

INSERÇÃO URBANA DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS FINANCIADOS PELO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO (BNH) EM LONDRINA/PR

João Victor Oliveira de Souza (PIC/UEM), Tais Marini Brandelli (Co-orientadora),
Fabíola Castelo de Souza Cordovil (Orientadora). E-mail: ra118965@uem.br.

Universidade Estadual de Maringá, Centro de Tecnologia, Maringá, PR.

Engenharias/ Arquitetura e Urbanismo

Palavras-chave: habitação de interesse social; política habitacional; habitação popular.

RESUMO

A história da habitação de interesse social no Brasil entre os anos de 1964 a 1986 é inscrita pelo Banco Nacional da Habitação - BNH, órgão criado pelo regime militar para resolver a questão habitacional colocada desde os primeiros anos daquele século em razão do rápido crescimento demográfico das cidades. Sua atuação, no que se refere à produção de habitação, era mediada por companhias estaduais e municipais, que realizavam propriamente a implantação dos conjuntos e a ponte entre os beneficiados (futuros habitantes) e o banco. A partir de revisão bibliográfica, este trabalho apresenta a localização e a análise da inserção urbana da produção habitacional de interesse social empreendida no município de Londrina/PR nos anos de vigência do BNH. Verificou-se que a maior parte dos conjuntos foi promovida pela Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-Ld, uma pequena parte da COHAPAR e os demais pelo sistema cooperativo do INOCOOP. Através de mapeamento, o trabalho demonstra que os conjuntos habitacionais foram implantados nas periferias da mancha urbana, especialmente na região norte, sem a infraestrutura necessária para a manutenção da vida urbana e distantes dos serviços ofertados pela cidade.

INTRODUÇÃO

Londrina inaugurou um novo modo de se fazer cidades no norte paranaense. Se antes as atividades urbanas eram condicionadas pela cessão de terras por grandes fazendeiros, a partir de Londrina, em 1929, forma-se no norte do estado uma rede de cidades que nascem como empreendimentos capitalistas, visando à venda de lotes rurais apoiados por núcleos urbanos (Fresca, 2004).

O empreendedor responsável pelo negócio era a Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP), companhia de origem inglesa que aportou no Brasil no contexto do deslocamento do capital inglês pós-guerra. O projeto inglês para a cidade previa uma malha reticulada no centro, a sul da estrada de ferro, enquanto a ferrovia marcava o limite para as chácaras agrícolas, a norte (Simiema, 1998). O valor das terras variava de acordo com a localização e o tamanho dos lotes urbanos, de modo

que “internamente, a cidade era construída com base na distribuição do uso residencial assentada nas classes sociais” (Fresca, 2004, p. 50).

Assim, tem-se que, desde a sua gênese colonizadora, o município de Londrina se apresentou como um empreendimento imobiliário com vistas ao lucro e à valorização de terras, fortemente ancorado na propriedade privada da terra. Mas, apesar do sucesso comercial do empreendimento colonizador, foi a partir da década de 1960, com a política nacional de erradicação das lavouras de café e sua substituição por outras culturas de mão de obra temporária, que a cidade de Londrina teve um aumento demográfico substancial (Simiema, 1998).

A demanda por habitação não era novidade nos anos 1960: desde 1936 havia a formação de vilas operárias na região norte, associadas à linha férrea e à atividade de serrarias e olarias (Razente, 1984). De fato, a demanda por habitação era uma questão nacional já antiga, posta desde os primeiros anos do século XX. Mas é a partir de 1964, com a criação do Banco Nacional da Habitação — BNH, que o governo federal dispõe de um modelo pela primeira vez capaz de reter fontes estáveis e permanentes de recursos (Bonduki, 2014), com a instituição do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço — FGTS, descontado diretamente na folha de pagamento dos trabalhadores.

Embora os recursos fossem direcionados e concentrados pela federação, a produção habitacional era executada por companhias e construtoras estaduais e/ou municipais (Azevedo; Andrade, 2011). Nesse contexto é fundada a Companhia de Habitação do Paraná — COHAPAR e, nos maiores centros urbanos, as companhias municipais; no caso londrinense, a Companhia de Habitação de Londrina — COHAB-Ld, em 1965, através da Lei n. 1008, uma empresa de economia mista, mas submetida ao controle acionário, técnico e administrativo da municipalidade (Simiema, 1998).

