

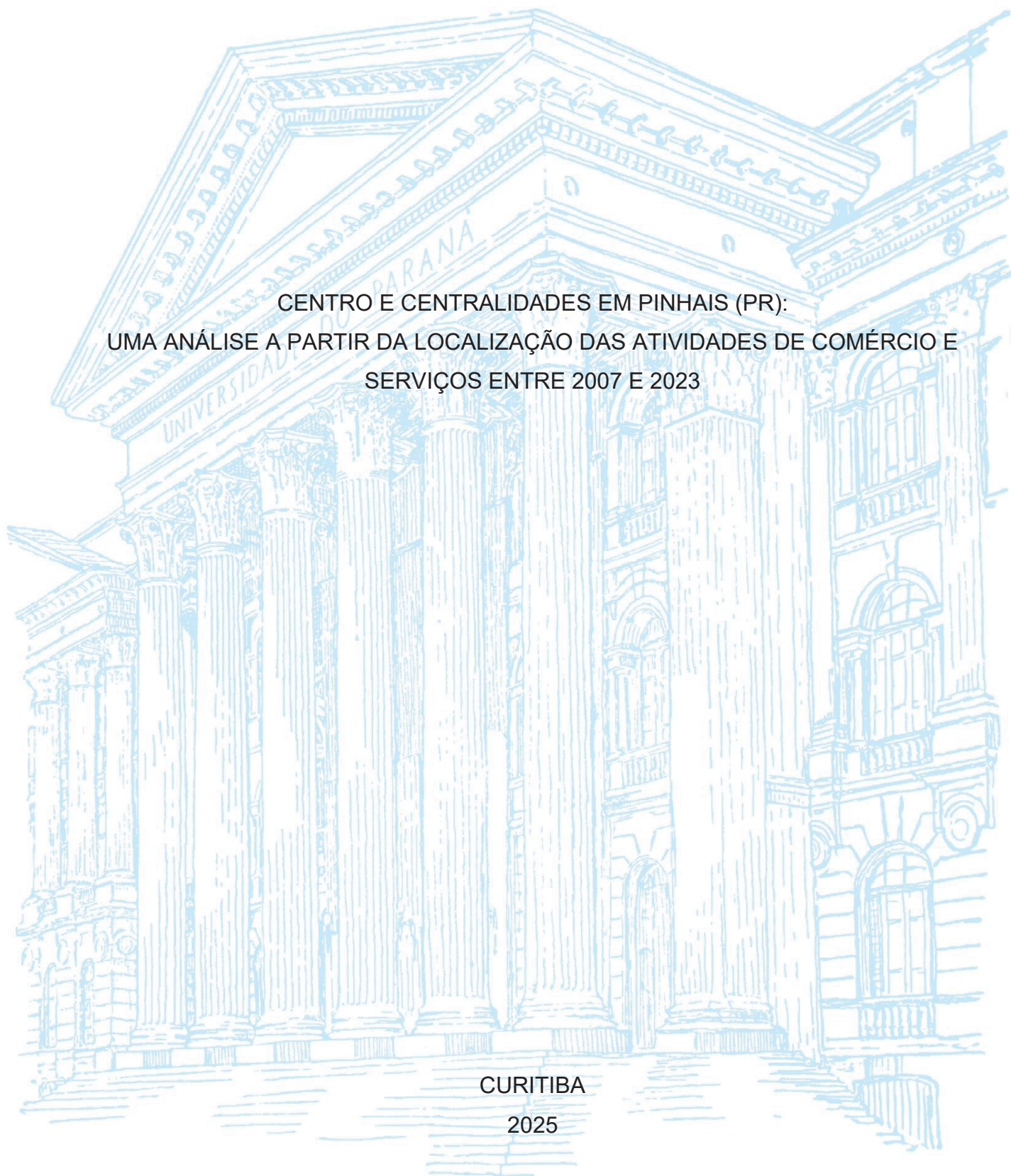
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

RUPERT LINCOLN DE SOUZA

CENTRO E CENTRALIDADES EM PINHAIS (PR):  
UMA ANÁLISE A PARTIR DA LOCALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES DE COMÉRCIO E  
SERVIÇOS ENTRE 2007 E 2023

CURITIBA

2025



RUPERT LINCOLN DE SOUZA

CENTRO E CENTRALIDADES EM PINHAIS (PR):  
UMA ANÁLISE A PARTIR DA LOCALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES DE COMÉRCIO E  
SERVIÇOS ENTRE 2007 E 2023

Dissertação apresentada ao curso de Pós-  
-Graduação em Planejamento Urbano, linha de  
pesquisa Dinâmicas Urbanas, Setor de Tecnologia,  
Universidade Federal do Paraná, como requisito  
parcial à obtenção do título de Mestre em  
Planejamento Urbano

Orientador: Prof. Dr. Mariano de Matos Macedo

CURITIBA

2025



DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)  
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ  
SISTEMA DE BIBLIOTECAS – BIBLIOTECA CIÊNCIA E TECNOLOGIA

Souza, Rupert Lincoln de

Centro e centralidades em Pinhais (PR): uma análise a partir da localização das atividades de comércio e serviços entre 2007 e 2023. / Rupert Lincoln de Souza. – Curitiba, 2025.

1 recurso on-line : PDF.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Paraná, Setor de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano.

Orientador: Prof. Dr. Mariano de Matos Macedo

1. Urbanização – Pinhais (PR) 2. Regiões Metropolitanas – Aspectos econômicos - Pinhais (PR). I. Universidade Federal do Paraná. II. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano. III. Macedo, Mariano de Matos. IV. Título.

Bibliotecária: Roseny Rivelini Morciani CRB-9/1585

## TERMO DE APROVAÇÃO

Os membros da Banca Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação PLANEJAMENTO URBANO da Universidade Federal do Paraná foram convocados para realizar a arguição da Dissertação de Mestrado de **RUPERT LINCOLN DE SOUZA**, intitulada: **Centro e centralidades em Pinhais (PR): uma análise a partir da localização das atividades de comércio e serviços entre 2007 e 2023**, sob orientação do Prof. Dr. MARIANO DE MATOS MACEDO, que após terem inquirido o aluno e realizada a avaliação do trabalho, são de parecer pela sua APROVAÇÃO no rito de defesa.

A outorga do título de mestre está sujeita à homologação pelo colegiado, ao atendimento de todas as indicações e correções solicitadas pela banca e ao pleno atendimento das demandas regimentais do Programa de Pós-Graduação.

CURITIBA, 26 de Agosto de 2025.

Assinatura Eletrônica

09/09/2025 16:31:11.0

MARIANO DE MATOS MACEDO

Presidente da Banca Examinadora

Assinatura Eletrônica

09/09/2025 16:01:31.0

MARIA CAROLINA MAZIVIERO

Avaliador Interno (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ)

Assinatura Eletrônica

10/09/2025 22:23:57.0

MARIO PROKOPIUK

Avaliador Externo (PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO  
PARANÁ)

Assinatura Eletrônica

09/09/2025 16:15:27.0

MADIANITA NUNES DA SILVA

Avaliador Interno (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ)

## RESUMO

Diante de um cenário de transformações nas metrópoles brasileiras, o fenômeno da centralidade — um dos principais aspectos para a compreensão da estrutura intraurbana — se tornou mais complexo e com novos significados, o que resultou em novas configurações espaciais para as áreas centrais. O objetivo desta pesquisa é examinar a centralidade urbana no município de Pinhais (PR), tendo como indicadores as atividades do setor de comércio e serviços. A relação metropolitana da cidade com Curitiba (com a qual compartilha uma extensa área de conurbação), sua recente história como município emancipado e a existência de pesquisa acadêmica que indica uma aparente ausência de um centro principal constituem especificidades que tornam Pinhais um objeto de estudo ímpar no que se refere às centralidades. Por meio da localização de atividades terciárias típicas de regiões centrais, obtidas com auxílio da base de dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), foram identificadas concentrações que indicam áreas de centralidade. Os resultados demonstram que a região delimitada pela administração municipal como Centro não constitui um centro principal consolidado. Em seu lugar, verifica-se uma rede de subcentralidades diversificadas, distribuídas ao longo dos eixos viários metropolitanos, revelando uma estrutura espacial complexa, decorrente de um processo de urbanização polarizado por Curitiba.

Palavras-chave: centralidade; subcentros; terciário; estrutura intraurbana; Pinhais.



## **ABSTRACT**

In the context of transformations within Brazilian metropolises, the phenomenon of centrality — one of the key aspects for understanding the intra-urban structure — has become more complex and acquired new meanings, expressing new spatial configurations for central areas. The objective of this research is to examine urban centrality in the municipality of Pinhais, Paraná (PR), using activities from the commerce and services sector as indicators. The city's metropolitan relationship with Curitiba (with which it shares an extensive conurbation area), its recent history as an independent municipality, and the existence of academic research indicating an apparent absence of a main center are specificities that make Pinhais a unique object of study regarding centralities. Through the mapping of tertiary activities typical of central regions, obtained with the aid of the database from the Annual List of Social Information (RAIS), concentrations indicating areas of centrality were identified. The results demonstrate that the region designated by the municipal administration as the Center does not constitute a consolidated main center. In its place, a network of diversified sub-centralities is found, distributed along the main metropolitan transport axes, revealing a complex spatial structure directly resulting from an urbanization process polarized by Curitiba.

