

REESTRUTURAÇÃO URBANA E NOVAS CENTRALIDADES: UM ESTUDO SOBRE A ZONA NORTE DE LONDRINA – PR

Urban Restructuring and new centralities: a study about the north zone of Londrina – PR

Andréa Rodrigues dos Santos Beidack¹
Tânia Maria Fresca²

¹**Universidade Estadual de Maringá**
Departamento de Geografia
R. Alexandre Graham Bell, 580, T. 3, Apto 3602
Jd. Pinheiros - Londrina/PR
CEP: 86063-250
deia.be@sercomtel.com.br

²**Universidade Estadual de Londrina**
Departamento de Geografia
Rua Celso Garcia Cid, 445 – 86051-990 – Londrina – Paraná – Brasil
tania_geografia@yahoo.com.br

RESUMO

O trabalho objetiva realizar uma discussão a respeito da reestruturação urbana da cidade de Londrina – PR a partir do estudo da formação de um subcentro, localizado em sua porção norte. Além das discussões a respeito da origem e evolução da ocupação da área e formação desta nova centralidade, criada no âmbito de amplo projeto de construção de conjuntos habitacionais e loteamentos da iniciativa privada, o trabalho procura acrescentar outra análise a respeito da centralidade a partir de mudanças contínuas na fragmentação de classes sociais e diversificação do poder de consumo. Como suporte metodológico, utilizou-se de pesquisas teóricas que abrangem a centralidade urbana, análises de noticiários da imprensa escrita além de pesquisas de campo nas principais redes comerciais situadas no subcentro da Avenida Saul Elkind.

Palavras-chave: Reestruturação urbana. Centralidade urbana. Subcentro. Londrina – PR.

ABSTRACT

This article has as goal to discuss about urban restructuring in Londrina – Paraná state through a study of a subcenter which is situated in the north region. Besides the discussion on origin and development of occupancy area and the creation of this new centrality which was created for a wide project of private houses and housing development. The article also attempts to analyze centrality from continuous changes in social class fragmentation and purchasing power diversification. As methodology, theoretic researches were used; they include urban centrality, written news analysis from newspapers and a field research on the main companies located on Saul Elkind Avenue's subcenter.

Keywords: urban restructuring. Urban centrality. Subcenter. Londrina - PR

1 INTRODUÇÃO

Tem sido bastante recorrente na literatura geográfica, trabalhos que discutem a reestruturação urbana e a criação de novas

centralidades, como os de Spósito (2001), Whitacker (2003), Silva (2006) dentre outros. Tema fundamental, pois envolve uma multiplicidade de aspectos de ordem econômica e socioespacial. Trata-se da

criação de novas centralidades mediante subcentros como *shopping centers* ou aqueles cujas formas urbanas se assemelham ao centro principal de uma cidade, mas envolve ainda novas áreas de comércio e prestação de serviços, especialmente quando grandes empresas de capital comercial entram em expansão ou impõe novas lógicas de domínio de mercado; de fluxos de consumidores articulados a um sistema de transporte, emergindo aí, importante discussão sobre acessibilidade; de novos interesses imobiliários a busca de maximização de lucros e maior renda da terra, dentre outros. Fator fundamental da importância desta temática está no processo de expansão do consumo quer seja àquele vinculado ao circuito superior ou ao circuito inferior da economia (SANTOS, 1979), tornado cada vez mais importante no contexto do período técnico-científico-informacional (SANTOS, 1996). Articulado a este, está o contínuo processo de expansão dos investimentos, sejam eles de grandes corporações internacionais ou nacionais a imporem estruturas homogêneas de acumulação de capitais.

Desta forma, importa entender que centralidade corresponde a um processo de concentração de atividades que garantem o cotidiano historicamente estabelecido (comércio); de serviços sejam eles de atendimento de demandas dos consumidores ou aqueles de controle exercido pelo estado e pelos diferentes capitais; de controle e imposição de valores diversos para uma sociedade historicamente determinada. Centralidade, portanto, impõe a noção de força, de poder e se concentra, sendo necessário entender seu correspondente dialético: a descentralização. Para Lefebvre (1999, p.111)

A cidade atrai para si tudo o que nasce, da natureza e do trabalho, noutros lugares: frutos e objetos, produtos e produtores, obras e criações atividades e situações. O que ela cria? Nada. Ela centraliza as criações. E, no entanto, ela cria tudo. Nada existe sem troca, sem aproximação, sem proximidade, isto é, sem relações.

Acrescenta ainda o autor que a centralidade constitui o essencial do

fenômeno urbano, porém a mesma deve ser considerada com o movimento dialético que a constitui e a destrói, que cria ou que extingue (LEFEBVRE, 1999). Se o centro principal de uma cidade corresponde ao *lôcus* histórico da implantação desta centralidade discutida no sistema capitalista, importa compreender que a descentralização corresponde aqui, ao amplo movimento de criação e recriação de condições diversas de infraestruturas e serviços coletivos necessárias à reprodução do capital em outras áreas da cidade, que não o centro principal. Descentralização significa, portanto, um amplo movimento de criação de novas estruturas, mas articuladas ao centro principal, cuja escala adotada é o intraurbano.

Tais processos ocorrem a partir de uma dada expansão do tecido urbano, implicando necessária correlação com número de habitantes, com novas áreas de moradia, com poder de consumo das diferentes frações sociais, com o sistema de transporte automotivo, nos investimentos a serem realizados tanto no âmbito do poder público local mediante dotação de certa infraestrutura e equipamentos de consumo coletivos, de grandes empresas comerciais, prestadoras de serviços, de construção civil, dentre outros. Mas estes fatores devem ser ainda articulados ao papel que a cidade desempenha na divisão social e territorial do trabalho, impondo a necessidade de uma discussão simultânea das duas escalas: intraurbana e interurbana. Na medida em que condições de diversas ordens permitam a descentralização, instauram-se novas centralidades impondo a denominada reestruturação urbana. Esta é entendida como termo a representar as constantes mudanças que ocorrem na estrutura urbana (SPOSITO, 2001), dando a idéia de dinâmica. Na proporção em que emerge outro foco de centralidade, não apenas porque o principal está saturado, ou melhor, sua expansão horizontal e vertical está esgotada, mas porque há demandas e cujos investimentos apresentam condições favoráveis à sua reprodução. Processos estes bastante conflituosos, pois a nova centralidade reforça e recria os processos contraditórios da produção da cidade, envolvendo outras

periferias empobrecidas, amplia e cria outras segregações socioespaciais, etc.

Neste sentido Lefebvre (1991, p. 53) coloca que:

A cidade se transforma não apenas em razão de ‘processos globais’ relativamente contínuos (tais como o crescimento da produção material no decorrer das épocas, com suas consequências nas trocas, ou o desenvolvimento da racionalidade) como também em função de modificações profundas no modo de produção, nas relações ‘cidade-campo’, nas relações de classes e de propriedade.

Desta forma, emerge o que o autor considera como *policentralidade*, em que ocorrem rupturas no centro principal, impondo-se *disseminação*, enquanto tendência para a constituição de centros diferentes (ainda que análogos, eventualmente, complementares), ou para a dispersão e para a segregação (LEFEBVRE, 1999, p. 112-113). Essas dinâmicas impõem o contínuo processo de transformação da cidade, *lócus* privilegiado dos embates e conflitos.

2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA ZONA NORTE DE LONDRINA: A ATUAÇÃO DO ESTADO E DA INICIATIVA PRIVADA

Ao falar da gênese da produção do espaço urbano da zona norte de Londrina é importante remeter-se à década de 1960, período de fortes transformações econômico-sociais no território brasileiro. A modernização brasileira ocorrida em meados da década em tela, impulsionada pelo elevado nível de investimentos em infraestrutura, estimularam o desenvolvimento da indústria de bens de consumo duráveis, representadas pelas indústrias pesada e de bens de capital (PASSOS, 2007).

