

PKS

PUBLIC
KNOWLEDGE
PROJECT

**REVISTA DE GEOGRAFIA
(UFPE)**

www.ufpe.br/revistageografia

OJS

OPEN
JOURNAL
SYSTEMS

O ESPAÇO METROPOLITANO DE LONDRINA – PR: NOVAS CENTRALIDADES E MERCADO IMOBILIÁRIO

Tânia Maria Fresca¹

1 – Profa. Dra. do Departamento de Geociências e do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual de Londrina. Rodovia Celso Garcia Cid, PR 455, KM 380; Campus Universitário, Londrina – PR; CEP: 86.051-980; tania_geografia@yahoo.com.br

Artigo recebido em 21/07/2012 e aceito em 23/06/2013

RESUMO

O trabalho tem por objetivo discutir a produção do espaço metropolitano de Londrina – PR a partir das diversas centralidades intraurbanas, articulada ao mercado imobiliário, particularmente a partir do início do século XXI, quando incorporadoras e construtoras de capital nacional e internacional expandiram suas atividades na cidade. A estrutura e complexidade destas centralidades, articuladas ao comércio e prestação de serviços, principalmente os superiores, manifestam características que permitem entender a cidade como um espaço metropolitano.

Palavras-chave: centralidade intraurbana, espaço metropolitano, mercado imobiliário, Londrina – PR.

THE METROPOLITAN SPACE OF LONDRINA – PR: NEW CENTRALITIES AND PROPERTY MARKET

ABSTRACT

The paper objective to discuss the production of the metropolitan space of Londrina - PR from the various centralities urban, articulated to the property market, particularly since the beginning of the twentieth century, when developers and builders of national and international capital expanded their activities in the city. The structure and complexity of these centers, articulated trade and services, especially superiors, show features that allow us to understand the city as a metropolitan space.

Keywords: centralities urban, metropolitan space, property market, Londrina – PR.

INTRODUÇÃO

A discussão sobre novas centralidades urbanas e mercado imobiliário em espaços metropolitanos, implica que se correlacionem três conjuntos analíticos: o primeiro refere-se ao entendimento da divisão econômica do espaço (MARCUSE, 2000), referida aqui aos processos de centralização e descentralização urbanos; o segundo envolve essas discussões no espaço metropolitano londrinense, aqui referido a um processo social que dota o espaço com características metropolitanas (LENCIONE, 2006); o terceiro refere-se ao entendimento de mecanismos e processos de ação de incorporadoras e construtoras que ora aproveitam-se de novas centralidades intraurbanas para expansão de suas atividades, ora criam novas centralidades.

Este conjunto como um caminho para discutir um dos aspectos da expansão de Londrina – PR, sede de uma região metropolitana recentemente criada e que vem apresentando complexidade na produção do seu espaço e um conjunto de atividades urbanas, que em parte, assemelha-se àquelas metropolitanas. Particularmente a presença de quatro shopping-centers em funcionamento, mais dois em construção, um subcentro espontâneo, várias áreas especializadas e uma área em fase de estruturação, que manifesta algumas características de núcleo central desdobrado (REIS, 2009). Na expansão das atividades comerciais, as incorporadoras e construtoras expandem sua atuação, tanto as de capital local e que ocupam importância no ranking nacional, como as de atuação nacional e internacional que se inseriram no mercado londrinense a partir dos anos de 2000. Os projetos imobiliários que estão sendo implantados na cidade de Londrina, só podem ser compreendidos diante do quadro de fortes transformações no sistema financeiro nacional e no mercado imobiliário. Assim, argumenta-se que a dimensão do processo de criação de centralidades intraurbanas e a ação das incorporadoras na cidade, manifesta a condição da mesma, ser um espaço metropolitano.

O trabalho está estruturado em três partes. Na primeira discute-se a divisão econômica do espaço mediante processo de centralização e descentralização; na segunda discute-se a questão do espaço metropolitano, incluso o londrinense, e na terceira analisa-se a dinâmica das novas centralidades articulada ao mercado imobiliário em Londrina - PR.

A DIVISÃO ECONÔMICA DO ESPAÇO: CENTRALIZAÇÃO E DESCENTRALIZAÇÃO

A discussão sobre a divisão econômica do espaço, referida às atividades econômicas e suas diferentes localizações (MARCUSE, 2000), é bastante ampla e conta com rica bibliografia em diferentes ciências. Nesta perspectiva, emergem temáticas sobre centralização e descentralização, subcentros comerciais tradicionais, shopping-centers, desdobramento dos centros principais, etc. Isto porque as atividades comerciais desempenham papel crucial na estruturação da metrópole, de grandes cidades inseridas em aglomerações urbanas ou como sede de regiões metropolitanas, seja pela formação de distrito central de negócios na cidade capitalista a partir do século XIX, ou mediante o processo de descentralização, que em linhas gerais, foi principiado a partir da década de 1920 e permanece até os dias atuais.

Contudo, a maior parte da bibliografia analisa as metrópoles, haja vista ser estas as primeiras a passarem pelo processo de descentralização urbana. Tanto assim que na década de 1920 e nas seguintes, encontram-se várias análises como as de Haig (1968), Colby (1958), Proudfoot (1958), Kelley (1970), Hoyt (1958), Vance Jr. (1970), Raticliff (1958), dentre outros. Todas essas referências são importantes para o entendimento do enorme crescimento das metrópoles norte-americanas na primeira metade do século XX. Nessa trajetória os autores identificam o processo de descentralização das atividades terciárias, efetuam propostas teóricas para seu entendimento, mas deixam claro que o núcleo central de negócios ainda tem a supremacia das atividades comerciais e prestadoras de serviços, inclusas as de decisão e gestão das empresas e do capital. Essa é a posição de Berry e Horton (1970), que ao discutir a estrutura comercial varejista, estabelece um esquema hierárquico da distribuição destas atividades. Este demonstra parcialmente os efeitos do processo de descentralização, envolvendo a área central, eixos, áreas especializadas. Mas, entendem que estas atividades ainda estavam fortemente vinculadas à área central, pois a mesma ainda concentrava as atividades de gestão no âmbito metropolitano, bem como aquelas regionais.

Os autores aqui referidos, fruto de uma seleção, apresentam em comum o fato de indicarem que o processo de descentralização foi iniciado a partir da década de 1920, principiado com as indústrias, seguida pelas atividades terciárias; embora não explícito, denota-se que foi a partir da década de 1940, mediante forte expansão do automóvel que ocorreu a formação e expansão de áreas especializadas e eixos com atividades comerciais. Em comum ainda, mesmo verificando-se forças centrífugas em relação à área central, é o fato de que a mesma não perdeu sua posição de maior importância na metrópole, pelo menos até a década de 1960.

Para Hoyt (1964), após os anos de 1950, ocorreu importante redução da população das áreas centrais das principais metrópoles norte-americanas; que as cidades das regiões metropolitanas cresciam mais que a cidade principal; aumentava a renda per capita da classe média; forte profusão do automóvel e ampliação das rodovias e anéis viários, etc. como fatores dinâmicos para o processo de descentralização. Identificou que na década de 1960, a área central varejista ainda era o maior distrito comercial metropolitano, mas sua posição enfraquecia-se pela construção de shopping-centers nos subúrbios. Os serviços, particularmente os de gestão, ainda tinham forte presença nas áreas centrais das metrópoles, mas já identificava a tendência dos mesmos se instalarem em áreas residenciais de alto padrão (HOYT, 1964). Teoricamente as análises apresentadas apoiaram-se fundamentalmente no preço da terra e custos dos transportes para entender o processo de descentralização. Trata-se, portanto, da teoria do valor da terra e valor de uso, pois quanto maior a distância do centro, menor o preço da terra e vice-versa.

Contudo, as análises sobre a centralização e descentralização passaram por importantes alterações a partir dos anos de 1970, tanto do ponto de vista da abordagem teórica como da própria forma espacial que tais processos vão assumir na metrópole.

Um primeiro aspecto nessa outra fase do entendimento e análise da estrutura interna da metrópole a partir das atividades terciárias, é o fato de que os processos de centralização e descentralização correspondem a um caso particular da concentração e desconcentração. Estes últimos são processos gerais, enquanto os primeiros, advêm da construção conceitual utilizada para a área central de uma cidade – que inclui o núcleo central de negócios e a área periférica do mesmo – referindo-se, portanto, a um processo espacial.

No caso das metrópoles e grandes cidades, a centralidade inclui o núcleo central de negócios e outros pontos focais de atividades comerciais e de serviços, como os centros regionais, centros de bairros, shopping-centers e neste sentido, o processo de descentralização cria outras centralidades. Segundo Reis (2009), a partir dos anos de 1970 ocorreu profundas transformações na distribuição das atividades econômicas até então típicas das áreas centrais. Criam-se outras centralidades que:

[...] derivadas da intensificação do processo de descentralização, irão caracterizar a emergência do fenômeno urbano que se convencionou designar nas décadas de 1980 e 1990, sob a noção multívoca de cidade policêntrica (REIS, 2009, p. 178).

