimita um cone de aproximação para pouso. (AUDIBERT, 2018)

Contudo, de acordo com a Portaria 957/GC3 do Comando da Aeronáutica (Comaer) de 2015, a Gleba deveria ter uma verticalização de no máximo 5 pavimentos, devido à altitude da área em relação ao aeroporto, chegando a apenas quatro metros no cruzamento das avenidas Ayrton Senna e Madre Leônia. Apesar do requisito da Lei, foi seguido o Plano de Sombra, que consta no Artigo 65 do documento, em que no entorno de edifícios construídos de acordo com as regras antigas e com altura superior a 45m foi permitida a construção de edifícios com alturas que alcancem as alturas dos edifícios antigos, sem ultrapassar os 45m (AUDIBERT, 2018).

Apesar da regulação do instrumento EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, na área verticalizada da Gleba Palhano foram deferidos apenas três EIVs, correspondentes ao Shopping Aurora, em 2011, Centro Comercial Cambui, em 2011, e o Supermercado Angeloni, em 2014. Não há explicações dos motivos que levaram a Unimed a não precisar apresentar EIV. A exclusão da habitação nos decretos que regulam o instrumento urbanístico EIV prejudica o controle da área, já que não considera os impactos dos empreendimentos residenciais verticais na região, especialmente devido ao aumento brusco de densidade.

## A REPRODUÇÃO DO PADRÃO DE VERTICALIZAÇÃO

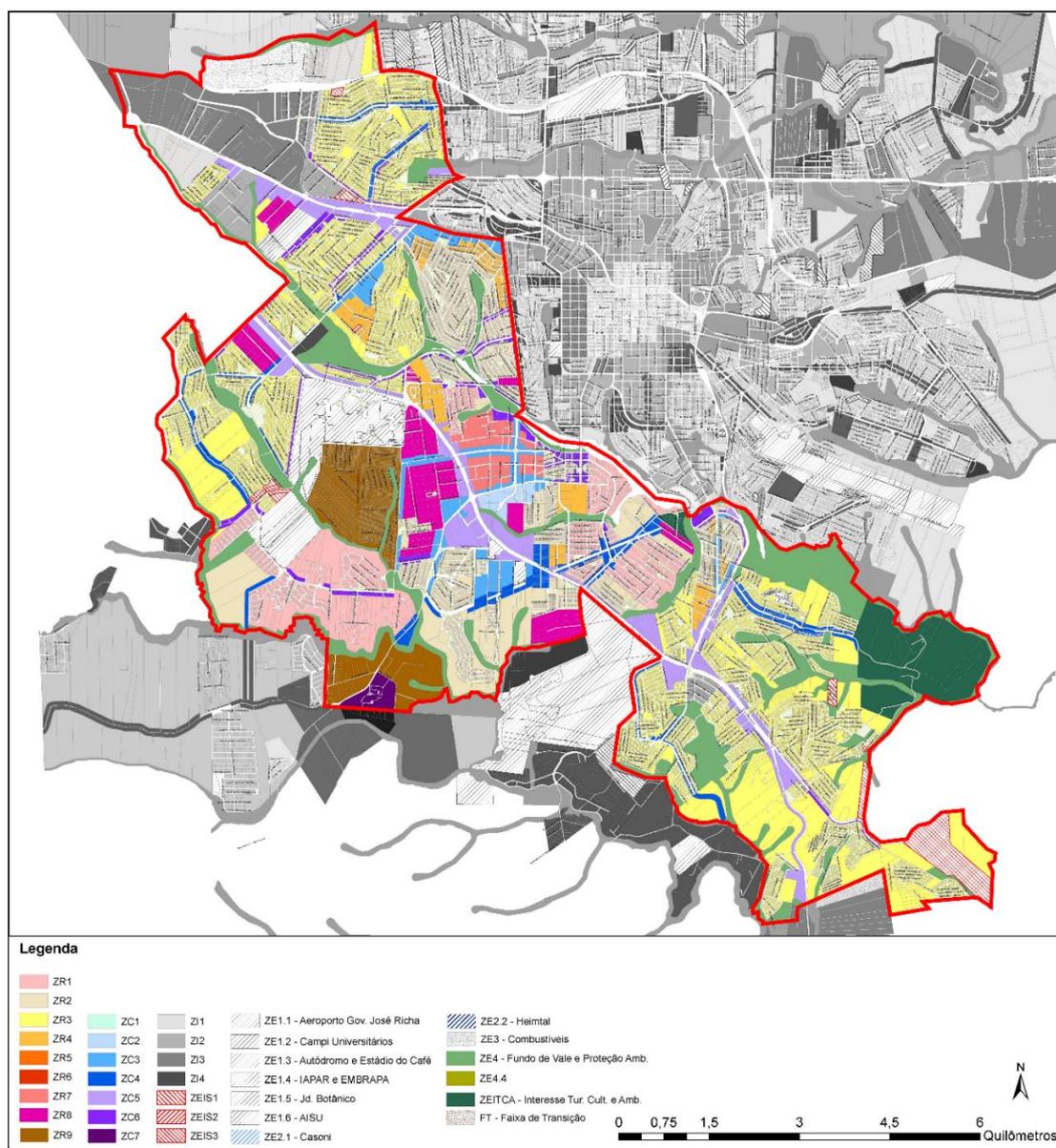
O Plano Diretor Participativo de 2018-2028 do município levantou discussões acerca do processo de verticalização da cidade, que passa a se expandir devido às mudanças de zoneamento que garantem maior potencial construtivo aos lotes, principalmente na região sudoeste de Londrina.