**Keywords:** centrality; subcenters; tertiary sector; intra-urban structure; Pinhais.

## LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – DIAGRAMA METODOLÓGICO .....	27
FIGURA 2 – SISTEMA DE LUGARES CENTRAIS DE ACORDO COM O PRINCÍPIO DO MERCADO.....	34
FIGURA 3 – MODELO DE BURGESS.....	35
FIGURA 4 – ANÁLISE DE HOYT SOBRE A MUDANÇA DE ÁREAS RESIDENCIAIS DE CLASSE ALTA EM DIFERENTES CIDADES ESTADUNIDENSES..... .....	36
FIGURA 5 – MODELO DE MÚLTIPLOS NÚCLEOS.....	38
FIGURA 6 – LINHA DO TEMPO DA HISTÓRIA DE PINHAIS ATÉ SUA EMANCIPAÇÃO.....	63
FIGURA 7 – IMAGEM AÉREA – LOTES VAZIOS PRÓXIMOS À AV. AYRTON ..... SENNA DA SILVA.....	83
FIGURA 8 – IMAGEM AÉREA – LOTES VAZIOS PRÓXIMOS À AV. CAMILO DI..... LELLIS .....	83

## LISTA DE FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIA 1 – SHOPPING ALPHA MALL GRACIOSA .....	117
FOTOGRAFIA 2 – LOTES COMERCIAIS DO ALPHAVILLE GRACIOSA .....	117
FOTOGRAFIA 3 – CRUZAMENTO DA ESTRADA DA GRACIOSA COM A AVENIDA MARINGÁ .....	118
FOTOGRAFIA 4 – CRUZAMENTO DA ESTRADA DA GRACIOSA COM A AVENIDA MARINGÁ .....	118
FOTOGRAFIA 5 – PORÇÃO NORTE DA AVENIDA JACOB MACANHAN .....	119
FOTOGRAFIA 6 – PORÇÃO NORTE DA AVENIDA JACOB MACANHAN .....	119
FOTOGRAFIA 7 – INDÚSTRIAS DO BAIRRO EMILIANO PERNETA .....	120
FOTOGRAFIA 8 – INDÚSTRIAS DO BAIRRO EMILIANO PERNETA .....	120
FOTOGRAFIA 9 – PORÇÃO SUL DA AVENIDA JACOB MACANHAN .....	121
FOTOGRAFIA 10 – PORÇÃO SUL DA AVENIDA JACOB MACANHAN .....	121
FOTOGRAFIA 11 – INDÚSTRIAS DO BAIRRO ESTÂNCIA PINHAIS .....	122
FOTOGRAFIA 12 – INDÚSTRIAS DO BAIRRO ESTÂNCIA PINHAIS .....	122
FOTOGRAFIA 13 – AVENIDA CAMILO DI LELLIS .....	123
FOTOGRAFIA 14 – AVENIDA CAMILO DI LELLIS .....	123
FOTOGRAFIA 15 – TERMINAL METROPOLITANO DE PINHAIS .....	124
FOTOGRAFIA 16 – TERMINAL METROPOLITANO DE PINHAIS .....	124
FOTOGRAFIA 17 – PR-415 (CENTRO) .....	125
FOTOGRAFIA 18 – PR-415 (CENTRO) .....	125
FOTOGRAFIA 19 – AVENIDA IRAÍ .....	126
FOTOGRAFIA 20 – AVENIDA IRAÍ .....	126
FOTOGRAFIA 21 – RUA MARIA ANTONIETA DOS SANTOS .....	127
FOTOGRAFIA 22 – RUA MARIA ANTONIETA DOS SANTOS .....	127



## LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 – NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS POR SETOR ECONÔMICO (2007 A 2023) .....	108
GRÁFICO 2 – EVOLUÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DA INDÚSTRIA DE ..... TRANSFORMAÇÃO NO PIB (EM %) DE 1947 A 2014 .....	109
GRÁFICO 3 – NÚMERO DE VÍNCULOS POR SETOR ECONÔMICO (2007 A 2023) .....	110

## LISTA DE MAPAS

MAPA 1 – LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PINHAIS.....	17
MAPA 2 – RECORTE ESPACIAL DA PESQUISA .....	26
MAPA 3 – BAIRROS DE PINHAIS.....	60
MAPA 4 – ABRANGÊNCIA DO PROJETO DE LEI 271/86.....	62
MAPA 5 – IMAGEM DE SATÉLITE DE PINHAIS.....	65
MAPA 6 – EIXOS VIÁRIOS CENTRAIS DESTACADOS POR GABARDO (2001) ...	73
MAPA 7 – MACROZONEAMENTO PINHAIS (2022) .....	75
MAPA 8 – ZONEAMENTO SEGUNDO A LEI 500/2001 .....	81
MAPA 9 – ZONEAMENTO SEGUNDO A LEI 1233/2011 .....	87
MAPA 10 – ZONEAMENTO SEGUNDO A LEI 2749/2022 .....	92
MAPA 11 – SETORES DE VIAS ESPECIAIS (SVE).....	93
MAPA 12 – RIOS DE PINHAIS .....	97
MAPA 13 – ZONEAMENTO – UTP DE PINHAIS (1999) .....	98
MAPA 14 – ZONEAMENTO – UTP DE PINHAIS (2010) .....	103
MAPA 15 – ZONEAMENTO – UTP DE PINHAIS (2023) .....	105
MAPA 16 – POLÍGONO SELECIONADOS .....	116
MAPA 17 – TODOS OS ESTABELECIMENTOS (2007) – RAIO DE 500 METROS .....	129
MAPA 18 – TODOS OS ESTABELECIMENTOS (2023) – RAIO DE 500 METROS .....	130
MAPA 19 – SETOR SECUNDÁRIO (2007) – RAIO DE 500 METROS.....	132
MAPA 20 – SETOR SECUNDÁRIO (2023) – RAIO DE 500 METROS.....	133
MAPA 21 – SETOR TERCIÁRIO (2007) – RAIO DE 500 METROS .....	135
MAPA 22 – SETOR TERCIÁRIO (2023) – RAIO DE 500 METROS .....	136
MAPA 23 – ATIVIDADES SELECIONADAS (2007) – RAIO DE 500 METROS .....	139
MAPA 24 – ATIVIDADES SELECIONADAS (2023) – RAIO DE 500 METROS .....	140
MAPA 25 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2007) – RAIO DE 500 METROS .....	143
MAPA 26 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2014) – RAIO DE 500 METROS .....	144

MAPA 27 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2019) – RAIO DE 500 METROS .....	145
MAPA 28 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2021) – RAIO DE 500 METROS .....	146
MAPA 29 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2023) – RAIO DE 500 METROS .....	147
MAPA 30 – TODOS OS ESTABELECIMENTOS (2007) – RAIO DE 250 METROS .....	149
MAPA 31 – TODOS OS ESTABELECIMENTOS (2023) – RAIO DE 250 METROS .....	150
MAPA 32 – SETOR SECUNDÁRIO (2007) – RAIO DE 250 METROS .....	152
MAPA 33 – SETOR SECUNDÁRIO (2023) – RAIO DE 250 METROS .....	153
MAPA 34 – SETOR TERCIÁRIO (2007) – RAIO DE 250 METROS .....	155
MAPA 35 – SETOR TERCIÁRIO (2023) – RAIO DE 250 METROS .....	156
MAPA 36 – ATIVIDADES SELECIONADAS (2007) – RAIO DE 250 METROS .....	158
MAPA 37 – ATIVIDADES SELECIONADAS (2023) – RAIO DE 250 METROS .....	159
MAPA 38 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2007) – RAIO DE 250 METROS .....	161
MAPA 39 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2014) – RAIO DE 250 METROS .....	162
MAPA 40 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2019) – RAIO DE 250 METROS .....	163
MAPA 41 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2021) – RAIO DE 250 METROS .....	164
MAPA 42 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2023) – RAIO DE 250 METROS .....	165
MAPA 43 – MAPA SÍNTESE DA ANÁLISE DAS CENTRALIDADES EM PINHAIS .....	168



## LISTA DE QUADROS

QUADRO 1 – TIPOS DE ATIVIDADES ECONÔMICAS CENTRAIS SEGUNDO FONSECA (2009) .....	22
QUADRO 2 – RESUMO DA JUSTIFICATIVA DO RECORTE TEMPORAL ADOTADO NA PESQUISA .....	24
QUADRO 3 – SÍNTESE DA ANÁLISE MORFOLÓGICA DE PINHAIS-PR .....	72
QUADRO 4 – DESCRIÇÃO DAS ZONAS SEGUNDO A LEI 505/2001 .....	79
QUADRO 5 – PARÂMETROS DO ZONEAMENTO SEGUNDO A LEI 500/2001 .....	80
QUADRO 6 – PARÂMETROS DO ZONEAMENTO SEGUNDO A LEI 1233/2011 ...	89
QUADRO 7 – SEÇÕES CONFORME CNAE 2.0 .....	107
QUADRO 8 – EXEMPLO DE CLASSIFICAÇÃO DE ATIVIDADE PELA CNAE .....	107
QUADRO 9 – CLASSIFICAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DO SETOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS SEGUNDO PORTE .....	111

## LISTA DE TABELAS

TABELA 1 – POPULAÇÃO NOS MUNICÍPIOS DA RMC ENTRE 1991 E 2022.....	66
TABELA 2 – PRODUTO INTERNO BRUTO (PIB) A PREÇOS CORRENTES .....	
SEGUNDO OS RAMOS DE ATIVIDADES (2021) .....	68
TABELA 3 – NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS E VÍNCULOS – ATIVIDADES.....	
SELECIONADAS .....	110
TABELA 4 – NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS E VÍNCULOS – ATIVIDADES.....	
SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS.....	111
TABELA 5 – NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS DO SETOR TERCIÁRIO POR.....	
PORTE.....	111
TABELA 6 – NÚMERO DE VÍNCULOS DO SETOR TERCIÁRIO POR PORTE ....	112
TABELA 7 – ESTIMATIVA DE DENSIDADE KERNEL – TODOS OS .....	
ESTABELECIMENTOS (500 METROS) .....	128
TABELA 8 – ESTIMATIVA DE DENSIDADE KERNEL – SETOR SECUNDÁRIO (500	
METROS).....	131
TABELA 9 – ESTIMATIVA DE DENSIDADE KERNEL – SETOR TERCIÁRIO (500 ....	
METROS).....	134
TABELA 10 – ESTIMATIVA DE DENSIDADE KERNEL – ATIVIDADES .....	
SELECIONADAS (500 METROS).....	138
TABELA 11 – ESTIMATIVA DE DENSIDADE KERNEL – ATIVIDADES .....	
SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (500 METROS) ....	142