As análises de Lefebvre (1991, 1999) passaram a ser fundamentais para o entendimento destas novas centralidades que são estruturadas no espaço urbano metropolitano. De modo geral e com referência a metrópole norte-americana, a descentralização passou a

expressir novas expressões de centralidade intraurbana, em que sua importância passou a ser equivalente ou mesmo superior a do núcleo central, que sucessivamente passou a perder parte das atividades e atributos que tradicionalmente o definiam.

Neste percurso tem-se a continuidade de uma descentralização na forma espacial de subcentros comerciais, entendidos como réplicas em menor escala do núcleo central, apresentando um conjunto de atividades presentes na primeira. Muitas das lojas e serviços podem ser filiais daquelas presentes no núcleo central, sendo também foco de transportes intraurbano que se conecta tanto à esta como a outros subcentros de mesmo nível e aos bairros que atende, sendo elemento de articulação no espaço urbano. Os subcentros podem ser hierárquicos ou especializados, em áreas ou eixos espontâneos ou planejados. Emerge ainda distritos de gestão, associados a presença de atividades administrativas de diferentes escalas de atuação, desde prefeituras, fóruns, câmaras municipais, passando por sedes regionais de órgãos governamentais estaduais e federais. Inclui-se nestes distritos, a presença de sedes ou filiais de empresas ou grandes corporações que articulam-se diretamente a diferentes escalas de poder.

Tem-se ainda o núcleo central desdobrado ou secundário, entendido como:

[...] um setor de expansão da cidade, no qual emerge um conjunto complexo de formas de coesão, dentre as quais, além do eixo principal de comércio e serviços típicos do núcleo central de negócios, destacam-se os centros comerciais planejados, shopping-centers, hipermercados, ruas e áreas especializadas em escritórios, bancos, comércio e serviços varejistas especializados (REIS, 2009, p. 190).

Este insere-se nas áreas de maior poder aquisitivo, acrescentando-se que, tanto o distrito de gestão como o núcleo central desdobrado podem ser oriundos de interesses externos ao núcleo central de negócios.

No entanto, alguns aspectos ainda precisam ser considerados para a análise destes processos. A base para a centralização continua a ser a seletividade espacial, onde cada atividade comercial e prestadora de serviços busca padrão específico de localização e varia de acordo com o poder econômico de cada sociedade, a dimensão do mercado, dentre outros. Por isso os mecanismos de demanda continuam importantes para compreender a seletividade espacial. As economias de aglomeração geradoras de coesão, também auxiliam o entendimento da centralização. No que tange a descentralização, um dos fatores importantes continua a ser as deseconomias de aglomeração, mas que articulam-se ainda, à ação de incorporadores, promotores imobiliários, proprietários fundiários e uma elite especulativa que detém poder econômico e apoio do poder público, que influi ou mesmo defini áreas onde outras centralidade serão criadas. Nesta perspectiva, Crouzet (2003) apresenta uma discussão sobre a desconcentração das sedes das empresas para subúrbios das metrópoles, articulado às

discussões sobre os negócios imobiliários como atividade que traduz uma das faces mais visíveis da financeirização da economia. O autor explica que a financeirização e o jogo dos diferentes agentes, altera a organização do território metropolitano. Assim, os negócios imobiliários aumentam as características metropolitanas de certos espaços, acelerando sua dinâmica através de capacidade de reestruturação da cidade.

Nesta nova etapa de abordagem do processo de descentralização a partir dos anos de 1980, as análises de Lefebvre (1991, 1999) muito contribuíram para o entendimento do mesmo. A começar pelo fato de que abordar descentralização implica obrigatoriamente na análise da centralidade no espaço urbano, em cujo movimento criam-se novas dinâmicas urbanas, particularmente nas metrópoles. Por isso, o autor afirma que não existe realidade urbana sem um centro, seja ele comercial, simbólico, de informação ou de decisão, e a centralidade revela a essência da dimensão urbana (LEFEBVRE, 1991). Referindo-se ao processo de implosão-explosão da cidade, o autor explica que o fenômeno urbano se estende sobre grande parte do território, mas:

[...] não sem diferenciações locais e sem ampliação da divisão (técnica e social) do trabalho para as regiões, aglomerações e cidades. Ao mesmo tempo, nesse tecido e mesmo noutros lugares, as concentrações urbanas tornam-se gigantescas; as populações se amontoam atingindo densidades inquietantes (por unidade de superfície ou habitação). Ao mesmo tempo ainda, muitos núcleos urbanos antigos se deterioram ou explodem. As pessoas se deslocam para periferias distantes, residenciais ou produtivas. Escritórios substituem os apartamentos nos centros urbanos. Às vezes (nos Estados Unidos) esses centros são abandonados para os 'pobres' e tornam-se guetos para os desfavorecidos. Às vezes pelo contrário, as pessoas mais abastadas conservam fortes posições no coração da cidade (LEFEBVRE, 1991, p. 10).

Dessa forma, é possível entender que a centralidade se realiza dialeticamente, pois a saturação impulsiona a criação de outras centralidades, cuja tendência se orienta tanto para a constituição de centros diferentes como para a dispersão e para a segregação (LEFEBVRE, 1999, p.112-113). Assim, o entendimento da divisão econômica do espaço, implica na compreensão dos processos de centralização e descentralização, envolvendo uma gama multivariada de formas que os mesmos assumem, análises estas que devem estar articulada a uma sociedade historicamente determinada.

ESPAÇO METROPOLITANO DE LONDRINA-PR: ALGUNS APONTAMENTOS

A institucionalização de regiões metropolitanas no Brasil após Constituição de 1988, delegou as unidades da federação o poder de criação das mesmas e gerou, dentre outras questões, a discussão em torno de suas sedes serem ou não metrópoles. Como os processos de

criação das mesmas não foram pautados em estudos e critérios similares, ocorreu enorme diversidade de situações entre as mesmas em termos de tamanho, complexidade de atividades urbanas, da forma urbana vinculada às aglomerações urbanas, dos fluxos materiais e imateriais entre as cidades integrantes de cada uma destas. Ademais, colocou dificuldades para análises das cidades principais destas novas regiões metropolitanas, porque denomina-las de metrópoles antes de realização de estudos efetivos, por certo traz algumas implicações.

Contudo, uma das possibilidades entreabertas para o entendimento, em princípio, de algumas cidades sedes de novas regiões metropolitanas, é a discussão que Lencione (2003, 2006) realiza, indicando que o novo fundamento do urbano é a compreensão da metropolização do espaço, entendido enquanto processo que imprime ao território, características que até então eram exclusivas das metrópoles (LENCIONE, 2003). Para a autora, um processo socioespacial que imprime características metropolitanas ao espaço como “[...] alta densidade em termos relativos, de fluxos imateriais e frequentes e significativas relações com outras metrópoles”, as chamadas cidades globais (LENCIONE, 2006, p. 47). Em outros termos, a autora refere-se a um processo que transforma cidades em metrópoles, bem como um processo social que impregna o espaço com características metropolitanas.

Desta forma, o processo de metropolização do espaço implica em um

[...] território no qual os fluxos de pessoas, mercadorias ou de informações são múltiplos, intensos e permanentes. Aí é comum a presença de cidades conurbadas, presença de aglomerações urbanas, bem como a concentração das condições gerais necessárias às particulares condições da reprodução do capital (LENCIONE, 2006, p. 48).

Em relação à concentração das condições gerais necessárias à reprodução do capital, vale ressaltar que os serviços aqui denominados de superiores, colocam-se como uma destas condições, voltados predominantemente à administração e gestão do capital das grandes empresas; serviços ligados ao setor financeiro – bancos, carteiras de créditos, seguradoras, etc; os da administração pública, notadamente aqueles articulados ao controle político; outros serviços que funcionam como indústrias a exemplo da informação, marketing, propaganda, além das auditorias, consultorias, tecnologia, serviços de telecomunicações e informática, dentre outros (LENCIONE, 2006).

Mas, se estes serviços vinculam-se diretamente à funcionalidade urbana da cidade, a discussão sobre a metropolização do espaço implica ainda no entendimento da expansão das atividades comerciais. Isto porque, o processo referido, manifesta a ampliação dos fluxos de pessoas, mercadorias, informações. E em áreas onde tem-se a presença de aglomerações urbanas, parcela dos fluxos populacionais destinam-se ao consumo de bens e serviços. Assim,

metropolização do espaço como fundamento do urbano, ao imprimir características que até então eram exclusivas das metrópoles, também suscitam características ligadas ao consumo.

