

CENTRALIDADE E DINÂMICA IMOBILIÁRIA EM LONDRINA (PR): CONSIDERAÇÕES A PARTIR DA AVENIDA TIRADENTES

Danilo Marcondes de Alcantara

Mestrando em Geografia
UNESP – Univ Estadual Paulista, Presidente Prudente
[danilomalcantara@gmail.com](mailto:danielomalcantara@gmail.com)

RESUMO

Este artigo tem por objetivo a discussão do processo de estruturação urbana em Londrina, a partir de padrões de centralidade e atuação do capital incorporador sobre a Avenida Tiradentes, uma das mais importantes vias de circulação e troca de mercadorias da cidade. Essa avenida foi projetada e construída como via arterial, fazendo a ligação da área central com a zona oeste da cidade e com outras cidades vizinhas. Ao longo das últimas décadas do século XX, essa via acompanhou um processo de concentração de atividades comerciais das mais diversas, tanto no que diz respeito ao tipo dos estabelecimentos quanto ao público consumidor. Ela é também apontada em alguns estudos como um desdobramento da área central, inserida num movimento de descentralização e redefinição da centralidade em Londrina. Partindo de tais elementos, este texto busca discutir as lógicas de atuação de diferentes agentes, bem como suas articulações na produção desta centralidade, dando ênfase ao capital incorporador.

Palavras-chave: Centralidade, Capital incorporador, Estruturação urbana, Londrina.

CENTRALITY AND REAL STATE DYNAMICS IN LONDRINA (PR): CONSIDERATIONS FROM TIRADENTES AVENUE

ABSTRACT

This article aims to discuss the Londrina structuring urban process by the patterns of centrality and role of the developer capital performance on the Tiradentes Avenue, one of the most important traffic and commodity exchange routes. This avenue was designed and built as an arterial route, linking the central area to the west of the city and other neighboring cities. Over the last decades of the twentieth century it went through a diverse commercial concentration process, both in types of establishments and in consuming public. In some studies is suggested as an offshoot of the central area, immersed in a decentralization movement and redefinition of the Londrina centrality. Starting from these considerations, the paper discusses the different agents' logic of action logic of action joint production of this centrality, focusing on developer capital.

Keywords: Centrality, Developer capital, Urban structuring, Londrina.

INTRODUÇÃO

A concepção de produção do espaço urbano, realizada por e a partir das relações sociais, orienta-nos na leitura a ser desenvolvida sobre uma realidade específica, a cidade de Londrina, que vem revelando, de acordo com vários estudos já publicados, uma crescente complexidade em termos de relações de produção, circulação e consumo, numa amplitude escalar que vai do intraurbano à rede urbana nacional. É fundamental pensar, neste caso, como essas relações são construídas e por quem, bem como as resultantes deste processo, levando-nos ao estudo da ação dos agentes produtores do espaço e da morfologia urbana. A Avenida Tiradentes, área por nós selecionada com o intuito de apreender tais processos e agentes, compreende um

Recebido em 22/11/2012
Aprovado para publicação em 13/03/2013

extenso eixo conectado por outras importantes vias, por onde circulam milhares de veículos e pessoas todos os dias. A relação entre os fixos e fluxos, como já discuti Ribeiro (2006a), revela-se intensa, exigindo uma leitura atenta sobre a avenida e a área imediata onde se insere, sem perder o contexto da totalidade do espaço urbano de Londrina.

Ao observarmos a área de estudo, uma série de questionamentos emerge com base na literatura sobre o tema. As formas presentes, bem como suas funções e processos nos remetem a pensar sobre a centralidade exercida pela avenida e seu entorno e sua ligação com as outras áreas da cidade e até mesmo com outras cidades. Neste sentido, queremos discutir em que medida a dinâmica imobiliária promovida pelo capital incorporador se insere neste movimento de estruturação urbana e redefinição da centralidade.

O caso da Avenida Tiradentes se apresenta enquanto desafio para desvendarmos as estratégias do capital incorporador na cidade. Sendo Londrina uma realidade não-metropolitana, observamos em seu espaço intraurbano uma atuação muito mais intensa do mercado imobiliário na produção de habitações, em suas mais diversas formas, como indicam os recentes trabalhos de Amorim (2011) e Santos (2011). Os eixos das grandes avenidas, em sua maioria, além de serem importantes vias de circulação e de troca de mercadorias, assumem também um papel residencial com a presença de condomínios verticais. Esse quadro é verificado nas avenidas: JK (centro), Higienópolis (centro – sul), Duque de Caxias (centro – sul), Madre Leônia Milito (sudoeste), Inglaterra (sul), Celso Garcia Cid (centro – leste), entre outras. Na Avenida Tiradentes, no entanto, verificamos uma concentração demasiadamente localizada ao longo de três quadras, em vias adjacentes, de torres residenciais que compõem um cenário de aparente consolidação do setor. Diante dessa perspectiva, intentamos identificar e discutir alguns elementos que nos remetam a pensar na atuação do mercado de habitações nessa localização da cidade, bem como suas limitações.

Para efeito de organização e clareza, dividimos o trabalho em três partes, além da introdução e considerações finais. No primeiro subitem, “Observações iniciais: capital incorporador, centralidade e (re)estruturação urbana”, buscamos discutir conceitualmente a reprodução do capital incorporador sobre a cidade, suas estratégias e sujeitos envolvidos, bem como referências acerca dos conceitos de centralidade e (re)estruturação urbana. Posteriormente, em “Londrina: breve reflexão histórica”, relatamos alguns eventos relacionados à formação e “evolução” do espaço urbano londrinense. No último subitem, “O caso da Avenida Tiradentes”, apresentamos as informações levantadas com base na pesquisa bibliográfica e no trabalho de campo realizado, com vistas a aprofundar o debate e revelar algumas considerações sobre os processos elencados.

O estudo de caso que propomos discutir no presente texto é resultado das reflexões suscitadas pela disciplina “Urbanização e Produção do Espaço”, ofertada no Programa de Pós-graduação em Geografia da Unesp, campus de Presidente Prudente. Para tanto, nos apoiamos no debate empreendido pela bibliografia produzida sobre o assunto, em especial Ribeiro (2006a), o qual contextualiza a Avenida Tiradentes enquanto desdobramento da área central, entendendo, por sua vez, a centralidade como expressão dos fluxos gerados pelas diversas atividades desenvolvidas na cidade. O trabalho de campo consistiu no levantamento das edificações localizadas ao longo da Avenida Tiradentes, da identificação do tipo e do uso dado aos imóveis. Além disso, foram realizadas entrevistas com os principais promotores imobiliários de Londrina e coleta de informações sobre empreendimentos comerciais e residenciais, o que nos permitiu uma apreensão do movimento gerado pelos agentes produtores do espaço e suas áreas privilegiadas para investimentos.

OBSERVAÇÕES INICIAIS: CAPITAL INCORPORADOR, CENTRALIDADE E (RE)ESTRUTURAÇÃO URBANA

A produção do espaço urbano é realizada por uma série de agentes, dos quais queremos destacar neste estudo o grupo envolvido com a produção e comercialização imobiliária. Os sujeitos relacionados a esse grupo são muitos, tais como: proprietários fundiários, construtoras, empresas incorporadoras, imobiliárias, entre outros. No entanto, utilizando dos argumentos de Smolka (1987), optamos por sintetizar todos esses sujeitos na figura do capital incorporador.