A COHAPAR, em um primeiro momento, e imediatamente em seguida a COHAB-Ld, atuavam na produção habitacional para faixas entre 0 e 5 salários; para faixas acima desses valores, surge em 1972 o sistema cooperativo do INOCOOP.

MATERIAIS E MÉTODOS

A pesquisa foi realizada a partir da revisão bibliográfica de diferentes temas tangentes ao objeto de análise, sendo os citados nesse trabalho: habitação de interesse social (Azevedo; Andrade, 2011); a atuação do Banco Nacional de Habitação — BNH (Bonduki, 2014); a formação da rede urbana do Norte do Paraná (Fresca, 2004); a colonização e ocupação urbana do município de Londrina/PR (Razente, 1984); e, finalmente, os conjuntos habitacionais implantados em Londrina/PR (Simiema, 1998).

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O primeiro conjunto implantado em Londrina foi o Café, com 228 unidades habitacionais, entregue em 1969, no extremo sul da cidade. Foi o primeiro dos três conjuntos, todos de casas, empreendidos pela COHAPAR em Londrina, que atuou

somente até 1972. A COHAB-Ld foi a que apresentou o maior número de conjuntos lançados, sendo 20.968 unidades habitacionais dispostas em 44 conjuntos, dos quais 6 conjuntos de apartamentos. O INOCOOP, que lançou o primeiro conjunto em 1975, apresentou o total de 7 conjuntos no período analisado, sendo um de apartamentos. A Figura 1 apresenta a localização dos conjuntos habitacionais implantados em Londrina entre os anos de 1969, data da implantação do primeiro conjunto, e 1986, data de encerramento do BNH, em relação à mancha urbana.

CONJUNTOS HABITACIONAIS LONDRINA | 1969-1986

LEGENDA:

CONJUNTOS COHAB-Ld:

(01) VITÓRIA RÉGIA

(02) DAS FLORES

(03) BARRAVENTO

(04) CHARRUA

(05) PINDORAMA I E II

(06) SÃO PEDRO

(07) JERUMENHA

(08) GÁVEA

(09) MARUMBI

(10) PRESIDENTE

(11) SÃO JOSÉ I E II

(12) RUY VIMOND CARNASCIALI

(13) LAURO GOMES DA VEIGA PESSOA (BANDERANTES)

(14) ENG. MILTON GAVETTI

(15) SÃO LOURENÇO

(16) PARIGOT DE SOUZA I E II

(17) ENG. JOÃO PAZ

(18) SEMIRAMIS BARROS BRAGA

(19) AQUILES STENGHEL

(20) VIVI XAVIER

(21) CHEFE NEWTON GLIMARÊS

(22) SEBASTIÃO DE MELLO CESAR

(23) LUZ DE SÁ

(24) AVELINO ANTONIO VIEIRA (PANESSA)

(25) ERNANI MOURA LIMA I E II

(26) NOVO AMPARO

(27) ANNIBAL SIQUEIRA CABRAL (CAFEZAL I)

(28) MR. ARTHUR THOMAS

(29) NUBAR BOGBOSSIAN (SEMIRAMIS II)

(30) JACOMO VALIN

(31) MANOEL GONÇALVES (VIVI II)

(32) N. SRA. DA PAZ (PARANÓIA)

Área urbana 1970

Área urbana 1980

Conjuntos habitacionais COHAPAR (1969-1979)

Conjuntos habitacionais INOCOOP (1973-1986)

Conjuntos habitacionais COHAB-Ld (1970-1986)

--- Estrada de ferro

(33) JOÃO BATISTA DE ALMEIDA BARROS (ROSEIRAS)

(34) TITO CARNEIRO LEAL (SALTINHO)

(35) GUILHERME BRAGA DE ABREU PIRES

(36) OSCAR GOMES DOS SANTOS (CAFEZAL II)

(37) MARIA CECÍLIA SERRANO DE OLIVEIRA

(38) SANTA LUZIA

(39) EVALDINA A. SILVA (APARTAMENTOS)

(40) LUPERCIO LUPPI (APARTAMENTOS)

(41) EUGÊNIO M.V. MENDES (APARTAMENTOS)

(42) WLADIR FARIAS (APARTAMENTOS)

(43) JOSÉ OSÓRIO GALO (APARTAMENTOS)

(44) CARLOS CLEMENTINO MOREIRA

CONJUNTOS COHAPAR:

(45) CAFÉ

(46) TRÊS MARCOS

(47) NOVO AEROPORTO

CONJUNTOS INOCOOP:

