

**OS DESDOBRAMENTOS TERRITORIAIS DA EXPANSÃO URBANA EM  
LONDRINA-PR**

***LOS DESARROLLOS TERRITORIALES DE LA EXPANSIÓN URBANA EN  
LONDRINA-PR***

***THE TERRITORIAL DEVELOPMENTS OF URBAN EXPANSION IN LONDRINA-PR***



Luciana de Mello BATTINI<sup>1</sup>  
e-mail: lucibattini@gmail.com

**Como referenciar este artigo:**

BATTINI, L. M. Os desdobramentos territoriais da expansão urbana em Londrina-PR. **Revista Geografia em Atos**, Presidente Prudente, v. 09, n. 00, e025016. e-ISSN: 1984-1647, 2025. DOI: 10.35416/2025.10873



| Submetido em: 24/05/2025  
| Revisões requeridas em: 09/09/2025  
| Aprovado em: 08/12/2025  
| Publicado em: 28/12/2025

---

**Editores:** Prof. Dr. Nécio Turra Neto  
Profa. Me. Karina Malachias Domingos dos Santos

---

<sup>1</sup> Universidade Estadual Paulista (UNESP) Presidente Prudente – São Paulo (SP) – Brasil. Doutoranda em Geografia no Programa de Pós-graduação em Geografia.

**RESUMO:** A cidade capitalista fragmentada é moldada por diversos agentes sociais; no espaço urbano brasileiro, destacam-se proprietários fundiários e promotores imobiliários, que fomentam a especulação, produzem escassez mercantil de terra e impulsionam o espraiamento urbano visando à extração de renda. Este artigo realiza uma análise qualitativa da expansão urbana recente de Londrina e sua relação com as “bordas” da cidade, com foco nas áreas de transição rural-urbano. A pesquisa busca compreender essa expansão a partir da aprovação de novos loteamentos, enfatizando seus principais elementos e sua consolidação ao longo de décadas, especialmente na década de 2010. Atualmente, observa-se a abertura de loteamentos de classe média e alta nas bordas do perímetro urbano, áreas ainda sem infraestrutura, enquanto espaços já infraestruturados permanecem vazios aguardando valorização. Os procedimentos metodológicos incluíram levantamento bibliográfico sobre a expansão de Londrina desde sua gênese, trabalhos de campo e consultas a órgãos municipais para obtenção de dados recentes.

**PALAVRAS-CHAVE:** Planejamento Urbano. Relação urbano-rural. Infraestruturas urbanas.

**RESUMEN:** La ciudad capitalista fragmentada está configurada por diversos agentes sociales; en el contexto urbano brasileño destacan los propietarios de tierras y los promotores inmobiliarios, quienes fomentan la especulación, generan escasez mercantil de suelo y estimulan la expansión urbana con el fin de extraer renta. Este artículo realiza un análisis cualitativo de la expansión urbana reciente de Londrina y su relación con los bordes de la ciudad, con atención a las zonas de transición rural-urbana. La investigación busca comprender este proceso a partir de la aprobación de nuevos loteamientos, destacando sus elementos principales y su consolidación a lo largo de décadas, especialmente en la década de 2010. Actualmente, la expansión se manifiesta en urbanizaciones de clase media y alta en la periferia, frecuentemente sin infraestructura, mientras áreas ya equipadas permanecen vacantes en espera de valorización. La metodología incluyó revisión bibliográfica, trabajo de campo y consultas a organismos municipales para obtener datos recientes.

**PALABRAS CLAVE:** Planificación urbana. Relación urbano-rural. Infraestructuras urbanas.

**ABSTRACT:** The fragmented capitalist city is shaped by multiple social agents; in the Brazilian urban context, landowners and real estate developers stand out for fostering speculation, producing artificial land scarcity, and driving urban sprawl to extract land rent. This article presents a qualitative analysis of the recent urban expansion of Londrina and its relationship with the city’s “edges,” focusing on rural–urban transition areas. The research seeks to understand this expansion through the approval of new subdivisions, emphasizing the main elements of this process and its consolidation over decades, with particular attention to the 2010s. Currently, urban expansion takes place through the development of middle- and upper-income subdivisions at the urban periphery, often lacking infrastructure, while already serviced areas remain vacant awaiting valorization. The methodological procedures included a literature review on the expansion of Londrina since its origins, fieldwork, and consultations with municipal agencies to obtain up-to-date data.

**KEYWORDS:** Urban planning. Urban-rural relationship. Urban infrastructures.

## Introdução

O espaço urbano capitalista, segundo Corrêa (2004), é fragmentado e articulado para os interesses do capital; se sobressaem os interesses de alguns agentes sociais sobre outros, gerando o conflito de classes da qual a sociedade é submetida. Esse conflito de classes, segundo Souza (2010), não deve ser apaziguado pelo planejamento urbano, mas sobretudo fomentar o debate na sociedade na direção de um planejamento que busque a justiça social e uma melhor qualidade de vida.

Esses agentes sociais no espaço urbano brasileiro — sobretudo os proprietários fundiários e promotores imobiliários — agem fomentando a especulação imobiliária, criação mercantil de escassez de terra e, conseqüentemente, espraiamento do espaço urbano. Para Santos (1993, p. 96), “[...] as cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-versa; porque há vazios as cidades são grandes”. Em função disso, o problema de acesso à habitação e infraestruturas básicas acentua-se, gerando periferização da população mais pobre e extrema desigualdade social.

Nesse sentido, o objetivo deste artigo é fazer uma análise da expansão urbana recente da cidade de Londrina e como essa expansão relaciona-se com as “bordas” da cidade, com foco nas áreas de transição entre o rural e o urbano. A pesquisa visa compreender a expansão urbana de Londrina tendo como foco os principais elementos deste processo e sua concretização por décadas, a fim de elucidar as transformações ocorridas principalmente a partir de 2010.

Cabe uma caracterização introdutória do recorte espacial da pesquisa. O município de Londrina está localizado no norte do estado do Paraná, com uma população estimada de 563.943 habitantes (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE], 2020) e uma área territorial total de 1.715, 897 km<sup>2</sup>, com a porção rural ocupando 90% (Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina [IPPUL], 2018). Desde o ano da criação do município, em 1934, a cidade rompeu os limites da planta urbana elaborada previamente pela Companhia de Terras Norte do Paraná (Companhia de Terras Norte do Paraná [CMNP], 1975 *apud* Nascimento, 2014).