Entendemos o capital incorporador como aquele que desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído,

em especial aqueles destinados à produção de habitações. [...] Tipicamente, para a realização de empreendimentos imobiliários, são envolvidos desde a compra ou aquisição de direitos sobre os terrenos até a contratação de consultoras e planejadoras, edificadoras, agentes financeiros para as diversas fases do projeto e agentes responsáveis pela comercialização final de imóveis (promotores de vendas, etc.). [...] Assim, o capital incorporador é definido como aquela fração do capital que se valoriza pela articulação destes diversos serviços contratados. Alternativamente, poder-se-ia conceber tal capital como o que adquire terreno com a finalidade de valorizá-lo na alteração de seu uso, ou seja, capital que investe nas bases em que rendas fundiárias são formadas (SMOLKA, 1987, p. 47).

Assim, o capital incorporador se apropria de rendas fundiárias sempre na expectativa de valorização futura, sendo que as bases da estrutura fundiária nas cidades permite que esta fração do capital se reproduza amplamente, buscando em cada ação a rentabilidade máxima. O poder de articulação com os demais agentes é uma característica notável do capital incorporador, que para concretizar seus negócios, muitas vezes, tem o apoio do Estado no provimento de serviços voltados à melhoria do ambiente incorporado, bem como a amortização de impostos e flexibilização da legislação; além disso, conta-se hoje com um suporte financeiro que vai além dos empréstimos bancários, com uma presença cada vez maior de grandes incorporadoras com capital aberto na bolsa de valores, em que os investimentos provenientes dos ativos acionários possibilitam uma maior capitalização das empresas, principalmente para a aquisição de bancos de terra, conforme apontado por Vilas Boas (2011).

Os agentes incorporadores podem ser classificados de acordo com seu potencial de atuação. Fix (2007), citando Logan e Molotch, identifica ao menos três tipos de agentes ligados ao mercado da incorporação imobiliária:

1º - acidental: de cunho rentista e oportunista, é o proprietário “comum”, aquele que mantém a terra enquanto investimento e reserva de valor, mas que não detém conhecimento suficiente para prever a valorização futura do imóvel;

2º – ativo: ao contrário do anterior, possui conhecimento sobre a localização na qual está inserida seu investimento, acompanhando os eixos de valorização sobre a cidade;

3º - estrutural: exemplificado pelas grandes incorporadoras, intervém no espaço, reestruturando-o e produzindo localizações vantajosas, normalmente com o apoio do Estado.

Acreditamos que o capital incorporador em si pode ser enquadrado no segundo e no terceiro tipos, pois o mesmo possui uma série de mecanismos que o coloca numa posição privilegiada na disputa pelo solo urbano. Cabe ressaltar que em muitos casos, quando as expectativas de valorização de uma área não são atendidas dentro de um período aceitável, o agente incorporador pode ainda recorrer ao Estado para que o mesmo aja sobre a área, promovendo melhorias na localização, ou até mesmo, adquirindo a terra para fins públicos. A relação entre capital incorporador e Estado é também discutida por Fix (2007) ao relatar os momentos de valorização imobiliária do setor sudoeste da cidade de São Paulo, referenciando a atuação dos diferentes capitais e do Estado, em especial o governo municipal.

O poder de articulação do capital incorporador envolve vários setores da economia e também outras frações do capital:

[...] são as decisões de investir dos capitais incorporadores que determinam os processos de produção propriamente capitalista dos estoques imobiliários urbanos. A essas decisões estão subordinados tanto os capitais construtores quanto os capitais comerciais e de serviços ligados a definição das estratégias de confecção e realização da produção imobiliária. O circuito imobiliário se completa com a presença dos capitais de empréstimo que financiam tanto a produção como a realização da mercadoria habitação. Sua presença é importante, pois o longo período de produção e o alto valor individual da moradia são um obstáculo à valorização ampliada dos capitais do circuito imobiliário (ABRAMO, 1989, p. 49).

O autor aprofunda o debate sobre a peculiaridade do capital incorporador em relação aos demais capitais, afirmando que o mesmo se estabelece enquanto “[...] ‘maestro’ da sinfonia da

produção capitalista de moradias” (ABRAMO, 1989, p. 49). No mesmo texto, Abramo (1989) discute as estratégias voltadas à política fundiária, relacionando o ganho fundiário ao tempo e ao ciclo de vida das áreas urbanas. Isto é, a atuação do capital incorporador sobre o espaço dentro de um determinado período que busca realizar no presente as garantias para um ganho no futuro, baseando-se numa “renda fundiária virtual”. As fases de atuação dos incorporadores, segundo Abramo (1989), estão ancorados no ciclo de vida das áreas; cada ciclo corresponde à capacidade de reprodução crescente do capital, sendo que a partir do momento em que uma área é consolidada, o capital pode migrar seus investimentos para outro local, onde poderá auferir uma renda maior diante de terrenos mais baratos.

Muitos estudos vêm sendo realizados sobre a atuação dos agentes incorporadores na produção do espaço urbano. Em relação à Londrina, os trabalhos de Amorim (2011), Santos (2011) e Abreu (2011) revelam o panorama atual do processo de estruturação urbana por vias do mercado imobiliário, apresentando aspectos da atuação do capital incorporador; tanto no que diz respeito à expansão urbana, à comercialização de terrenos e à obtenção de rendas fundiárias, como também aos novos padrões das edificações e às localizações privilegiadas.

Em suma, entendemos que a dinâmica do mercado imobiliário, no contexto da produção capitalista da cidade, especifica uma série de processos que repercutem sobre a estruturação urbana ao determinar os tipos de uso do solo urbano, sua distribuição em meio à cidade, à diferenciação socioespacial, ao acesso a cada uma das partes do tecido urbano, etc.

A análise do processo de urbanização nos conduz à percepção de uma série de transformações que condicionam o espaço urbano, sendo que a constituição de áreas centrais se revela entre as mais emblemáticas. Em um ensaio conceitual, Ribeiro (2001a) evidencia as noções de centro e centralidade relacionadas aos conceitos de estrutura (recorte), estruturação (processo) e reestruturação (ruptura), alegando que historicamente a concentração de atividades e pessoas na cidade promoveu a centralização urbana. Da Escola de Chicago emergiu a concepção de centro enquanto algo fixo, em que os estudos faziam referência às formas, não contemplando os conteúdos, desconsiderando os múltiplos interesses que existem na cidade em decorrência da luta de classes. Ao longo do século XX, surgem autores em meio às ciências sociais que efetuam a crítica a essa corrente teórica, ampliando os estudos histórico-analíticos. A produção, organização e estruturação do espaço urbano, de acordo com Castells (1983) e Soja (1993), não são automáticas e tampouco elementares, mas sim decorrentes do movimento de circulação e reprodução do capital no espaço-tempo, o que nos leva a pensar a cidade como um processo social que gera formas e funções, e não como um simples aglomerado de formas distribuídas espacialmente.

Para Lefebvre (1999, p. 93), “[...] não existe cidade, nem realidade urbana, sem um centro” pois o mesmo é o ponto de convergência (e divergência) de pessoas, objetos, atividades, ideias; ou seja, ele contempla aquilo que a cidade historicamente vem apresentando em contradição ao campo, por exemplo. Num movimento contínuo e dialético, o centro se dispersa em centralidades móveis, criando uma cidade poli(multi)cêntrica, ou seja, configurada pela sobreposição de várias áreas centrais, com diferenciação social e funcional entre as mesmas (RIBEIRO, 2006).

De acordo com Sposito (2001), a formação de áreas centrais nas cidades decorre de um processo histórico de localização de atividades ligadas, em princípio, ao comércio e aos serviços.