Quadro 3: Zonas que permitem e proíbem o uso residencial

Classificação	Subclassificação	Zoneamentos Abrangidos
Permite uso residencial	Sem verticalização	ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-6, ZC-6, ZE-1.1 (apenas AEA-2), ZE-2.1, ZE-2.2, ZE-4.4, ZEIS-1, ZEIS-2, ZEIS-3
	Com verticalização	ZR-4, ZR-5, ZR-7, ZR-8, ZR-9, ZC-1, ZC-2, ZC-3, ZC-4, ZC-7
Proíbe uso residencial	Industrial e comercial	ZC-5, ZI-1, ZI-2, ZI-3, ZI-4
	Interesse Específico	ZE-1.1 (exceto AEA-2), ZE-1.2, ZE-1.3, ZE-1.4, ZE-1.5, ZE-1.6, ZE-3, ZE-4, ZEITA, FT

Fonte: IPPUL – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, 2018.

Figura 17: Zoneamento da região sudoeste de Londrina

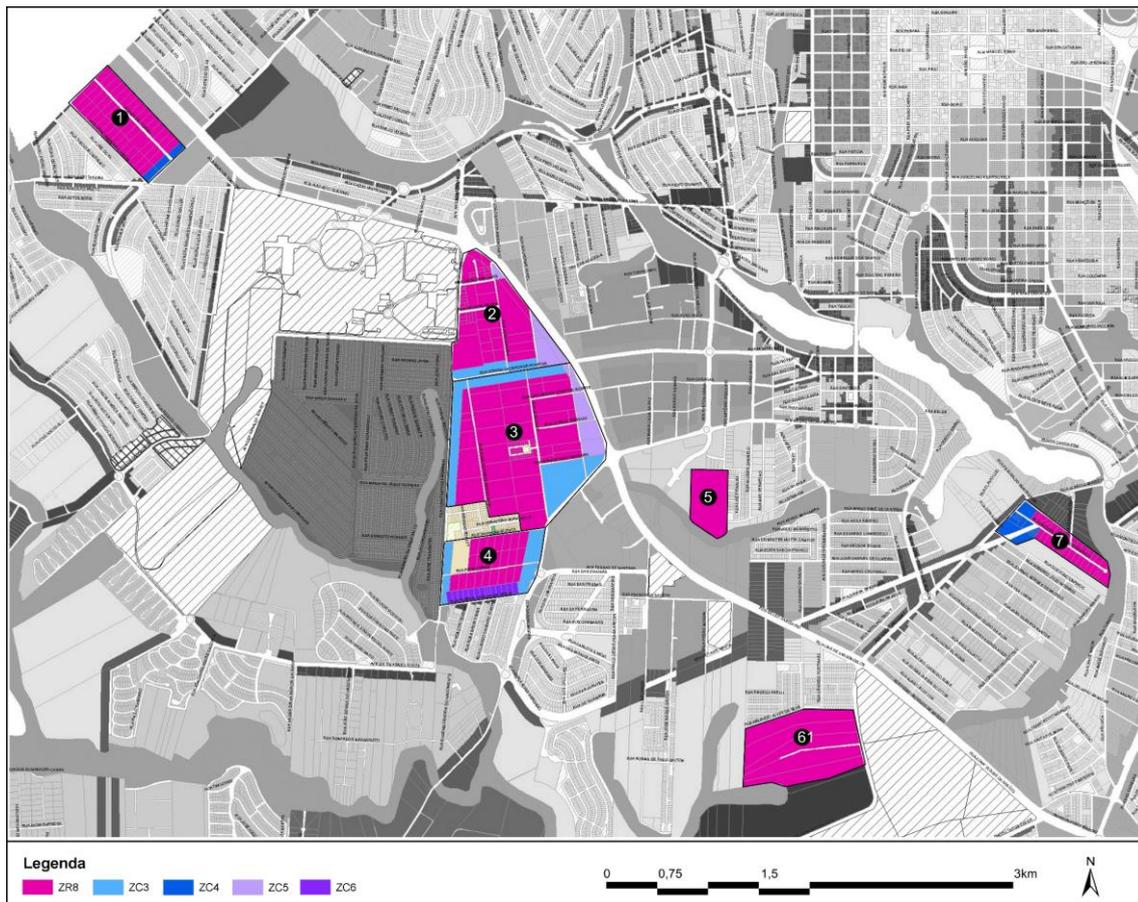


Fonte: IPPUL, 2015. Adaptação das autoras.

O Projeto de Lei 207/2018 que institui as diretrizes da Lei Geral do Plano Diretor Participativo Municipal de Londrina, elaborado em dezembro de 2018, aponta nos artigos 55, 57, 64 e 65 as estratégias do município relacionadas ao adensamento e a diversificação de usos, como alternativa a expansão horizontal do perímetro urbano e solução para a ocupação dos vazios urbanos da cidade.

A Lei 12.236/2015, que dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina, estabeleceu a criação da Zona Residencial 8, que similarmente à Zona Residencial 7 presente na Gleba Palhano, permite o uso Residencial Multifamiliar Vertical com parâmetros que garantem alto potencial construtivo dos lotes. A presença desse tipo de zoneamento em porções da cidade classificadas como vazios urbanos revela o interesse de verticalização e adensamento dessas áreas.

Figura 18: Áreas caracterizadas como ZR-8 na região sudoeste de Londrina.



Fonte: IPPUL, 2015. Adaptação das autoras.