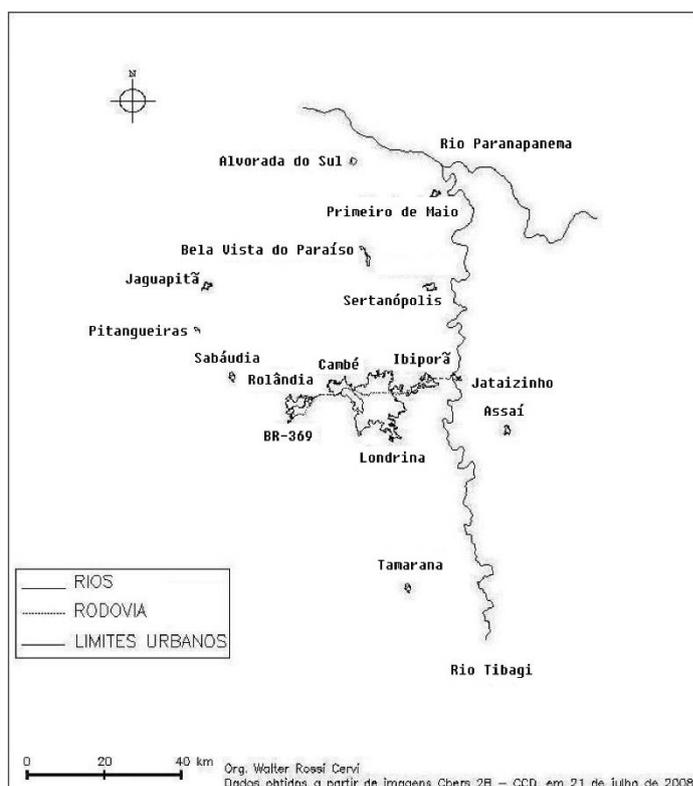
O desenvolvimento do sistema capitalista desde as últimas décadas do século XX, gerou processos complexos no Brasil, que no limite do presente trabalho, ressalta-se a desconcentração da produção industrial, intensificada desde os anos de 1990 mediante pressões impostas pelo neoliberalismo, que obrigou diversos setores industriais a transferirem suas plantas industriais para diferentes lugares do país como estratégia de se manterem no mercado; fortes alterações na base produtiva nacional; ampliação da presença do capital internacional no controle de inúmeras atividades produtivas, comerciais e prestadoras de serviços; profundas modificações na estrutura do emprego nacional, dentre outros. Do ponto de vista da urbanização, inclui-se ainda a continuidade da formação e expansão de aglomerações urbanas e metrópoles, articulada a produção, ao consumo, geração e busca por empregos diante do aprofundamento da divisão territorial do trabalho. Essa dispersão está ampliando o número de cidades milionárias ou quase, de aglomerações urbanas, que podem ser associadas, segundo Santos (1993) com a realidade da macrourbanização ou da urbanização concentrada. E a ampliação da mesma tem se realizado mediante aumento da população e da pobreza; da concentração das atividades necessárias à dispersão física da produção, sejam serviços, atividades comerciais, ensino, etc.; pelas alterações na divisão internacional do trabalho; pela implantação de uma materialidade para atender aos objetivos econômicos - dentre os quais o consumo - e socioculturais (SANTOS, 1993).

A partir deste quadro referencial pode-se entender que Londrina está assumindo características metropolitanas. Esta cidade é a sede da Região Metropolitana de Londrina – RML – foi criada em junho de 1998 sendo formada pelos municípios de Cambé, Jataizinho, Ibiporã, Londrina, Rolândia e Tamarana.

Posteriormente foram inclusos os municípios de Bela Vista do Paraíso em 2000, Sertanópolis em 2002, e Primeiro de Maio, Alvorada do Sul e Assai em 2010; em abril de 2012 foram inclusos Sabáudia, Pitangueiras e Jaguapitã. A sucessiva inclusão de municípios na RML, atende diversos interesses políticos, principalmente no âmbito dos deputados estaduais que procuram ampliar suas bases eleitorais, na medida em que a inclusão dos mesmos na RML, possibilitará a obtenção de maiores recursos para habitação, educação, saúde, infraestrutura, dentre outros. A RML pode ser visualizada no mapa 1.

Independente do fato da institucionalização e ampliação dos municípios da RML ocorrer sem a adoção de critérios efetivos e explícitos, o fato é que neste conjunto observa-se

em relação à forma urbana, conforme mapa 1, duas situações: a primeira é a presença de uma aglomeração urbana formada por Londrina, Rolândia, Cambé, Iporã e Jataizinho; e a segunda envolve os demais municípios e respectivas sedes distando-se entre 40 e 60 Km da cidade principal.



Mapa 1: Região Metropolitana de Londrina – PR, 2012

Do ponto de vista de sua população, esta perfaz um total de 822.921 habitantes, dos quais 94,83% urbanos em 2010 (IBGE, 2010). Verifica-se pelo quadro 1, que a maioria dos municípios apresentam pequena população total e as respectivas sedes são pequenas cidades (FRESCA, 2010).

Quadro 01: População Total, Urbana e Rural dos Municípios da RML, 2010.

Pop.	Londrina	Cambé	Rolândia	Iporã	Jataizinho	B.V. Paraíso	Assaí	Sert.	A. do Sul	P. de Maio	Sabáudia	Pitangueiras	Jaguapitã	Tamarana
Total	506.645	96.735	57.870	48.200	11.859	15.080	16.368	15.637	10.298	10.832	6.095	2.814	12.256	12.232
Urbana	493.457	92.956	54.758	45.896	11.037	14.198	13.601	13.716	7.349	10.083	5.096	2.040	10.412	5.857
Rural	13.188	3.779	3.112	2.304	822	882	2.767	1.921	2.949	749	999	774	1.844	6.375

Fonte: IBGE, 2010.

Outro elemento importante é o fato da cidade principal da RML ter predomínio de geração de empregos nos serviços, que em 2010 representaram 48,9% do total de trabalhadores, seguido pelo comércio com 21,90% do total e a indústria com cerca de 18% (BRASIL, 2010).

Esta representatividade dos serviços chama a atenção não só pela quantidade de empregos, mas pelo fato de representar cerca de 77% do PIB municipal em 2010, bem como uma gama variada de atividades, conforme Quadro 2.

Quadro 2: Número de Estabelecimentos e Trabalhadores em Atividades Prestadoras de Serviços Selecionados, 2010.

Atividades Prestadoras de Serviços Selecionadas	N. Estab.	N. Trab.
Telecomunicações	31	3.071
Bancos Múltiplos, Caixas Econômicas, Crédito Cooperativo, Crédito Imobiliário, Sociedades de Crédito, Financiamento e Investimento, Concessão de Crédito, Gestão de Ativos Intangíveis não Financeiros, Outras Ativid. de Intermediação Financeira, Auxiliares não Espec. Anteriormente	111	2.405
Seguros de Vida e não Vida	18	87
Previdência Complementar Fechada, Aberta e Ativ. Auxiliares de Seguros e Previdência	47	597
Atividades de Intermediários em Transações de Títulos e Valores Mobiliários	13	32
Incorporação e Compra e Venda de Imóveis	89	1.142
Aluguel de Imóveis, Corretagem, Avaliação, Administração de Imóveis, Condomínios	1.087	4.514
Consultoria em Hardware	8	226
Desenvolvimento e Edição de Softwares Prontos para Uso, Sob Encomenda e outras Consultorias em Software	42	349
Processamento de Dados, Ativ. Banco de Dados online de Conteúdo Eletrônico, outras ativ. de informática não especificadas anteriormente	94	660
Pesquisa e Desenvolvimento das Ciências Físicas e Naturais	5	385
Atividades Jurídicas, Contabilidade e Auditoria	426	1.960
Gestão de Participações Societárias (Holdings)	9	25
Atividades de Assessoria em Gestão Empresarial	44	1.031
Serviços de Arquitetura e Engenharia e de Assessoramento Técnico Especializado	58	458
Ensaio de Materiais e de Produtos	5	164
Publicidade	54	295
Administração Pública em Geral	7	5.030
Regulação das Atividades Sociais e Culturais	1	2.023
Seguridade Social	2	337
Educação Superior Graduação, Pós-Graduação, Extensão	175	9.548
Atividades de Atend. Hospitalar, Urgências, Emergências, Ambulatorial, Diagnóstico, Terapêutico, outros profissionais da área de saúde e outras atividades relacionadas à Saúde	948	7.633
Atividades de Organizações Empresariais, Patronais, Profissionais, Sindicais, Religiosas, outras atividades associativas não especificadas anteriormente	418	4.823
Produção e Projeção de Filmes Cinematográficos e Fitas de Vídeo, Atividades de Rádio, Televisão	35	545
Atividades de Teatro, Música, Biblioteca, Arquivo, Outras Ativ. Artísticas e Literárias, Gestão de Salas de Espetáculos e Outras Atividades não especificadas	24	128
Demais Atividades não Especificadas Anteriormente	10.188	27.228
Total Serviços	14.094	75.736

Fonte: Brasil, 2010.

Verifica-se uma importante diversidade de atividades, mas chama-se atenção para aquelas denominadas de superiores, como as consultorias, auditorias, serviços de telecomunicações como a presença de *call centers*, processamento de dados, pesquisa e desenvolvimento, publicidade, jurídicas, gestão empresarial, dentre outras. Este conjunto de

atividades atende, em parte, demandas da produção propriamente dita, da circulação e do consumo.