Em Londrina, como característica da ocupação do norte do Paraná, houve um forte êxodo rural, sendo a década de 1980 considerada como o apogeu da pauperização e expulsão dos habitantes do meio rural. A cultura de café teve sua hegemonia até meados de 1970; depois, veio o cultivo de algodão e rami que empregou a efetiva mão de obra. Após a década de 1990, essas culturas foram quase que totalmente substituídas pelo binômio soja-trigo, que desde o início da década de 1980 já aparecia como cultura predominante em algumas propriedades

(IPPUL, 2018). Em 1970, a população urbana representava 71,69% e em 1980 essa percentagem cresce para 88,48%; já no último censo de 2010, a população urbana aparece com 97,40% dos habitantes. De acordo com o IBGE, em 2010, a população urbana de Londrina contabilizava 493.520 e na zona rural 13.181 (IBGE, 2010).

Para além da contabilização numérica da população, existem fatores contidos nas formas e funções da cidade que expressam a formação socioespacial recente. Atualmente, há uma expansão urbana em curso na cidade, de modo que ocorre a abertura de loteamentos tanto de classe média como alta nas bordas do perímetro urbano. O Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina afirma que os vazios urbanos dentro do perímetro equivalem a 46,8% da cidade (Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina [IPPUL], 2018). No entanto, a aprovação de loteamentos em áreas ainda desprovidas de infraestruturas segue em curso, haja vista que locais com infraestruturas já instaladas seguem vazios — na maioria dos casos, aguardando valorização imobiliária.

Para atingir o objetivo desta análise, os procedimentos metodológicos constituíram-se em: um levantamento e consultas a um referencial teórico que trata da expansão urbana de Londrina desde sua gênese; trabalhos de campo; entrevista com representante de sindicato das construtoras de Londrina; e consulta à órgãos municipais a fim de coletar os dados sobre a expansão urbana recente. Foram consultados cadernos técnicos elaborados pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento urbano de Londrina (IPPUL) e os dados disponibilizados pela Secretaria da Fazenda sobre a aprovação de loteamentos em Londrina. Os trabalhos de campo foram realizados em alguns novos loteamentos com foco nos aprovados após o ano de 2010 e a entrevista foi realizada para a dissertação de mestrado<sup>2</sup> que resultou nesse presente trabalho. Esse artigo está estruturado em dois tópicos, além da introdução e as considerações finais: o primeiro, volta-se para os primórdios do processo de extensão urbana de Londrina; e o segundo, tem como objetivo discutir tal processo e seus desdobramentos no território a partir da década 2010.

---

<sup>2</sup> Dissertação de mestrado intitulada *Transformações socioespaciais em Londrina: As estratégias dos agentes produtores do espaço na incorporação das terras rurais em urbanas*.

## Expansão urbana em Londrina: gênese e desdobramentos

Desde o ano da criação do município, em 1934, Londrina rompeu os limites da planta urbana elaborada previamente pela Companhia de Terras Norte do Paraná (CMNP, 1975 *apud* Nascimento, 2014). O crescimento foi devido basicamente à forte produção agrícola — principalmente da economia cafeeira —, que gerou uma atração de capitais e exigia um segmento urbano de demanda de bens industrializados com infraestruturas, dando origem a um processo de urbanização que serviu de base econômica até os anos de 1970.

Os distritos rurais passaram por processo de modernização capitalista a partir de meados da década de 1960, aumentaram a produção de grãos e incorporaram o uso máquinas e insumos na produção. Para Bragueto e Cunha (2002), a industrialização da agricultura deu-se sob a forma de uma modernização conservadora, produzindo uma divisão social do trabalho no setor agrícola que está ligada a uma divisão territorial do trabalho. Para os autores, esse fato “[...] levou à especialização de certos espaços no cultivo de produtos vinculados aos interesses desta política de industrialização, enquanto os pequenos produtores vinculados à produção alimentar foram deslocados para áreas distantes dos mercados consumidores” (Bragueto; Cunha, 2002, p. 33).

Essa especialização de espaços levou o município de Londrina a apresentar, em 2003, as atividades agropecuárias representando 3,45% do PIB; essa participação caiu para 1,54%, em 2015. Segundo o Censo Agropecuário de 2006, quase 50% das áreas cultivadas do município eram ocupadas por lavouras temporárias e grandes culturas; cerca de 30% por pastagens plantadas e naturais e 15% por matas e florestas naturais (IPPUL, 2018).

A análise feita pelo IPPUL (2018) das atividades econômicas dos estabelecimentos agropecuários por área, demonstra que, em 2006, a maior parte dessas atividades era de lavouras temporárias, seguida pela pecuária e criação de outros animais e pelas lavouras permanentes. É possível concluir que o segmento mais forte da economia agrária de Londrina é o agronegócio, que se destaca nas lavouras para o mercado externo — a exemplo da soja e milho (IPPUL, 2018).

A modernização da agricultura e o êxodo rural fizeram com que a cidade crescesse no número de habitantes e as infraestruturas não acompanharam o crescimento, ocasionando uma considerável segregação socioespacial. A partir disso, há a consolidação da produção agrícola em base material industrial, o que acentua as transformações e problemas urbanos, como exemplos, a concentração fundiária e a proletarização do trabalhador rural (Bragueto, 1996).

A década de 1970 é marcada principalmente pela atuação do poder público local com a implantação de diversos conjuntos habitacionais para a população mais pobre, que continuou a ser realizada na década 1980 e expressa um aumento demográfico e territorial na expansão urbana da cidade devido ao crescimento por processo migratório imposto pela sequência das transformações agropecuárias. É marcada também pela formação de número significativo de aglomerados subnormais — caracterizados pelo IBGE (2020) como ocupação ilegal da terra e construção em terrenos de propriedade alheia — pública ou particular — para fins de habitação em áreas urbanas; e, no geral, por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas que apresentam restrições à ocupação (IBGE, 2020). Em Londrina, de acordo com Costa e Antonello (2021), no ano de 2010, 2987 famílias viviam em assentamentos precários, 1722 famílias em ocupações irregulares e 3506 famílias em loteamentos irregulares.

Entre as medidas que atuaram nesse sentido, estava a nova política habitacional, que tinha como base de financiamento as Cadernetas de Poupança e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), com a administração da Caixa Econômica Federal e do Banco Nacional de Habitação (BNH). Essa iniciativa política teve como resultado grandes construções de conjuntos habitacionais nas cidades brasileiras, que eram geridas localmente pelas companhias de habitação. Esses conjuntos habitacionais foram construídos em sua maioria nas periferias, muito distante dos centros principais das cidades, onde as terras eram mais baratas (Cocato, 2021). Esses empreendimentos trouxeram lucro para os capitalistas, seja pelo preço do terreno rural que passa a ser vendido por metro quadrado; também, pelo obrigatório provimento de infraestrutura como redes de energia, saneamento, escolas, postos de saúde e toda infraestrutura que deve acompanhar a expansão das moradias. Muitas áreas foram valorizadas indiretamente, que se situavam entre o centro da cidade e os novos bairros instalados na periferia. Como consequência direta da nova política nacional de habitação, na década de 1970, cresceu vertiginosamente a instalação de loteamentos em Londrina (Cocato, 2021).