A área sete, localizada no Bairro Tucanos na zona Sul de Londrina, apresenta um parcelamento de chácaras que se assemelha em alguma medida ao parcelamento pré-existente na Gleba Palhano e já revela o interesse imobiliário observado na região ao entorno da Avenida Harry Prochet, com a presença de outdoors anunciando a implantação futura de empreendimentos multifamiliares verticais, na área em que será conhecida como a “Nova Prochet”. As construtoras identificadas são Yticon, Vectra e Ayoshii, além da imobiliária Raul Fulgêncio, que criam a ideia de que a área é diferente, com um elevado padrão, através dos anúncios “Sorria, você está na Nova Prochet”.

Figura 19: Interesse imobiliário no Bairro Tucanos.



Fonte: Acervo das autoras.

A Avenida Adhemar Pereira de Barros, que cruza a Avenida Harry Prochet, já iniciou o processo de verticalização, que está acarretando uma maior valorização da área, esta que antes era caracterizada por vazios urbanos e uso residencial unifamiliar horizontal de alto padrão.

Figura 20: Anúncio de empreendimento a ser implantado na Av. Adhemar Pereira de Barros e verticalização da avenida.



Fonte: Acervo das autoras.

Ademais, de modo similar a Gleba Palhano, a área possui proximidade com fundo de vale - neste caso do Córrego Tucanos, é de alto padrão, tem proximidade com a Rodovia Celso Garcia e com o Lago Igapó, não apresenta equipamentos comunitários públicos e possui loteamento de chácaras. Desta forma, ao longo dos anos é esperado que o processo de adensamento na região irá repetir o padrão problemático implantado na Gleba Palhano.

Em relação ao zoneamento, a Lei 12.236/2015 admite duas zonas no Bairro Tucanos que permitem o uso Residencial Multifamiliar Vertical e Misto com parâmetros que dão liberdade às construtoras e incorporadoras, sendo estas a Zona Residencial 8 (ZR-8) e a Zona Comercial 4 (ZC-4).

As duas zonas citadas apresentam semelhanças com a Zona Residencial 7 e a Zona Comercial 3 presentes na Gleba Palhano. Sendo assim, as tabelas abaixo apresentam os índices urbanísticos permitidos nas zonas citadas acima do Tucanos e da Gleba Palhano para os dois usos mencionados.