As áreas centrais estão se multiplicando e a observação dessa tendência pode ser reconhecida como resultado de uma lógica que passou a orientar a constante dinâmica de reestruturação das cidades brasileiras. A multiplicação de áreas de concentração de atividades comerciais e de serviços revela-se através de nova espacialização urbana, permitindo-nos identificar o conceito de **centro** prevalentemente à dimensão espacial da realidade. Em outras palavras, o reconhecimento da multiplicação de áreas centrais de diferentes importâncias e papéis funcionais pode se dar através da observação da localização das atividades comerciais e de serviços. [...] Essa redefinição não pode, no entanto, ser analisada apenas no plano da localização das atividades comerciais e de serviços, como já tem sido destacado por diferentes autores, mas deve ser estudada a partir das relações entre essa localização e os fluxos que ela gera e que a sustentam. Os fluxos permitem a apreensão da **centralidade**, porque é através dos nódulos de articulação da

circulação intra e interurbana que ela se revela (SPOSITO, 2001, p. 238 – grifo da autora).

Neste sentido, o centro seria a localização das atividades comerciais e de serviços concentradas, enquanto que a centralidade estaria ligada à mobilidade dos fluxos, em clara referência ao conceito de fixos e fluxos apresentados por Santos (1988). Sobre a especificidade do estudo de centro e centralidade nas cidades médias, Sposito discorre:

Do ponto de vista funcional, desempenham papéis que se revelam no âmbito regional, e são elos importantes de articulação econômica entre os grandes centros metropolitanos e as pequenas cidades, em hierarquias que estruturam redes urbanas continuamente mais complexas. [...] Essa complexidade acentua-se porque as relações entre as cidades da rede não são, apenas, de dependência das menores em relação às maiores, dinâmica essa para cuja compreensão se construiu o próprio conceito de hierarquia urbana. Essas relações são, ao mesmo tempo, de competição e cooperação entre cidades de mesmo porte e importância funcional em uma rede, como entre cidades de diferentes portes e importâncias funcionais dentro de uma mesma rede ou de redes urbanas distintas (2001, p. 239-240).

Na reflexão acerca das interações entre cidades de uma mesma rede, e entre redes diferentes, a autora elucida a questão da competição e cooperação, que envolve, inexoravelmente, os centros e centralidades de cada cidade.

Outros processos são verificáveis nas cidades a partir da formação de novas áreas centrais. Enquanto alguns lugares ganham destaque no que diz respeito à concentração e à diversidade de atividades comerciais e de serviços, surgem em outros locais verdadeiros enclaves, excluídos das áreas de maior fluxo e acessibilidade. Segundo Ribeiro (2001b), isso ocorre porque os investimentos, tanto públicos como privados são seletivos, dando preferência para algumas áreas em detrimento das demais. Em seu estudo, o autor parte de dois casos emblemáticos na redefinição da centralidade em Londrina: o Catuaí Shopping Center e o Cinco Conjuntos, para relacionar a formação dessas novas centralidades com o processo de fragmentação do espaço urbano, pois os lugares são centrais para aqueles que possuem acesso aos mesmos.

A partir dessa contextualização conceitual, buscamos refletir acerca da formação do espaço urbano londrinense, objetivando identificar aspectos que nos ajudem a compreender processos referentes à descentralização e à redefinição da centralidade em Londrina.

LONDRINA: BREVE REFLEXÃO HISTÓRICA

O município de Londrina, localizado na região norte do Paraná, é o mais importante núcleo urbano do interior do Estado, com uma população atual de 506.645 habitantes, de acordo com os dados do IBGE de 2010. Sua origem está intrinsecamente ligada à expansão da cultura cafeeira proveniente do Estado de São Paulo, na primeira metade do século XX, quando cidades eram construídas em curtos períodos de tempo para a época. A fundação da cidade, no entanto, é realizada pela Companhia de Terras Norte do Paraná (CTNP), com capital de origem inglesa, que atraída pelas possibilidades de se auferir rendas elevadas, adquire uma grande quantidade de terras na região, conforme nos relata Muller (2001):

Em julho de 1929, a Companhia tomou a posse efetiva de sua enorme propriedade com a fundação da cidade destinada a lhe servir de sede e de “capital” da zona por ela colonizada: Londrina. Aí instalados os escritórios da Companhia, em verdadeira clareira aberta na mata virgem, começaram os trabalhos de levantamento topográfico e, a seguir, os planos de loteamento, construção de estradas e localização dos núcleos urbanos (2001, p. 100).

A lógica instaurada pela Companhia não se restringiu à simples incorporação e ao loteamento de terras rurais, mas também à expansão de grande parte da malha urbana do norte do Paraná, com a construção de várias cidades, dentre as quais desde o princípio, e até os dias de hoje, Londrina assume posição de liderança na rede urbana. Segundo Ribeiro (2006a),

Sendo o primeiro plano projetado pela CTNP, era considerado o ponto alto do projeto da companhia. Seria o núcleo urbano onde se concentrariam as riquezas do Norte do Paraná – um município de grande produção de café e uma cidade que continha os armazéns para a comercialização do café. Seria

o lugar de moradia dos proprietários de terras, dos funcionários da CTNP, dos imigrantes e dos trabalhadores. Se a CTNP e os proprietários de terras tinham como estratégia para o empreendimento a valorização ideológica do “desenvolvimento” regional, Londrina, então “Boca de Sertão”, seria o lócus da expressão desta perspectiva (2006a, p. 46).

Conforme exposto pelo autor, Londrina foi projetada para ser o centro de referência da Companhia e de toda a produção do norte do Estado, engendrando uma estrutura que se perpetuou ao longo das décadas subsequentes. Fresca (2007) pontua indícios desta evolução do espaço urbano londrinense, com referências à relevância da produção agrícola para a região:

A vasta produção agrícola tinha como local de comercialização e transporte a cidade, na qual tais serviços foram organizados com vistas a atenderem as demandas dos produtores rurais. Não somente estas, pois outras necessidades também foram sendo atendidas em termos de comércio, prestações de serviços diversos como bancário, médico-hospitalares, religioso, etc., e atividades industriais, representadas inicialmente pelas máquinas de beneficiamento de café, arroz e algodão e serrarias. E é neste tipo de sociedade que estava sendo organizada que encontram-se caminhos para a compreensão do rápido e intenso crescimento da cidade de Londrina (2007, p. 148).

A partir dos anos de 1970, mesmo com a queda na produção do café, resultante de episódios climáticos extremos e da crise econômica mundial, a cidade passou por um processo de reestruturação de natureza econômica e produtiva e também urbana. Devido ao seu papel de comando na rede urbana, os setores do comércio e de prestação de serviços se consolidaram enquanto principais atividades em relação ao Produto Interno Bruto (PIB) do município e na geração de empregos, atraindo consumidores e mão de obra dos municípios vizinhos.

Em relação ao plano urbano de Londrina, Fresca (2007) complementa:

Mais uma vez explicita-se que esta cidade que começou a ser construída em 1929, com 250 quadras, foi durante algum tempo, toda a cidade [...] Contudo as relações econômico-sociais estabelecidas em Londrina e em grande parte do Norte do Paraná, foram tão dinâmicas via pequena produção mercantil, que rapidamente o plano urbano foi ultrapassado, oriundo das primeiras incorporações de terras de uso rural ao urbano, por meio de loteamentos não controlados pela CTNP (2007, p. 150).