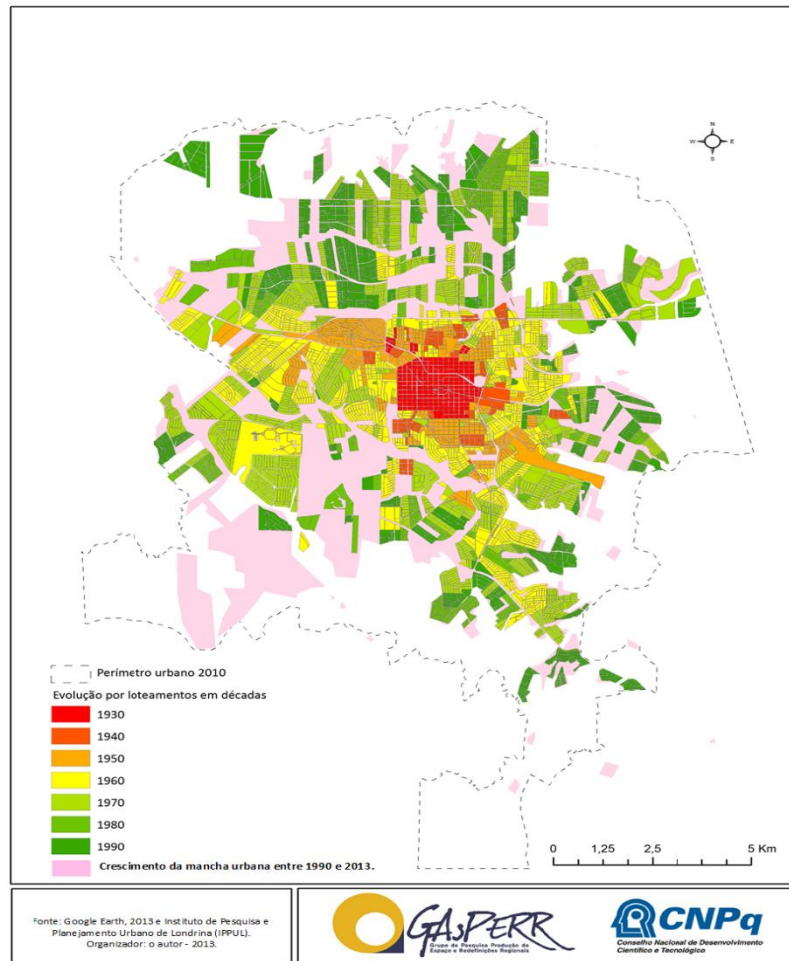
Beidack e Fresca (2011) colocam a criação da Companhia de Habitação de Londrina (Cohab-Londrina) em 1965 como marco no direcionamento da expansão da cidade — especialmente para a zona norte —; segundo as autoras, 44% dos conjuntos habitacionais construídos em Londrina, de 1970 a 2007 foram nessa zona (Beidack; Fresca, 2011). Distante da malha urbana existente até então, essa área foi escolhida para a construção dos conjuntos habitacionais destinados ao desfavelamento e ao suprimento de moradias populares.

Com a expansão urbana para a construção de conjuntos habitacionais que perpassam as décadas de 1970, 80 e 90, formaram-se vazios urbanos entre a porção central, norte e sul, que por meio de construção de infraestruturas impulsionam o capital imobiliário. Nos anos 1990, ocorre uma expansão físico-territorial intensificada por conjuntos habitacionais, por loteamentos implantados pela iniciativa privada e pelo aumento do número de plantas industriais. A partir de então, é marcante a atuação imobiliária no que diz respeito à grande quantidade de condomínios exclusivos — de vários tipos e gêneros —, demonstrando novas tendências e, em muitos casos, reproduzindo a autoss segregação residencial (Fresca, 2002). Nessa mesma década, na porção sudoeste tem verificado uma nova área de expansão urbana a partir da inauguração do Shopping Center Catuaí, implementado no ano de 1990, colocando cada vez mais em contato as áreas rurais com as áreas urbanas.

Importante relatar que de modo geral, até meados dos anos 1980, essa área — nas imediações do Shopping Catuaí — foi efetivamente incorporada via ação do poder público, mas a partir de então — e com mais intensidade na década de 1990 —, houve intenso aumento de loteamentos particulares que foram e estão sendo efetivados nos vazios urbanos, de uso, e, até recentemente, agropecuário. Os empreendimentos imobiliários passaram a ser direcionados a uma população de alto poder aquisitivo, através de condomínios exclusivos de altíssimo padrão e chácaras de lazer (Fresca, 2002). A expansão físico-territorial da cidade nessa área não está concluída e vários empreendimentos estão em andamento, com perspectivas de continuidade por vários anos, como é o exemplo da Gleba Palhano — um empreendimento de condomínios verticais de população de classe média e alta. O processo de expansão até o ano 2012 pode ser visualizado no mapa da evolução de loteamentos por décadas na cidade de Londrina (Figura 1).



**Figura 1** – Evolução por loteamentos em décadas na cidade de Londrina



Fonte: Nascimento (2014).

Na figura 1, é visível que na década de 70 e 80 há uma grande quantidade de loteamentos na zona norte, caracterizando os conjuntos habitacionais implementados por programas governamentais. Na década de 1990, a expansão para as bordas em todas as regiões consolida-se. A partir dos anos 2000, aumentou a tendência de implantação de condomínios horizontais de alto e médio padrão, ainda na região sudoeste do perímetro urbano. Atualmente, diversos são os condomínios existentes na cidade, mas os do centro-sul têm-se destacado; os principais são: Royal Golf Residence, Royal Park Residence, Royal Forest Residence, Alpha Ville e Sun Lake.

Visto que houve uma expansão dos conjuntos habitacionais nas décadas de 70 e 80, só houve consolidação de outras políticas habitacionais em meados dos anos 2000; a cidade novamente volta a ser alvo de políticas habitacionais. Em 2009, iniciam-se as construções do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) com destaque para o conjunto habitacional Vista Bela — um dos maiores do Brasil no período citado —, localizado na zona norte. Foi entregue



totalmente desprovido de serviços urbanos coletivos, como escolas, hospitais, postos de saúde, comércio, arborização, áreas de lazer etc. (Pagani, 2013).