## LISTA DE SIGLAS

ACIPI	- Associação Comercial e Industrial de Pinhais
AMEP	- Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná
APA	- Área de Proteção Ambiental
AUC	- Área Urbana Consolidada
CA	- Coeficiente de Aproveitamento
CBD	- <i>Central Business District</i>
CEUT	- Corredor Especial de Uso Turístico
CGM-RMC	- Conselho Gestor dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba
CNAE	- Classificação Nacional de Atividades Econômicas
COMEC	- Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba
CONCLA	- Comissão Nacional de Classificação
DCC	- Distrito Comercial Central
DETRAN	- Departamento Estadual de Trânsito
ECS	- Eixo de Comércio e Serviços
IBGE	- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ISIC	- <i>International Standard Industrial Classification of All Economic Activities</i>
KDE	- <i>Kernel Density Estimation</i>
MTE	- Ministério do Trabalho e Emprego
NUC	- Núcleo Urbano Central
PDI	- Plano de Desenvolvimento Integrado
PIB	- Produto Interno Bruto
RAIS	- Relação Anual de Informações Sociais
RMC	- Região Metropolitana de Curitiba
SEC	- Setor Especial Central
SECD	- Setor Especial Rua Carlos Drummond de Andrade
SESF	- Setor Especial Salgado Filho
SIG	- Sistema de Informação Geográfica
SVE	- Setor de Vias Especiais
TO	- Taxa de Ocupação
TP	- Taxa de Permeabilidade
UTP	- Unidade Territorial de Planejamento
VAB	- Valor Agregado Bruto



ZC	- Zona Central
ZEa	- Zona Especial Autódromo
ZEIS	- Zona Especial de Interesse Social
ZEV	- Zona Empresarial Verde
ZMC	- Zona Mista Consolidada
ZOCON	- Zona de Ocupação Controlada
ZOO	- Zona de Ocupação Orientada
ZR	- Zona Residencial
ZRO	- Zona de Restrição à Ocupação
ZS	- Zona de Serviços
ZUC	- Zona de Urbanização Consolidada
ZUI-EP	- Zona de Uso Institucional – Ensino e Pesquisa
ZUR	- Zona de Urbanização Restrita

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>16</b>
<b>2</b>	<b>METODOLOGIA.....</b>	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>CENTRALIDADE E ESTRUTURA URBANA .....</b>	<b>28</b>
3.1	TEORIAS CLÁSSICAS DA CENTRALIDADE – DA ESCOLA GERMÂNICA À ESCOLA DE CHICAGO .....	30
3.2	A ABORDAGEM CRÍTICA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO E DA CENTRALIDADE .....	39
3.3	REESTRUTURAÇÃO URBANA, POLI(MULTI)CENTRALIDADE E O PAPEL DO SETOR TERCIÁRIO .....	48
3.3.1	Setor terciário e a redefinição das centralidades urbanas .....	53
<b>4</b>	<b>PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM PINHAIS .....</b>	<b>57</b>
4.1	PROCESSO HISTÓRICO DA URBANIZAÇÃO DE PINHAIS .....	58
4.1.1	A Pinhais atual: características da cidade emancipada .....	64
4.2	PINHAIS: UMA CIDADE SEM CENTRO? .....	69
4.3	PLANEJAMENTO URBANO EM PINHAIS .....	74
4.3.1	Planos Diretores de Pinhais .....	75
4.3.2	A Unidade Territorial de Planejamento (UTP) de Pinhais .....	96
<b>5</b>	<b>CENTRALIDADES EM PINHAIS (PR).....</b>	<b>106</b>
5.1	PANORAMA DO SETOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS EM PINHAIS ....	106
5.2	IDENTIFICAÇÃO DAS CENTRALIDADES.....	113
5.2.1	Raio de 500 metros .....	114
5.2.2	Raio de 250 metros .....	148
5.3	ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS .....	166
<b>6</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>172</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>175</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O espaço urbano não está organizado ao acaso (CASTELLS, 2021). Sua estrutura é reflexo dos processos sociais, de suas especificidades territoriais e históricas. O centro urbano é um aspecto fundamental no debate sobre estrutura urbana, já que é o ponto de convergência dos fluxos urbanos ao agrupar diversas funções para a cidade (SPOSITO, 1991), tornando-se um local privilegiado por otimizar os trajetos cotidianos (FONSECA *et al.*, 2011).

O centro expressa mais do que a aglomeração de certas atividades econômicas no território. Ele manifesta o cotidiano de uma cidade, os hábitos de seus cidadãos e o local onde se acessa uma diversidade de funções urbanas. Além deste caráter funcional, ele representa a identidade da cidade, sua história, possuindo, portanto, grande valor simbólico (CASTELLS, 2021). Com o crescimento das cidades, observa-se a tendência de surgimento de outros núcleos centrais além do centro principal ou histórico, conferindo a algumas cidades uma estrutura policêntrica. Surgem, assim, novas centralidades, às quais autores como Villaça (2009) denominam de subcentros.

No processo de expansão do espaço urbano, a população em crescimento tende a localizar-se cada vez mais distante da Área Central da cidade. A população assim distribuída em uma área bastante extensa tem necessidade de uma série de serviços, o que resulta numa redistribuição do equipamento terciário (DUARTE, 1974, p. 55).

O setor terciário, composto pelas atividades de comércio e serviço, é um elemento importante na estruturação urbana e no reconhecimento das centralidades. Segundo Barata-Salgueiro e Cachinho (2009), o comércio é responsável pela vitalidade da cidade, tornando viável sua existência, criando conexões entre as pessoas, difundindo informação e inovação. É o motivo de ser das cidades, nos termos dos autores.

A cidade de Pinhais, pertencente à Região Metropolitana de Curitiba (RMC), conquistou sua emancipação em 1992 e passou por um rápido processo de crescimento urbano a partir de então.

Pinhais é o menor município do Paraná em extensão territorial, com área equivalente a 60,871 km<sup>2</sup> (IBGE, 2025), sendo também o 16º mais populoso do estado, com 127.019 habitantes, conforme o Censo de 2022. Faz divisa com

municípios de Curitiba (ao oeste), Piraquara (ao leste), Colombo (ao norte), Quatro Barras (a nordeste) e São José dos Pinhais (ao sul), como mostra o Mapa 1.

MAPA 1 – LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PINHAIS



FONTE: O autor (2025).

A problemática da centralidade de Pinhais foi abordada pela dissertação de mestrado da professora Marta Maria Bertan Sella Gabardo, intitulada “Pinhais-PR: uma cidade sem centro? Um estudo de caso a partir da morfologia urbana”, defendida no ano de 2001. O estudo partiu da experiência da autora como professora de graduação em Arquitetura e Urbanismo ao orientar trabalhos que indicavam a percepção de ausência de um centro em Pinhais. Ademais, uma análise encomendada pela prefeitura para o primeiro plano diretor do município também indicava este fenômeno. Portanto, aplicando metodologias descritas pela professora Maria Elaine Kohlsdorf, Gabardo (2001) analisou a morfologia urbana de Pinhais e identificou como principal centralidade o eixo viário da rua Camilo di Lellis, também observando outras centralidades secundárias em bairros periféricos. Compreendendo

que a realidade urbana é dinâmica e que as centralidades podem ser redefinidas, esta pesquisa pretende identificar as centralidades urbanas em Pinhais e dar continuidade à investigação iniciada por Gabardo (2001), buscando reconhecer possíveis transformações neste território após mais de duas décadas da publicação de sua pesquisa, procurando responder às seguintes questões: Pinhais possui um centro principal? Quais outras centralidades podem ser observadas no município? É possível identificar transformações nas centralidades ao longo do tempo?

Dada a importância da função do centro para a cidade e sua característica de acessibilidade, a identificação de centralidades na Pinhais contemporânea poderá ser um dado importante para a formulação de políticas públicas, como a implantação de equipamentos urbanos, a elaboração de projetos de requalificação paisagística, bem como constituir informação relevante para o desenvolvimento de planos diretores e planos de mobilidade. Tal importância da centralidade para o município já foi reconhecida em seu primeiro Plano Diretor (Lei nº 505/2001), o qual incluía na diretriz Estratégia Pinhais dos Bairros a proposta de reforçar a centralidade urbana.

Essa pesquisa tem como objetivo geral compreender o fenômeno da centralidade urbana a partir do município de Pinhais. Como objetivos específicos, propõem-se: (1) compreender o processo histórico de produção do espaço urbano do município de Pinhais no contexto da metrópole de Curitiba; (2) analisar as ferramentas de planejamento urbano aplicadas em Pinhais e investigar sua relação com a formação de centralidades; (3) avaliar se o bairro Centro definido pela administração municipal cumpre sua função na estrutura urbana de Pinhais, no que tange à concentração de atividades terciárias; e (4) identificar as centralidades urbanas a partir da localização das atividades terciárias e suas possíveis transformações ao longo do tempo.

A dissertação está organizada em três capítulos. No primeiro, **Centralidade e Estrutura Urbana**, serão revisadas teorias que buscaram compreender a estrutura urbana a partir do fenômeno da centralidade. Dada a multidisciplinaridade do tema, serão abordadas pesquisas realizadas nos campos da Geografia, Sociologia e Economia e que dialogam com o campo do Planejamento Urbano. Sua estrutura segue uma ordem cronológica e teórica: inicia com as contribuições clássicas da Escola Alemã de Geografia e da Escola de Chicago; avança para os conceitos da Teoria Urbana Crítica, desenvolvidas a partir da década de 1960; e conclui com teorias e pesquisas recentes sobre a policentralidade e sua relação com o setor terciário.

No segundo capítulo, **Produção do Espaço Urbano de Pinhais**, será abordado o processo de urbanização do município, descrevendo a história da ocupação urbana de seu território, o processo de emancipação em relação a Piraquara, as políticas de planejamento urbano implantadas e a relação do município com a Região Metropolitana de Curitiba. Além disso, serão investigadas características relevantes para a compreensão de seu espaço urbano, no que se refere a aspectos demográficos, históricos, econômicos e ambientais.