Assim, o tecido urbano de Londrina se expandiu propiciado pelo dinamismo cada vez maior de sua economia e o crescente aumento do contingente populacional. As mudanças na paisagem urbana se tornavam cada vez mais visíveis, e uma grande quantidade de pequenas propriedades rurais, até outrora produtivas, foram incorporadas ao perímetro urbano, perdendo então sua função agrícola para abrigar outros usos, principalmente as residências citadinas (OLIVEIRA, 2005).

As transformações na estrutura urbana de Londrina seguem certos eixos conduzidos não aleatoriamente, mas a partir de uma série de estratégias dos agentes produtores do espaço urbano. Nas décadas de 1970 e 1980, com o advento do grande volume de investimentos por parte do governo federal foram construídas milhares de residências em conjuntos habitacionais, financiadas pelo Banco Nacional da Habitação (BNH). Esses novos espaços de moradia, por sua vez, tiveram sua formação induzida pelo governo municipal, que na busca por terras mais baratas direcionou considerável parte dos investimentos do BNH para a porção norte da cidade, distante em média quinze quilômetros do centro, mantendo uma grande quantidade de terrenos vazios entre as duas localidades. Essas terras, em grande parte de propriedade particular, foram valorizadas na medida em que a dinâmica dos bairros originados pelos conjuntos habitacionais aumentava, garantindo elevadas rendas para seus proprietários. Nas últimas duas décadas, devido ao intenso adensamento populacional na área e a distância do Centro Principal, começou a se estruturar na Avenida Saul Elking (mais importante avenida da zona norte de Londrina) um subcentro, hoje com grande variedade de equipamentos comerciais e de serviços, tais como: bancos, drogarias, lojas de eletrodomésticos, *shoppings*, um hipermercado, um atacado, uma grande loja de materiais para construção, entre outros.

Além da estratégia de ocupação da zona norte, outro caso emblemático da urbanização em “saltos” praticada em Londrina foi a implantação de um grande equipamento comercial no início

da década de 1990, o Catuaí Shopping Center, no setor sudoeste da cidade, distante do perímetro central. A localização do empreendimento, instalado às margens da Rodovia Celso Garcia Cid, visava um alcance de âmbito regional, não se limitando aos consumidores de Londrina, mas também dos municípios vizinhos. Mais do que isso, o projeto do shopping e a produção de sua localização representavam uma série de interesses fundiários e imobiliários, atraindo para o seu entorno grandes investimentos de capital privado e também do Estado na parte de infraestrutura (RIBEIRO, 2002). Sobre o processo de reestruturação e valorização imobiliária incitado pelo Catuaí, Ribeiro (2006a) relata:

Dez anos após sua inauguração, já consolidado como líder no *market shares* de Londrina e região, verifica-se que seu impacto na produção do espaço de suas imediações foi absolutamente elevado, tornando-se uma das áreas com maior valorização, com a construção de loteamentos fechados e outros empreendimentos destinados às camadas de poder aquisitivo de médio a elevado. [...] Portanto, uma estratégia de incorporação imobiliária que possibilita por uma conjuntura particular de modificação nas lógicas de movimentação dos fluxos de pessoas, que passa a ser mais seletiva, numa modificação do “status” de qualidade de vida, na busca da “natureza intocada”, da tranquilidade e da segurança, o que se reflete num novo arranjo espacial que se dá como produto, condição e meio da reprodução capitalista (2006, p. 120-121).

O capital incorporador, conforme abordamos apoiados em Smolka (1987), conseguiu, a partir do Catuaí, ampliar enormemente suas possibilidades de atuação na cidade, produzindo a mais privilegiada localização para o setor. Cabe ressaltar que o centro principal já vinha sendo ocupado desde a construção da cidade, com intensificação do uso do solo a partir do início do processo de verticalização em Londrina, em meados da década de 1950 (CASARIL, 2008). Assim, após a consolidação da área central e dos bairros próximos, o capital incorporador precisou buscar novas áreas que garantissem sua reprodução contínua e ampliada.

Os loteamentos fechados horizontais, conforme exposto por Ribeiro (2006a), foram implantados nas imediações do shopping, numa área até então não incluída no perímetro urbano por capitais de origem local e nacional, a exemplo das duas unidades do Alphaville, marca pertencente ao grupo Gafisa S. A. de São Paulo. Já os condomínios verticais foram edificadas nas proximidades do Lago Igapó II, entre o shopping e o acesso ao centro pela Avenida Higienópolis, constituindo o mais novo bairro sofisticado de Londrina: a Gleba Palhano.

Neste contexto, entendemos a Gleba Palhano como um projeto muito bem sucedido, idealizado pelos capitais incorporadores locais que atuam principalmente na produção de edificações verticais de uso residencial. Dentre as incorporadoras com o maior número de lançamentos e terrenos adquiridos no local estão: Plaenge Empreendimentos, A. Yoshii Engenharia, Vectra Construtora, Artenge Engenharia e Quadra Construtora. A título de ilustração, das cinco incorporadoras citadas, a que melhor representa hoje a ação do capital incorporador na cidade, devido a sua estrutura e alcance, sem dúvida, é a Plaenge, conforme verificado em campo. Compreendendo três marcas com diferentes campos de atuação (Plaenge – residencial de médio a alto padrão; Vanguard – residencial de médio padrão; Emisa – montagens industriais), a empresa expandiu seu mercado na última década para outras cidades em quatro estados, e desde 2009 atua também no Chile. Apesar do relevante crescimento, a empresa permanece com seu capital fechado, o que pode representar um comportamento conservador por parte de seus proprietários.

Ao longo de sua história, além dos casos expostos, o processo de estruturação urbana em Londrina foi direcionado para outras áreas, induzido tanto pelo Estado quanto pelo capital incorporador. O centro principal permanece enquanto lócus privilegiado da circulação, do consumo e até mesmo da moradia, ao considerarmos a densidade de edifícios residenciais presentes no quadrilátero central, e a continuidade nos lançamentos de novos empreendimentos. No entanto, outras centralidades são constituídas sobre diferentes eixos e áreas de Londrina, como aponta Ribeiro (2006a):

Tem-se, portanto, um processo resultante da forma adquirida, de acordo com o processo que a originou, ou seja, de raízes históricas, desde a concepção do plano que cerca o Centro Principal, de área reduzida e ruas estreitas, por avenidas de fluxo intenso (intra e interurbano), como a Juscelino Kubitschek, a Leste Oeste e a Duque de Caxias. Assim, o Centro Principal, após o

acelerado crescimento urbano dos anos de 1970, expandiu-se, desdobrou-se, redefinindo sua centralidade e permitindo o surgimento de novas áreas centrais, como subcentros, eixos especializados, *shopping centers* etc. (2006a, p. 53).

Assim, nos direcionamos para o estudo de caso, na busca de identificar os processos relacionados às novas expressões da centralidade e a atuação do capital incorporador em Londrina no período atual a partir da Avenida Tiradentes.

O CASO DA AVENIDA TIRADENTES

Ao longo de seu processo de colonização no norte do Paraná, a CTNP instaurou uma lógica direcionada à expansão no sentido oeste, seguindo a nova área de fronteira agrícola do café, com a expansão da linha férrea que iniciava em São Paulo e a construção de cidades por etapas, que começou com Londrina e se “encerrou” em Umuarama, noroeste do Estado. No caso de Londrina, em seu espaço intraurbano, a lógica de expansão da Companhia pode ser verificada a partir do processo de estruturação urbana que nos anos de 1970 dá início a um movimento de desconcentração das atividades comerciais e de serviços, até então localizados quase que inteiramente no Centro Principal. Esse princípio do processo de descentralização em Londrina percorre o sentido oeste, apresentando indícios de uma redefinição da centralidade em algumas áreas e eixos, e em especial na Avenida Tiradentes (RIBEIRO, 2006a).