Paralelo a este processo, o campo brasileiro também passava por um período de grandes transformações, pois a tecnificação e a modernização do mesmo provocou um gigantesco êxodo rural, agregando ao conjunto da população brasileira centenas de novos habitantes, o que reforçou a

concentração populacional nos grandes centros urbanos, refletindo-se no norte do Paraná e também na cidade de Londrina.

Foi no bojo das transformações econômico-sociais que ocorriam no país que o governo federal criou em 1964 o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH) com o intuito de promover a construção residencial para atender à população de baixo poder aquisitivo que chegava às cidades e demandava moradias. Criado o BNH, foram criadas as Cohabs (Companhias de Habitação) responsáveis pela operacionalização do sistema, posteriormente espalhadas pelo país (MARTINS, 2007).

A criação da Cohab-Londrina foi um elemento muito importante nos direcionamentos da expansão urbana da cidade, em especial em sentido norte. Criada em 1965, sua atuação efetiva ocorreu no final dos anos de 1970 através da construção de gigantescos conjuntos habitacionais que se espalharam por todas as direções da cidade.

Foi na década de 1970, que a zona norte de Londrina começou a ser produzida, inicialmente, com a construção de dois conjuntos habitacionais a noroeste da cidade destinados ao desfavelamento. Mas foi no final desta mesma década, que esta porção da cidade recebeu os conjuntos habitacionais com 1000 unidades cada, construídos pela Cohab-Ld, com recursos do BNH. A partir da construção dos cinco primeiros conjuntos construídos no final dos anos de 1970, criou-se a expressão “Cinco Conjuntos” ou “Cincão”, incluindo ainda outros conjuntos habitacionais (RODRIGUES, 2002).

A expressão foi criada dentro dos escritórios da Cohab-Ld para facilitar a comunicação entre os funcionários, depois foi incorporada ao cotidiano da população londrinense (RODRIGUES, 2002). É uma denominação genérica para uma área que, atualmente, reúne conjuntos habitacionais, loteamentos implantados pela iniciativa privada e diversos assentamentos urbanos e favelas. Mas os cinco conjuntos construídos na zona norte localizaram-se a nordeste da malha urbana.

Para os propósitos desse trabalho, foi delimitada como zona norte de Londrina toda a grande área situada ao norte da BR-369, em toda a sua extensão leste e oeste, incluindo as porções noroeste e nordeste da cidade, conforme demonstrado no figura 1. A opção por esta delimitação provém do fato que toda esta área compreendendo o norte, o noroeste e o nordeste da cidade, até a década de 1970 era pouco povoada. A expansão urbana sentido norte foi possível após a retirada da via férrea que, situada no centro da cidade, dificultava

uma integração maior deste com a zona norte. A construção de grandes obras de infraestrutura como a BR-369, o Estádio do Café, o Terminal Rodoviário, a Avenida Dez de Dezembro, entre tantas outras, contribuíram para a expansão urbana em sentido norte e uma maior integração desta com o restante da cidade.

Os conjuntos habitacionais construídos nos anos de 1970 eram, marcadamente, distantes da área central e voltados para uma população de menor poder aquisitivo, que em

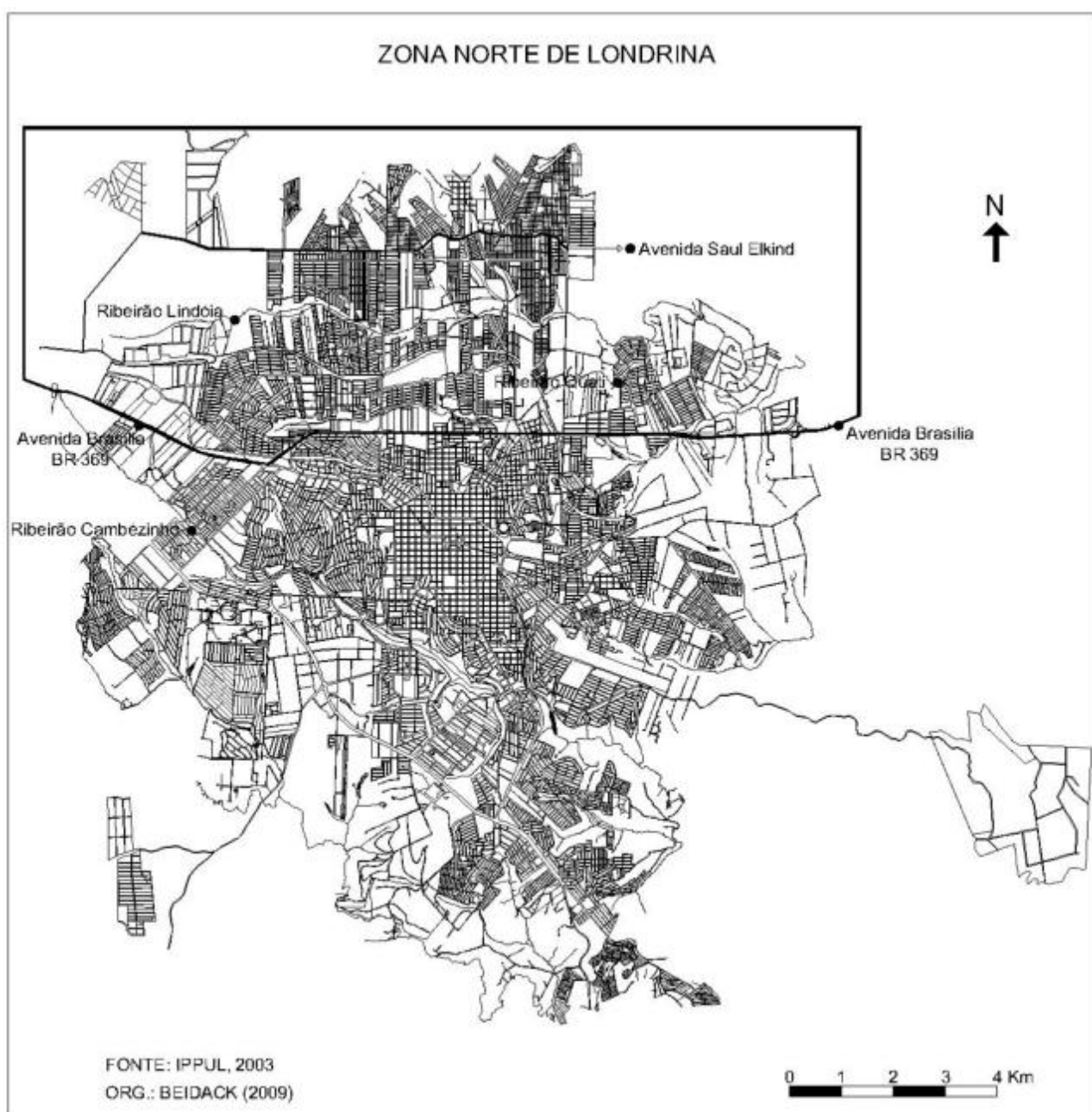


Figura 1: Localização da zona norte de Londrina – PR.

grande parte havia sido expulsa do campo articulada às transformações econômico-sociais pelas quais passava o território brasileiro. No momento da entrega dos conjuntos habitacionais nos anos de 1970 e 1980, era marcante a carência de infraestrutura, obrigando seus moradores a se organizarem em associações de bairros para conquistar do poder público as melhorias básicas.

Castells (1983) ressaltou que o Estado é de fato o arranjador da vida cotidiana, uma vez que intervém oferecendo os equipamentos de consumo coletivo necessários à reprodução da força de trabalho e/ou à reprodução das relações sociais. Na mesma linha, Harvey (1982) acrescentou que as demandas da classe trabalhadora por saúde, educação, habitação e serviços sociais das mais variadas naturezas são usualmente expressas através de canais políticos: o Estado julga essas demandas e procura conciliá-las com as exigências da acumulação.