No último capítulo, **Centralidades em Pinhais (PR)**, será realizada a identificação de centralidades por meio do mapeamento das atividades do setor de comércio e serviços em diferentes períodos. Em seguida, os resultados obtidos serão confrontados com os instrumentos de planejamento adotados pela administração municipal e metropolitana, a fim de investigar se houve intencionalidade na produção das centralidades, bem como responder à pergunta levantada por Gabardo (2001), “Pinhais é uma cidade sem centro?”, mas desta vez sob uma nova perspectiva, duas décadas após sua pesquisa e por meio de uma metodologia diferente.

Esse trabalho está vinculado à linha de pesquisa Dinâmicas Urbanas, do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano da Universidade Federal do Paraná (PPU-UFPR). Essa linha tem como objetivo promover investigações que se debruçam sobre a compreensão dos fenômenos da urbanização acelerada e da metropolização, inter-relacionando perspectivas teóricas e aplicadas. Portanto, a presente pesquisa articula-se com tal linha ao discutir a centralidade urbana como um processo, que por sua vez está conectado com questões da dinâmica econômica, sendo uma virtualidade em constante transformação que produz diferentes ocupações do espaço urbano ao longo do tempo. Aplicada na realidade de Pinhais, essa investigação discute como se estruturam as centralidades intraurbanas em um município cuja urbanização está fortemente orientada pelo polo metropolitano.



## 2 METODOLOGIA

O método empregado nesta pesquisa tem como indicador de centralidade a concentração de atividades do setor terciário, tendo em vista a capacidade dessas de atrair fluxos urbanos. A Teoria dos Lugares Centrais de Christaller (1966), que influenciou muitos trabalhos sobre estrutura urbana no século XX, descreve que a centralidade urbana não se define por atributos geométricos, geográficos ou pela densidade populacional, mas sim por sua função, expressa pela oferta de bens e serviços típicos de áreas centrais.

Com base na teoria de Christaller (1966), Duarte (1974) investigou as centralidades no Rio de Janeiro com o objetivo de compreender a hierarquia entre elas e delimitar seu raio de influência a partir da observação dos tipos de atividades instaladas, partindo do pressuposto de que algumas atividades menos especializadas são comuns às centralidades de bairros ou subcentros. Desse modo, para a autora, o centro funcional se caracteriza pela presença de atividades que possuem maior capacidade de atração.

Duarte (1974) aplicou dois métodos em sua pesquisa: o método indireto, baseado no mapeamento das atividades terciárias típicas de centros, e o método direto, fundamentado na aplicação de questionários aos consumidores. Na aplicação do método indireto, foram selecionados certos tipos de atividades para o mapeamento: estabelecimentos comerciais (especializados e redes de filiais), serviços financeiros (redes bancárias e agências de financiamento e investimento), serviços de transporte (pontos terminais) e serviços de cultura, divulgação e recreação. Já no método direto, os questionários tinham como objetivo compreender os hábitos de consumo dos cidadãos, investigando onde realizavam suas compras de rotina, mas também quais eram os locais de consumo mais especializados. Em ambos os métodos, a pesquisa identificou a existência de 14 centros funcionais. Além disso, a pesquisa concluiu que a área central do Rio de Janeiro ainda possuía maior importância no fornecimento de bens e serviços. Contrariando a hipótese de decadência do centro principal, a pesquisa de Duarte (1974) demonstra que ele, na verdade, se reestruturou:

O comércio da Área Central toma atualmente dois sentidos: de um lado se populariza com abertura de lojas destinadas à venda de artigos para uma população menos exigente quanto à qualidade dos produtos vendidos, baixando de muito o padrão de qualidade de seu varejo; de outro se especializa na venda de produtos de consumo raro (aparelhos de precisão, aparelhos cirúrgicos, máquinas especializadas e outros), cujo mercado de consumo extravasa os limites administrativos do Estado, vindo reforçar de muito a função metropolitana exercida pela cidade do Rio de Janeiro (DUARTE, 1974, p. 77).

Já a pesquisa de Fonseca (2009) analisou as centralidades de São Paulo com base na concentração de certas atividades terciárias que possuíam mais de 10 vínculos empregatícios formais, identificando ao todo 221 locais de centralidade. Para tanto, sua pesquisa utilizou como indicador a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), conforme explica Gaspari (2019). A CNAE é um sistema de classificação das atividades econômicas para fins estatísticos, criada em 1994 e vinculada ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Em 2007, a CNAE passou por uma revisão com o objetivo de adequá-la às novas dinâmicas do sistema produtivo nacional e alinhá-la aos padrões internacionais de classificação, como a *International Standard Industrial Classification of All Economic Activities* (ISIC), dando origem à CNAE 2.0 (IBGE, 2024).

Inspirado na metodologia de Fonseca (2009) e Duarte (1974), Gaspari (2019) mapeou as áreas de centralidade no município de Curitiba, utilizando como base de dados a Relação Anual de Informações Sociais (RAIS). A RAIS é um registro administrativo obrigatório a todos os estabelecimentos, mesmo aqueles sem vínculos empregatícios, com periodicidade anual e tendo finalidade estatística e administrativa, compreendendo uma série de dados sobre as atividades econômicas e o mercado de trabalho (MTE, 2023). Dentre as variáveis disponíveis na RAIS, destacam-se a quantidade de vínculos empregatícios, o porte do estabelecimento e a atividade econômica segundo a CNAE. A base da RAIS utilizada por Gaspari (2019) continha dados identificados, como por exemplo os endereços dos estabelecimentos. Esse tipo de base é disponibilizada pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), instituição responsável pelos dados, mediante solicitação formal.

Gaspari (2019) baseou-se no método de Fonseca (2009) e selecionou os 21 grupos da CNAE considerados como atividades centrais segundo a pesquisadora (Quadro 1). Esses grupos representaram 42.842 estabelecimentos do total de 133.493 registrados para Curitiba em 2017, ano de referência da base de dados utilizada pelo autor.

QUADRO 1 – TIPOS DE ATIVIDADES ECONÔMICAS CENTRAIS SEGUNDO FONSECA (2009)

SEÇÃO	DIVISÃO	GRUPO	DESCRIÇÃO DO GRUPO DE ATIVIDADE	QUANTIDADE DE SUBCLASSES (CNAE-SUBCLASSES 2.2)
G	46	464	Comércio atacadista de produtos de consumo não alimentar	27
	47	471	Comércio varejista não-especializado	6
		472	Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo	10
		473	Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores	2
		474	Comércio varejista de material de construção	10
		475	Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação; equipamentos e artigos de uso doméstico	14
		476	Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos	9
		477	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos	7
		478	Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados	18
H	53	531	Atividades de Correio	2
I	55	551	Hotéis e similares	3
	56	561	Restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas	4
K	64	642	Intermediação monetária - depósitos à vista	7
M	69	691	Atividades Jurídicas	4
		692	Atividades de contabilidade, consultoria e auditoria contábil e tributária	2
P	85	852	Ensino Médio	1
		853	Educação superior	3
		854	Educação profissional de nível técnico e tecnológico	2
Q	86	861	Atividades de atendimento hospitalar	2
		863	Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos	7
		864	Atividades de serviços de complementação diagnóstica e terapêutica	15
TOTAL				155

FONTE: Adaptado de Gaspari (2019).

Após o tratamento dos dados, Gaspari (2019) realizou a geocodificação dos endereços com auxílio do software Google Earth, transformando os endereços descritos na tabela — compostos por nome do logradouro, número e bairro — em pontos georreferenciados. Dessa forma, os arquivos com as coordenadas dos pontos foram salvos em formato *.kml* (*Keyhole Markup Language*) para serem importados no QGIS, um software de Sistema de Informação Geográfica (SIG). Em seguida, os dados da RAIS Identificada, que haviam sido convertidos previamente em formato *.csv*, foram vinculados a esses pontos georreferenciados.

Utilizando o QGIS, Gaspari (2019) produziu mapas por meio do método Kernel Density Estimation (KDE), também conhecido como *heatmap* (mapa de calor). Trata-se de uma técnica que facilita a visualização de agrupamentos de pontos, sendo um método amplamente utilizado em diversas pesquisas para identificação de centralidades.

O KDE consiste em uma estimativa de densidade de pontos, calculada através da fórmula (Oliveira e Oliveira, 2017):

$$f_h(x) = \frac{1}{nh} \sum_{i=1}^n K\left(\frac{x - X_i}{h}\right)$$

onde

K = função kernel

h = raio de busca

x = posição do centro de cada célula do raster de saída

$X_i$  = posição do ponto i proveniente do centroide de cada polígono

n = número total de focos de calor

O valor de densidade Kernel é adimensional e expressa o grau de aglomeração de pontos: quanto maior o número de pontos em uma região, maior o valor de densidade, sendo representado nos mapas como uma “região de calor”. No software QGIS é possível indicar o raio de busca para o cálculo de densidade. Dessa forma, Gaspari (2019) utilizou raios de 250 e 500 metros:

A utilização desses dois raios se deu em função da observação que, enquanto calculados com raios de 250 metros, são melhor visualizados núcleos menores e núcleos de caráter linear, enquanto o uso do raio de 500 metros tende a mostrar áreas com mais concentração agrupando locais de maneira mais circular (GASPARI, 2019, p. 196).

Gaspari (2019) produziu mapas com os estabelecimentos das atividades selecionadas por Fonseca (2009) com mais de 10 vínculos empregatícios. Elaborou também mapas com outros grupos de atividades, como forma de comparar as diferentes espacialidades. Ademais, desenvolveu mapas que simulavam a evolução das centralidades ao longo do tempo, com referência aos anos de 1985, 1995, 2005. Porém, segundo o autor, esta metodologia possui suas limitações, pois a base de dados utilizada apresentava apenas os estabelecimentos que estavam ativos no seu ano-base — no caso, 2017. Assim, os mapas representavam apenas as empresas ativas nos anos selecionados e que ainda estavam em funcionamento em 2017.

A pesquisa de Gaspari (2019) concluiu que o modelo de planejamento urbano de Curitiba, voltado para o adensamento em eixos viários estruturais, influenciou a formação de centralidades, ainda que de forma heterogênea e fragmentada.