Mais uma vez, a cidade seria marcada por um grande empreendimento habitacional isolado do meio urbano e desconectado da malha urbana (Pagani, 2013). O PMCMV funciona em parceria com empresas privadas e destina a maior parte do subsídio para estas, que ficam responsáveis pelo loteamento, construção e venda das unidades habitacionais. Para que haja o lucro por parte das empresas, elas escolhem as terras mais baratas, concentrando a produção das unidades habitacionais nesses locais. Por esse motivo, as periferias tornam-se atrativas para esse tipo de empreendimento; trata-se de uma política pública que fomenta a especulação imobiliária. As terras no limite do perímetro são atrativas pelo preço baixo, muitos promotores imobiliários compram terras rurais próximas a essa delimitação para ficarem à espera de um projeto lucrativo, que vai render muito retorno financeiro com a futura valorização daquelas terras. Para a construção do futuro empreendimento, foi necessário modificar a Lei do Perímetro Urbano, regida pelo Plano Diretor que permitiu a expansão da área urbana e, com isso, a conversão de terra rural em terra urbana (Wilteburg, 2014). Nesse contexto, o próximo subtópico visa caracterizar e discutir a expansão urbana a partir dos anos 2010 e seus desdobramentos no território.

### ***Expansão urbana a partir dos anos 2010: direcionamentos atuais e o caso da zona leste***

A Lei do Perímetro Urbano de Londrina teve alterações de acordo com a pesquisa de Rosolém (2012). Os registros de mapeamentos do perímetro urbano encontrados são os de 1982, 1998 e 2012, sendo que a expansão do perímetro de 1998 e 2012 foi alterada por leis municipais específicas, a saber: Lei Municipal nº 7484/1998 e Lei Municipal nº 11.661/2012. É essencial destacar que a expansão do perímetro nem sempre é justificada pela expansão concreta de loteamentos, mas sim, a expansão pode ocorrer para uma posterior valorização imobiliária, assim como a incorporação de loteamentos já existentes na zona rural à zona urbana.

A partir dos anos 2010, continuou a tendência de implantação de condomínios horizontais de alto e médio padrão na região sudoeste do perímetro urbano. No entanto, o estudo de Amorim (2011) apresenta uma nova perspectiva de expansão para a cidade de Londrina com um novo vetor concentrado na zona leste. A partir dos anos 2010, o poder público local — a fim de impulsionar uma nova valorização e expansão da malha urbana — inicia a construção do Teatro Municipal no complexo Marco Zero, com a adequação viária dos principais

corredores de tráfego da Zona Leste, dentre outros investimentos e melhorias — além da própria construção da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR). Segundo Amorim (2011), esses dois investimentos de ordem pública passaram a constar como “âncoras” da valorização imobiliária local, refletindo-se nas expectativas de aumento no preço da terra, mesmo antes de construídos — como é o caso do Teatro e da UTFPR.

O Complexo Marco Zero em seu projeto inicial, constituiria num centro empresarial, cultural e comercial, pois abrigaria: o Teatro Municipal; o Shopping Boulevard com mais de 300 lojas, 12 salas de cinema e sete lojas âncoras; um hipermercado; um centro de convenções para três mil pessoas; e sete torres comerciais e residenciais, além de outros empreendimentos privados.

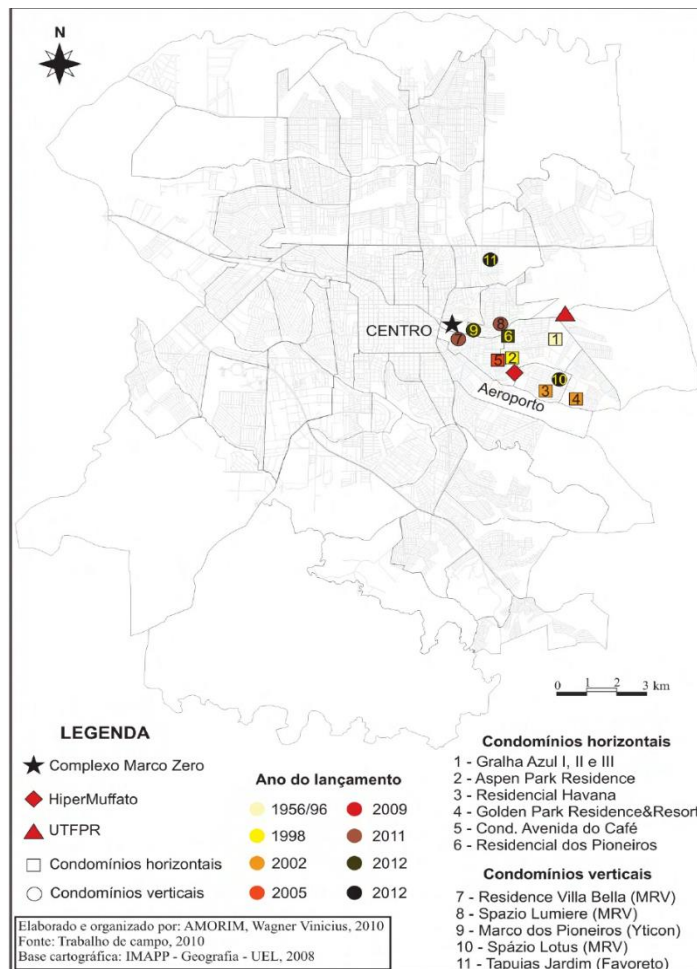
Cabe frisar que, as primeiras intenções de valorização da área foram privadas, principalmente pela intermediação de incorporadores locais na gestão do empreendimento. No entanto, o poder público ao construir o Teatro Municipal no local viabiliza e dá o pontapé inicial para a valorização (Amorim, 2011). Na data de publicação desse artigo, a construção do Shopping Boulevard já foi concluída e o shopping já encontra-se em funcionamento, além de diversas lojas no entorno e as torres comerciais. Apenas o teatro municipal ainda não foi concluído, em função de atrasos no repasse de dinheiro público para a construtora responsável pela construção. De acordo com Amorim (2011, p. 230):

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

Como destaca o autor, esse espaço fragmentado abrange uma área que agrega conjuntos habitacionais, ocupações irregulares — favelas — e condomínios de alto padrão. Na zona leste, um exemplo do fato de existir uma diversidade no preço médio de terrenos e diversidade no tipo de ocupação é a diferença entre os bairros Aeroporto e Brasília: no ano de 2009, com preços médios altos por terreno, entre R\$ 418.000 e 869.000, respectivamente, e ao lado dos bairros HU e Interlagos com preços baixos, na média de R\$ 93.000 (Amorim, 2011). Essa característica é importante para analisarmos esse novo vetor de expansão do município, que difere da ocupação recente da região sudoeste, marcada majoritariamente por população de

alta renda. Na Figura 2, é possível observar os principais empreendimentos imobiliários na zona leste até o ano de 2012.

**Figura 2** – Mapa dos principais empreendimentos imobiliários na zona leste até o ano de 2012



Fonte: Amorim (2011).