Do início dos anos de 1970 até o ano de 2007, dos 142 conjuntos habitacionais construídos na cidade, 44% localizaram-se na zona norte, perfazendo 56% do total de unidades habitacionais produzidas na cidade.

Foi no período de 1978 a 1991 que mais se produziu habitações populares na zona norte de Londrina, período de auge da política federal habitacional implementada pelo BNH. Com a extinção deste banco em meados dos anos de 1980, a CEF assumiu o financiamento para a construção de conjuntos habitacionais em todo o país, mas o que se observou durante os anos de 1990 e princípio do século XXI foi uma queda pronunciada na produção habitacional em toda a cidade em virtude dos fracassos dos planos de estabilização da economia e pela ausência de programas nacionais de política econômica em direção ao rompimento dos nós de estrangulamentos. O não rompimento destes pontos de estrangulamentos, marcadamente concentrados em toda a infraestrutura nacional e em outros setores produtivos como o industrial metal-mecânico, dificultaram a retomada do desenvolvimento econômico e social do país.

A dotação de infraestrutura na zona norte iniciou-se na década de 1980, juntamente com a pavimentação e duplicação da Avenida Saul Elkind e da construção do Hospital Dr. Anísio Figueiredo. A intensa população que se concentrava nesta porção da cidade exigia uma diversificação maior das atividades comerciais e prestadoras de serviços, visto se tratar de uma área distante do centro da cidade.

Este período foi marcado pelas baixas taxas de crescimento econômico e perda no ritmo de desenvolvimento do país, sendo sentido também na cidade de Londrina. A alta inflação provocou queda no preço da terra, reduzindo a abertura de loteamentos e a intensificação da verticalização.

Nos anos de 1990, continuou a implantação de infraestrutura na zona norte, houve a abertura da rede de hipermercado Super Mufato e da instalação das plantas industriais da Dixie Toga (indústria do ramo de embalagens) e Elevadores Atlas, no contexto das transferências industriais do Estado de São Paulo para o interior do país.

Após a dotação destas e outras infraestruturas na zona norte, esta passou a ser alvo dos investimentos privados em loteamentos e nas atividades comerciais e prestadoras de serviços.

Segundo Oliveira (2006), a produção e a valorização do espaço urbano em Londrina a partir de 1970, significou uma ampliação da divisão social do trabalho e uma intensa adição de trabalho social ao solo. Desta forma, o lote urbano extrapolou seu caráter de simples suporte para realização de necessidades, atividades urbanas e adquiriu um valor de uso decorrente de sua localização na medida em que a parcela do espaço urbano, o lote, incorporou trabalho social.

E nesta condição, argumentou o autor,

[...] que o loteamento e o lote urbano passam a ser mercadorias e se constituem como elementos chave das estratégias de agentes específicos da produção do espaço urbano: as loteadoras (OLIVEIRA, 2006, p. 57).

Seguindo a concepção de Harvey (1982, p. 6) a sociedade capitalista precisa,

por necessidade, criar uma paisagem física, ou seja, “[...] uma massa de recursos físicos construídos pelo homem à sua própria imagem, apropriada, em linhas gerais, às finalidades da produção e do consumo”. Este processo de criação do espaço é marcado por contradições e conflitos, envolvendo os interesses dos diferentes agentes responsáveis pela produção do espaço.

A partir dos anos de 1970, em especial após meados desta década, a zona norte passou a ser alvo dos investimentos de uma fração do capital à procura de apropriação de renda. Diretamente como os proprietários de terras e empresas imobiliárias ou indiretamente, como aqueles que investem em propriedade esperando uma futura valorização e a obtenção da Quarta Renda, oriunda da especulação imobiliária (RANGEL, 2004).

Na visão de Harvey (1982), além desse grupo que procura a apropriação da renda, existe outro grupo procurando juros e lucros, através da construção de novos elementos no solo, além do próprio capital que encara o ambiente construído como uma forma de estimulação da produção e acumulação de capital.

No que se refere à implantação de loteamentos da iniciativa privada no período de 1970 a 2007, com base em Oliveira (2006) e em Relação (2008), constatou-se a abertura de 100 loteamentos na zona norte de Londrina, de um total de 292 para toda a cidade, representando 34% da totalidade. No que se refere ao número de lotes implantados, este representou 43% da totalidade. A implantação de loteamentos na zona norte ultrapassou as demais porções da cidade, demonstrando uma atuação intensa e efetiva de diferentes agentes na produção do espaço, desde empresas loteadoras, construtoras, imobiliárias, proprietários fundiários até pessoas físicas. O Estado, por sua vez, atuou produzindo a infraestrutura e os equipamentos de consumo coletivo.

Nos anos de 1970, foram 16 loteamentos implantados para um total de 93 em toda a cidade, indicando ainda um fraco interesse pelo capital imobiliário na referida área, visto que o grande *boom* de expansão

urbana na zona norte data de 1978 com a construção dos conjuntos que deram origem à expressão “Cinco Conjuntos”. Os anos de 1976 e 1978 foram aqueles em que a implantação de loteamentos da iniciativa privada foi mais intensa na referida década.

No que se refere ao número de lotes, foram 3.694 implantados na zona norte neste período, para um total de 10.678 para toda a cidade; o ano de 1976 foi o que mais se destacou, perfazendo 829 loteamentos como o Jardim Alpes, o Coliseu, o Andes, todos voltados à população de médio e alto poder aquisitivo (OLIVEIRA, 2006; RELAÇÃO 2008).

Nos anos de 1980 houve uma fraca abertura de loteamentos na cidade de Londrina e na zona norte. Foram aprovados apenas 23 loteamentos na cidade, sendo 10 na referida área, sendo o ano de 1980 o que mais se implantou loteamentos. Em relação ao número de lotes, já no decorrer de 1980 apenas 1.993 lotes foram implantados na zona norte, de um total de 5.473.

Mediante instabilidades, os negócios com o solo urbano, praticamente, cessaram nesse período, evidenciando a dependência do setor em relação à ação do Estado, seja porque as prestações dificilmente seriam pagas ou corrigidas adequadamente, seja porque as glebas com potencial de parcelamento para fins urbanos, nesse período, atuavam como reserva de valor (OLIVEIRA, 2006).

A alta inflação provoca a queda no preço da terra, deixando esta de ser uma boa opção para os negócios com o solo urbano em virtude da baixa obtenção de renda, sendo a verticalização a melhor opção, visto que permite a multiplicação do solo urbano através do apartamento. Por este motivo, a verticalização foi um dos setores que apesar da instabilidade econômica do período apresentou crescimento na cidade.

Nos anos de 1990 houve uma franca recuperação da participação da iniciativa privada na expansão da área urbana em sentido norte da cidade. Foram 43 loteamentos implantados na zona norte, para um total de 94 para toda a cidade,

representando quase a metade dos relativos a todas as porções da cidade. Os maiores picos de aprovação foram os anos de 1998, com 9 loteamentos, os anos de 1997 e 1999 com 8, ou seja, foi a partir de 1996 que ampliou a aprovação de loteamentos na zona norte.

Segundo Oliveira (2006) e Relação (2008), de um total de 20.082 lotes abertos em Londrina, 10.251 foram implantados na zona norte neste período, foi a década que mais se implantou loteamentos na cidade, impulsionada a partir de 1995, após a adoção do Plano Real que estabilizou a inflação

O século XXI inicia-se com a aprovação de um grande número de loteamentos na zona norte: entre 2000 a 2007 foram implantados 31 loteamentos de um total de 78 para toda a cidade. Os loteamentos aprovados situam-se tanto nos vazios deixados para especulação imobiliária quanto em novas áreas que são gradativamente incorporadas à expansão urbana. Já somam 7.411 lotes implantados na zona norte, de um total de 14.841 para toda a cidade.