**Quadro 4: Parâmetros urbanísticos das zonas que permitem Uso Residencial Multifamiliar Vertical encontradas na Gleba Palhano e no Bairro Tucanos.**

Parâmetros de uso e ocupação do solo para uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV)																					
Zonas	Data mínima	Frente Mínima e largura média		Taxa de Ocupação Máxima			Coeficiente de Aproveitamento			Recuo mínimo			Afastamento Lateral mínimo	Afastamento mínimo de fundos (5)	Distância mínima entre blocos		Taxa de permeabilidade				
		Meio de quadra	Esquina	Térreo	1º pavimento	Demais pavimentos	Mínimo	Básico	Máximo (3)	Edificação	Subsolo	(5)			m	m		m	m	m	m
	m <sup>2</sup>	m	m	%	%	%	uni.	unid	uni.	m	m	m	m	m	m	m	m	%			
ZR 7	2.000,00	25	30	80	50 (1)	50 (1)	0,05	2 a 3,5 (2)	3,5	5	5	H/10	(H/15) + 1,2m (5)	6m ou (H/15) + 4,40m	5m ou 2 x (H/15 + 1,2)	10m ou 4 x (H/15 + 1,2)	20				
ZR 8	2.000,00	40	40	100	50	60	0,05	2 a 2,5 (2)	3,5	5	5	H/10	(H/15) + 1,2m (5)	6m ou (H/15) + 4,40m	5m ou 3 x (H/15 + 1,2)	10m ou 4 x (H/15 + 1,2)	20				
ZC3	500	15	20	100	80	50 (4)	0,05	2 a 3,5 (2)	4,5	5	5	H/10	2,5m ou (H/15) + 1,2m (6)	6m ou (H/15) + 4,40m	5m ou 2 x (H/15 + 1,2)	10m ou 4 x (H/15 + 1,2)	20				
ZC4	360	12	17	100	80	50 (1)	0,05	2 a 3 (2)	4	5	5	H/10	2,5m ou (H/15) + 1,2m (5)	6m ou (H/15) + 4,40m	5m ou 2 x (H/15 + 1,2)	10m ou 4 x (H/15 + 1,2)	20				

(1) Com altura máxima (do muro ou parede), junto às divisas laterais, de 8,00m (oito metros) contados a partir dos 5,00m (cinco metros) de recuo  
(2)  $Ca = Cb + [(St - Lm) / 1.500] + 2(T - t)$   
onde:  
Ca= coeficiente de aproveitamento a adotar  
Cb= coeficiente básico de aproveitamento da zona  
St= superfície total do lote  
Lm= área do lote mínimo estabelecido para a zona  
T= taxa de ocupação máxima da zona para o pavimento tipo  
t= taxa de ocupação adotada no projeto no pavimento tipo  
(3) Aplicando-se Outorga Onerosa do Direito de Construir  
(4) Com a altura máxima (do muro ou parede), junto às divisas laterais, de 9,00m (nove metros) contados a partir dos 5,00m (cinco metros) de recuo  
(5) Para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos e que tenham mais de 8,00m (oito metros) de altura  
(6) Para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos e que tenham mais de 9,00m (nove metros) de altura

	Tucanos
	Gleba Palhano

Fonte: Lei nº 12.236, de 29 de janeiro de 2015. Adaptação das autoras.

**Quadro 5: Parâmetros urbanísticos das zonas que permitem Uso Misto encontradas na Gleba Palhano e no Bairro Tucanos.**

Parâmetros de uso e ocupação do solo para uso Misto																					
Zonas	Data mínima	Frente Mínima e largura média		Taxa de Ocupação Máxima			Coeficiente de Aproveitamento			Recuo mínimo			Afastamento Lateral mínimo	Afastamento mínimo de fundos	Distância mínima entre blocos		Taxa de permeabilidade				
		Meio de quadra	Esquina	Térreo	1º pavimento	Demais pavimentos	Mínimo	Básico	Máximo (3)	Edificação	Subsolo	Exceções			m	m		m	m	m	m
	m <sup>2</sup>	m	m	%	%	%	uni.	unid	uni.	m	m	m	m	m	m	m	m	%			
ZR 8	2.000,00	40	40	100	50	60	0,05	2 a 2,5 (2)	3,5	5	5	H/10 (5)	(H/15) + 1,2m (5)	6m ou (H/15) + 4,40m (5)	5m ou 3 x (H/15 + 1,2)	10m ou 4 x (H/15 + 1,2)	20				
ZC3	500	15	20	100	80	50 (4)	0,05	2 a 3,5 (2)	4,5	5	5	H/10 (5)	2,5m ou (H/15) + 1,2m (6)	6m ou (H/15) + 4,40m (5)	5m ou 2 x (H/15 + 1,2)	10m ou 4 x (H/15 + 1,2)	20				
ZC5	1.000,00	20	25	100	80	50 (6)	0,05	1,5 a 2,0 (2)	2	5 (8)	5	H/10 (6)	2,5m ou (H/15) + 1,2m (9)	6m ou (H/15) + 4,40m (9)	5m ou 2 x (H/15 + 1,2)	10m ou 4 x (H/15 + 1,2)	20				
ZC6	360	12	17	80	50	50 (10)	0,05	2	-	5	5	H/10 + 4,4m (5)	2,5m ou (H/15) + 1,2m (5)	6m ou (H/15) + 4,40m (5)	5m ou 2 x (H/15 + 1,2)	10m ou 4 x (H/15 + 1,2)	20				
ZC4	360	12	17	100	80	50 (1)	0,05	2 a 3 (2)	4	5	5	H/10 (5)	2,5m ou (H/15) + 1,2m (5)	6m ou (H/15) + 4,40m (5)	5m ou 2 x (H/15 + 1,2)	10m ou 4 x (H/15 + 1,2)	20				