Dos anos 2010 até 2023, a zona leste demonstra ser um grande eixo de expansão de empreendimentos privados Londrina. Os motivos para essa expansão na zona leste foram averiguados através de entrevista com a presidente do Sindicato da Construção Civil de Londrina e breve análise de estudo anterior sobre o preço do solo em Londrina (Arôxa, 2016). É fato que as novas áreas de expansão se direcionam de acordo com as condições mais convenientes para o lucro dos promotores imobiliários. Em Londrina, o preço da terra vem oscilando de acordo com as mudanças nas estratégias do mercado imobiliário. Arôxa (2016) demonstrou em uma tabela a valorização do preço do m<sup>2</sup> por bairro em Londrina entre os anos de 2000 e 2015. Analisando a área de transição do urbano para o rural na região sudoeste de

Londrina, constatou-se que o condomínio Euro Royal registrou a maior valorização no período, tendo registrado 909,7 R\$/m<sup>2</sup>, seguido pelo Royal Golf (502,8 R\$/m<sup>2</sup>), Tucanos (497,9 R\$/m<sup>2</sup>), Alphaville I e II (423,4 R\$/m<sup>2</sup>) e Royal Tennis (407,3 R\$/m<sup>2</sup>). A autora demonstra um ciclo de valorização do preço por metro<sup>2</sup> nos condomínios a partir de 2006, ganhando intensidade em 2010 (Arôxa, 2016). A metodologia utilizada pela autora foi a coleta de preços dos lotes não edificadas (terrenos) no Jornal Folha de Londrina entre os anos de 2000 e 2015.

Todos esses bairros estão localizados na região sudoeste de Londrina, onde houve uma intensa valorização a partir da instalação do Shopping Catuaí nos anos 1990. No entanto, existe a necessidade de uma pesquisa mais recente sobre essa valorização, pois do ano de 2016 em diante tiveram muitas mudanças, principalmente após a pandemia de COVID-19 no ano de 2020. De acordo com a presidente do Sindicato da Construção Civil de Londrina (SINDUSCON), a tendência de expansão da cidade continua sendo a região sudoeste; os preços mais altos estão na região sudoeste e na zona leste preços medianos. Após a pandemia de Covid-19 subiu muito a procura por lotes, porém o valor do imóvel subiu significativamente em Londrina. A presidente do SINDUSCON destaca que não existiu expansão maior na região sudoeste, pois houve um impedimento judicial relacionado à zona de amortecimento<sup>3</sup> da Mata dos Godoy<sup>4</sup>; por isso, a zona leste sobrou como o vetor de expansão mais importante (Informação Verbal, 2024)<sup>5</sup>. Esse relato é muito interessante e deixa claro o objetivo das construtoras de continuar expandindo a região sudoeste e que uma das estratégias é pressionar a prefeitura para que a legislação seja alterada.

Dessa maneira, as novas áreas de expansão — com destaque para a zona leste —, apesar de estarem em curso de valorização, ainda não são as mais caras do perímetro, porém estão em alta exatamente pela diversidade de tipologias de moradia contendo extratos altos e médios de renda e valores mais acessíveis para as construtoras. Saliente-se a construção de infraestruturas realizadas pela prefeitura municipal — a exemplo do complexo Marco Zero que abrange o Shopping Boulevard e o Teatro Municipal (inacabado) — e diversas lojas que contribuíram nessa expansão.

De acordo com pesquisa feita no acervo da Diretoria de Loteamentos da Prefeitura de Londrina (Prefeitura do Município de Londrina, 2026), os loteamentos privados aprovados a

<sup>3</sup>Segundo a Lei Federal nº 9.985/2000 - Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), com o objetivo de proteger as UC de impactos negativos causados por atividades em seus entornos, devem ser criadas zonas de amortecimento. De acordo com o artigo 49, é proibido que a zona de amortecimento (ZA) seja transformada em zona urbana.

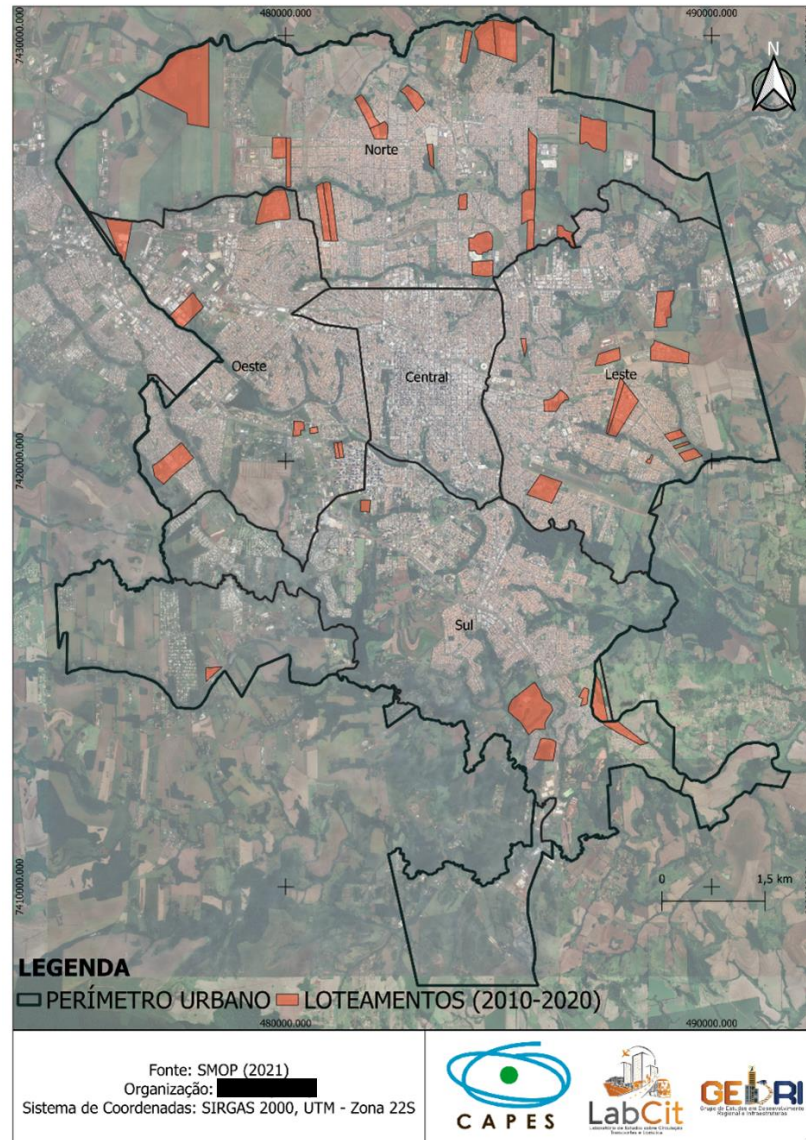
<sup>4</sup>Área de Preservação Permanente localizada a sudoeste do perímetro urbano de Londrina.

<sup>5</sup>Informações fornecidas pela Presidente do SINDUSCON em 16 de fevereiro de 2024.



partir do ano de 2010 até 2021 em Londrina contabilizam 50 no total com 22 aprovados na zona norte, 7 na zona sul (incluindo sudoeste), 9 na zona oeste e 12 na zona leste (Figura 3).