Em relação à área média dos lotes, houve uma acentuada variação no decorrer do período estudado. Os loteamentos cujas áreas ultrapassaram os 300m² foram aqueles destinados a uma população de médio e alto poder aquisitivo com vantagens locacionais em relação às vias públicas, acesso ao centro da cidade e acesso ao comércio e serviços.

No decorrer dos anos de 1970, período de forte implantação dos loteamentos a variação da área média dos lotes foi de 300 a 330m². Nos anos de 1980, apesar da pouca abertura de loteamentos, percebeu-se uma ligeira redução na área média variando de 260 a 300m², no decorrer da década de 1990 continuou uma tendência à redução da área média dos lotes, indo de 238 a 312m², tendendo a decair no curso de 2000 a 2007, marcando as médias de 251 a 270m².

Com base nos dados observa-se que os loteamentos com lotes de área média reduzida aumentaram ao longo do período, enquanto que os de área média mais elevada diminuíram, isto ocorreu em virtude das crises econômicas e sociais que se sucederam no país na época analisada, provocando a

redução da oferta de loteamentos e da área média dos lotes, além da rarefação de áreas bem localizadas, conforme observou Oliveira (2006), pois a diminuição da área permite uma divisão maior da gleba.

No que se refere aos agentes que atuaram na produção dos loteamentos na zona norte, a figura 2 apresenta as principais empresas loteadoras que implantaram dois ou mais loteamentos na referida área. Evidencia-se que 15 empresas atuaram implantando 2 ou mais loteamentos, 21 loteamentos foram aprovados por pessoas físicas e 30 empresas diferentes participaram implantando pelo menos 1 loteamento (OLIVEIRA, 2006 e RELAÇÃO, 2007).

As empresas que mais atuaram foram a Sena Construções Ltda implantando 8 loteamentos e a V. D. Loteadora com 7 loteamentos aprovados de 1970 a 2007. A Sena Construções foi fundada no ano de 1977, em Curitiba/Pr, nos ramos de pavimentação asfáltica e construção civil, sediada em Londrina há mais de 15 anos, continua atuando na área de Construção Civil com foco predominante em loteamentos. Os principais loteamentos aprovados foram o Jardim Alemanha, em 1996, a nordeste da cidade, o Jardim Planalto, em 1996, entre outros (SENA, 2009).

Já a VD Loteadora foi criada em 1996 pelo grupo Protenge, sua criação está ligada ao ramo de incorporações e loteamentos (PROTENGE, 2009), sendo responsável pela implantação dos loteamentos Jardim Itapoá em 1997, Jardim Campos Verdes em 1998, Jardim Novo Horizonte em 2000, ambos no extremo norte da cidade, entre outros.

Merecem destaque também as empresas Royal Loteadora e Incorporadora, a Santa Alice Empreendimentos Imobiliários e Irmãos Jabur Empreendimentos Imobiliários que no decorrer do período citado implantaram 4 loteamentos na zona norte.

A Santa Alice, empresa de capital arapongense, que atua em Londrina desde 1991 lançou em 2002 o Jardim São Paulo, no ponto alto da Saul Elkind, uma das áreas mais valorizadas da zona norte. A referida empresa começou a atuar em 1992,

loteando o Jardim dos Pássaros e, em 1993, loteando o Jardim Império do Sol, voltando a atuar novamente em 2002 com o Jardim São Paulo e 2004 com o Jardim Arapongas.

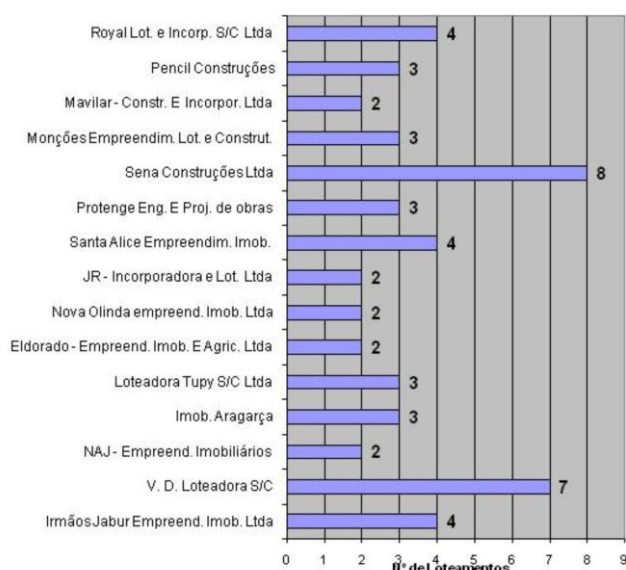


Figura 2: Relação das loteadoras que mais atuaram na zona norte de Londrina implantando 2 ou mais loteamentos: 1970 a 2007. **Fonte:** Oliveira (2006); Relação (2007) Org.: Beidack (2009)

Por meio do figura 2, apresentado a seguir, observa-se, claramente, a predominância da abertura de loteamentos na zona norte na década de 1990 e no período de 2000 a 2007

Contando com amenidades ou não, o fato é que a demanda por novos loteamentos na zona norte intensificou-se nos últimos anos em virtude da intensa expansão urbana e investimentos de capitais nesta parcela da cidade. A expectativa de valorização e de posterior elevação do preço da terra faz com que seja intensa a procura por esta mercadoria.

3 A VALORIZAÇÃO DO SOLO E A FORMAÇÃO DO MERCADO CONSUMIDOR

Paralelo ao processo de produção do espaço urbano da zona norte, permeado pela atuação de diferentes agentes como o Estado, produzindo unidades habitacionais populares e infraestrutura urbana; o capital privado

implantando os loteamentos e investindo em atividades industriais, comerciais e prestadoras de serviços, um forte mercado consumidor começou a se constituir nesta porção da cidade.

Quando do início da construção dos primeiros conjuntos habitacionais na zona norte, estes eram destinados a uma população de baixo poder aquisitivo. Com o passar do tempo e a dotação de infraestrutura, os investimentos de capital em diferentes setores da atividade econômica e o investimento em loteamentos da iniciativa privada, provocaram forte valorização e alteração social ao ponto de muitos dos antigos moradores não conseguirem arcar com os elevados custos de moradia.

Paula (2008) em seu trabalho sobre as mudanças no padrão de moradia e correlações com o poder aquisitivo nos Cinco Conjuntos, tomou-se como base os conjuntos habitacionais Violim e Maria Cecília. O autor constatou que existe um padrão socioeconômico interno, muito semelhante nesses dois conjuntos habitacionais. Há a presença de antigos moradores que ainda mantém o padrão original de suas casas, coincidindo com poucas alterações na renda familiar; antigos moradores que alteraram quase que totalmente suas casas, vinculados à incorporação dos filhos no mercado de trabalho e na renda familiar, mediante mudanças de empregos com maiores salários, mediante formação universitária de um dos pais e aumento salarial, dentre outros; moradores mais recentes que transferiram-se para esta porção da cidade em virtude do forte crescimento econômico e de mudanças sociais da área, correlacionados a salários mais elevados, cujos filhos estudaram ou estudam em universidades públicas ou privadas, como micro e pequenos empresários que instalaram suas atividades na área e passaram a residir nas proximidades, dentre outros.

As mudanças do poder aquisitivo dos moradores dos conjuntos habitacionais estudados pelo autor - que pode ser aplicado também aos outros conjuntos habitacionais da zona norte - deve-se, principalmente, a certa ascensão social de parcela da força de

trabalho que teve seus rendimentos gradativamente melhorados, proporcionada, entre outros fatores, pela estabilidade no emprego, aumento salarial, além da inserção de novos membros da família no mercado de trabalho.