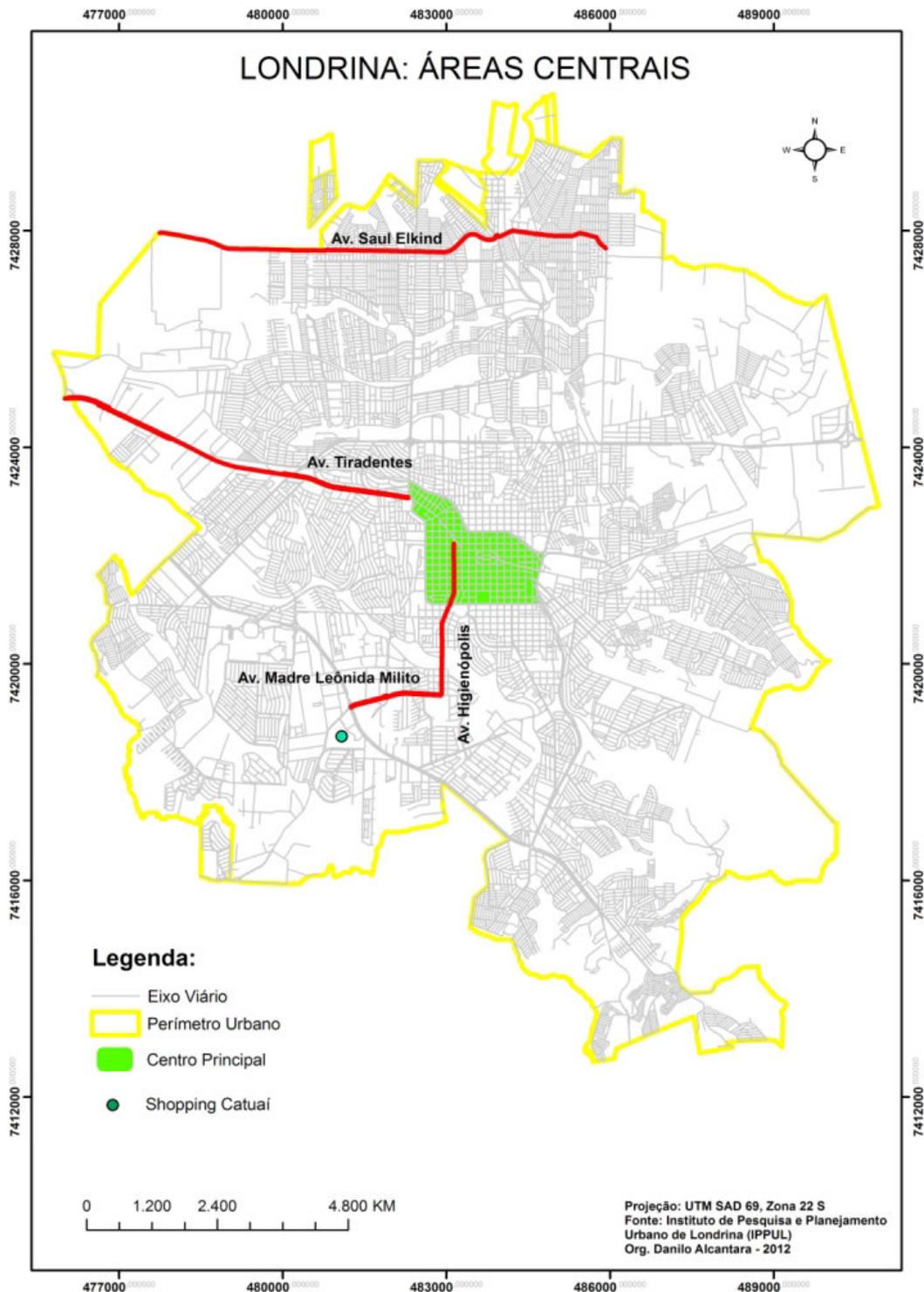
Do entroncamento entre as avenidas Juscelino Kubitschek e Rio Branco e a Rua Quintino Bocaiúva, no limite oeste do Centro Principal, começa a Avenida Tiradentes, no cruzamento de maior fluxo de veículos de Londrina (RIBEIRO, 2006a, p. 168). Desse ponto em diante, o que se observa na paisagem da avenida é uma sucessão de estabelecimentos comerciais, em sua maioria com até dois pavimentos, e um intenso fluxo de pessoas e veículos. Pouco mais de dois quilômetros no sentido oeste, a Tiradentes encontra a Avenida Brasília e se torna rodovia (BR – 369), alterando então sua morfologia, com presença maior de grandes estabelecimentos, barracões e indústrias, e um tráfego maior de caminhões. Assim, a avenida dá acesso aos municípios de Cambé e Rolândia, os mais importantes núcleos urbanos próximos a Londrina, ela também é o principal acesso para quem vai e para quem vem de Arapongas, Apucarana e Maringá. Em suma, a Avenida Tiradentes é a via de maior relevância que liga o centro e a zona oeste de Londrina e compreende o principal eixo de conexão de Londrina com as cidades mais importantes da rede urbana do norte do Paraná, denotando, então, seu destaque nos níveis intra e interurbano.

A partir do Mapa 1 é apresentada a localização da Avenida Tiradentes no plano urbano de Londrina, fazendo referência também a outras importantes avenidas: Higienópolis (centro-sul), Madre Leônia Milito (sudoeste) e Saul Elkind (norte). Nosso objetivo, neste sentido, é contextualizar o recorte espacial sob o contexto da poli(multi)centralidade, comparando a Avenida Tiradentes com outras áreas centrais, que por sua vez exercem diferentes centralidades no âmbito das atividades comerciais e de serviços e também em relação ao setor residencial. Segundo Ribeiro (2006a), a Avenida Saul Elkind é caracterizada como um subcentro; a Avenida Higienópolis, por outro lado, compreende a concentração de equipamentos comerciais e residências de alto padrão no Centro Principal; a Avenida Madre Leônia Milito, assim como a Higienópolis, concentra atividades voltadas às classes mais altas, principalmente os residentes da Gleba Palhano, dando acesso também ao Catuaí Shopping Center, no setor sudoeste da cidade.

Para entendermos o processo de estruturação urbana e o princípio da redefinição da centralidade na Avenida Tiradentes, devemos nos remeter à instalação do Com-Tour Shopping Center na área, que ocorreu no ano de 1973, com capital de origem local (RIBEIRO, 2006a). Para a época, tal empreendimento representou um imenso impacto em meio à cidade e ao público consumidor, pois inaugurava um novo padrão para o setor varejista, agrupando uma série de lojas num mesmo espaço de circulação, além de reorientar um grande fluxo de consumidores para o setor oeste de Londrina. Com o passar dos anos, após sua inauguração, outros empreendimentos maiores e mais modernos foram instalados na cidade, como o Catuaí Shopping em 1990, provocando uma perda de prestígio para o estabelecimento. Entre 2007 e 2008, no entanto, o Com-Tour Shopping Center é arrendado por um grupo empresarial e passa por uma grande reforma, melhorando suas instalações internas e expandindo sua área bruta locável. Atualmente, são mais de quarenta lojas (incluindo quiosques e restaurantes), uma sala

de cinema gerenciada pela Casa de Cultura da UEL, um supermercado (Cidade Canção, de Maringá) e 240 vagas de estacionamento.