**Figura 3** – Loteamentos aprovados entre os anos de 2010-2021 em Londrina



Fonte: Elaboração da própria autora. Adaptado da Prefeitura Municipal de Londrina (2022).

De acordo com os dados da Diretoria de Loteamentos (Prefeitura do Município de Londrina, 2026), no mesmo período (2010 até 2021) foram aprovados 12 loteamentos privados na zona leste, entre eles, 3 condomínios horizontais fechados. É possível notar diversas vias que foram construídas e pavimentadas recentemente a fim de levar infraestrutura para os novos conjuntos habitacionais de alto padrão.

Há uma característica marcante na zona leste: bairros de alto padrão localizam-se próximo de conjuntos habitacionais populares e um exemplo é o conjunto habitacional vertical

Ernani Moura Lima (Figura 4). Esse conjunto fica nas extremidades da zona leste e quando foi instalado não dispunha de nenhuma infraestrutura e as vias não eram asfaltadas. É a partir da expansão dos conjuntos habitacionais de classe média e alta que essa região começa a ganhar maiores investimentos — a exemplo do Arco Leste finalizado no ano de 2021, via que liga a região leste a zona rural.

**Figura 4** – Conjunto Habitacional Ernani Moura Lima



Fonte: A própria autora.

Há poucos quilômetros de distância do conjunto Ernani — próximo à UTFPR, ao longo da Av. dos Pioneiros — surgem alguns novos empreendimentos da MRV e Paysage — duas construtoras de atual destaque em Londrina. A Figura 5 ilustra o condomínio vertical Acquaville, da construtora e incorporadora MRV Engenharia; na Figura 6, está a placa de indicação das vendas de terrenos no condomínio horizontal Paysage Indaiá, da incorporadora Paysage. Também na Figura 6, está o estande de vendas de terrenos do condomínio horizontal Parque Tauá e os muros do mesmo condomínio.

**Figura 5 – Empreendimento vertical Acquaville**



Fonte: A própria autora.

**Figura 6 – Empreendimentos horizontais Indaiá e Tauá na zona leste**



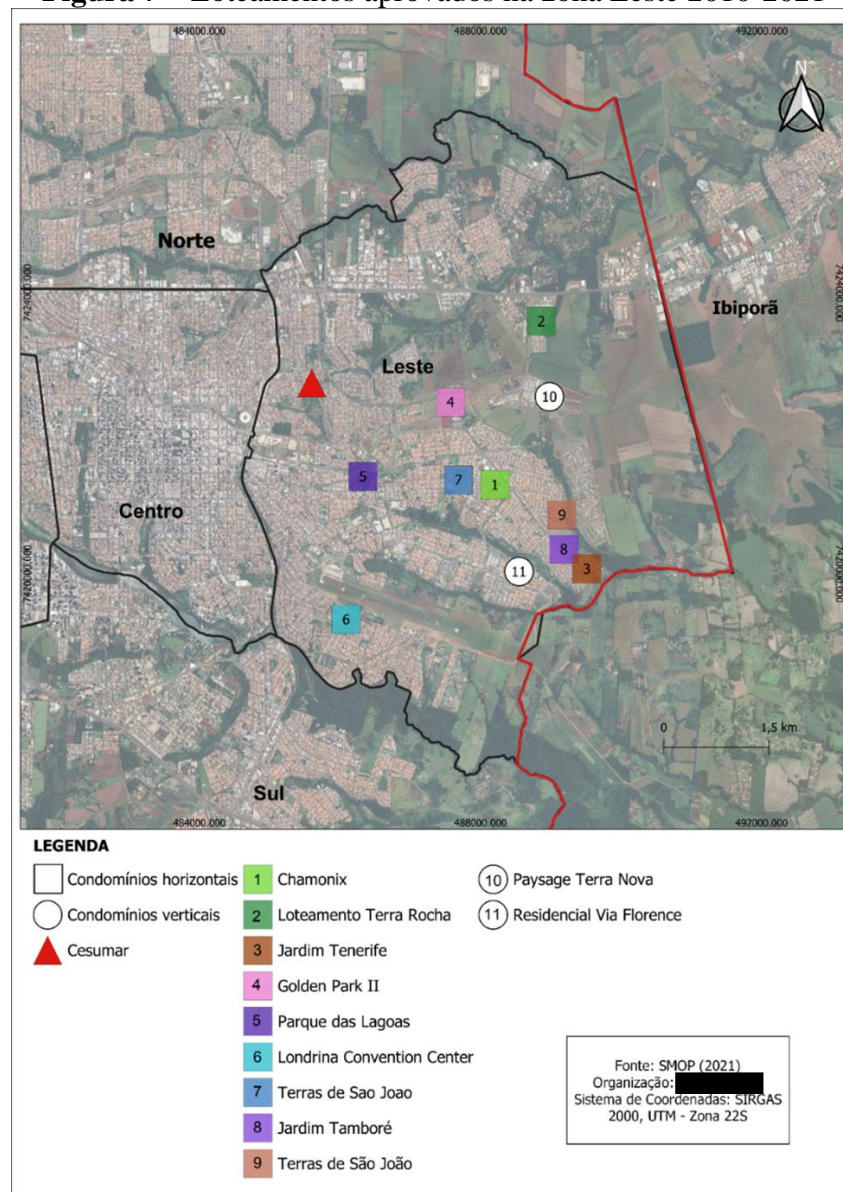
Fonte: A própria autora.



De acordo com informações da página eletrônica<sup>6</sup> da construtora Paysage, o Parque Tauá (figura 6) foi lançado em 2013. Conta com ciclovias, praças, áreas comerciais e lotes residenciais abertos e fechados. O condomínio possui 146 terrenos de 306m<sup>2</sup> a 613m<sup>2</sup> com uma área total de 78.041,75m<sup>2</sup>. No extremo da zona leste, esse condomínio expressa bem as características que se repetem na expansão urbana de Londrina: distante das infraestruturas e isolado no limite entre urbano e rural.

Na tentativa de produzir um mapeamento mais atualizado dos loteamentos da zona leste, a Figura 7 ilustra os loteamentos aprovados a partir do ano de 2010 na zona leste:

**Figura 7 – Loteamentos aprovados na zona Leste 2010-2021**



Fonte: Elaboração própria. Adaptado de SMOP (2021).

<sup>6</sup> Disponível em: <https://paysage.com.br/empreendimento/parque-taua/>. Acesso em jan. de 2026.