A zona norte há muito deixou de ser somente local de residência de população de baixo poder aquisitivo. Existe aí, uma diversidade elevada de níveis salariais, fato demonstrado quando se observa, por exemplo, os diferentes padrões de casas, quando se verifica a diversidade de atividades comerciais e prestadoras de serviços que aí se instalaram, quando se verificam os preços dos terrenos nesta porção da cidade.

Todas essas alterações de forma e conteúdo foram possíveis pela intensa proliferação, diferentes padrões de loteamentos e dos investimentos de capital nos setores secundário e terciário, intensificados após os anos de 1990, provocando intensa valorização do solo e conseqüente especulação imobiliária.

Pesquisa realizada junto ao Centro de Documentação e Pesquisa Histórica da Universidade Estadual de Londrina (UEL) e na Biblioteca Pública Municipal de Londrina, sobre a evolução dos preços de terrenos na

zona norte de 1995 a 2007, período que entrou em vigor o Plano Real, demonstrou o quanto foi intensa a valorização do solo urbano nesta porção da cidade.

O recorte temporal desta pesquisa foi o período estabelecido em razão do início do Plano Real, optando-se por levantar os dados a partir de 1995, pois até este período a instabilidade econômica pela qual passava o país em virtude da alta inflação resultou na criação de diferentes moedas, dificultando o acompanhamento da evolução dos preços dos terrenos.

Como critério de análise selecionou-se aleatoriamente alguns loteamentos, de acordo com a disponibilidade de dados presentes nos jornais, implantados na zona norte no período de 1995 a 2007, com área média entre os 250 e 300m², predominante na maioria dos loteamentos abertos nesta porção da cidade. Procurou-se dentro de cada ano verificar o maior e o menor preço do lote deixando explícito o quanto variou o preço durante o ano. Em 1995, um lote de 300m² no Jardim Alpes (considerado de classe média alta) que custava de R\$7.500,00 a R\$8.500,00 em 2007 oscilou de R\$25.000,00 a R\$35.000,00, ou seja, a valorização foi de

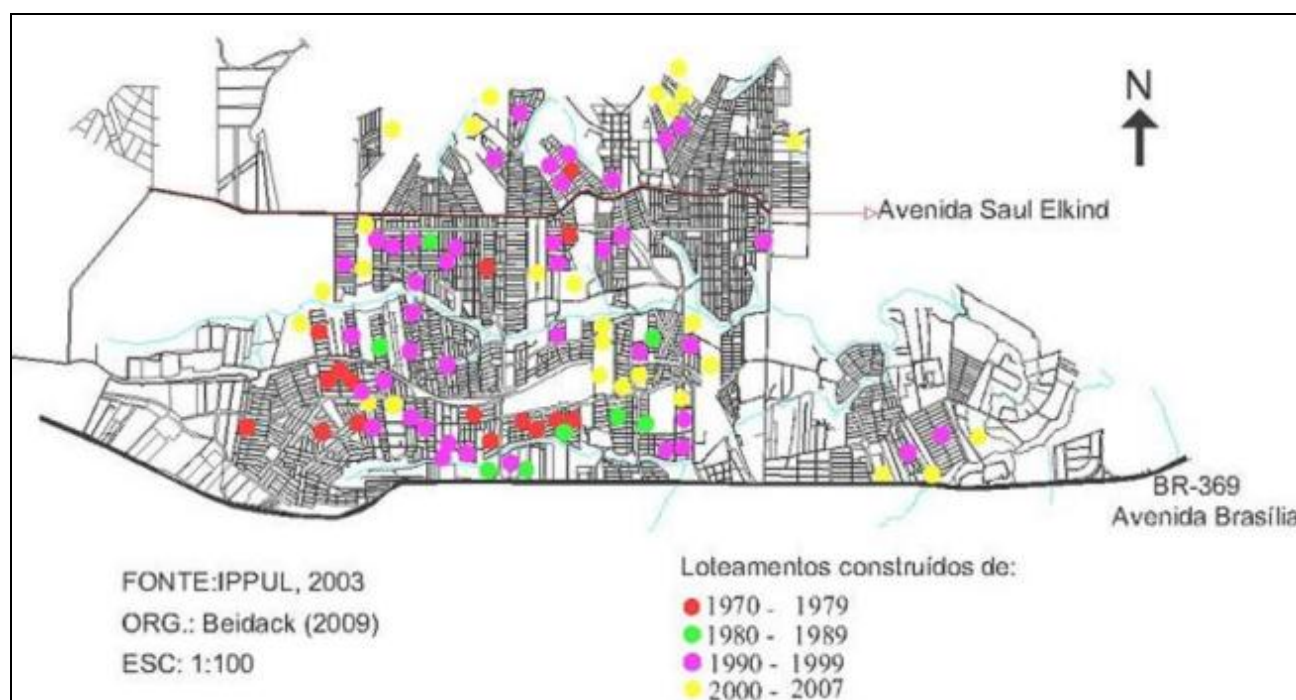


Figura 3: Loteamentos Aprovados na Zona Norte de Londrina: 1970 - 2007

466,67%. No Jardim Portal de Itamaracá, o preço de um lote de 300m² era de R\$13.000,00 em 2000, aumentado para R\$32.000,00 em 2007. Nos loteamentos mais populares como o Jardim Catuaí, cujos terrenos são de 250m² e que em 1995 eram vendidos por R\$3.000,00, atingiram R\$16.000,00 em 2007; no Jardim Marieta o lote que era comercializado por R\$2.600,00 em 1995, foi para R\$12.000,00 em 2006

O preço da terra varia em função da renda territorial que a mesma possa oferecer àquele que detém a sua posse. A renda territorial foi dividida por Rangel (2004) em Renda Diferencial I e II, auferidas em função da localização e da qualidade da terra e a renda absoluta, auferida pelo fato de possuir terra estando esta ocupada ou não.

Ora, o autor analisa o seguinte: considerando o acréscimo na oferta de terras, (no caso da zona norte, de lotes - observação nossa), seria de se esperar que seu preço tendesse a declinar. Mas se ao contrário, concomitante a esse processo de aumento de oferta de terra o preço se eleva, a causa pode estar na demanda, mas não a demanda agrícola e predial, mas “[...] uma outra demanda de terra, responsável por uma 4ª renda, causadora última da valorização da terra, tanto rural, como urbana” (RANGEL, 2004, p. 165).

A Quarta Renda, continuou Rangel (2004, p. 140), opera como se de fato fosse uma renda territorial, até porque perde-se a consciência de seu verdadeiro significado.

Assim, mesmo a terra não utilizada – a qual, conseqüentemente, não produz nenhuma verdadeira renda territorial – produz Quarta Renda, a qual se soma às outras, caso existam e, dado que o preço da terra é uma função direta da renda total.

A Quarta Renda, oriunda da especulação imobiliária, é uma renda peculiar, ou seja, é uma reserva de dinheiro dos bens, pois ela se aplica até mesmo à terra que não é utilizada, porque até mesmo esta se valoriza. Ela converte o título imobiliário (imóveis) em título mobiliário (ações) tornando o preço da terra sensível às variações do mercado.

A expectativa de valorização ou especulação imobiliária é o que se verifica, intensamente, na zona norte de Londrina, liderada por proprietários fundiários, loteadoras, incorporadoras e outros agentes que atuam no sentido de obterem a maior renda de suas propriedades, por isso esperam o melhor momento para dispor do título imobiliário visando a Renda Territorial.

A especulação é alta na zona norte, desde a implantação dos primeiros loteamentos na década de 1970, porém é intensificada nas décadas posteriores até os dias atuais. A atuação do Estado proporcionando infraestrutura foi o grande impulsionador da expansão urbana, da valorização dos lotes e da formação do forte mercado consumidor nesta direção da cidade.