A metodologia adotada para a identificação de centralidades na presente pesquisa fundamentou-se naquela realizada por Gaspari (2019), utilizando também os dados identificados da RAIS. Porém, em vez de trabalhar com apenas um ano de referência, foram adotados cinco momentos distintos que representam diferentes circunstâncias da economia nacional (SAMPAIO, 2018; PIRES *et al.*, 2019; ALMEIDA, 2024; CAMPELO *et al.*, 2024), como demonstra o Quadro 2. A escolha desses anos teve como objetivo verificar possíveis alterações na dinâmica do setor terciário e, consequentemente, nas centralidades do município.

QUADRO 2 – RESUMO DA JUSTIFICATIVA DO RECORTE TEMPORAL ADOTADO NA PESQUISA

Ano	Resumo da situação econômica
2007	Crescimento do setor terciário, facilitação de crédito bancário e desenvolvimento de programas de inclusão social, promovendo o acesso de classes mais pobres a bens e serviços.
2014	Início de uma crise político-econômica, com retração do PIB e aumento da taxa de desemprego.
2019	Economia nacional apresenta uma lenta recuperação após a crise de 2014/2017.
2021	Auge da pandemia de COVID-19, atingindo seu ápice de letalidade no mês de abril. Em comparação com 2020, apresentou poucos avanços nos indicadores econômicos.
2023	Recuperação econômica pós pandemia, variação positiva nas vendas do setor terciário e retomada de certos programas sociais.

FONTE: O autor (2025).

Apesar de focar no aspecto intraurbano, essa pesquisa não se limitou aos dados do município de Pinhais. Para considerar a conurbação com cidades do entorno, foram utilizados dados dos municípios vizinhos numa área que abrange a distância de 1 quilômetro a partir do perímetro municipal de Pinhais, conforme ilustra o Mapa 2. Dessa forma, foram selecionados estabelecimentos de Piraquara, São José dos Pinhais, Colombo, Quatro Barras e de bairros do município de Curitiba limítrofes a Pinhais, como Bairro Alto, Tarumã, Cajuru, Capão da Imbuia, Atuba e Uberaba. Assim, foi investigada a influência de centralidades localizadas nas proximidades de Pinhais, bem como a possibilidade de compartilhamento de centralidades entre municípios.

Portanto, o primeiro passo adotado foi a separação dos dados dos municípios selecionados em cada base, utilizando o código identificador do IBGE. Em seguida, foram verificados possíveis erros de digitação nos endereços. Após este tratamento, as bases foram salvas em arquivos no formato *.csv* com auxílio do software IBM SPSS Statistics 20 para serem importadas no programa Google Earth (2025), onde foram convertidas em pontos georreferenciados. Estes pontos, por sua vez, foram salvos em arquivos no formato *.kml*.

Após este procedimento, os pontos georreferenciados foram importados no QGIS para elaboração dos mapas, excluindo-se todos os estabelecimentos localizados fora da área de estudo definida. Utilizou-se o método KDE para produção de mapas de calor com raios de 250 e 500 metros. O raio menor (250 m) buscou identificar centralidades locais, enquanto o maior (500 m) visou a um panorama das centralidades de maior abrangência, seguindo a proposta de Gaspari (2019). Foram produzidos mapas de calor para: todas as atividades econômicas, as atividades do setor terciário, as atividades selecionadas por Fonseca (2009) e os estabelecimentos dessas mesmas atividades que possuíam mais de 10 vínculos empregatícios.

Dada a importância do setor secundário para a economia do município, também foi investigada a concentração dessas atividades para avaliar uma possível relação dessas com as centralidades identificadas.

Além da análise espacial, investigou-se o comportamento temporal do setor terciário ao longo dos anos selecionados, apresentando esses resultados em gráficos e tabelas.

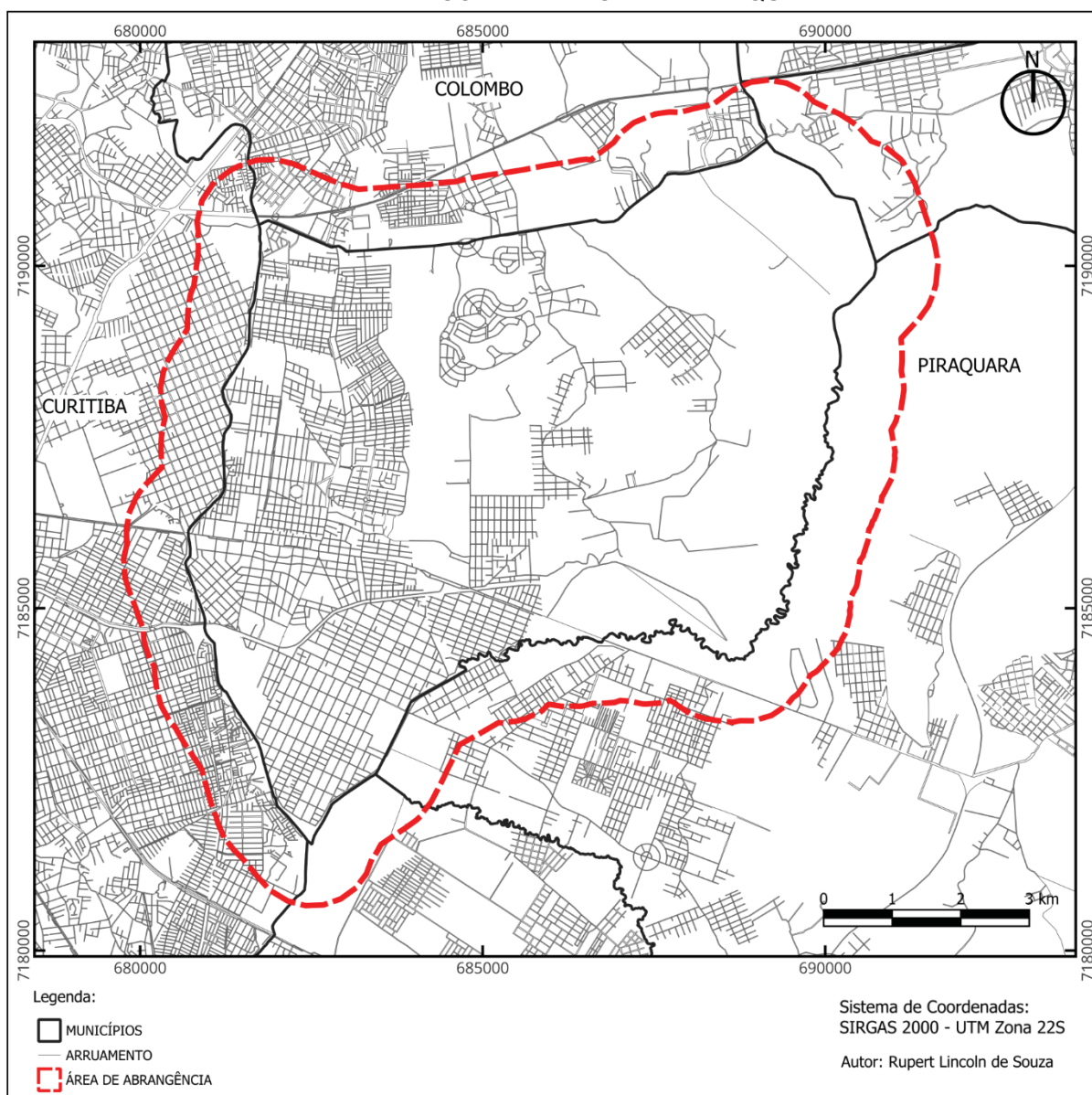


Para complementar a análise, foram realizadas observações *in loco* nos principais locais de aglomeração, o que contribuiu para a compreensão da configuração espacial dessas áreas.

Por fim, os dados foram analisados à luz da discussão proposta por Gabardo (2001), articulando-os com o levantamento dos processos de produção do espaço urbano e das práticas de planejamento implantadas pela administração pública. O objetivo foi averiguar se houve intencionalidade por parte do poder público na configuração atual das centralidades na estrutura urbana de Pinhais.

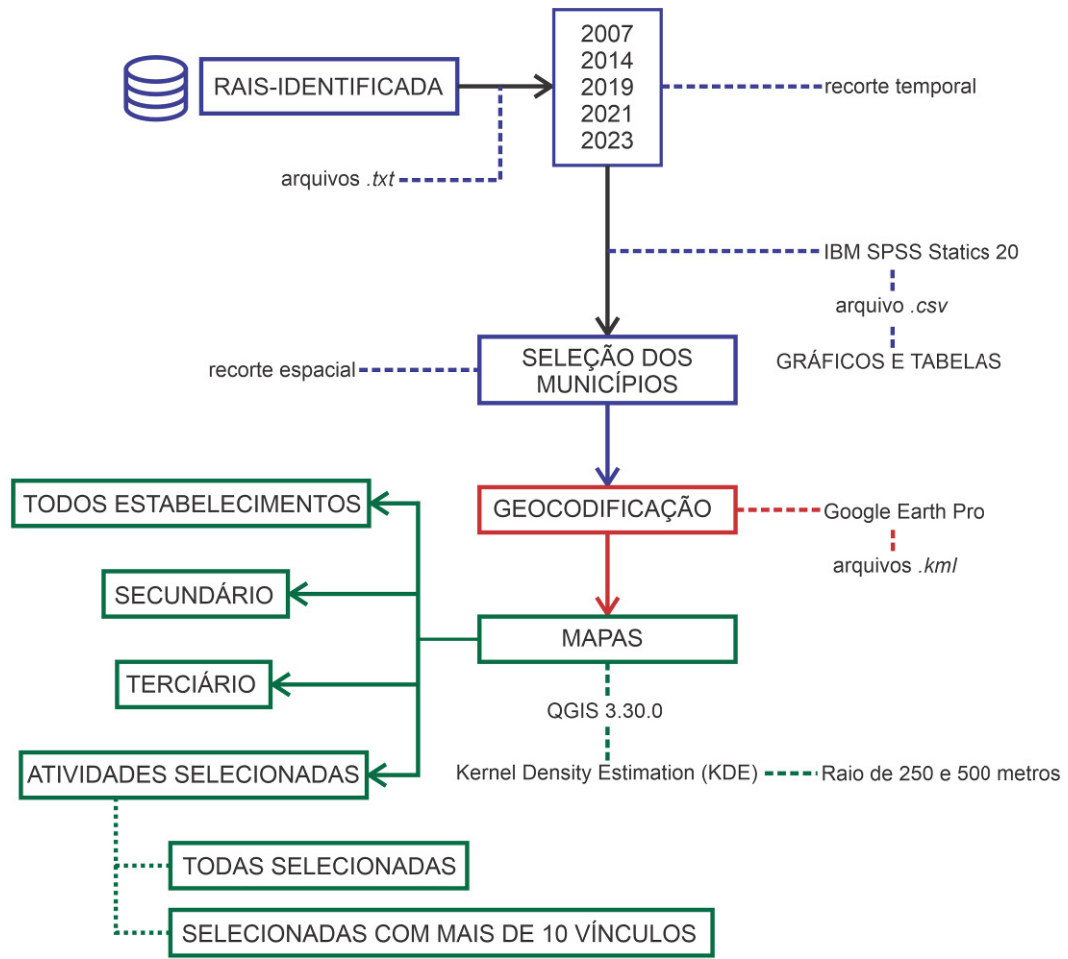
A síntese dos procedimentos metodológicos está ilustrada na Figura 1.