Mapa 01 – Áreas centrais de Londrina.



Grandes empreendimentos foram sendo instalados na Avenida Tiradentes ao longo das últimas décadas, corroborando para o aumento dos fluxos de pessoas e veículos, e reforçando a redefinição da centralidade na área. O Shopping Armazém da Moda, inaugurado em 1994, ocupa uma área de aproximadamente 7.000m², com mais de 150 lojas e um grande espaço para estacionamento. Apesar de se autodenominar um shopping, diferente do Com-Tour, o Armazém da Moda não possui um mix de lojas variado e atua, particularmente, no setor de

confeções, com produtos procedentes, em sua maioria, de pequenas e médias fábricas locais e regionais, conforme verificado em campo. O estabelecimento, buscando agregar ainda mais clientes a partir da bem sucedida experiência dos espaços contíguos de consumo, locou seu espaço de eventos para o grupo Almeida Mercados, de capital local, que transferiu sua loja até então instalada no Com-Tour para o novo espaço em 2008. Com isso, aumentou o número de supermercados na avenida, pois no Com-Tour foi inaugurado em seguida uma loja do Supermercados São Francisco, de Maringá, que devido à recente fusão com outro grupo varejista maringense, passou a ser denominado Supermercados Cidade Canção.

Os grandes equipamentos comerciais, tais como os supermercados e, principalmente, os hipermercados, são hoje responsáveis por uma grande parcela do mercado consumidor do setor de varejo e atacado em diversos gêneros, devido à diversidade dos produtos comercializados, à flexibilidade das condições de pagamento e às vantagens quanto à concentração de uma série de mercadorias e serviços num único espaço (SANTOS & SILVEIRA, 2001). Na Avenida Tiradentes, além dos supermercados já citados, encontra-se também uma unidade do Atacadão, importante marca do setor, que desde 2007 pertence ao Grupo Carrefour, seu público alvo inclui pequenos e médios comerciantes que compram em grandes quantidades no atacado, como também o consumidor comum que compra no varejo, por meio do auto-serviço. No ano de 2000, foi inaugurada uma grande loja da marca Big, no local onde a Tiradentes encontra a BR-369, que devido à localização e ao porte do estabelecimento, visava atender um mercado de âmbito regional, apesar do grande investimento nas instalações da loja e o forte apelo publicitário, no ano de 2004, o ponto foi vendido ao Grupo Irmãos Muffato (empresa de capital regional e uma das líderes do setor de varejo no Paraná), que inaugurou sua maior loja na cidade, assumindo definitivamente a liderança do setor em Londrina. Esse estabelecimento redefiniu o fluxo na área, onde até então predominava o tráfego de carros e caminhões em passagem rápida pela rodovia, passando a aumentar o número de veículos de passeio e de pedestres nas vias que dão acesso ao hipermercado.

Além dos shoppings e hipermercados, outros grandes equipamentos compõem o cenário do consumo na Avenida Tiradentes, do setor de materiais de construção. São vários os estabelecimentos desse tipo ao longo da avenida, como já apontou Ribeiro (2006a), no entanto, dois deles se destacam devido ao seu porte e estrutura: Todimo e Telhanorte. A localização desses estabelecimentos não é aleatória, e devido as suas características, operam em grandes lojas, atendendo um público consumidor de vários bairros da cidade e até mesmo de municípios vizinhos.

A referência às grandes empresas citadas se faz necessária, uma vez que essas exercem um impacto de grandes proporções sobre o espaço urbano de Londrina, chegando muitas vezes a orientar um fluxo proveniente de outros municípios da rede urbana, tamanha é a sua relevância. Neste sentido, os grandes supermercados, hipermercados, shoppings e lojas de materiais para construção instalados na Avenida Tiradentes produzem e são produtos da centralidade que resulta do contínuo processo de estruturação urbana em Londrina.

Atualmente, vários outros tipos de estabelecimentos comerciais e de serviços, de diferentes portes são encontrados ao longo da Avenida Tiradentes, conforme representado na Tabela 01.

Tabela 01 – Estabelecimentos comerciais e de serviços localizados na Avenida Tiradentes – 2011*

Tipos de estabelecimentos	Quantidade
Shoppings	2
Hipermercados/supermercados	4
Materiais para construção (grande porte)	2
Materiais para construção (demais)	17
Materiais elétricos/hidráulicos	9
Concessionárias (carro/moto/naútica)	24
Veículos seminovos (compra/venda)	3
Insumos e serviços automotores	25

Postos de combustíveis	8
Bancos e cooperativas de crédito	10
Farmácias	3
Bares, lanchonetes e restaurantes (médio/alto padrão)	7
Bares, lanchonetes e restaurantes (baixo padrão)	3
Móveis e decoração	3
Escolas	3
Emissoras	3
Agrícolas	3
Hotéis	2
Outros	24
Lojas vazias	10
Total	165

*Este levantamento exclui os estabelecimentos voltados para atividade industrial, bem como as lojas localizadas no interior dos shoppings e hipermercados.

Fonte: Pesquisa de campo, 2011.

Organizado pelo autor.

Devemos ressaltar que um levantamento sobre os estabelecimentos localizados na Avenida Tiradentes foi realizado por Ribeiro (2006a, p. 235) no ano de 2005. Por utilizar de critérios diferentes daqueles aqui representados, como a exclusão do setor onde a Tiradentes é rodovia, optamos por não efetuar uma comparação direta. Dos dados expostos pelo autor que coincidem com os revelados por nós, o mais discrepante é o número de estabelecimentos de vendas de veículos, em que Ribeiro (2006a, p. 235) constatou a presença de dezesseis lojas, enquanto nesta pesquisa observamos 24 concessionárias de carros, motos ou barcos, além de outras três direcionadas ao comércio de veículos seminovos. Imponentes vitrines de marcas conhecidas internacionalmente, como Renault, Volcksvagem, Ford, Toyota, Mercedes-Benz etc., formam uma paisagem de poder e ostentação, pois tal segmento do mercado de consumo é bastante seletivo, mesmo com o acesso ao crédito cada vez mais fácil e os incentivos estatais. Cabe ressaltar que no mesmo espaço são encontrados desde concessionárias de motos “populares”, como Honda e Dafra, até concessionárias de carros importados, como Land Rover e BMW. Assim, verificamos a importância da localização para um setor que preza pelo melhor acesso ao maior número de potenciais consumidores, dado o fato de que ao contrário de segmentos que vendem produtos com menor valor agregado, o setor automobilístico, numa cidade média como Londrina, tende a manter apenas uma ou duas lojas.

As constatações levantadas neste trabalho a partir da concentração na Avenida Tiradentes de grandes equipamentos, como os hipermercados, shoppings e lojas de materiais de construção, bem como a especialização funcional do setor automotivo, reafirmam aquilo que Ribeiro (2006a, p. 236) já havia apontado: tais estabelecimentos “[...] estão estreitamente vinculados às demandas da rede urbana, sendo, em sua maioria, de grande porte e com graus de especialidades”. Portanto, a Tiradentes assume um papel de desdobramento da área central, orientando fluxos provenientes de vários pontos da cidade e de outros municípios da rede urbana do norte do Paraná, com rebatimentos que chegam a ultrapassar os limites político-administrativos do Estado, a exemplo da influência sobre parte do oeste paulista.