Vale ressaltar, que a dotação de infraestrutura por intermédio do Estado e também por meio da atuação do capital privado, como o transporte e o acesso aos serviços urbanos de consumo coletivo, proporcionaram vantagens locacionais em algumas áreas, denotando uma clara diferenciação residencial quando se observa os preços dos lotes. Isto pode ser observado em loteamentos como o Alpes, o Santa Mônica, o Coliseu que foram desde o início destinados a uma classe de poder aquisitivo mais elevado, com boa localização e fácil acesso ao centro da cidade, próximos de excelentes avenidas e de equipamentos de consumo coletivo.

Alguns loteamentos como o Jardim Catuaí, Palmeiras, Profª Marieta, abertos um pouco mais distantes dos equipamentos de consumo coletivos e inicialmente com pouca infraestrutura, contando com poucas amenidades e apenas com alguns lotes de boa localização, foram destinados a uma população de poder aquisitivo menor.

Outro fato que demonstra o potente mercado consumidor da zona norte é a presença cada vez mais comum dos condomínios horizontais fechados na paisagem urbana, situados, em sua maioria, no alto da Avenida Arcindo Sardo, próximos ao Jardim Coliseu e no Alto da Boa Vista, todos próximos ao Estádio do Café. Os

principais agentes produtores desta forma de moradia na zona norte são as construtoras Perez e Curió, respectivamente.

Indagado sobre a possibilidade de construção de condomínios como aqueles presentes na zona sul, de alto padrão, o gerente imobiliário da Construtora Curió ressaltou que a zona norte comportaria, sem dúvida, condomínios de alto padrão em virtude da presença de um grande número de empresários em potencial vivendo nesta direção da cidade. No entanto, em virtude do enorme investimento que um empreendimento de alto padrão necessita, a empresa não possui capital suficiente para um investimento de grande monta.

A zona norte sofreu uma valorização muito intensa, pois a infraestrutura produzida no decorrer dos anos gerou aumento do preço dos terrenos. Os investimentos de empresas em condomínios trouxeram outros investimentos como hipermercados, o futuro shopping Catuaí Norte e poderão trazer outros investimentos em condomínios na área

Sendo a cidade disputada por uma grande quantidade de agentes das diversas atividades, o solo urbano certamente será muito disputado por inúmeros usos. Esta disputa está assentada nas regras do modo de produção capitalista cujo cerne se fundamenta na propriedade privada do solo, através da qual é possível se obter renda e na propriedade privada dos meios de produção que quando movimentado pelo trabalho gera lucro (SINGER, 1979). É com essa finalidade, que numerosos investimentos direcionam-se para a zona norte.

Luiz Roberto Perez, gerente de vendas da construtora Perez, acredita que a zona norte ainda não tem mercado consumidor para condomínios dos padrões similares aos da zona sul de Londrina, mas acredita que em futuro próximo esta possibilidade seja maior, pois os enormes investimentos que têm sido feitos e a grande valorização imobiliária nesta porção da cidade têm atraído e pode atrair um mercado consumidor de poder aquisitivo mais elevado.

A empresa tem perspectivas de continuar investindo na zona norte, mas Luiz

Roberto Perez acredita que com a imensa valorização da área é cada dia mais difícil, pois “[...] o mercado consumidor local ainda é para casas de até R\$100.000,00”. Nos dias atuais, uma casa no Residencial Opportunity, edificado pela Perez, é vendida por R\$125.000,00, sendo 25% de entrada e o restante financiado em 30 anos pela CEF. Segundo Perez, 95% das casas já foram vendidas. Considerando este percentual de unidades comercializadas, infere-se que o poder aquisitivo dos moradores comporta a aquisição de moradias com valores maiores.

Outro forte indicativo da mudança de poder aquisitivo da população na zona norte é evidenciada pelo valor do ticket do Super Muffato (A rede Super Muffato é paranaense e de acordo com Ewerton Muffato foi a nona rede brasileira em faturamento em 2008, a segunda rede do Sul do Brasil, superando a catarinense Angeloni, e a terceira maior do estado do Paraná), um grande hipermercado inaugurado na Avenida Saul Elkind em 2000. Ewerton Muffato em entrevista concedida, afirmou que no lançamento da loja na Saul Elkind, do valor do *ticket* cerca de 20% do mesmo correspondia a produtos da cesta básica e hoje tais produtos correspondem a cerca de 10%. Tanto assim, que o proprietário da rede supermercadista afirmou ter subestimado o tamanho da loja na sua inauguração, pois atualmente não está comportando o elevado número de consumidores. Das sete lojas presentes na cidade de Londrina, a da Saul Elkind colocase como quarta em maior faturamento e cujo valor médio do *ticket* é similar aos das lojas localizadas nas áreas próximas ao centro.

4 A CENTRALIDADE NA ZONA NORTE DE LONDRINA

Logo após sua gênese, marcada a partir da intensa construção dos conjuntos habitacionais na segunda metade dos anos de 1970, a zona norte de Londrina passou a ser dotada de equipamentos de consumo coletivos e, devido à distância em relação ao centro principal, uma grande concentração de

estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços.

De início, por se tratar de uma área popular e de baixa mobilidade em virtude das dificuldades de transporte, os estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços instalados eram de propriedade dos moradores locais que construíam o pequeno comércio na frente de suas casas ou nos quintais para abastecer a população com produtos de primeira necessidade.

Em princípio o comércio era rudimentar com pequenos estabelecimentos como bares, depósitos de materiais de construção, chaveiros, mercearias, entre outros, localizados especialmente na Avenida Saul Elkind, funcionando similar às características do circuito inferior da economia (SANTOS, 1979). À medida que houve a implantação de infraestrutura, valorização da terra de uso urbana, aumento populacional com diferentes níveis salariais, começou a instalação de filiais de redes nacionais de móveis, eletrodomésticos, perfumaria, redes regionais de farmácias, calçados, de supermercados, filiais de estabelecimentos prestadores de serviços (consultórios médicos, odontológicos, advocatícios, arquitetura e engenharia etc) oriundos do centro principal de Londrina.

De acordo com Santos (2004), a Avenida Saul Elkind era de pequena extensão e tinha por objetivo servir àqueles primeiros conjuntos habitacionais situados na direção leste dos cinco conjuntos. À medida que novas terras eram incorporadas ao uso urbano, gradativamente, a avenida foi sendo estendida no sentido leste-oeste até alcançar a extensão atual.

À medida que a infraestrutura foi implantada, novas vias públicas de acesso ao centro principal foram construídas e passou a contar com dois terminais de transportes coletivos: o Terminal do Vivi Xavier e o do Milton Gavetti, elementos importantes no âmbito da análise da acessibilidade como um dos elementos reestruturadores do espaço urbano. O transporte coletivo urbano contribui para a formação de novas centralidades urbanas, já que facilita o

deslocamento e permite que as pessoas morem longe de seus locais de trabalho e de consumo. A melhoria dos transportes coletivo e individual, reforçam a formação de novas centralidades.

Até o final dos anos de 1980, a Avenida Saul Elkind concentrava pequenos estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, mas, predominantemente, de propriedade dos residentes da área. A partir da década de 1990, uma nova dinâmica se estabeleceu nesta porção da cidade: a mesma passou a ser alvo de importantes investimentos em comércio e prestação de serviços, dezenas de empresas situadas no centro da cidade encontraram na zona norte, em especial na Saul Elkind, possibilidades de lucros maiores mediante implantação de filiais, sejam locais, regionais ou novas lojas de redes nacionais.