(1) Com altura máxima (do muro ou parede), junto às divisas laterais, de 8,00m contados a partir dos 5,00m (cinco metros) de recuo  
(2)  $Ca = Cb + [(St - Lm) / 1.500] + 2(T - t)$   
onde:  
Ca= coeficiente de aproveitamento a adotar  
Cb= coeficiente básico de aproveitamento da zona  
St= superfície total do lote  
Lm= área do lote mínimo estabelecido para a zona  
T= taxa de ocupação máxima da zona para o pavimento tipo  
t= taxa de ocupação adotada no projeto no pavimento tipo  
(3) Aplicando-se Outorga Onerosa do Direito de Construir  
(4) Com a altura máxima (do muro ou parede), junto às divisas laterais, de 9,00m contados a partir dos 5,00m (cinco metros) de recuo  
(5) Para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos e que tenham mais de 8,00m de altura  
(6) Para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos e que tenham mais de 9,00m de altura  
(7) Exceto no 2º pavimento que a Taxa de Ocupação continua sendo de 80%  
(8) Exceto quando são datas voltadas para as Rodovias BR-369 e PR-445, nesses caso é de 15,00m, a contar da faixa de domínios  
(9) Para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou que tenham mais de 15,00 de altura  
(10) Não ultrapassando 3 pavimentos e altura máxima de 11,00m

	Tucanos
	Gleba Palhano

Fonte: Lei nº 12.236, de 29 de janeiro de 2015. Adaptação das autoras.

A partir das tabelas é possível observar que tanto no Tucanos quanto na Gleba Palhano há uma exigência de lote mínimo alta, como de 2.000 m<sup>2</sup> para usos residenciais; taxas de ocupação entre 80 e 100% nos térreos; coeficientes de aproveitamento máximos que podem ser obtidos através da aplicação do instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); exigência de

recuos frontais, afastamentos laterais e de fundos; existência de parâmetro que estabelece distância mínima entre os blocos de um empreendimento; e taxa de permeabilidade de 20% que é padrão para toda a área urbana.

A proximidade dos parâmetros urbanísticos das zonas da área da proposta com as zonas da Gleba Palhano indica a grande possibilidade da paisagem resultante nas áreas de ZR-8 e ZC-4 seguir o padrão de verticalização contemporâneo observado em Londrina. O parcelamento de chácaras repete o ocorrido em termos de parcelamento na Gleba Palhano e cria condições morfológicas muito próximas. O resultado esperado é de edificações de porte grande, que produzem quadras inteiras muradas com acessos concentrados, baixa caminhabilidade, anulação das relações de vizinhança, poucas áreas públicas, monotonia nos projetos e, conseqüentemente, a produção de uma forma urbana negativa para a cidade.

## **RESULTADOS: LEI, EXCEÇÃO, AGENTES E O PLANEJAMENTO URBANO**

A partir da compreensão das características do padrão de verticalização da Gleba Palhano e como esse padrão foi incluído na Lei de Zoneamento que passará a replicá-lo em outras áreas da cidade, buscou-se compreender o papel dos agentes e da própria legislação no processo de produção do espaço urbano de Londrina. O trabalho permite a leitura dos processos, dos mecanismos de atuação do mercado imobiliário e do Estado em Londrina e problematiza o padrão espacial, especialmente no que se refere à produção do espaço público, criado a partir deles e vivido cotidianamente pela população.