As informações apresentadas permitem verificar que Londrina apresenta um conjunto de atividades ligadas aos serviços superiores – ainda não efetivamente analisados do ponto de vista de suas qualificações e área de abrangência – como indicativos de que a mesma esteja em processo de ser considerada como espaço metropolitano, ou seja, apresentar atividades que anteriormente eram exclusivas das metrópoles. Neste sentido, nota-se que alguns dos serviços são voltados para a produção propriamente dita, garantindo condições necessárias à reprodução do capital; serviços financeiros de diversas ordens; serviços direcionados a consumo, dentre outros.

Estas referências como um caminho para que se possa compreender a dinâmica de criação de novas centralidades intraurbanas em Londrina e sua articulação com o mercado imobiliário. A dimensão e a complexidade deste processo articulam-se com as cidades da aglomeração urbana.

CENTRALIDADES INTRAURBANAS E MERCADO IMOBILIÁRIO EM LONDRINA - PR

O espaço urbano londrinense apresenta-se bastante complexo do ponto de vista da dimensão das atividades terciárias e de suas localizações. De modo geral, até o final dos anos de 1980, as atividades terciárias estavam predominantemente concentradas na área central e no seu distrito central de negócios. A área central de uma cidade capitalista corresponde a uma parcela da cidade que concentra a maioria das atividades comerciais, financeiras e prestadoras de serviços, tornando-se tal a partir da sucessão de vários processos que dotam esse setor do espaço urbano de funções, atividades e fluxos que a tornaram área central. Um desses processos é a centralização dado pelo sistema de transporte, garantindo acessibilidade e a realização de diversos fluxos de pessoas, mercadorias, ideias, capital, mais – valia, dentre outros.

A centralização dada pelo transporte criou vantagens locacionais para uma crescente concentração de atividades comerciais e prestadoras de serviços, que passaram a ter seus lucros maximizados; criou um mercado de trabalho para grande número de trabalhadores, demandando melhoria no transporte intraurbano e garantindo ao mesmo tempo, vantagens para aumento do número de atividades face o grande fluxo de consumidores de diferentes classes e frações sociais. Assim, quanto mais se acentua a divisão social do trabalho “[...] mais capital se concentra, o que quer dizer especialização dos lugares, mas também um lugar de

concentração que é o centro” (SPOSITO, 1991, p. 7), no qual a circulação e as trocas de mercadorias e do dinheiro se realizam rapidamente.

Dessa forma, o núcleo central de Londrina, segundo Fresca (2007), teve sua estruturação conjuntamente ao processo de criação da própria cidade, tendo em vista as especificidades históricas da mesma. Em outras palavras, a cidade foi criada a partir de 1929 mediante processo de loteamento fundiário rural e urbano no contexto da expansão das frentes pioneiras, onde a presença do núcleo urbano era condição fundamental para atendimento das demandas da população e produção rural. Para tanto, criou-se uma planta urbana em formato de tabuleiro de xadrez na qual foram definidos pela companhia loteadora, locais e áreas onde seriam implantados os órgãos públicos, igreja, colégios, hospitais, o leito da linha férrea seguindo paralelamente ao norte do traçado urbano. Criada para abrigar cerca de 20.000 habitantes, o projeto definia certa especialização das áreas, manifestando desde sua criação as primeiras evidências de segregação urbana (LINARDI, 1995, p. 129), mediante estabelecimento diferenciado de preços, usos e padrões.

Por isso, a construção do núcleo e área central de Londrina devem ser entendidos como um duplo percurso: o primeiro de construir fisicamente a cidade, isto é, desmatar, dividir os lotes, abertura de ruas, edificação dos prédios públicos, casas, etc., e o segundo, diz respeito aos processos que gerariam a centralidade e a formação da área central: acessibilidade, a construção de edificações públicas e privadas, implantação de atividades comerciais e prestadoras de serviços em direção a concentração e espacialização (FRESCA, 2007). Duas décadas foi o tempo necessário entre a produção física da cidade e a implantação da área central, exprimindo a centralidade intraurbana, que vigorou como a mais importante até os anos de 1980.

A partir de então, inúmeros processos emanados do movimento da sociedade, incidiram em todo o Norte do Paraná, afetando de maneira intensa Londrina e sua área central. A começar pelas transformações na base produtiva agrícola em direção à implantação de uma agricultura moderna que impôs forte êxodo rural e a cidade recebeu parte importante dessas migrações campo-cidade. Com uma população urbana de 33.707 habitantes em 1950, Londrina atingiu 156.352 habitantes em 1970 e 257.899 habitantes em 1980 (IBGE, 1950-1980). A repercussão imediata desse crescimento urbano foi a expansão físico-territorial da cidade, com incorporação de áreas de uso rural ao urbano mediante aumento do número de loteamentos, da elevada oferta de conjuntos habitacionais pela Cohab-Ld, etc. Ao mesmo tempo, o poder público local foi o responsável pela implantação de inúmeras obras de infraestrutura que

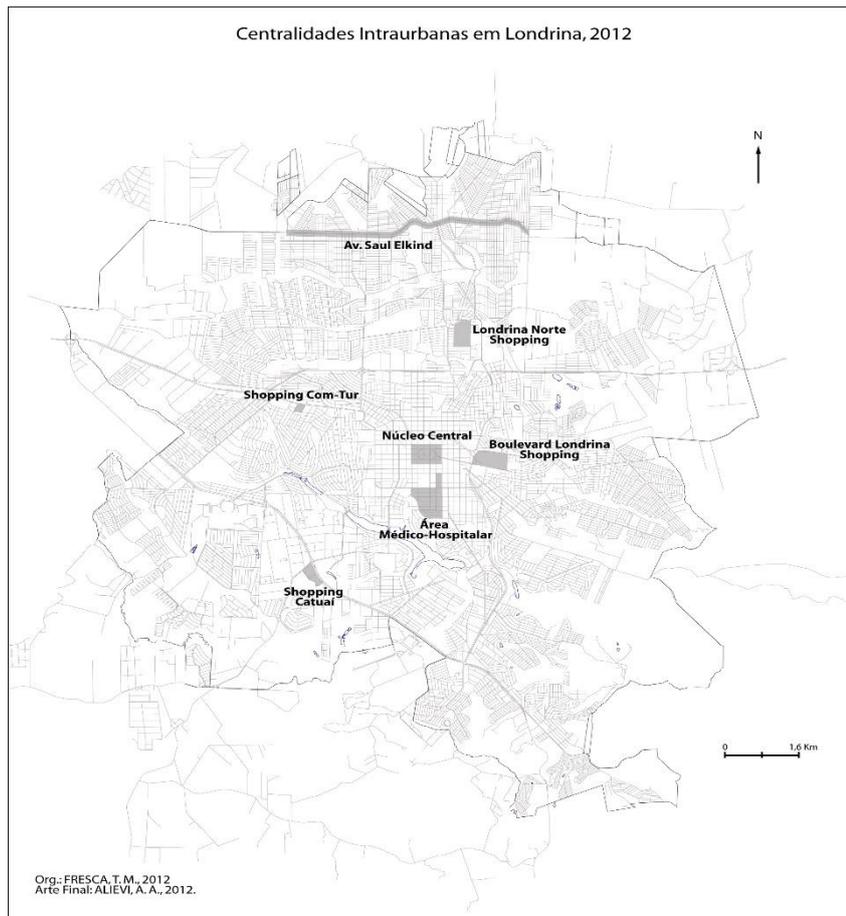
criaram condições para modificações na área central de Londrina: a transposição da linha férrea para a porção norte da cidade em cujo leito foi construída ampla avenida; construção do centro cívico fora da área central; construção de outra estação rodoviária; construção do terminal urbano de transporte coletivo na área central; implantação transporte inter-regional junto terminal urbano, etc. Foi também um momento de revitalização da área central com substituição de usos para as edificações antes ocupadas pelos poderes públicos; a área central continuava a ser local de residência de parcela da elite, com a construção de vários edifícios.

Mesmo a inauguração do shopping-center Com-Tour em 1973 (o terceiro shopping do Brasil), com localização distante da área central, não provocou repercussões intensas na área central e em sua centralidade, tendo em vista que os consumidores continuaram a satisfazer suas demandas na área central. Na busca por diversificação de seus investimentos e contando com terreno de 4 mil m², a Viação Garcia – na época uma empresa londrinense de transporte rodoviário de passageiros – edificou um shopping-center na área central. Iniciado em 1995, o Royal Plaza, conta com 120 lojas, totalizando 17.500 m² de área construída em 3 pavimentos, inaugurado no ano de 2000. No entanto, este shopping que apresenta apenas duas lojas âncoras e 400 vagas de garagem, coloca-se como um local de consumo que garantiu a continuidade desta centralidade, mas não provocou forte revalorização de seu entorno, com poucas alterações do ponto de vista de usos e preços.

Desta maneira, até o final da década de 1980, a área central de Londrina desempenhava as mais importantes funções do setor terciário, garantindo a centralidade máxima, com exceção dos poderes públicos, transferidos para o centro cívico. A partir dos anos de 1990, ocorreram modificações substanciais na centralidade em Londrina, em direção ao processo de descentralização. Este processo já estava em curso desde os anos de 1980, mas a partir de então passou a exprimir novas centralidades cujas importâncias passaram a ser equivalentes e até mesmo superiores a do núcleo central, que perdeu parte de suas atividades. O processo de descentralização deve ser entendido a partir da relação dialética com a centralidade no espaço urbano, em cujo movimento criam-se novas dinâmicas urbanas. Segundo Lefebvre (1999), na medida em que ocorre a saturação da área central, outras centralidades são criadas, sejam elas análogas ou complementares à primeira. As centralidades intraurbanas de Londrina podem ser verificadas no Mapa 2.