Segundo Everton Muffato, proprietário da rede supermercadista Super Muffato, em entrevista concedida ao Jornal Folha Norte (GRUPO, 2008), ao abrir a loja da Saul Elkind todos falavam que não teria mais investimentos nos Cinco Conjuntos. Na época, a cidade passava por um período turbulento na política. “Mas nós, como sempre fizemos, acreditamos na cidade e, principalmente na região norte”. Construindo o Muffato da Saul Elkind,

[...] levamos um hipermercado e mais produtos de um completo centro comercial. Com isso, investimos no futuro da região. Hoje, os frutos mostram que estávamos mais do que certos. Nossa loja na região norte é uma das principais do grupo, dá a mesma média de retorno que as outras. Na verdade, os moradores dos Cinco Conjuntos foram os responsáveis por levar o Muffato ao top de marcas (Depoimento de Everton Muffato à Folha Norte em 2008 (GRUPO, 2008).

A principal via comercial dos cinco conjuntos, além de outras ruas, oferece estabelecimentos de comércio, serviços e lazer que suprem as necessidades dos cerca de 150 mil moradores da área. De olho nesse mercado consumidor, grandes redes nacionais e regionais se estabeleceram (tabela 1) como o Boticário, Magazine Luiza, Lojas Colombo,

Móveis Romera, Móveis Brasília, Darom Móveis; no setor de calçados encontram-se as filias de redes locais como Bolivar Calçados, Casas Ajita, Mocassim Calçados; destacam-se a rede de farmácias Vale Verde, Drogamais e Nissei, entre outros ramos como alimentício, vestuário, bares e restaurantes, lojas de materiais de construção, etc.

Observa-se de acordo com a tabela, que a maioria das grandes redes presentes na zona norte datam da primeira década do século XXI, período em que intensificou-se os investimentos de capital na zona norte em virtude da diversificação do mercado consumidor. Elencou-se algumas das principais redes comerciais instaladas na

Avenida Saul Elkind para analisar alguns indicativos econômicos importantes que expressam a centralidade na zona norte de Londrina. Entre elas estão a Darom Móveis, empresa do ramo de móveis, eletrodomésticos, informática entre outros, instalada na Saul Elkind em abril de 2002; Móveis Brasília, empresa do ramo de móveis, eletrodomésticos, eletrônicos entre outros, também presente na Saul Elkind desde abril de 2002; a Colombo, seguindo o mesmo ramo de atividade, porém inaugurada na avenida em abril de 2004 e, por fim, o Magazine Luiza, seguindo o mesmo ramo de atividade, mas tendo sido instalada na Saul Elkind somente em meados de 2006.

Tabela 1: Relação das principais redes comerciais presentes na Avenida Saul Elkind

Empresa	Atividade	Nº de funcionários	Ano de implantação
Super Muffato	Hipermercado	218	2000
Maxxi Atacado	Atacado e varejo alimentos, etc	160	2008
Bolivar	Calçados e acessórios	21	1999
Casas Ajita	Calçados e acessórios	26	2004
Darom	Móveis, eletrodom. e outros	9	2002
Dinamus	Papelaria	3	2008
Magazine Luíza	Móveis, eletrodom. e outros	12	2006
Todimo	Materiais de construção	17	2006
Móveis Brasília	Móveis, eletrodom. e outros	26	2002
Lojas Colombo	Móveis, eletrodom. e outros	7	2004
Drogamais	Farmácia	11	2004
O Boticário	Cosméticos e perfumaria	2	2000
Vale Verde	Farmácia	35	1996
Nissei	Farmácia	16	2007
Lojas americanas	Loja de departamentos		2008

Fonte: Entrevistas nas respectivas empresas em Agosto/2009.

A partir do início do século XXI, a Avenida Saul Elkind se firmou como local de atração do capital privado voltado ao comércio e serviços, tendo como principais fatores de atração: rápida expansão urbana através da construção dos conjuntos habitacionais, loteamentos de diferentes tamanhos e preços dos lotes; implantação e diversificação da infraestrutura, meios de comunicação e serviços bancários possibilitaram a formação de um forte mercado consumidor.

Para os gerentes da Darom Móveis, da Colombo e do Móveis Brasília, desde que estas empresas se instalaram na Saul Elkind as expectativas de vendas e lucros têm sido atendidas. Nos períodos de dinamismo na

economia brasileira, como por exemplo, as reduções nas taxas de impostos, essas empresas têm ampliado seus lucros tendo em vista as melhorias nas vendas. Por outro lado, para o Sr. Gildoécio, gerente comercial do Magazine Luíza, as expectativas do grupo ainda não foram atendidas desde que a loja foi instalada, pois não conseguiram, até então, obter o volume de vendas esperado pela empresa.

Uma das reclamações advindas dos entrevistados foi o fato de que muitos moradores da zona norte ainda estão procurando as lojas do centro principal de Londrina, apesar destas filiais oferecerem os mesmos produtos e condições de pagamento, muita gente ainda se desloca para o centro

principal. Isso ocorre, porque existe uma falsa ideia impregnada na população de que os produtos comercializados no centro são melhores do que aqueles vendidos nas lojas de bairro. Admitiu o Sr. Gildoécio, gerente comercial do Magazine Luíza, “[...] acreditamos que aqui o atendimento tem uma qualidade melhor, pois é uma loja de bairro e a qualidade no atendimento pós venda também permanece”.

Apesar de parcela dos moradores locais ainda dirigirem-se ao centro da cidade, a diversificação do comércio local têm proporcionado uma inversão neste processo, porque a grande maioria da população da zona norte está procurando consumir no comércio local. Admitiu Luiz Pedro, gerente comercial da Darom, que cada filial do grupo (são 45 lojas no Paraná, das quais 4 em Londrina) tem uma meta a cumprir e dentro desta meta, no mês de agosto (a entrevista foi realizada em agosto de 2009), a loja da Saul Elkind foi a de maior faturamento dentre as filiais londrinenses. O gerente da Móveis Brasília, afirmou que a filial da Saul Elkind ocupa o segundo lugar de vendas em Londrina e o terceiro do Paraná. Esta rede tem lojas em Londrina – incluso a matriz – em Arapongas e uma loja no estado de Santa Catarina.

Os gerentes da Colombo e do Magazine Luíza complementaram que em termos de faturamento a loja da Saul é a que menos vende. A Colombo possui três lojas em Londrina - uma na Saul Elkind, uma no centro principal da cidade e outra no Catuaí Shopping. Já o Magazine Luíza tem quatro lojas na cidade - duas no centro principal da cidade, uma no Catuaí Shopping além da loja da Saul Elkind.

Importante mencionar que o consumidor desses produtos é, em sua maioria, morador da zona norte e dos distritos próximos como Warta e Heimtal; em segundo lugar estão os moradores de Bela Vista do Paraíso e Sertãoópolis, duas pequenas cidades localizadas ao norte de Londrina que não contam com filiais destas redes nacionais de móveis e eletrodomésticos. Pela facilidade do transporte, inclusive o metropolitano e maior

proximidade com este subcentro, os moradores destas cidades deslocam-se para a Saul Elkind para efetuarem suas compras. Moradores de outras áreas da cidade que trabalham na zona norte, também realizam parcela de seu consumo neste subcentro. O elevado número de funcionários das lojas na Saul Elkind (vide tabela 1), permite inferir elevado número de consumidores nas mesmas.

Sobre a composição da renda do mercado consumidor desta porção da cidade, argumentou a Sra. Edna, gerente comercial da Colombo que “[...] o mercado consumidor na maioria são classes B e C, muito pouco classe A”. Concordando com a entrevistada, o senhor Gildoécio, gerente comercial do Magazine Luíza disse que “[...] atendemos aqui todos os níveis de poder aquisitivo sendo que a maior parte é da classe B”.