São nove condomínios horizontais e dois verticais no recorte de tempo pesquisado, além do empreendimento da Cesumar. É notório que comparado ao mapa da Figura 1 há um aumento no número de condomínios horizontais. A diversidade que caracteriza os empreendimentos na zona leste ainda permanece com a presença de empreendimentos populares e para a classe média e alta. No entanto, a predominância de condomínios horizontais demonstra um crescimento nos empreendimentos para a classe média e alta em função do disparo no valor da terra em regiões mais valorizadas — em especial a região sudoeste, onde os condomínios horizontais foram supervalorizados ao longo da última década.

A partir da expansão da zona leste, chegamos no vetor de expansão que nos coloca na discussão do rural e do urbano. A expansão recente tem como um dos vetores a construção de vias de acesso, que aproximam cada vez mais espaço urbano do rural na zona leste, além da expansão dos loteamentos. Uma das modificações recentes foi a construção do Arco Leste (Figura 8), que liga as vias Salgado Filho e Robert Kock na zona leste à estrada do Limoeiro, localizada na zona rural.

**Figura 8** – Arco Leste de Londrina

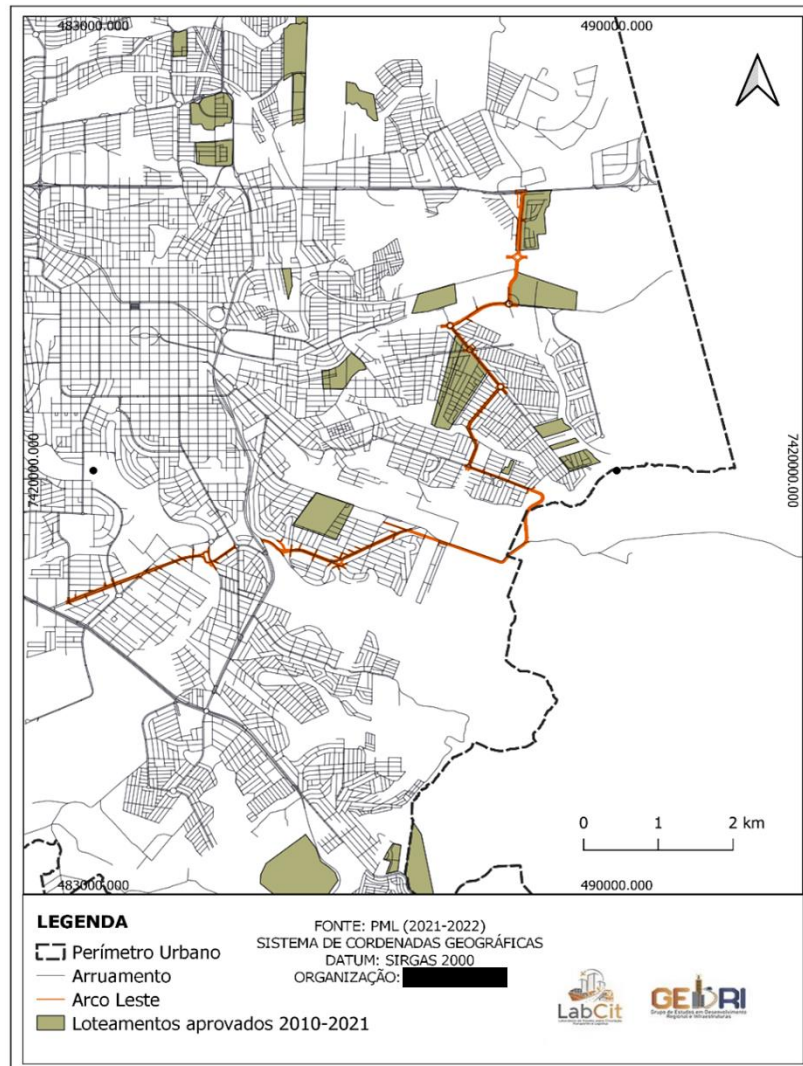


Fonte: Oliveira (2021).

Essa via possibilita um eixo de desenvolvimento na zona leste a partir da mobilidade e, consequentemente, uma expansão e adensamento urbano nessa área. Ao mesmo tempo que facilita a mobilidade dos moradores tanto da zona urbana quanto da zona rural, também abre brechas para uma expansão predatória e beneficiadora dos agentes imobiliários, a partir da

valorização de vazios urbanos e especulação imobiliária. Na Figura 9, é possível observar que o Arco Leste é uma via de acesso principalmente para os novos loteamentos instalados a partir do ano de 2010.

**Figura 9 – Arco Leste (2021)**



Fonte: Elaboração da própria autora.

A abertura de novas vias — a exemplo do Arco Leste — valoriza os terrenos e os empreendimentos. O mecanismo de especulação imobiliária resulta no espraiamento da cidade, expansão do perímetro e construção de conjuntos habitacionais ou condomínios de alto padrão nas áreas de expansão. No município de Londrina, esses fenômenos repetem-se e criam um cenário predatório de especulação e vazios urbanos.

Outra área que se destaca como um eixo de expansão dos loteamentos é a zona norte que contabiliza desde 2010 um total de 22 loteamentos aprovados pela prefeitura. Há um destaque para a construção de conjuntos habitacionais populares do Programa Minha Casa



Minha Vida, a exemplo do Conjunto Vista Bela, entregue no ano de 2009 e o conjunto Flores do Campo que caracteriza-se por ser uma ocupação irregular que teve início em 30 de setembro de 2016, quando cerca de 400 famílias chegaram ao local que, a princípio atenderia às políticas habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, mas que por questões orçamentárias, o empreendimento nunca chegou a ser concluído (Vieira, 2018). Recentemente, o local entrou em processo de reintegração de posse por parte da Caixa Econômica Federal.

### Considerações finais

É fato que na urbanização contemporânea as cidades brasileiras estão cada vez mais espraiadas, controladas pela dinâmica do preço da terra — fato que torna a cidade cada vez mais fragmentada. As grandes empresas — inclusive as loteadoras e incorporadoras — procuram espaços distantes das infraestruturas, onde o preço da terra é mais barato para a construção de conjuntos habitacionais e, ao mesmo tempo, as classes média e alta procuram espaços de moradia também distantes do centro, habitando condomínios verticais e horizontais. Em Londrina, os eixos de expansão urbana projetam-se exatamente nessas duas lógicas: a dos conjuntos habitacionais para a população de extratos baixos de renda e os condomínios para a classe média e alta.