Desse modo, o estudo revela o papel dos agentes produtores do espaço urbano: os proprietários imobiliários, incorporadores imobiliários e o Estado. Lobato Correa (2004, p.11) ao discutir e diferenciar o papel dos agentes que produzem de fato o espaço urbano, destaca que:

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

Esse processo fica evidente a partir do conteúdo apresentado, e é possível acrescentar que o papel do Estado, com a soberania relativa para decretar os termos das regras e das exceções, é o agente responsável por criar as condições mais favoráveis à acumulação de capital pela urbanização, seja pelo monopólio, pela especulação, pela localização, pelo trabalho e pelos juros.

As “camadas” de acumulação de capital que se somam e se sobrepõem por meio dessas práticas estão de fato associadas aos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo. Desde a incorporação das áreas rurais ao espaço urbano, como se observa nos casos da Gleba Palhano e do Tucanos, assim como a permissividade em relação aos critérios de parcelamento do solo, verifica-se que se trata de um processo lento que passa por mais de uma etapa. Inicialmente pela fase de subdivisão do parcelamento rural antes de adquirir

características completamente urbanas e, mais tarde, se incorpora à dinâmica de acumulação vinculada à indústria e ao endividamento.

Tal prática do Estado não é necessariamente nova, mas agrega demandas de acumulação recentes. Cabe destacar ainda o papel do marketing na construção de um ideário de moradia que oculta os aspectos desfavoráveis em termos urbanísticos e ambientais. Merece destaque na venda desse modelo que legitima o padrão diante da sociedade.

Suscita também a reflexão acerca das localidades em que se permite o desmembramento do solo sem reparcelamento e as condições de infraestrutura que tendem a não se modificar nessa modalidade de parcelamento do solo. Como resultado, há o risco de sobrecarga da infraestrutura, já que o desmembramento resulta em um processo de verticalização/adensamento; e usos residenciais, comerciais e de serviços urbanos que divergem em grande medida das características dos usos das chácaras de hortifruti ou de lazer. Além disso, as alterações de parâmetros de uso e ocupação do solo não trata apenas de aumentar o potencial construtivo, mas observa-se que as mudanças nos parâmetros para verticalização relacionados à altura dos edifícios e às formas de implantação possibilitam um aumento bastante significativo no número de apartamentos e, portanto, na densidade líquida desses imóveis.

Assim, foi possível construir um panorama de valorização do solo e verificar como está atrelada ao conteúdo das leis urbanísticas. Conclui-se que a lei não é apenas um marco, mas é um processo e um instrumento de poder que flutua entre a construção da norma e da exceção.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Podemos considerar, portanto, que essa sujeição completa do Estado à racionalidade produtiva/econômica corresponde ao domínio do campo do poder pelo campo econômico e leva à subordinação do campo jurídico à revisão constante e à instauração de medidas de exceção para que o mercado não enfrente obstáculos para sua ampliação.

Portanto, é possível afirmar que “o controle da cidade pela regulação — o urbanismo — é uma prática profundamente ideológica” (MARICATO, 2009, p: 38), assim como mostra Roy (2007) ao apresentar as diferentes epistemologias do planejamento. A premissa do mercado é a de que, qualquer que seja o foco do planejamento municipal, para proporcionar as melhores condições de investimentos é necessário reduzir a burocracia do estado e abrir margem a exceções “necessárias”.

Trata-se da construção de uma política “ilusória, mas coletivamente validada pelo consenso” que, para Bourdieu (2014), aquela realidade ilusória pode existir já que os indivíduos são levados a crer por um conjunto de fenômenos legitimados por documentos emitidos pelo Estado.

Trazendo os mesmos critérios de análise morfológica para as áreas em que se pretende a verticalização, observa-se que o parcelamento pelo desmembramento de lotes oriundos de parcelamentos de chácaras de caráter rural cria condições muito semelhantes àquelas observadas na Gleba Palhano.

É o que se observa na região do bairro Tucanos, agora denominado “Nova Prochet” pelo marketing.

Essa estratégia, como analisado na Gleba Palhano, revela não somente camadas de exceção, mas camadas de acumulação, desde o parcelamento do solo e da especulação imobiliária, extraindo a renda do monopólio e da localização, como da incorporação e da indústria, pelo lucro sobre o trabalho, e essas camadas se articulam ainda, em um movimento recente de financeirização da economia, à acumulação pelos juros derivados de financiamentos de valores altíssimos. Cabe discutir que os financiamentos e os altos valores têm condições ainda mais favoráveis nessas regiões, visto que a configuração morfológica adotada cria condições para construção de prédios altíssimos com grande número de apartamentos a partir de uma única ação de incorporação, destinados a um público com facilidade de adquirir crédito graças ao papel do marketing. Como mostra Santos (2011), o *marketing* teve papel fundamental na disseminação desse modo de morar para as rendas mais altas na cidade.