Devido às suas particularidades, queremos tratar também da espacialidade das agências bancárias que, conforme discutido por Ribeiro (2006a, p. 128), conferem à Avenida Tiradentes a segunda maior concentração na cidade.

As agências bancárias apresentam uma orientação para definição de sua localização que leva em conta o volume de movimentação financeira da área, o potencial de negócios e clientes e a acessibilidade, entre outros fatores comuns a todas as empresas, como preço do imóvel ou aluguel, disponibilidade etc. Nesse sentido, suas localizações não ocorrem em função

da pura densidade demográfica, mas sim, da densidade dos negócios. Assim, também terminam por contribuir com o entendimento das influências das atividades funcionais no processo de redefinição da centralidade (RIBEIROa, 2006, p. 127).

De acordo com o exposto pela Tabela 01, existem atualmente dez agências bancárias localizadas na extensão da Avenida Tiradentes, de seis diferentes bancos (Itaú, Bradesco, Banco do Brasil, Caixa, Santander e HSBC) e duas cooperativas de crédito (Sicoob e Sicred). Os principais bancos do país contam com agências na avenida, o que reforça o interesse desse setor em manter a concentração geográfica de suas unidades de atendimento, como já discutido por Dias e Lenzi (2009). Assim, é perceptível a relação da localização das agências bancárias com o processo de redefinição da centralidade, pois a densidade dos negócios realizados na Avenida Tiradentes está em consonância com o fluxo gerado pela quantidade e porte de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços. Além disso, indústrias e pessoas físicas que residem nas proximidades e produtores rurais que utilizam a Tiradentes como acesso à Londrina certamente efetuam grande parte de suas movimentações financeiras nas agências localizadas na avenida.

A localização das agências bancárias, como vimos, também não é aleatória, e sim produto das áreas com maior fluxo de negócios. Essa densidade, por sua vez, reflete uma forte concentração espacial em alguns eixos e avenidas, como é o caso da Tiradentes, o que nos remete a questão do solo urbano, sua disputa e controle por parte dos capitais incorporadores. O setor da Avenida Tiradentes com maior densidade de estabelecimentos comerciais e de serviços (do início até o encontro com a BR-369), como verificamos, encontra-se consolidado no que diz respeito à disponibilidade de terrenos vazios, sem, contudo, apresentar obsolescência na maior parte das edificações, com várias novas fachadas e construções em andamento. Tal quadro ajuda a revelar a dinâmica da produção imobiliária no local que, mesmo com a ausência de lotes vazios tem se reproduzido sobre áreas já edificadas. Esta constatação se confirma a partir do exemplo de duas agências bancárias localizadas na Tiradentes: a primeira, do banco Santander, foi inaugurada em 2010 num local onde antes funcionava uma pizzaria; a segunda, da cooperativa de crédito Sicred, data de 2011, e foi construída sobre uma área em que funcionava um centro automotivo, numa esquina com a Avenida Maringá, ponto esse altamente valorizado, conforme revelado em trabalho de campo.

Assim, entendemos que o processo de estruturação urbana a partir da Avenida Tiradentes assume características bem específicas em relação à totalidade do espaço urbano de Londrina, que ainda possui uma grande quantidade de terrenos vazios, mesmo em áreas centrais. Para alguns setores, como os bancos e as concessionárias de veículos, tamanha é a vantagem da localização na Tiradentes que o custo da demolição de áreas já edificadas é compensado pela elevada renda diferencial que tal localização oferece, o que reforça cada vez mais as especialidades funcionais da avenida.

No levantamento realizado na pesquisa de campo, representado na Tabela 01, constatamos um total de dez lojas vazias, sem, contudo, estarem todas disponíveis para locação. Algumas mantinham placas de imobiliárias, outras aparentavam recente construção ou reforma, e havia ainda lojas sem nenhum indicativo de uso futuro. Neste sentido, entendemos que possa haver uma prática de manutenção de lojas vazias por parte dos proprietários, aguardando maior valorização, ao considerarmos o interesse de empresas de determinados setores em localizações privilegiadas.

A dinâmica imobiliária na Avenida Tiradentes e em suas proximidades está visivelmente atrelada ao uso dos setores de comércio e serviços, com uma morfologia em que predominam edificações de até dois pavimentos. Por sua vez, um imponente edifício desponta aos olhares em meio à avenida com visual moderno e arrojado. Com duas torres de aproximadamente 121 metros de altura e 19 andares cada, o Edifício Twin Towers conta ainda com um amplo espaço com lojas, restaurante e outros serviços divididos entre o térreo e a sobreloja, além de estacionamento subterrâneo. Lançado pela Monte Belo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (capital local) em 2001, o edifício foi o primeiro grande complexo de escritórios construído fora do Centro Principal de Londrina visando, conforme a própria divulgação da incorporadora, uma localização privilegiada que disponibilizasse o fácil acesso aos serviços necessários, como bancos, sem o congestionamento do tradicional centro de negócios da cidade.

Para Tiago Morcelli, corretor de imóveis na Raul Fulgêncio, maior promotora imobiliária de Londrina, a Avenida Tiradentes compreende uma importante “região” comercial, mas não para todo tipo de comércio. Em entrevista realizada no mês de fevereiro de 2012, Morcelli revela que outras áreas têm se apresentado mais dinâmicas, sendo procuradas com frequência para a locação de lojas e salas comerciais. O centro principal ainda prevalece enquanto área privilegiada para o setor de comércio e de serviços e a Avenida Higienópolis, chamada por Morcelli como “centro novo”, compreende a localização mais disputada e conseqüentemente, com os aluguéis mais altos da cidade. A Gleba Palhano e, em especial, as Avenidas Madre Leônia Milito e Airton Senna vêm apresentando um movimento contínuo de procura e valorização para os empreendimentos comerciais, revelando a centralidade exercida por esta porção do espaço urbano londrinense. A Avenida Saul Elkind, na zona norte, se mantém enquanto área disputada pelos investidores. Na Tiradentes, o que se verifica é a procura acentuada por determinados setores, como as concessionárias de automóveis, reforçando em grande medida o padrão de especialização funcional da avenida, com uma morfologia cada vez mais caracterizada pela grande quantidade de estabelecimentos de alguns ramos. No que diz respeito ao setor residencial, Tiago Morcelli afirma que a procura por imóveis para compra e locação nas proximidades da Tiradentes é baixa, a não ser nas vias adjacentes à Avenida Maringá que, por sua vez, apresentam outros aspectos referentes à localização.

A Avenida Tiradentes não apresenta nenhum imóvel residencial em toda sua extensão, por isso estamos considerando as vias adjacentes a mesma para efeito de análise. Ainda assim, são poucos os edifícios residenciais localizados em seu entorno, estando a maioria nas quadras próximas ao Shopping Com-Tour. Tal constatação nos motivou a questionar as justificativas para esse quadro, pois conforme já apontamos, outras importantes avenidas da cidade compreendem relevantes localizações para o setor habitacional, em especial, os condomínios verticais que representam para o setor o principal ramo de atuação em Londrina.