A primeira delas é o shopping-center Catuaí, inaugurado em novembro de 1990 em área distante da então malha urbana da cidade, junto à rodovia PR 445 que dá acesso a outras rodovias, articulando-se ao norte do estado e interior do estado de São Paulo, reproduzindo um

modelo de localização que buscava amplo mercado consumidor. Esse empreendimento teve sua origem com capital local, representando pela Construtora Khouri e participação acionária de empresas como Light do Rio de Janeiro, Rhodia e White Martins (GRASSIOTTO, 2000). No final dos anos de 1980, a construtora Khouri obteve financiamento junto a Caixa Econômica Federal, e posteriormente, Embrapa e Embratel através de seus fundos previdenciários, tornaram-se acionistas deste empreendimento imobiliário. Este shopping em termos de área construída é o maior do Sul do Brasil, totalizando 134.697,71 m², dos quais 81.700 m² configura-se em área bruta locável, representada por 299 lojas das quais 16 são âncoras, 226 satélites, mais de 3 mil vagas de garagens, gerando cerca de 2.800 empregos diretos (CATUAÍ SHOPPING, 2011). A implantação deste shopping acabou por se tornar um fator atrativo à expansão da área urbana na porção sudoeste da cidade, implicando em forte valorização das terras - até então de uso agrícola - em seu entorno, tendo sido adquiridas em grande parte por construtoras e loteadoras em momento anterior ou ao longo da construção do mesmo, retratando mais uma vez a especulação imobiliária. Na esteira deste processo, as áreas já construídas e ocupadas ao longo da avenida de acesso principal da cidade ao shopping, tiveram forte valorização nos preços.



Mapa 2: Localização das Principais Centralidades Intraurbanas de Londrina- 2012. Fonte: Levantamentos de Campo, 2012.

No entanto, a viabilização de outros empreendimentos imobiliários advindos da valorização da área no entorno do mesmo, não foi imediato e transcorreu quase dez anos para que tal acontecesse. As razões para isto são diversas, incluindo tanto fatores locais como de natureza econômica nacional: 1) inicialmente as fortes oscilações em termos de mercado imobiliário vinculadas às alterações sucessivas na ordem política e econômica do país no primeiro quinquênio dos anos 1990; 2) o não esgotamento de áreas disponíveis, altamente valorizadas, em outras localizações da cidade, que se configuram em bairros de elevado status social; 3) a terceira razão referiu-se à questão da distância entre os novos empreendimentos e o centro da cidade, pois naquele momento, a camada potencialmente compradora dos imóveis na área, a considerava muito distante do centro da cidade, denotando ainda, certo arraigamento a área central; 4) outra razão refere-se à legislação, isto é, a expansão do perímetro urbano, resolvida em 1995, com a aprovação de um plano diretor para Londrina, onde o perímetro urbano foi ampliado e a regularização fundiária, dentre outros elementos, estava assegurada.

Não se pode deixar de citar ainda a necessidade, para os promotores imobiliários, de certa infraestrutura que deveria estar presente anteriormente ao início dos novos projetos. Mais uma vez o poder público local acabou por prover nestas áreas de incorporação altamente valorizadas pela proximidade do shopping, a infraestrutura. Foi o caso de ampla área localizada na porção sudoeste da malha urbana, na margem direita do Lago Igapó II, denominada de Gleba Palhano e que se constituía em um grande vazio urbano. Somente após a transposição da Avenida Maringá sobre o lago, garantindo o acesso à Avenida Madre Leônia Milito, esta área passou a ser alvo da construção de edifícios de elevado status social. Mas é bom frisar que, estas obras executadas pelo poder público local mediante pressão das construtoras e incorporadoras, foram justificadas para o grande público a partir da necessidade de fluidez do trânsito. Não deixou também de ser estratégia a defesa ambiental em relação ao Lago Igapó – mediante obras de revitalização do mesmo - por parte de algumas incorporadoras e loteadoras que atuam nesta área como recurso à viabilização de seus empreendimentos.

Na ampla área valorizada pelo Catuaí, tem ocorrido várias formas de incorporação. A primeira e contínua à malha urbana é a Gleba Palhano, através de edifícios de alto e médio padrão que estão sendo executados por construtoras londrinenses como Plaenge, Yoshii, Quadra, Galmo, Vectra, dentre outras, desde o final dos anos de 2000. Outra forma de incorporação tem sido os condomínios exclusivos. Estes não são novos na área, mas somente a partir do começo dos anos de 2000, ganharam expressão. Exemplos que valem ser citados pelo requinte adotado no contexto da cidade de Londrina, é o Royal Golf Residence, localizado na proximidade do shopping, aprovado em 1995, com 179 lotes com área média de 1.000 m² cada, campo de golf, lago, os requintes usuais de um empreendimento como este, executado pela incorporadora londrinense Teixeira & Holzmann. Este empreendimento foi realizado em propriedade fundiária de cerca de 70 alqueires, pertencente a um dos sócios da empresa e mediante sucesso do primeiro, três outros novos condomínios foram criados com os mesmos requintes do primeiro. Diferente foi o caso do Alphaville Londrina, que programado para ser iniciado no final dos anos de 1990, com localização adjacente ao Catuaí, teve seu lançamento retardado em razão dos elementos colocados. Este condomínio resultou de acordo entre o proprietário fundiário das terras com o Grupo Alphaville, onde o primeiro detém 40% da sociedade, e o grupo 60%. Este diferencia-se em relação aos anteriores, por não utilizar os apelos à natureza para viabilização das vendas dos lotes, mas a segurança, comodidade, proximidade ao shopping, dentre outros. É formado por 501 lotes com área média de 650 m²,

dos quais 17 destinados às atividades comerciais e prestadoras de serviços, totalizando de cerca de 660 mil m² (SILVA, 2007).

Neste percurso de valorização imobiliária a partir da construção do Catuaí, a Avenida Madre Leônia que dá acesso ao mesmo e algumas ruas perpendiculares à mesma, tornaram-se alvo de outros investimentos como supermercado, restaurantes, galeria comercial, filial de rede nacional, bancos, boates, bares, além de ser o local das centrais de vendas com apartamentos decorados da Plaenge, Yoshii, Vanguard Home, Yticom, Vectra e Rossi. Face ao potencial econômico da área, há vários centros comerciais com várias lojas; em fase final de vendas, tres edifícios comerciais: o primeiro é o Square Garden com 26 pavimentos com salas comerciais cuja área útil oscila de 50 a 506 m². Trata-se de um empreendimento em sistema de condomínio em realização pela Construtora Vectra, de Londrina. O segundo é o Centro Empresarial Jardim Sul, com obras iniciadas pela A. Yoshii Engenharia, localizado nas proximidades do anterior, com 26 pavimentos, 312 salas comerciais e previsão de entrega para início 2014. O terceiro é o Palhano Business Center, um empreendimento resultante de parceria entre a construtora Montosa de Londrina e a paulista Rossi Residencial, com dois blocos de 19 pavimentos cada e 161 salas comerciais. O primeiro bloco já foi comercializado e as obras iniciadas com previsão de entrega até meados de 2013. Além destes, outros empreendimentos comerciais de menor porte estão em fase de construção. Estes dão a perspectiva de reforço à centralidade desta área, acrescentando-se agora, atividades comerciais e prestadoras de serviços de diferentes escalas de atuação. Assim colocado, o shopping-center Catuaí não foi instalado em área residencial de maior poder aquisitivo, mas tornou-se sucessivamente o atrativo para implantação destas. A partir desta consolidação, a atuação das incorporadoras direcionou-se para implantar na área, empreendimentos imobiliários comerciais, destinados a escritórios e outros serviços. Neste sentido há que se pensar na possibilidade de que esteja em curso um processo de desdobramento do núcleo central, entendido como um setor de expansão da cidade, onde ocorre a presença de shopping-center, galerias comerciais, hipermercados, prédios de escritórios, além de uma rua principal com atividades comerciais e prestadoras de serviços especializados, mas não suscita a formação de um subcentro já que não está sendo dotado de atividades típicas do núcleo central de negócios (REIS, 2009). Verifica-se ainda neste processo em curso, que este setor urbano está inserido em área de maior poder aquisitivo e pode estar se tornando local de concentração de atividades de poder e controle.