(48) ORION

(49) SANTOS DUMONT

(50) ANTARES

(51) LINDÓIA

(52) IGAPÓ

(53) SANTA RITA I

(54) SANTA RITA II

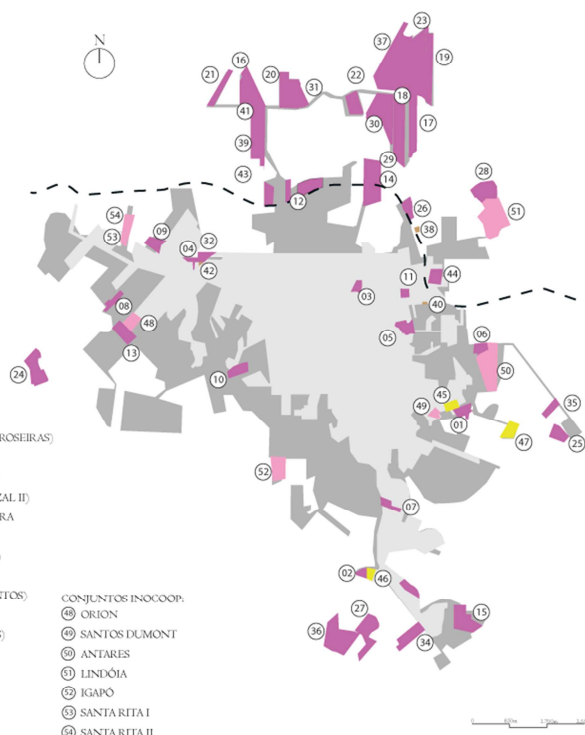


Figura 1 – Localização dos conjuntos habitacionais por década em relação à mancha urbana.

A Figura 1 demonstra que os conjuntos habitacionais verificados no período obedeciam a uma lógica de inserção periférica, muitas vezes dispersa, desarticulados da mancha urbana existente. Chama a atenção a região norte, acima da linha férrea, discutida e estudada por inúmeros autores (como Simiema, 1998), que concentrou 20 conjuntos implantados pela companhia municipal no período, somando mais de 13.000 unidades habitacionais (COHAB-Ld, 2025).

As glebas rurais convertidas em conjuntos habitacionais levaram a uma franja semi-urbanizada, onde os cidadãos conviviam com as atividades agrícolas lindeiras (Simiema, 1998). Isso porque, embora em um primeiro momento esse modo de inserção se justifique pelo valor mais baixo do solo nas periferias da mancha urbana, a urbanização (ainda que precária) desses pontos dispersos levaria à valorização imobiliária das terras adjacentes, inviabilizando financeiramente a implantação de novos conjuntos capazes de preencher as áreas remanescentes (Razente, 1984).

CONCLUSÕES

Apesar da atuação de três diferentes agentes promotores, o modo de inserção dos conjuntos empreendidos se apresenta sempre periférico e, muitas vezes, disperso em relação à mancha urbana. Isso culminou em uma paisagem semi-urbanizada na periferia e na formação de grandes vazios urbanos entre a mancha consolidada e os loteamentos populares. Nesse contexto, mais do que política habitacional, na forma das companhias e cooperativas, e especialmente da COHAB-Ld, cuja atuação foi mais expressiva em Londrina, o BNH assumiu o controle do desenho urbano e da paisagem urbana locais, corroborando ainda, através da periferização, com a divisão econômica do espaço urbano operada desde a fundação da cidade pela CTNP.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à coorientação da doutoranda Ma. Tais Brandelli e à orientação da professora Dra. Fabíola Cordovil, que idealizaram e ampararam todo o processo.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, S.; ANDRADE, L. A. G. **Habitação e poder**: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011.

BONDUKI, N. **Os pioneiros da habitação social**. Cem anos de política pública no Brasil. São Paulo: Unesp; Sesc, 2014.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA. **Empreendimentos lançados**. Londrina, s/d. Disponível em: <https://cohabld.londrina.pr.gov.br/index.php/empreendimentos-lancados>. Acesso em: 14 ago. 2025.

FRESCA, T. M. **A rede urbana do Norte do Paraná**. Londrina: Editora da Universidade Estadual de Londrina, 2004.

RAZENTE, N. **Ocupação do espaço urbano de Londrina**. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal do Pernambuco. Recife, 1984.

SIMIEMA, J. **As transformações do ambiente urbano relativas à implantação de conjuntos habitacionais na cidade de Londrina/PR**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1998.