Medidas de exceção são constantemente adotadas para atender interesses particulares e legitimadas com a inclusão de novos parâmetros legais. A problemática identificada e analisada é a de que tais medidas de exceção pautadas em interesses particulares, agora legitimadas com a criação de tais parâmetros, tornam-se um padrão repleto de incongruências que passa a ser reproduzido em outras áreas caracterizando a verticalização contemporânea da cidade de Londrina. Corroborando o conceito de autonomia relativa do estado, soberania que atende a interesses privados. Ao mesmo tempo, coloca em cheque todos os meandros do planejamento urbano, revelando que a transparência e participação popular, bem como a construção técnica de diagnósticos e diretrizes são, em grande medida, uma teatralização, como coloca Bourdieu (2014), que confere legitimidade aos acordos entre determinados agentes produtores do espaço urbano em detrimento da qualidade da cidade e do interesse coletivo.

O estudo demonstra os mecanismos e jogos de poder locais que ilustram em grande medida como a informalidade é parte do planejamento urbano, sendo a lei um processo, uma construção resultante dos mecanismos das disputas em torno da produção do espaço urbano.

## REFERÊNCIAS

AGAMBEM, G. **Estado de exceção**. Trad. Iraci D. Poleti. 2ed. São Paulo:Boitempo, 2004.

AUDIBERT, Esther Encinas. **Habitação e cotidiano na Gleba Palhano – Londrina-PR**. 2018. 425 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2018.

BARREIROS, Mário Antônio; ABIKO, Alex. **Reflexões sobre o Parcelamento do Solo Urbano**. Escola Politécnica da Universidade de São Paulo Departamento de Engenharia de Construção Civil Boletim Técnico - Série BT/PCC. São Paulo – 1998.

BOURDIEU, P. **Sobre o Estado**: Cursos no Collège de France (1989-92). Trad. Rosa Freire d’Aguilar. 1ª ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2014.

BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília: Senado Federal, [1988] 2003.

\_\_\_\_\_. **Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001** (Estatuto da Cidade), que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”.

\_\_\_\_\_. Lei nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.html](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.html). Acesso em: 30 ago. 2021.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo, Ática, 2004.

FERNANDES, E. Cidade legal x ilegal (2001). In: VALENÇA, Márcio Moraes (org.). **Cidade (i) legal**. Rio de Janeiro: Mauad, 2008.

FERREIRA, J. S. W. Cidades para poucos ou para todos? Impasses da democratização das cidades no Brasil e os riscos de um “urbanismo às avessas”. In: OLIVEIRA, F.; BRAGA, R.; RIZEK, C. **Hegemonia as avessas**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2010.

FRESCA, T. M., & OLIVEIRA, E. L. de. (2015). Sessenta Anos De Verticalização Em Londrina/Pr. **Revista Da Anpege**, 11(16), 85–121. <https://doi.org/10.5418/ra2015.1116.0005>

FOUCAULT, M. **Vigiar e punir**: nascimento da prisão. Petrópolis: Vozes, 2006. LAVAL, C.; DARDOT, P. **La nueva razon Del mundo**. Barcelona: Gedisa Editorial, 2013.

LEFEBVRE, H. **Espaço e política**. Tradução de Margarida Maria de Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