No processo de descentralização em Londrina, outra centralidade muito forte e estruturada em forma de eixo, é a Avenida Saul Elkind, localizada na porção extremo norte da

cidade configurando-se como um subcentro espontâneo, entendido como uma réplica do núcleo central da cidade, caracterizada por um conjunto de atividades comerciais e prestadoras de serviços, similar àqueles presentes no centro da cidade. Um dos aspectos mais relevantes de um subcentro, é o de viabilizar condições para a reprodução ampliada do capital, onde a maior parte das filiais de redes nacionais e regionais de diversos segmentos comerciais, apresentam relativa independência em relação às lojas do núcleo central, salvo aquelas de redes locais. Este subcentro teve sua origem a partir do final dos anos de 1970, mediante construção de conjuntos habitacionais pelo poder público local, em cujo projeto estava incluso a presença de uma avenida principal no sentido leste-oeste. Distante cerca de 8 Km da área central e com dificuldades de deslocamentos pela ausência de infraestrutura adequada à circulação de veículos e transporte público, os moradores dos conjuntos habitacionais cujas casas estavam junto à avenida, rapidamente iniciaram implantação de pequenas atividades comerciais de primeiras necessidades em suas próprias residências. Da construção inicial de 5 grandes conjuntos habitacionais, a área foi sendo gradativamente alvo de implantação de muitos conjuntos habitacionais - horizontais e verticais de 4 pavimentos - e loteamentos nos vazios urbanos criados entre os conjuntos e a então malha urbana. Na contínua expansão da área ocupada, a avenida foi sendo sucessivamente dotada de atividades comerciais, prestadoras de serviços, infraestrutura e serviços de consumo coletivo.

A ocupação foi realizada no sentido leste-oeste e até o final dos anos de 1990, a avenida já apresentava uma diversidade de comércio e serviços de propriedade predominantemente de moradores da área. A partir de então, ocorreu intensas mudanças em direção ao fortalecimento desta centralidade mediante expansão das atividades terciárias via implantação de filiais de redes nacionais e regionais de móveis e eletrodomésticos, lojas de franquias, filiais de rede de supermercados de rede regional e internacional, bancos, caixas eletrônicas, cartórios, escritórios advocatícios, de engenharia e arquitetura, dentre outros. Nesta expansão, as lojas não são filiais daquelas presentes no núcleo central, como Magazine Luiza, Casa Bahia, Colombo, dentre outras, funcionando independente daquelas presentes no núcleo central, cujas relações são estabelecidas diretamente com a matriz. Mas há ainda aquelas atividades comerciais que são filiais das presentes no núcleo central, principalmente as de menor porte. Neste processo merece destaque a ação do Super Muffato – rede regional de supermercados com atuação no Paraná e interior de São Paulo - que inaugurou uma filial do supermercado em 2001 e em área anexa a este, construiu o shopping-center Planet Shopping. Inaugurado em 2009, este shopping foi resultado de investimentos da ordem de 150 milhões de reais, dos quais

50% do próprio grupo. O mix é composto por 183 lojas, sendo 6 âncoras, 45 satélites, 4 salas de cinema, lojas de serviços diversos, etc, em área construída de 41 mil m² (BEIDACK, 2009). Destaca-se ainda a presença de outro supermercado da rede WalMart, com a bandeira Maxxi, localizado na mesma avenida e adjacientemente ao Supermuffato. No caso deste supermercado, de capital internacional e único presente até o momento na cidade, as decisões são emanadas de outros lugares que não a cidade. Na busca de um mercado consumidor estimado em 150 mil habitantes, muitos investimentos foram realizados ao longo da primeira década do século XXI, destinados a distintas frações de classes sociais em termos de atividades terciárias e residenciais. Houve uma complexificação de mercado consumidor em termos de poder aquisitivo, que pode ser verificado mediante empreendimentos residenciais, que passam por loteamentos cujos lotes tem diferentes áreas, condomínios exclusivos e amplia-se a verticalização naquela porção da cidade, com destaque para a Construtora e Incorporadora Yticon, com imóveis de pequena área e inserido no programa federal Minha Casa, Minha Vida. Desta maneira, a centralidade da Avenida Saul Elkind, expressa por um lado, processo inicialmente espontâneo, para depois consolidar-se como uma área residencial com vigoroso potencial consumidor, atraindo investimentos em diferentes setores da economia. É o caso do Londrina Norte Shopping, iniciado pelo Grupo Catuaí, que recentemente vedeu o controle acionário para o Grupo BR Malls. Este shopping está localizado na zona norte, contando com área de 32 mil m², 6 lojas âncoras, 1500 vagas de estacionamento e 112 lojas satélites. As obras estão em fase de conclusão, com inauguração prevista para outubro de 2012. Do exposto, ressalta-se que neste subcentro, as atividades comerciais e prestadoras de serviços indicam uma relativa independência para com o núcleo central, demonstrando complexidade do processo de descentralização.

Uma terceira centralidade em Londrina é especializada em serviços médico-hospitalares, cuja área de atuação é bastante ampla, envolvendo todo o norte do Paraná, porção sul e sudoeste do estado de São Paulo e sul do Mato Grosso do Sul, pelas inúmeras especialidades presentes. Esta área localiza-se de modo geral, entre as avenidas Bandeirantes, Souza Naves, rua Espírito Santo, tendo a presença de dois hospitais de grande porte e 5 hospitais menores. A partir da localização dos dois maiores, serviços médicos, odontológicos, laboratoriais e clínicas especializadas passaram a instalar-se nas imediações dos mesmos, conformando um processo de coesão espacial. Esta centralidade apresenta especialidades médicas de alta complexidade como transplantes e UTI's diversas. Neste caso, a centralidade da área especializada deve ser entendida como um processo que antecedeu em Londrina, a descentralização. Tanto assim que

originalmente a mesma foi constituída em localização próxima ao núcleo central a partir de meados dos anos de 1940, demonstrando a relação com a centralização. Conformando uma coesão, enquanto processo que gera concentração de uma mesma atividade em uma área ou rua, tornou-se mais intenso após os anos de 1970, ao expandir a área ocupada pelas atividades médico-hospitalares e laboratoriais. Neste caso pode-se argumentar que se originalmente era uma forma de realização da centralidade, a partir dos anos de 1970 passou a manifestar a descentralização, já que viabilizou a reprodução e acumulação do capital nestas atividades. No complexo processo de descentralização ocorrido em Londrina, destacam-se ainda outras ruas onde ocorre processo de coesão: lojas de tintas; veículos usados; peças, autopeças e serviços mecânicos para automóveis e implementos agrícolas, dentre outras.

Outro conjunto de investimentos está em curso, através da construção de mais um shopping-center em Londrina. Resulta de parcerias entre a Sonae Sierra Brasil e o Grupo Marco Zero, administrado pela londrinense Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, denominado de Boulevard Londrina Shopping, com inauguração prevista para 2013. O empreendimento está sendo construído em uma área localizada na porção leste de Londrina, ao lado da rodoviária, com acesso direto à Avenida Dez de Dezembro, principal eixo que se estende no sentido norte-sul em quase toda a extensão da malha urbana, com acesso à BR 369 e PR 455. Este shopping-center terá dois pisos, totalizando 47,8 mil m² de área bruta locável, 2400 vagas de estacionamento, abrigando cerca de 200 lojas, além do hipermercado Walmart, 7 salas de cinema e área de lazer. O Boulevard Londrina Shopping estará inserido no Complexo Marco Zero, nome do empreendimento que envolve além do shopping-center, edifícios de apartamentos residenciais e prédios comerciais destinadas à instalação de escritórios, um teatro a ser construído pelo poder público local, um hotel e centro de convenções. Em fase de construção, o mesmo está inserido em área residencial de baixo status social, abrindo perspectivas de intensa especulação imobiliária em seu entorno.

Do ponto de vista da atuação das incorporadoras e construtoras civis em Londrina, até o final do século XX, este mercado era dominado por empresas locais, como o Grupo Plaenge cujas atividades foram iniciadas em Londrina em 1970; em 1972 passou a atuar com obras industriais; em 1975 criou a Emisa Plaenge Engenharia, especializada em montagens industriais nos segmentos alimentícios, bebidas, embalagens e farmacêuticos (EMISA, 2011), ocupando a 41^a no ranking nacional da construção mecânica e elétrica em 2010 (O EMPREITEIRO, 2011). Ao longo dos anos de 1980, a Plaenge expandiu suas atividades na área residencial, passando a atuar em Cuiabá-MT, Campo Grande-MS, além de Londrina e

sucessivamente amplia sua atuação. Em 2009 o Grupo Plaenge – formalmente constituído em 1998 - adquiriu uma construtora no Chile, passando a atuar naquele país com a incorporação residencial (PLAENGE, 2011). Esta atuação foi segmentada a partir da criação de outra empresa, a Vanguard Home em Londrina, que constrói apartamentos menores em termos de área, atuando no Paraná, Santa Catarina, Mato Grosso do Sul e Mato Grosso, ocupando a 95ª no ranking das construtoras nacionais de 2010 (O EMPREITEIRO, 2011), enquanto a Plaenge edifica para consumidores de maior poder aquisitivo. Desta maneira, o Grupo é formalmente constituído em regime de capital fechado, por duas divisões: a residencial e a industrial. A primeira representada pela Plaenge, Vanguard Home e Plaenge Chile e a industrial representada pela Emisa, todas controladas a partir da sede localizada em Londrina. Os proprietários do Grupo permanecem em Londrina e desta emanam todas as decisões. No segmento residencial geravam o total de 4.893 empregos em março de 2011, dos quais 3.633 eram assalariados externos.