A Plaenge Empreendimentos, como já exposto no subitem anterior, é a incorporadora de maior destaque em atuação na cidade, com dezenas de torres residenciais já entregues e outras várias em processo de produção e lançamento. Suas áreas privilegiadas de atuação coincidem com as mais disputadas na cidade, a Gleba Palhano e o Centro Principal, sendo a primeira a mais importante. De acordo com Joás dos Santos Silva, gerente comercial da Plaenge, em entrevista realizada em fevereiro de 2012, a Palhano representa hoje para Londrina a combinação entre localização privilegiada, com acesso fácil a uma extensa gama de produtos e serviços e urbanismo sustentável. Tal discurso está claramente atrelado à questão da preservação do meio ambiente, segurança e qualidade de vida. A contínua busca pela moradia no Centro Principal, por sua vez, revela a fidelização dos clientes que não abrem mão de uma localização tradicional que oferece o acesso a todo tipo de serviços.

Em relação à Avenida Tiradentes, Joás dos Santos Silva Junior afirma que sempre há o interesse em investir em localizações centrais, desde que haja possibilidades para tal. No caso do Centro Principal, por mais onerosa que seja a incorporação de imóveis sobre os poucos terrenos remanescentes na área, a disposição da demanda em pagar pela localização compensa os custos do empreendimento, apresentando poucos riscos para a empresa. Nas imediações da Tiradentes, além de não haver disponibilidade de terrenos vazios propícios para a construção de torres residenciais, Joás declara que outro empecilho é a legislação urbanística municipal, alegando que essa proíbe a edificação de imóveis com gabaritos elevados na área. No entanto, conforme a Lei Municipal nº 7.485 de 20/07/1998, que dispõe sobre o zoneamento urbano de Londrina, a Avenida Tiradentes está delimitada enquanto Zona Comercial 3 que, além do uso para comércio e serviços, permite o uso residencial multifamiliar vertical de alta densidade. Além disso, há empreendimentos verticais da Plaenge, localizados em áreas não permitidas pelo zoneamento municipal, o que nos leva a conjecturar que a legislação não chega a ser um obstáculo intransponível, ainda mais ao considerarmos o poder e o alcance da empresa, que segundo Joás, é a maior construtora do sul do Brasil.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na leitura realizada a partir da Avenida Tiradentes, entendida enquanto parte de um todo que é o espaço urbano de Londrina, apreendemos que o processo de estruturação urbana na cidade acompanha a crescente complexidade e mutabilidade do capital, empreendido por uma série de agentes, processos e escalas. A concentração de atividades comerciais e de serviços, que

de acordo com a literatura discutida, são alguns dos fatores para a identificação de áreas centrais por si só não revelam o conteúdo produzido por e a partir dessas localizações. É necessário, para tanto, atentarmos-nos à mobilidade dos fluxos gerados na cidade, observando-a sempre num contexto multiescalar.

A vivência e observação sobre as formas presentes na Avenida Tiradentes nos levou ao estudo dessa área, visando compreender quais processos e agentes estariam relacionados à produção deste espaço. Mostrou-se necessário, no entanto, uma leitura atenta sobre a totalidade do espaço urbano de Londrina, bem como sua inserção na rede urbana do norte do Paraná. Várias áreas e avenidas, hoje, assumem características de concentração na cidade, mas com diferentes conteúdos e centralidades. Na Tiradentes, verificamos um intenso processo de especialização funcional com um cenário consolidado do ponto de vista da intensidade do uso do solo, mas com disputa por parte de alguns setores. Tais características, já anunciadas por Ribeiro (2006a), estão atreladas à posição geográfica da avenida, no que diz respeito ao acesso às mais importantes cidades da rede e às decisões dos agentes produtores da cidade, que ao selecionarem uma área para investir, estão interferindo na estruturação de toda o espaço urbano, por vezes, com reflexos na escala interurbana.

O capital incorporador tem no setor residencial seu principal ramo de atuação em Londrina, com destaque para os empreendimentos verticais. Suas decisões de investir na história da cidade não foram aleatórias, mas resultado de estratégias que visavam sua máxima reprodução. Na Avenida Tiradentes e proximidades uma série de obstáculos revela as desvantagens de investir neste ramo do setor imobiliário, enquanto outras localizações, principalmente, o Centro Principal e a Gleba Palhano se consolidaram como áreas privilegiadas deste capital, revelando centralidades que contemplam tanto o setor comercial e de serviços como, também, o setor de moradias de elevado status.

Assim, a Avenida Tiradentes é ocupada primordialmente por filiais e representantes de grandes empresas, com destaque ao setor automobilístico e bancário, o que reforça o aspecto de especialização funcional da avenida, mas sem diminuir a relevância dos fluxos gerados pelos empreendimentos de diversos setores e sua conseqüente centralidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, n. 3 (especial), p. 47-70, dez. 1989.
- ABREU, M. A. **O mercado imobiliário em Londrina, Marília e São José do Rio Preto: análise comparativa do processo de estruturação intra-urbano**. 2011. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente.
- AMORIM, W. V. **A produção social do espaço urbano em Londrina – PR: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana**. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente.
- CASARIL, C. C. **Meio século de verticalização urbana em Londrina-PR e sua distribuição espacial: 1950-2000**. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina.
- CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 2000.
- DIAS, L. C.; LENZI, M. H. Reorganização espacial de redes bancárias no Brasil: processos adaptativos e inovadores. **Caderno CRH** (UFBA. Impresso), v. 22, p. 97-117, 2009.
- FIX, M. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.
- FRESCA, T. M. A área central de Londrina: uma análise geográfica. **Geografia** (Londrina), Londrina, v. 16, p. 143-166, 2007.
- LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.
- LONDRINA. Prefeitura Municipal. **Lei Municipal nº 7.485**, de 20 de julho de 1998. Dispõe sobre o zoneamento urbano de Londrina e dá outras providências.

MULLER, N. L. Contribuição ao estudo do norte do Paraná. **Geografia** (Londrina), Londrina, v. 10, n. 1, p. 241-264, 2002.

OLIVEIRA, E. L. A iniciativa privada e o parcelamento do solo na expansão de Londrina de 1970 a 2000. In: I Simpósio Internacional Cidades Médias: Dinâmica Econômica e Produção do Espaço Urbano, Presidente Prudente, 2005. **Anais do I Simpósio Internacional Cidades Médias**. Presidente Prudente: Unesp, 2005.

RIBEIRO, W. S. **Para além das cidades: centralidade e estruturação urbana: Londrina e Maringá**. 2006a. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente.

_____. Centralidade e produção de loteamentos fechados na cidade de Londrina – PR. In: SPOSITO, E. S; SPOSITO, M. E. B; SOBARZO, O. (orgs.). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006b, p. 215-234.

_____. **Descentralização e redefinição da centralidade em e de Londrina**. 2002. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente.

_____. Centro e centralidade: uma discussão conceitual. **Formação** (Presidente Prudente), Presidente Prudente, v. 1, n. 8, p. 107-116, 2001a.

_____. Fragmentação do Espaço Urbano de Londrina. **Geografia** (Londrina), Londrina, v. 10, n. 1, p. 5-14, 2001b.

SANTOS, C. P. **Processos de verticalização em Londrina – novas formas de produção e consumo de imóveis residenciais – 2000 a 2010**. 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente.

SANTOS, M. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988.

SMOLKA, O. M. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, ano 2, n. 1, p. 41-78, jan./abr. 1987.

SOJA, E. W. **Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social**. São Paulo: Jorge Zahar Editor, 1993.

SPOSITO, M. E. B. Novas formas comerciais e redefinição da centralidade intra-urbana. In: _____. (Org.). **Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: Pós-graduação em Geografia da FCT/Unesp, 2001.

VILAS BOAS, T. F. **Considerações acerca das novas estratégias de atuação das grandes incorporadoras na produção do espaço urbano**. 2011. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia/Unesp, Presidente Prudente.