LONDRINA. Lei nº 11.672, de 24 de julho de 2012. **Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Londrina e dá outras providências**. Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br/a/pr/l/londrina/lei-ordinaria/2012/1167/11672/lei-ordinaria-n-11672-2012-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-para-fins-urbanos-no-municipio-de-londrina-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 30 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei Municipal nº 1.794, de 24/12/1970.** Disponível em: <https://www2.cml.pr.gov.br/cons/lnd/leis/1970/L01794.htm>. Acesso em: 30 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei municipal nº 133, de 07/12/1951.** Disponível em: <https://www2.cml.pr.gov.br/cons/lnd/leis/1951/L00133.htm>. Acesso em: 30 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei municipal nº 3.706, de 16/07/1984. Dispõe sobre o Zoneamento da Cidade de Londrina e dá outras providências.** Disponível em: <https://www2.cml.pr.gov.br/cons/lnd/leis/1984/L03706.htm>. Acesso em: 30 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei Municipal nº 4.391, de 21/12/1989. Cria a Área Urbana e delimita a Zona Urbana do Distrito Sede de Londrina.** Disponível em: <https://www2.cml.pr.gov.br/cons/lnd/leis/1989/L04391.htm>. Acesso em: 30 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 12.236, de 29 de janeiro de 2015. Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina e dá outras providências.** Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2015/web/LE122362015consol.html>. Acesso em: 30 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 12.237, de 29 de janeiro de 2015. Dispõe sobre o Sistema Viário Básico do Município de Londrina, e dá outras providências.** Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/l/londrina/lei-ordinaria/2015/1224/12237/lei-ordinaria-n-12237-2015-dispoe-sobre-o-sistema-viario-basico-do-municipio-de-londrina-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 30 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 7.483 de 20 de julho de 1998. Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Londrina e dá outras providências.** Disponível em: <https://camara-municipal-da-londrina.jusbrasil.com.br/legislacao/372309/lei-7483-98>. Acesso em: 30 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 7485, de 20 de julho de 1998. Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo na zona urbana e de expansão urbana de Londrina, e dá outras providências.** Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/l/londrina/lei-ordinaria/1998/748/7485/lei-ordinaria-n-7485-1998-dispoe-sobre-o-uso-e-a-ocupacao-do-solo-na-zona-urbana-e-de-expansao-urbana-de-londrina-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 30 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. Plano Diretor Municipal de Londrina. **Relatório Final da Etapa 2: Avaliação Temática Integrada**. Caderno 3: Sistema de Atividades Produtivas. IPPUL, Londrina, PR, set. 2018. Disponível em: <https://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/plano-diretor-2018-2028/relatorios.html>. Acesso em: 30 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. Projeto de Lei nº 207/2018. **Institui, nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e desta Lei, as diretrizes da Lei Geral do Plano Diretor Participativo Municipal de Londrina e dá outras providências**. Disponível em: <https://www1.cml.pr.gov.br/cml/site/projetodetalhe.xhtml?codigoproj=PL002072018&codigo=PL002072018>. Acesso em: 30 ago. 2021.

MARICATO, E. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos metrópole** 21 pp. 33-52 10 sem. 2009.

MARICATO, Ermínia. Metrópole, legislação e desigualdade. **Instituto de Estudos Avançados**, São Paulo, v. 17, n, 48, p. 151-167, ago. 2003. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/eav/issue/view/737>. Acesso em: 28set. 2021.

MUÑOZ, F. **UrBANALización**: Paisajes comunes, lugares globales. Barcelona: Gustavo Gili, 2008.

OLIVEIRA, F. **Crítica à razão dualista/O ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2003.

ROLNIK, R. Democracia no fio da navalha: limites e possibilidades para a implementação de uma agenda de Reforma Urbana no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, vol. 11, nº 2, p. 31, nov. 2009. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2009v11n2p31>

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. 3ª edição. São Paulo: Studio Novel: Fapesp, 1997.

ROLNIK, Raquel. **Para além da lei**: legislação urbanística e cidadania (São Paulo 1886-1936). In: Maria Adélia A Souza; Sonia C. Lins; Maria do Pilar C. Santos; Murilo da Costa Santos. (Org.). **Metrópole e Globalização-Conhecendo a cidade de São Paulo**. São Paulo: Editora CEDESP, 1999

ROY, A. Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning. **Journal of the American Planning Association**, 71:2, 147-158, 2007 DOI: 10.1080/01944360508976689

ROY, A.; ALSAYYAD, N. **Urban Informality**. Transnational Perspectives from the Middle East, Latin America, and South Asia. Maryland: Lexington Books, 2004.

SANTOS, Cintia Pereira dos. **Processo de verticalização em Londrina**: novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais - 2000 a 2010. 2011. 248 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de

Ciências e Tecnologia, 2011. Disponível em:  
<<http://hdl.handle.net/11449/96684>>.

TELLES, V.; HIRATA, D. **Ilegalismos e jogos de poder em São Paulo**. Tempo Social, v. 22, n. 2, dezembro, 2010. ISSN 0103-2070

VACARIO, E. **Ribeirão Cambé**: um estudo direcionado ao entendimento das enchentes urbanas em Londrina - PR. 2018. 65 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Ciências Exatas, Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2018.

VAINER, C. Pátria, empresa e mercadoria: a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano”. In: Arantes, O.; Maricato, E.; Vainer, C. **A cidade do Pensamento Único. Desmanchando Consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000, pp. 105-119.