MAPA 2 – RECORTE ESPACIAL DA PESQUISA



FONTE: O autor (2025).

FIGURA 1 – DIAGRAMA METODOLÓGICO



FONTE: O autor (2025).



### 3 CENTRALIDADE E ESTRUTURA URBANA

O espaço urbano não é disposto ao acaso, ele é estruturado (CASTELLS, 2021). Essa estrutura é produzida e consumida pelo conflito de classes, que expressa diferentes interesses de grupos e revela assimetrias e disputas pelo espaço urbano, promovendo padrões espaciais de segregação, dentre os quais o mais conhecido é o centro-periferia (VILLAÇA, 2009). O centro, por sua vez, possui papel importante na compreensão dessa estrutura, uma vez que

a análise do processo de produção e estruturação das cidades tem que passar necessariamente pelo entendimento do papel do centro. Esta questão encontra-se, então, inserida na e indispensável para a discussão do processo de crescimento territorial das cidades. Não é possível discutir a implantação de loteamentos e periferização sem falar de centro/centralidade; falta de equipamentos e infra-estrutura urbana, sem falar da concentração destas melhorias no centro; espaço de reprodução da força de trabalho, sem falar no espaço de circulação e de produção de serviços; de verticalização, sem tocar na questão da centralidade simbólica (SPOSITO, 1991, p. 5).

Apesar de possuírem interesses de localização distintos, as atividades urbanas possuem um objetivo comum: a acessibilidade ao centro. “Esse interesse na centralidade é a própria razão de ser das cidades como organismo espacial. Sem ele as cidades não existiriam” (VILLAÇA, 2009, p. 329).

Limonad e Costa (2014) apontam uma distinção interessante entre o conceito de polo e o de centro: enquanto o primeiro pressupõe a ideia de atração, o centro expressa a ideia de poder.

Desta perspectiva, a condição de centralidade de um lugar em relação a uma periferia pode ser entendida como uma expressão do poder e hegemonia exercidos por este lugar sobre outros lugares, em diferentes níveis e escalas (LIMONAD e COSTA, 2014, p. 121, tradução nossa).

As atividades residenciais, industriais e terciárias almejam a proximidade ao centro por conta das suas características de acessibilidade. Contudo, essa disputa é vencida pelo terciário, setor para o qual a localização acessível é um elemento determinante (VILLAÇA, 2009).

Conforme Villaça (2009), as cidades do início do capitalismo — período do século XVII ao início do século XIX — tinham um padrão estrutural monocêntrico. Este centro monopolizador era uma expressão simbólica que manifestava os ideais iluministas da burguesia revolucionária — enaltecendo a figura do homem e do Estado

burguês. Após o século XIX, nas cidades tipicamente capitalistas, o centro passa a expressar novos valores:

Os valores supremos do capitalismo não são nem Deus, nem o Estado, por milênios homenageados pelos centros urbanos. Seus valores são o lucro, o dinheiro, a mercadoria, o trabalho assalariado e a iniciativa privada. Não se pode dizer que os bancos simbolizem o capital como as catedrais simbolizavam Deus na cidade medieval (VILLAÇA, 2009, p. 251).

Assim, o centro passa a manifestar-se principalmente como local de consumo. Com o crescimento difuso e a fragmentação socioespacial das cidades após a Segunda Guerra Mundial (CORRÊA, 1995), a estrutura urbana passa a ser mais complexa, à medida que surgem novas centralidades, o que rompe com o antigo modelo centro-periferia e dá origem a novas expressões de centralidade (SPOSITO, 1991).

Esse capítulo pretende apresentar uma revisão das principais teorias sobre estrutura urbana. Todas as produções aqui discutidas abordam de alguma forma o papel da centralidade como elemento estruturador das dinâmicas urbanas e sua expressão no espaço.

O primeiro tópico aborda as teorias clássicas, tomando como referência a Escola Germânica de Geografia e a Escola de Chicago, pioneiras na abordagem científica da estrutura urbana.

No segundo tópico, serão abordadas as produções no âmbito da Teoria Urbana Crítica, publicadas a partir do final da década de 1960, e que se caracterizam pela compreensão do espaço urbano como um produto social, oriundo da luta de classes e suas contradições. Serão discutidas obras de autores como Henri Lefebvre, Manuel Castells e Mark Gottdiener, que analisaram a centralidade a partir de uma perspectiva distinta, associando conceitos marxistas para a compreensão do fenômeno urbano na realidade capitalista.

No terceiro e último tópico, serão revisadas teorias recentes sobre a centralidade urbana que se aproximam da realidade das cidades brasileiras, discutindo suas particularidades e sua reestruturação. Também será abordada a relação do setor de comércio e serviço com os centros.

### 3.1 TEORIAS CLÁSSICAS DA CENTRALIDADE – DA ESCOLA GERMÂNICA À ESCOLA DE CHICAGO

Ramos e Mendes (2001) argumentam que, apesar de geralmente atribuir-se a Von Thünen o pioneirismo no estudo da teoria econômica espacial, é importante reconhecer a contribuição de pesquisadores anteriores, como Richard Cantillon, considerado por esses o real precursor da economia espacial ao conceber análises sobre diferentes tipos de aglomerados populacionais, sua área de influência e a relação entre distância e custos de transporte:

Nascem assim, entre as cidades e o campo, relações comerciais que criam fluxos de mercado e de moeda, e Cantillon esclarece, desde logo, a ideia de “balanços regionais”. A venda de produtos agrícolas que são transportados para os mercados, cria, devido aos transportes, diferenças locais de preços e prevê-se, desde já, a teoria de círculos concêntricos de Von Thünen (RAMOS e MENDES, 2001, p. 3).

A Alemanha durante os séculos XVIII e XIX tornou-se palco do desenvolvimento de diversas teorias e pesquisas sobre a estruturação do espaço em razão de seu protagonismo na Geografia. Segundo Campos (2001), isso se deu em razão da particularidade do capitalismo germânico que, diferentemente do dos demais países europeus, se instalou de forma menos revolucionária, o que manteve uma estrutura produtiva muito dependente do uso da terra, assim como a existência de uma classe dominante preocupada com questões relacionadas ao território. Essa centralidade da problemática espacial influenciou, inclusive, outros campos do conhecimento, como a economia:

Há economistas alemães que, devido a grande influência exercida, podemos considerar que foram adotados pela Geografia, principalmente por seus estudos de teoria de localização, tanto agrícola como industrial. É o caso de Johann H. von Thünen, com seu modelo clássico de localização agrícola, e de Alfred Weber, com sua teoria de localização das indústrias; estes modelos foram as bases para o desenvolvimento da teoria dos lugares centrais por parte do geógrafo Walter Christaller (CAMPOS, 2001, p. 11).

O economista alemão Johann Heinrich von Thünen (1783-1850) inicia o que Costa (2018) classifica como período clássico da centralidade urbana e regional, aquele que abrange autores do século XIX até a década de 1960. Além de criar as bases para a evolução de teorias de autores posteriores, von Thünen é reconhecido

pelo pioneirismo na análise do princípio de uso do solo, relacionando a renda gerada pelo uso da terra e os custos de transporte (WALKER, 2021).

Para a compreensão da teoria dos anéis concêntricos de von Thünen, é necessário conceber que essa se trata de uma abstração de padrões, um modelo. De acordo com Campos (2001), um modelo é uma estrutura analítica que engloba múltiplas variáveis, concebido a partir de hipóteses para representar a realidade de forma simplificada e abstrata, com o intuito de explicar acontecimentos ou realizar previsões.

Um modelo é um passo inicial do processo de investigação. Quem o utiliza deveria ter sempre em mente que o modelo da região ideal não passa de um instrumento para melhor conhecer a estrutura real; é o modelo, é a idealização. O modelo não é uma teoria, embora sua construção dependa das concepções de seu autor; é somente um meio de simplificar a complexidade, de facilitar a compreensão (CAMPOS, 2001, p. 57).

Von Thünen imaginou, portanto, um Estado fictício e isolado, com um solo homogêneo e de fertilidade uniforme. Nesse modelo, o custo de produção seria fixo, de modo que os únicos fatores a influenciar o preço final da mercadoria seriam a localização da unidade produtiva e os custos de transporte (RAMOS e MENDES, 2001). Ademais, as culturas estariam dispostas em torno de um mercado onde os produtos seriam vendidos, formando círculos concêntricos. Assim, o lucro pela venda das mercadorias aumentaria conforme a proximidade do centro, uma vez que, quanto maior a distância, maior seria o custo de transporte.