Há um destaque para a expansão urbana ocorrida na zona leste nos últimos 10 anos com a abertura de 12 novos loteamentos privados. As empresas incorporadoras e loteadoras que se destacam nesse processo são a MRV Engenharia, Loteadora Lotpar e Loteadora Assai. Dar-se-á um enfoque também na ação do Estado na construção de infraestruturas a exemplo do arco leste, que liga a zona leste à estrada do Limoeiro, na zona rural. Essa característica mostra que a expansão urbana de Londrina está ultrapassando o limite do urbano e acelerando a transformação das terras rurais em urbanas, gerando descontinuidades no espaço. As descontinuidades aprofundam-se no sentido de que os impostos, tanto o Imposto Territorial Urbano (IPTU) quanto o Imposto Territorial Rural (ITR) misturam-se nessas áreas de borda do perímetro urbano e, conseqüentemente, a fiscalização da prefeitura não é eficiente, como também a aplicação de políticas urbanas. Além de que os usos do solo são diversos, configurando áreas heterogêneas e distintas, que precisam de estudos mais apurados e atenção específica, pois podem apresentar problemas de degradação ambiental e desigualdade social mais acentuados. Essas áreas — definidas por alguns autores como periurbanas — devem ser alvo de mais pesquisas acadêmicas a fim de compreender essas particularidades.

Outra região de destaque citada neste artigo é a região sudoeste, que não apresenta número significativo de loteamentos abertos nos últimos 10 anos em função do alto preço da terra e dos impedimentos colocados pelas leis ambientais — em específico a Zona de Amortecimento da Mata dos Godoy; essa região perdeu a atenção das incorporadoras nos últimos anos justamente por esse impedimento na legislação. Porém, existe uma forte pressão dos moradores e das incorporadoras nos debates com a Prefeitura Municipal para que cada vez mais as infraestruturas cheguem ao local e que essas legislações sejam modificadas, demonstrando uma clara aliança entre o público e privado. Portanto, nos próximos anos, o principal eixo de expansão em Londrina — que agora está concentrado na zona leste —, pode voltar a ser a região sudoeste.

Analisando a expansão recente, um padrão que merece destaque são os condomínios verticais e horizontais. Os horizontais, em sua maioria, são condomínios fechados de alto padrão e os verticais oscilam entre condomínios de alto padrão e os construídos para população de extrato baixo de renda com a ajuda de programas federais — a exemplo do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) —, mostrando que todos os segmentos da incorporação e construção civil estão direcionando seus empreendimentos para as bordas da cidade e a cidade torna-se cada mais espalhada e dispersa.

## REFERÊNCIAS

- AMORIM, Wagner Vinicius. **A produção social do espaço urbano em Londrina-PR: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana**. 2011. 287 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) — Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (UNESP), Presidente Prudente, 2011.
- ARÔXA, Barbara Hayashida. **Faces da segregação deliberadas: correlações entre planejamento, gestão e o preço do solo urbano em Londrina (PR)**. 2016. 186 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) — Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2016.
- BEIDACK, Andréa Rodrigues dos Santos; FRESCA, Tânia Maria. Reestruturação urbana e novas centralidades: um estudo sobre a zona norte de Londrina-PR. **Boletim de Geografia**, v. 29, n. 2, p. 147-163, 2011. Disponível em: <https://periodicos.uem.br/ojs/index.php/BolGeogr/article/view/9898>. Acesso em: 13 jun. 2023.
- BRAGUETO, Claudio Roberto. **A inserção da microrregião geográfica de Londrina na divisão territorial do trabalho**. 1996. 323 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) — Universidade de São Paulo, São Paulo, 1996.
- BRAGUETO, Claudio Roberto; CUNHA, Fábio César Alves. A divisão territorial do trabalho e o processo de industrialização da Microrregião Geográfica de Londrina. **Revista Geografia**, v. 11, n. 1, 2002.
- BRASIL. **Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000**. Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9985.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9985.htm). Acesso em: 28 jan. 2026.
- COCATO, Guilherme. Estruturação da cidade e incorporação urbana: uma leitura a partir da expansão físico-territorial de Londrina-PR. **GeoTextos**, v. 17, n. 2, 2021.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2004.
- COSTA, Eduarda Marques da; ANTONELLO, Ideni Terezinha. Urban planning and residential segregation in Brazil: the failure of the “Special Zone of Social Interest” instrument in Londrina City (PR). **Sustainability**, v. 13, n. 23, p. 13285, 2021. Disponível em: <https://www.mdpi.com/2071-1050/13/23/13285>. Acesso em: 1 jun. 2024.
- FRESCA, Tânia Maria. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. **Revista Geografia**, v. 11, n. 2, 2002.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Aglomerados subnormais 2019: classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à COVID-19**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: [https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101717\\_notas\\_tecnicas.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101717_notas_tecnicas.pdf). Acesso em: 9 abr. 2023.
- INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA. **Plano Diretor Municipal de Londrina: revisão 2018-2028: relatório Etapa 2: avaliação temática**

integrada. Londrina, PR: Prefeitura Municipal de Londrina, 2018. Disponível em: <http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/CADERNOS52/ITEM5-2SISTEMADESUSTENTACAOADAPTADO.pdf>. Acesso em: 21 fev. 2022.

NASCIMENTO, Agnaldo da Silva. **No vazio, caberiam casas, parques, fábricas... caberia muita cidade**. 2014. 142 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) — Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Presidente Prudente, 2014.

PAGANI, Eliane Barbosa. Território, desigualdade e cidadania: o Programa Minha Casa, Minha Vida em Londrina. **Serviço Social em Revista**, v. 16, p. 89-113, 2013.

PAYSAGE EMPREENDIMENTOS. **Parque Tauá**. Disponível em: <http://paysage.com.br/empreendimento/parque-taua/>. Acesso em: 28 jan. 2026.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA. **Relação dos loteamentos aprovados. Portal da Prefeitura de Londrina**. Disponível em: <https://portal.londrina.pr.gov.br/loteamento-subdivisao-anexacao-obras/relacao-dos-loteamentos-aprovados>. Acesso em: 28 jan. 2026.

ROSOLÉM, Nathália Prado. Visualização cartográfica da expansão da cidade de Londrina por meio de coleção de mapas digitais. **Ambiência**, v. 8, ed. esp. 1, p. 667-684, 2012.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. 6. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

VIEIRA, Jaqueline de Araújo. Narrativas visuais em contextos urbanos: fotoetnografando a ocupação Flores do Campo. **Revista Ciências da Sociedade**, v. 2, n. 3, p. 330-339, 2018.

WILTEMBURG, Luís Fernando. Câmara aprova moradias preocupada com a população. **Folha de Londrina**, 2014. Disponível em: <https://www.folhadelondrina.com.br/politica/camara-aprova-moradias-preocupada-com-a-populacao-881705.html>. Acesso em: 7 jun. 2022.



### ***CRedit Author Statement***

---

- ☐ **Reconhecimentos:** Não há.
  - ☐ **Financiamento:** Não há.
  - ☐ **Conflitos de interesse:** Não há.
  - ☐ **Aprovação ética:** Não há.
  - ☐ **Disponibilidade de dados e material:** Não há.
  - ☐ **Contribuições dos autores:** A autora é responsável pela construção do artigo.
- 

**Processamento e editoração: Editora Ibero-Americana de Educação**  
Revisão, formatação, normalização e tradução