Outro destaque é o Grupo A. Yoshii composto pela A. Yoshii Engenharia, pela A. Yoshii Maringá Engenharia e pela Yticon Construção e Incorporação, sediado em Londrina. Fundada em 1965, atua nos segmentos de incorporação residencial e edificações de obras contratadas por clientes em diversas áreas. Com forte atuação no segmento industrial, corporativo e educacional, atende clientes concentrados principalmente no estado de São Paulo, Paraná e Santa Catarina. O Grupo passou a dedicar-se com mais intensidade nas duas últimas décadas à incorporação residencial, inclusive com a segmentação de sua atuação, onde a primeira incorpora e edifica para consumidores de maior poder aquisitivo, enquanto a Yticon, criada em 2009, destina-se a atender mercado consumidor de menor poder aquisitivo. No mesmo ano ocorreu a expansão para a cidade de Maringá, através de sua terceira empresa, contando com um edifício em construção e 3 em fase de lançamento, além de atuação em Arapongas e Apucarana com lançamento em 2012 de um edifício residencial em cada uma (A. YOSHII, 2012). A empresa contava em março de 2011 com 2083 assalariados externos mediante obras em curso, tanto no segmento industrial como residencial e toda a gestão do grupo é realizada em Londrina. Outras construtoras e incorporadoras tiveram importante participação no processo de produção do espaço londrinense – em particular na verticalização da cidade – das quais, muitas faliram, encerraram atividades e outras ainda em atuação, mas com menor destaque dentre as citadas anteriormente, conforme pode ser visto em Passos (2007). Em se tratando da verticalização de Londrina, importa referir que trata-se de uma das cidades

brasileiras com maior número de edifícios acima de 12 pavimentos, totalizando 511 no ano de 2012 (BUILDINGS, 2012).

A partir dos anos de 2000, o domínio da construção civil pelas construtoras londrinenses foi interrompido na medida em que diversas empresas adentraram neste mercado, como é o caso da Rossi, MRV, Tenda/Gafisa, Thá, Bascol, dentre outras. Como dito anteriormente, a Rossi iniciou sua atuação mediante parceria com a londrinense Montosa para edificação de dois prédios comerciais que estão em construção. Em 2012 fez outra parceria para lançamento de seu primeiro prédio residencial com o Grupo Thá, originalmente curitibano, ocupando o 15º lugar no ranking nacional das 100 maiores construtoras. Trata-se de um empreendimento em área de 20 mil m², com previsão de mais três prédios residências e 1 comercial, além de várias atividades para o denominado “bairro vertical”, ao lado do Catuaí. Esta parceria, no entanto, envolve capital internacional na medida em que o Grupo Thá teve seu controle acionário adquirido pelo fundo de investimentos do Equity International, pertencente ao norteamericano Sam Zell, em princípio de 2012 (MARQUES, 2012). Outro grupo internacional que iniciou atividades no Brasil em 2008, na cidade de Curitiba, foi o português Bascol (ROCHA, 2008), e em 2011 lançou seu primeiro empreendimento residencial próximo à área central de Londrina, cujas obras foram terceirizadas para a Vectra Construtora. A MRV por sua vez, iniciou atividades na cidade a partir de 1999 de forma independente, edificando 11 prédios até 2010.

Desde então vem expandindo fortemente suas atividades mediante produção de edifícios de até 4 pavimentos vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida em vários pontos da cidade. Os mesmos passos são seguidos pela Tenda. Esta empresa, originalmente mineira, atuava na produção de moradias de baixo preço e foi adquirida pela Holding Gafisa em 2008; no processo de expansão da Gafisa, criou em 2007 a Fit Residencial destinada a produzir imóveis de baixo preço: como resultado da presença de duas empresas produzindo imóveis neste segmento, a Gafisa mediante negociações na bolsa de valores, criou condições para que a Tenda incorporasse a Fit Residencial em 2008.

Quadro 3: Principais Incorporadoras com Atuação em Londrina – PR: 2012.

Construtoras	Cidade da Sede no Brasil	Início da Atuação em Londrina	Empreend. Concluídos 2000-2012	Empreend. Lançados (posição maio 2012)	Posição no Ranking da Engenharia Brasileira – 2010 ³
Plaenge	Londrina	1970	20	12	57
A. Yoshii	Londrina	1965	13	09	91
Rossi Residencial	SP-SP	2010	--	03	36
MRV Engenharia	B H -MG	1999	05	06	8

Tenda/Gafisa	SP-SP	2008	--	01	12 ¹
Thá/Equity International	Curitiba-PR	2012	--	01	98 ²
Bascol	Curitiba-PR	2011	--	01	--
Vanguard Home	Londrina	2006	04	04	95

¹Na data a Gafisa ainda não havia comprado a Tenda que ocupava a 18^a posição no ranking.

² Na data a Thá ainda não havia sido adquirida pelo Equity International.

³Fonte: O Empreiteiro, 2011

FONTE: site das empresas, 2012.

A partir de então a Gafisa passou a atuar no Brasil com as marcas Tenda, Gafisa Incorporadora, Gafisa Construtora e Alphaville – que teve a maioria de suas ações adquiridas pela Gafisa em 2006. Neste processo, inicialmente o ingresso do grupo em Londrina se fez pela Fit em parceria com a londrinense Graúna Construções Civis em 2008, para edificação de dois prédios residenciais. Logo após a incorporação da Fit à Tenda, a Graúna retira-se da parceira, passando a atuar como empreiteira para edificação de um dos prédios para a Tenda.

O quadro 3 permite verificar as principais incorporadoras e construtoras em atuação na cidade, cujo destaque em termos de empreendimentos entregues e em lançamento continua a ser dado pela Plaenge e A. Yhosii, seguido pela MRV, Vanguard Home e Rossi. Mas as grandes empresas de atuação nacional e internacional iniciaram suas atividades em Londrina recentemente. É o caso da LPS Consultoria de Imóveis de São Paulo-SP, detentora da marca Lopes, que em julho de 2012, adquiriu 51% das ações da Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários de Londrina pelo valor de 36 milhões de reais. Os elementos apontados colocam algumas reflexões no sentido de entender as razões do ingresso de incorporadoras, construtoras e empresas de intermediação e consultoria imobiliária de ação nacional e internacional em Londrina após os anos de 2000. 1) O desenvolvimento nacional vem apresentando evolução positiva desde 2000, mas com maior vigor em termos de crescimento do PIB a partir de 2004; exceção neste quadro foi o ano de 2009, com um crescimento negativo de 0,3% do PIB (IBGE, 2011), dado muito mais pela crise internacional iniciada em 2008 e suas incertezas, do que afetada propriamente dito por esta. 2) Desde os anos de 2002 vem ocorrendo progressivamente aumento na renda da população nacional por diversos caminhos e programas federais, como emprego, aumento dos salários, além dos programas sociais. 3) O início do Programa de Aceleração do Crescimento em 2007 criou condições para alavancagem do desenvolvimento nacional, na medida em que iniciou fortes investimentos em infraestrutura e moradia. A expansão deste programa a partir de 2011, no governo Dilma Rousseff, tem contribuído para o crescimento do setor de construção civil, para o qual inclui-se medidas como a redução do Imposto sobre Operações Financeiras – IOF – sobre aplicações de estrangeiros em títulos privados de longo prazos, redução do IPI para materiais de construção, acrescidos os investimentos vinculados a Copa do Mundo e aos Jogos de 2016. 4) Maior oferta de crédito com taxas de juros muito mais baixas comparativas ao início do século XXI, para aquisição de imóveis através de bancos estatais, tem sido uma das medidas contundentes para expansão do setor da construção civil no Brasil dos últimos anos. Estes elementos aliados a uma firme política econômica nacional em direção à redução das taxas de juros, mudanças na política