Apesar de debruçar-se sobre atividades agrícolas, a teoria de Von Thünen foi revisitada por economistas e geógrafos do século XX, como William Alonso, para explicar os padrões de localização das atividades econômicas urbanas (WALKER, 2021). Contudo, segundo Campos (2001), o modelo de Von Thünen, por ser uma abstração, impossibilita a análise de algumas variáveis, como por exemplo as transformações do espaço ao longo do tempo, o impacto de fatores não econômicos e a compreensão de uma economia e sua multicentralidade, existente até em pequenas aglomerações.

Outro autor da escola germânica que se destacou na análise espacial das atividades econômicas foi Alfred Weber que, diferentemente de Von Thünen, concentrou-se em modelos espaciais para as atividades industriais. Segundo Ramos e Mendes (2001), os principais fatores identificados por Weber para a localização

industrial são: o ponto mínimo de custos de transporte (localização estratégica com relação às fontes de matéria prima e o mercado consumidor); disponibilidade de mão de obra (quanto maior a dependência de mão de obra em uma indústria, maior a necessidade de localizar-se próximo onde ela está disponível); e as forças de aglomeração e desaglomeração (relacionadas ao nível de integração entre as indústrias e a busca por vantagens locacionais em comum).

Ramos e Mendes (2001) também destacam o trabalho do alemão Andreas Predöhl, que buscou integrar as teorias de localização agrícola e industrial em um único modelo para compreender os fatores que levariam essas atividades a mudarem de localização.

Ao analisar as atividades terciárias e suas áreas de influência, Walter Christaller publicou, em 1933, sua teoria sobre a hierarquia dos centros urbanos: a Teoria dos Lugares Centrais. Sua teoria descrevia que uma cidade pode possuir múltiplos centros, definidos por suas atividades de comércio e serviços, os quais se organizam em uma hierarquia baseada em seu grau de especialização (RAMOS e MENDES, 2001).

Para Christaller (1966), o fenômeno da centralidade está fortemente vinculado à estruturação do espaço urbano. Segundo o autor, a disposição da matéria ao redor de um núcleo, fenômeno observado na natureza, pode também ser visto em pequenos povoados e na estrutura urbana das cidades medievais sob a forma da centralidade urbana. O autor argumenta que, embora a figura de um centro único tenha se enfraquecido nas cidades modernas, as centralidades ainda persistem em maior ou menor grau.

A centralidade para Christaller (1966) não se define por seu atributo geométrico – uma vez que nem toda porção central de um território possui função de centro – nem tampouco pela densidade populacional. Para o autor, um lugar central é definido essencialmente por sua função:

Ele desempenha essa função se os habitantes têm profissões que estão necessariamente ligadas a uma localização central. Essas profissões serão chamadas de profissões centrais. Os bens produzidos no lugar central, justamente porque é central, e os serviços oferecidos no lugar central, serão chamados de bens e serviços centrais. Da mesma forma, falaremos de bens dispersos e serviços dispersos em referência a bens que são necessariamente produzidos ou oferecidos em lugares dispersos, e de bens e serviços indiferentes em referência a bens que não são necessariamente produzidos ou oferecidos centralmente ou dispersamente (CHRISTALLER, 1966, p. 19, tradução nossa).

Christaller (1966) argumenta que não é a produção de bens que define a centralidade, mas sim sua oferta, por meio do comércio da prestação de serviços:

Na economia, a oferta de serviços é considerada junto com a oferta de bens. É por isso que, na teoria econômica, frequentemente se fala não apenas de bens e serviços, mas simplesmente de bens, o que inclui a prestação de serviços. Para esses serviços centrais pertencem, antes de tudo, o comércio, que é orientado para o centro quase exclusivamente (uma exceção é o comércio ambulante do mascate), além de bancos, muitas indústrias artesanais (oficinas de reparo), administração pública, ofertas culturais e espirituais (igreja, escola, teatro), organizações profissionais e comerciais, transporte e saneamento (CHRISTALLER, 1966, p. 20, tradução nossa).

Procurando compreender as leis que regem a formação de centralidades, o autor também recorreu à abstração, utilizando modelos ideais como base de sua investigação. Christaller (1966) concluiu que, para que o território seja abastecido de forma homogênea pelos produtos dos centros de maior e menor grau, os lugares centrais teriam forma geométrica semelhante a hexágonos<sup>1</sup>. Em seu modelo (Figura 2), os bens menos especializados, como alimentos e artigos de vestuário, que possuem uma demanda mais constante, são mais distribuídos, encontrados em centralidades de menor hierarquia. Já os bens especializados são encontrados em centros de maior abrangência e hierarquia, já que os consumidores estariam dispostos a percorrer distâncias maiores para acessá-los.

Teóricos da Escola de Chicago também formularam análises relevantes para a compreensão da estrutura urbana no âmbito da ecologia urbana. Essa escola surge num contexto de mudança na sociologia americana, em que a pesquisa passa fundamentar-se em métodos empíricos e no qual “os sociólogos passaram a entrar em contato direto com os objetos de suas pesquisas, levantando seus próprios dados em combinação com o processo de construção de suas categorias teóricas” (EUFRASIO, 2008, p. 16).

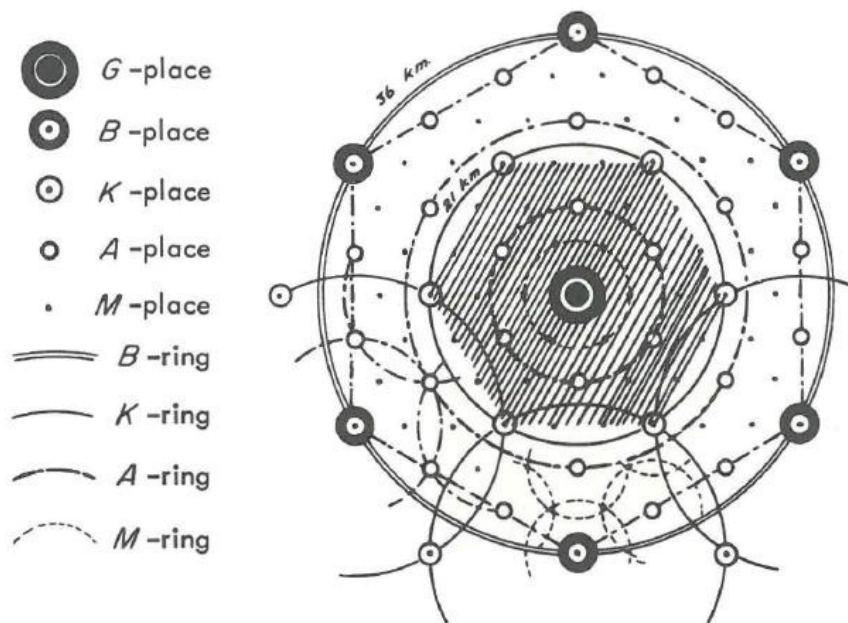
Os estudos urbanos desenvolvidos na Escola de Chicago podem ser classificados em duas grandes linhas, segundo Monte-Mór (2006): a *ecológica* e a *culturalista*. A abordagem culturalista se debruçava sobre o modo de vida urbano, destacando-se as pesquisas de Louis Wirth sobre a cultura urbana e sua distinção

---

<sup>1</sup> Como explica Campos (2001), os hexágonos são figuras regulares que permitem uma distribuição homogênea, evitando sobreposições e espaços vazios, como ocorrem nos modelos que usam formas circulares.

com a rural, e a de Robert Redfield sobre a sociedade *folk* (rural) no México. Simultaneamente, a linha ecológica foi a primeira iniciativa teórica a abordar de forma abrangente a questão social urbana, num momento em que a industrialização nas cidades americanas produzia uma fragmentação funcional do território, formando o chamado “mosaico urbano” (MONTE-MÓR, 2006). Dentre as pesquisas elaboradas na linha ecológica, destacam-se a de Ernest Burgess, de Homer Hoyt e o estudo feito em conjunto por Chauncy Harris e Edward Ullman.

FIGURA 2 – SISTEMA DE LUGARES CENTRAIS DE ACORDO COM O PRINCÍPIO DO MERCADO



FONTE: Christaller (1966).

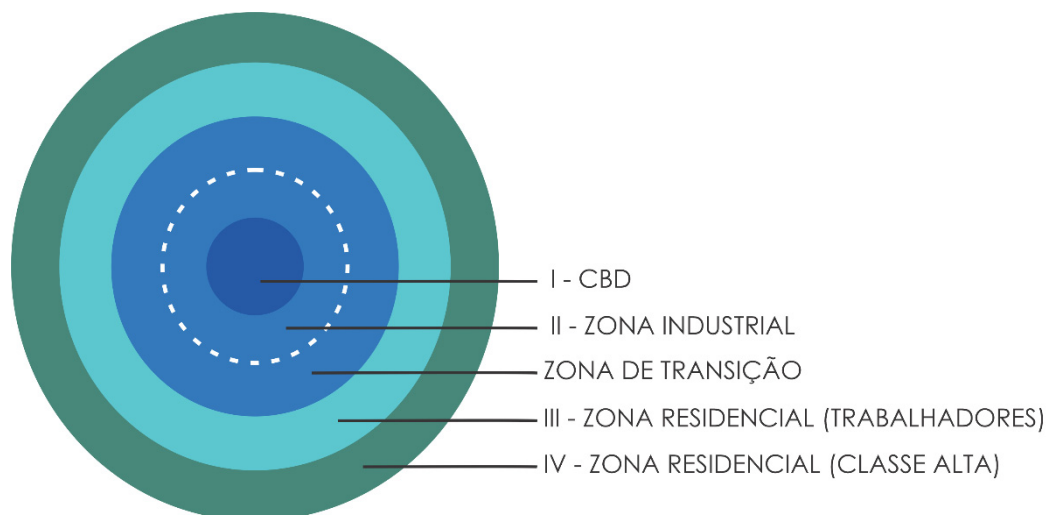
Inspirado no modelo de Von Thünen, Ernest Burgess publica em 1925 seu esquema de análise espacial, também formado por anéis concêntricos, em que os diferentes usos do solo se distribuem em zonas urbanas em torno de um centro (BARRETO, 2010). Burgess procurava compreender o processo acelerado de crescimento dos aglomerados urbanos em razão da industrialização, tomando como objeto de estudo a cidade de Chicago.