Essa divisão em classes A, B, C, D e E é puramente mercadológica, tendo sido desenvolvida em 1996 por meio de uma pesquisa chamada Critério de Classificação Econômica Brasil – CCEB – e realizada pela Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa – ABEP; desde então essa classificação vem sendo seguida pelo comércio varejista. É um instrumento de segmentação da população segundo o seu poder de compra (não de acordo com a renda familiar). A divisão é feita por meio de pontuação obtida pela posse de determinados bens e pelo grau de instrução do chefe da família. Aqueles que têm em casa mais automóveis ou pagam os serviços de uma empregada somam mais pontos pelo CCEB; logo, têm mais possibilidades de pertencer às classes de maior poder de compra (SANTOS, 2007).

Analisando sob esse ponto de vista, a maioria dos consumidores de bens e serviços da Avenida Saul Elkind apresentam elevado poder de compra, fato que reafirma a entrada cada vez mais frequente de elementos do circuito superior da economia na zona norte, verificado a partir da instalação de filiais de redes nacionais de comércio e serviços. De acordo com Santos (1979) o comércio moderno realiza-se através de uma gama de

estabelecimentos que vão das grandes lojas, supermercados e mesmo hipermercados, englobando um número considerável de produtos e uma massa importante de consumidores, até as lojas de produtos de moda, que oferecem um pequeno número de artigos de luxo a uma clientela selecionada.

Os supermercados e as grandes lojas são fortemente sustentados pelas estruturas bancárias, ou então eles mesmos controlam os bancos. Tais atividades representam um fenômeno em expansão nos países subdesenvolvidos. Sua existência está ligada à possibilidade de uma demanda mais numerosa e mais diversificada, assim como às possibilidades de pagamento em dinheiro líquido ou segundo as formas burocráticas de crédito, tais como os cartões de crédito instituídos pelos bancos ou sistemas de crédito particulares a certas firmas comerciais. (SANTOS, 1979).

Na maioria das lojas entrevistadas, há predomínio das vendas, primeiramente, por meio do crediário, seguida por cartão de crédito e uma pequena parcela à vista. Em relação ao índice de inadimplência, este é considerado dentro da normalidade, utilizam como estratégia o rigor no cadastro do cliente quando da aprovação do crédito.

A gerência dessas filiais de redes presentes na zona norte, possuem limitação do ponto de vista do poder. Em sua maioria estão subordinados ao poder central quer seja o da matriz ou de regionais da rede, podendo, no entanto, realizar algumas funções como contratações e demissões, mudanças internas na organização do espaço físico, controle de estoques e caixa, entre outras atribuições.

Exceção neste quadro foi a loja Móveis Brasília, pois das entrevistadas foi a única a admitir que o poder da gerência é bastante amplo na empresa, podendo decidir como se fosse o proprietário. Isso se deve ao fato da mesma ser uma rede regional onde as formas de relação e controle são diferentes das grandes redes nacionais, em que a gerência está subordinada a um poder maior.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Discutir a reestruturação urbana de Londrina mediante a criação de novas centralidades impõe algumas reflexões. A partir das discussões efetuadas, importa tecer alguns comentários de modo a contribuir com a discussão acerca da reestruturação urbana e novas centralidades. É importante entender a gênese da criação de novas centralidades, pois muitas delas são criadas de forma espontânea a partir de áreas periféricas com concentração de população de baixo poder aquisitivo, enquanto outras são criadas, planejadamente, como são os *shopping centers*.

Mas da criação de algumas atividades comerciais e prestadoras de serviços, para o atendimento de necessidades imediatas da população do entorno em áreas periféricas, como avançam as relações para ser um subcentro e expressar importante centralidade? Vincula-se tal possibilidade mediante processo de modificações nas relações de classes, conforme apontou Lefebvre (1999). Este parece ter sido um dos aspectos pouco trabalhados por diversos autores ao discutir esta temática.

Um subcentro expressa, dentre outros, um dado conjunto de atividades a atender demandas reais ou criadas nesta sociedade de consumo. Mas um subcentro envolve ainda a dimensão e importância das atividades presentes, que deve ser entendidas, articuladamente, às frações de classes sociais que dele se utilizam. Se uma cidade apresenta *policentralidade*, isto é, um centro principal e vários subcentros, é preciso desvendar as razões para esta dinâmica intraurbana. Razões estas, que se articulam à inserção da cidade na divisão social e territorial do trabalho, com repercussões diretas nas relações sociais e uma das faces mais visíveis corresponde à geração de empregos e rendas, capaz de permitir a presença de centralidades. Estas questões envolvem inúmeras perspectivas de compreender os diversos caminhos, através dos quais a cidade é produzida.

REFERÊNCIAS

- CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- GRUPO Muffato investe R\$3 milhões na Região Norte. **Folha Norte de Londrina**, Londrina, 8 a 14 de março de 2008, edição 292, a. 7. p. 4.
- HARVEY, D. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço & Debates**, São Paulo, ano 2, n. 6, p. 6 – 35, 1982.
- LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. da UFMG, 1999.
- LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Ed. Moraes, 1991.
- MARTINS, V. H. T. **Habitação, infra-estrutura e serviços públicos: conjuntos habitacionais e suas temporalidades em Londrina – PR**. 2007. Dissertação (Mestrado)–Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2007
- OLIVEIRA, E. L. **A iniciativa privada e o parcelamento do solo em Londrina**. UEL, inédito, 2006.
- PASSOS, V. R. L. **A verticalização em Londrina: 1970 / 2000 – a ação dos promotores imobiliários**. 2007. Dissertação (Mestrado)- Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, 2007.
- PAULA, H. R. B. **Mudanças do padrão de moradia e poder aquisitivo nos “Cinco Conjuntos”**: estudo com os conjuntos habitacionais Jacomo Violim e Maria Cecília S. de Oliveira. 2008. Monografia (Bacharelado)-Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2008.
- PROTENGE** engenharia Ltda. 1999. Disponível em: <www.protengeengenharia.com.br>. Acesso em: 10 jan. 2009.
- RANGEL, I. **Questão agrária, industrialização e crise urbana no Brasil**. 2. ed. Porto Alegre: Ed. da UFRGS, 2004.
- RELAÇÃO dos loteamentos construídos em Londrina: 1970 – 2007. Disponível em: <<http://home.londrina.pr.gov.br/homenovo.php?opcao=diretorialoteamentos&item=relacaoaprovados>> Acesso em: 01 jun. 2008.
- RODRIGUES, B. Cincão em festa: cinco conjuntos faz 25 anos. **Folha de Londrina**, Londrina, 8 dez. 2002. Caderno especial.
- SANTOS, A. R. **A feira livre da avenida Saul Elkind**. 2004. Monografia-(Graduação em Geografia), Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2004.
- SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996.
- SANTOS, Milton. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. Rio de Janeiro: Editora F. Alves, 1979.
- SANTOS, T. C. B. **Internet classe C: padrão de consumo das classes C e D no Brasil e estratégia de marketing na web**. 2007. Monografia (Graduação em Comunicação) Faculdade de Comunicação, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2007.
- SENA construções Ltda. 2009. Disponível em: <<http://www.senaconstrucoes.com.br/empresa.htm>> Acesso em: 10 jan. 2009.
- SILVA, W. R. **Para além das cidades: centralidade e estruturação urbana – Londrina e Maringá**. 2006. Tese-(Doutorado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2006.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979. p. 21-36.

SPOSITO, M. E. B. Novas formas comerciais e redefinição da centralidade intra-urbana. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Monografia- (Especialização em Geografia)-Faculdade de Ciência e Tecnologia, Universidade Estadual de São Paulo, Presidente Prudente, 2001.

WHITACKER, A. M. **Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto - SP**. 2003. Tese-(Doutorado em Geografia), Departamento de Geografia, Universidade Estadual Paulista Presidente Prudente, 2003.

Data de submissão: 05.04.2010

Data de aceite: 12.08.2010