cambial, controle da inflação, bem como o direcionamento dado aos investimentos em infraestrutura, criaram condições para que empresas internacionais de construção civil ampliassem seus investimentos no Brasil em segmentos como construção de imóveis residenciais para diferentes classes, shopping-centers, dentre outros. No bojo destas mudanças, desde o final do século XX tem ocorrido a tendência à centralização do capital no segmento da construção civil no Brasil, mas no início do século XXI, esta foi potencializada, tornando as construtoras e incorporadoras em empresas de capital aberto, com atuação nacional. Mediante facilidade de obtenção de recursos, incorporadoras, construtoras e imobiliárias passaram a adquirir empresas regionais do mesmo segmento, ampliando o processo de centralização do capital. Neste caminho, pode-se entender algumas das razões pelas quais construtoras espanholas, norueguesas, inglesas, etc. vem atuando no Brasil, em segmentos como produção de hotéis, *resorts* em áreas turísticas do país. Além de empresas de capitais internacionais, as maiores nacionais também expandem suas atividades. Face aos elementos colocados, pode-se entender a chegada de empresas de grande porte nacional e internacional de incorporação e construção civil em Londrina, cidade com importante mercado consumidor. De acordo com o IBGE (2010), das pessoas de 10 anos ou mais, por classes de rendimento nominal, Londrina apresentava cerca de 20% percebendo vencimentos acima de 03 salários mínimos. Mas não se trata apenas do mercado consumidor da cidade, porque no contexto da RML, inúmeros são os consumidores de imóveis residenciais e comerciais em Londrina. Articulado a estes dados, não se pode deixar de considerar que a cidade ocupa importante posição em relação ao valor adicionado bruto da indústria brasileira (97^a); 44^o lugar em relação ao valor adicionado bruto dos serviços em 2009.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os elementos apresentados evidenciam que do ponto de vista das atividades terciárias em Londrina, há um acentuado processo de descentralização desde os anos de 1980/1990, apresentando uma estrutura bastante complexa, que vai do núcleo central de negócios até subcentros planejados e espontâneos, envolvendo ainda áreas especializadas e em fase de estruturação, um núcleo central desdobrado. Articulado ao processo de desenvolvimento nacional em que medidas e políticas econômicas favorecem a construção civil, diversas incorporadoras de capital nacional e internacional passaram a atuar neste mercado consumidor desde o início do século XXI, que é mais amplo que a própria cidade, tendo em vista sua importância no contexto paranaense e na região metropolitana. De modo geral, verifica-se que

a divisão econômica do espaço londrinense apresenta similaridades com aquelas presentes nas metrópoles brasileiras, permitindo considerar a cidade de Londrina como um espaço metropolitano não só pela presença de várias centralidades, mas por sua complexidade. De modo geral, vem contribuindo para a expansão destas novas centralidades, a atuação de construtoras e incorporadoras de capital nacional e internacional, que direcionam investimentos tanto para grandes empreendimentos residenciais e comerciais, como empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida, denotando ainda atuação segmentada do ponto de vista da divisão social. Mas, ainda afetam de modo sistemático as centralidades intraurbanas, ora criando novas, ora expandindo as atividades presentes nas mesmas em um intenso processo de reestruturação urbana.

REFERÊNCIAS

- A. YHOSHII ENGENHARIA. **Institucional**. Disponível em: < <http://www.ayoshii.com.br/>>. Acesso em 14 de maio de 2012.
- BEIDACK, Andréia R. dos S. **Análise da produção do espaço urbano de Londrina: de cincão à zona norte: 1970-2007**. 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia) – UEL, Londrina.
- BERRY, B.; HORTON, F. Internal structure: physical space. In: _____. **Geographic perspective on urban systems: with integrated reading**. New Jersey: Prentice Hall Inc/Englewood Cliffs, 1970, p. 440-485.
- BRASIL. Ministério do Trabalho e Emprego. **Base estatística RAIS: Relação anual de informações sociais, 2010**. Brasília, 2009. CDROM.
- BUILDINGS Brasil. Disponível em: < <http://www.emporis.com/country/brazil>>. Acesso em 18 de maio de 2012.
- CATUAÍ SHOPPING LONDRINA. **Catuaí Shopping**. Disponível em: < <http://www.catuaishopping.com.br/Shopping.aspx>>. Acesso em 12 de maio de 2012.
- COLBY, C. C. Centrifugal and centripetal forces in urban geography. In: MAYER, H. M.; KOHN, C. (ed.). **Readings in urban geography**. Chicago: The University of Chicago Press, 1958.
- CROUZET, Eric. L'immobilier de bureau dans l'espace urbain: evolutions des approches theoriques. *Geocarrefour*, v. 78, n. 4, 2003. p. 269-279.
- FRESCA, T. M. . A área central de Londrina: uma análise geográfica. **Geografia**, Londrina, v. 16, p. 143-166, 2007.
- FRESCA, T. M. Centros locais e pequenas cidades: diferenças necessárias. **Mercator**, Fortaleza, v. 9, n. 20, 2010. p. 75-81.

FRESCA, T. M. Uma discussão sobre o conceito de metrópole. **Revista da Anpege**, v.7, n. 8, 2011, p. 31-52.

GOTTMANN, Jean. A dinâmica das grandes cidades. **Boletim Geográfico**, Rio de Janeiro, v. 34, n. 255, out./dez., 1976. p. 5-14.

GOTTMANN, Jean. Urban centrality an the interweaving of quaternary activities. In: GOTTMANN, J. ; HARPER, Robert. A. **Since megalopolis: the urban writings of Jean Gottmann**. Baltimore and London: The Johns Hopkins University Press, 1990.

GRASSIOTTO, M. L. F. **Espaços comerciais: a arquitetura em dois shopping-centers de Londrina**. 2000. Dissertação (Mestrado em Arquitetura)- FAU, USP.

HAIG, R. M. Toward and understanding of the metropolises. In: SMITH, R. H. T.; TAAFE, E. J.; KING, L. J. (org). **Readings in economic geography**. Chicago: Randy Mc Nally, 1968. p. 44-57.

HOYT, H. Classification and significant characteristics of shopping Center. In: MAYER, H. M.; KOHN, C. (ed.). **Readings in urban geography**. Chicago: The University of Chicago Press, 1958. P. 454-461.

HOYT, H. Recent distortion of the classic models urban structure. **Land Economic**, v. 40, may 1964, p. 199-212.

IBGE. **Censos demográficos: 1950 – 2010**. Rio de Janeiro, IBGE, 1950-2010.

IBGE. **Produto interno bruto dos municípios: 2005-2009**. Rio de Janeiro: IBGE. 2011. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/pibmunicipios/2005_2009/pibmunic2005_2009.pdf>. Acesso em 16 de maio de 2012.

IBGE. **Censo demográfico 2010: resultados gerais da amostra**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/resultados_gerais_amostra/resultados_gerais_amostra_tab_uf_xls.shtm>. Acesso em 16 de maio de 2012.

KELLEY, E. J. Retail structure economy. In: PUTNAM, R. et al. (Eds.). **A geography of urban places**. Toronto: Methuen Publications, 1970.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Moraes, 1991.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LENCIONE, Sandra. Uma nova determinação do urbano: o desenvolvimento do processo de metropolização do espaço. In: CARLOS, Ana F. A.; LEMOS, Amália I. (Org). **Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2003. p. 35-44.

LENCIONE, Sandra. Reconhecendo metrópoles: território e sociedade. In: SILVA, A. da; FREIRE, D. G.; OLIVEIRA, J. G. **Metrópole: governo, sociedade e território**. Rio de Janeiro: DP&A: Faperj, 2006.

LINARDI, C. **Pioneirismo e modernidade: a urbanização em Londrina – PR**. 1995. Tese (Doutorado em Geografia) – USP, São Paulo.

MARCUSE, Peter. Cities in quarties. In: BRIDGE, G.; WATSON, S. **A company to the city**. Oxford: Blackwell, 2000. p. 270-281.

MARQUES, Luiz Felipe. **Grupo Thá é vendido para fundo americano**. Disponível em: < <http://www.gazetadopovo.com.br/economia/conteudo.phtml?id=1209141>> Acesso em 05/05/2012.

O EMPREITEIRO. **Ranking da engenharia brasileira**. Disponível em: <http://www.revistaoempreiteiro.com.br/Ranking_Completo_2010.pdf>. Acesso em 21 de maio de 2011.

PASSOS, Viviane R. de L. **A verticalização de Londrina: 1970-2000: a ação dos promotores imobiliários**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) – UEL, Londrina.

PLAENGE. **História**. Disponível em: < <http://www.plaenge.com.br/historia.asp>>. Acesso em 18 de maio de 2012.

PROUDFOOT, M. J. City retail structure. In: MAYER, H. M.; KOHN, C. (Eds.). **Readings in urban geography**. Chicago: The University of Chicago Press, 1958. p. 395-398.

RATICLIFF, R. The dynamics of efficiency in the locational distribution of urban activities. In: MAYER, H. M.; KOHN, C. (eds.). **Readings in urban geography**. Chicago: The University of Chicago Press, 1958.

REIS, L. C. T. dos. Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios em Vitória (ES). In: CARRERAS, C. PACHECO, S. M. M. (orgs). **Cidade e comércio: a rua comercial na perspectiva internacional**. Rio de Janeiro: Armazém das Letras, 2009. p. 177-198.

ROCHA, Ana Paula. **Construtora portuguesa Bascol vai investir no Brasil: atuação começará pelo Sul do País, com empreendimentos para a classe média alta**. Disponível em:<<http://www.piniweb.com.br/construcao/mercado-imobiliario/construtora-portuguesa-bascol-vai-investir-no-brasil-113682-1.asp>>. Acesso em 05 de Maio de 2012.

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

SILVA, Andresa L. **Loteamentos residenciais exclusivos em Londrina: outras fronteiras imaginárias e invisíveis**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) - UEL, Londrina.

SPOSITO, Maria E. Beltrão. O centro e as formas de expressão da centralidade urbana. **Revista de Geografia**, São Paulo, v. 10, 1991, p. 1-18.

VANCE Jr, James E. Emerging patterns of commercial structure in American cities. In: PUTNAM, R. et al. (eds.). **A geography of urban places**. Toronto: Methuen Publications, 1970. p. 201-214.