O modelo de Burgess (1925) contempla 4 zonas. Na zona I, localiza-se o CBD (Central Business District), onde situam-se as principais atividades de comércio e serviços. Na zona II encontra-se a zona industrial e uma área de transição, para onde as indústrias estão se expandindo. Na zona III estão localizadas as habitações dos trabalhadores das indústrias e, por fim, na zona IV, localizam-se as residências de alto



padrão, como pode ser visto na Figura 3. Ainda de acordo com Burgess (1925), além dos limites da cidade, há uma zona de deslocamento pendular, a zona de *commuters*.

FIGURA 3 – MODELO DE BURGESS



FONTE: Adaptado de Burgess (1925).

De modo geral, o modelo de Burgess espacializa o conceito defendido por Robert Park e Roderick McKenzie, para quem a forma urbana expressava uma competição “natural” da sociedade, apoiando-se, assim, num darwinismo social e numa concepção de sociedade de livre mercado, expressando uma teoria organicista em que o centro da cidade organizava a disputa dos indivíduos pelo espaço (GOTTDIENER, 2016). Contudo, uma grande contribuição de Burgess para o estudo da estrutura urbana é o conceito de CBD, apropriado por diversos outros pesquisadores posteriores:

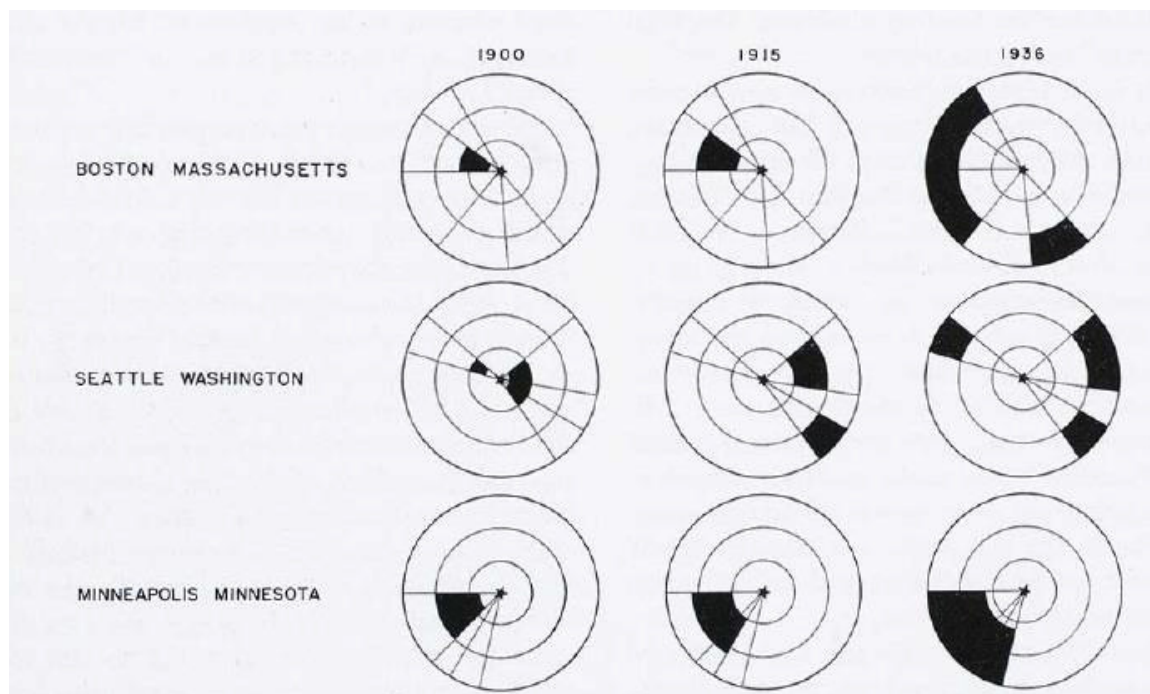
A presença atual de contribuições devidas à escola de Chicago pode ser percebida sobretudo no uso que se faz em estudos urbanos de sociologia, e também de antropologia e geografia urbanas e de urbanismo, de termos que naquela escola, na década de 1920, foram cunhados ou pela primeira vez usados como conceitos sociológicos: “C.B.D.” (como a área comercial central), “zona de transição”, “área de deterioração”, “zona de commuters” (como os moradores de bairros ricos exclusivos na periferia urbana, diariamente “pendulares” entre suas mansões e o centro da cidade), “centros comerciais secundários”, “distrito industrial” e vários outros, por pesquisadores que muitas vezes desconhecem a origem desses termos (EUFRASIO, 2008, p. 24).

Elaborado em 1939, o modelo de Hoyt (ou modelo setorial) distingue-se do proposto por Burgess. No lugar de círculos concêntricos, Hoyt utiliza setores em forma de cunha. Segundo o autor, essa forma surge em razão das distinções entre os usos



do solo que tendem a espacializar-se a partir do centro (BARRETO, 2010). Sua análise concentrou-se principalmente na mudança de localização das áreas residenciais das classes altas e seu rebatimento na estrutura urbana. Segundo Castells (2021), o modelo de Hoyt propõe adaptar-se a diferentes cidades, uma vez que as peculiaridades históricas e sociais de cada território podem determinar setorizações distintas<sup>2</sup>. A Figura 4 exemplifica sua teoria ao esquematizar a transformação dos setores residenciais de alta renda de algumas cidades dos Estados Unidos entre os anos de 1900 e 1936.

FIGURA 4 – ANÁLISE DE HOYT SOBRE A MUDANÇA DE ÁREAS RESIDENCIAIS DE CLASSE ALTA EM DIFERENTES CIDADES ESTADUNIDENSES



FONTE: Hoyt (1939).

Em 1945, Chauncy Harris e Edward Ullman publicaram o artigo *The Nature of Cities* (A Natureza das Cidades), no qual apresentam seu modelo espacial de múltiplos núcleos. Segundo os autores, a cidade não depende apenas dos serviços internos, mas também de sua relação com uma região exterior, a *hinterlândia*. Com base nessa relação, propõem que as cidades podem ser classificadas em três categorias funcionais: cidades como lugares centrais (concentrando atividades de

<sup>2</sup> O trabalho de Villaça (2009) na análise da estrutura intraurbana de algumas metrópoles brasileiras teve como uma das principais referências a pesquisa de Hoyt (1939), relacionando as transformações nas centralidades dessas cidades à mobilidade das áreas residenciais das classes de alta renda.

comércio e serviço para uma região próxima), cidades de transporte (desempenhando função logística em torno do litoral ou de linhas férreas) e cidades de função especializada (contendo uma atividade principal, como mineração ou manufatura, capaz de influenciar a região ao seu redor). Os próprios autores ressaltam que a maioria das cidades combina essas funções, já que as tipologias não são mutuamente excludentes e que o ambiente urbano é dinâmico.

Harris e Ullman (1945) argumentam que a estrutura policêntrica de muitas cidades resulta de processos históricos de formação do território e do próprio crescimento urbano, que estimula o surgimento de novas áreas especializadas. Nesse sentido, o surgimento de novas centralidades reflete a combinação de fatores como:

1 – Algumas atividades demandam recursos específicos. O distrito varejista, por exemplo, está inserido no ponto de maior acessibilidade intraurbana, o distrito portuário a uma frente adequada ao mar, os distritos industriais à grandes porções de terra e conexão com hidrovias ou ferrovias, e assim por diante.

2 – Algumas atividades semelhantes tendem a se agrupar pois tiram proveito desta coesão. [...] Os distritos comerciais se beneficiam da aglomeração, que aumenta a concentração de potenciais clientes e permite a comparação de compras. Distritos financeiros e edifícios de escritórios dependem das facilidades de comunicação ente escritórios dentro do distrito. O Merchandise Mart de Chicago é um exemplo de aglomeração atacadista.

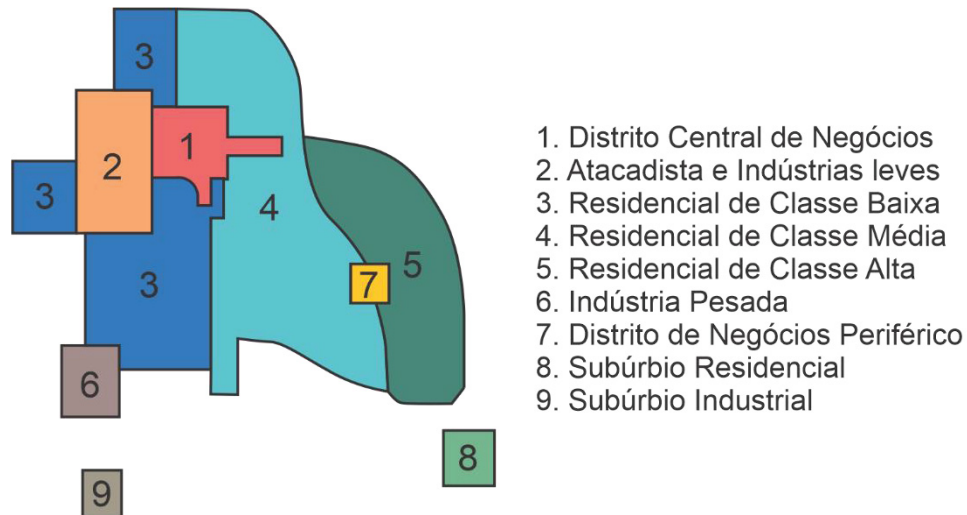
3 – Algumas atividades distintas podem prejudicar umas às outras. O antagonismo entre desenvolvimento industrial e desenvolvimento de áreas residenciais de classe alta é bem conhecido. As grandes concentrações de pedestres, automóveis e bondes são antagônicas tanto às instalações ferroviárias e as atividades de carregamento nas ruas demandados pelo distrito atacadista, e a rede ferroviária e o espaço necessário ao distrito industrial e vice-versa.

4 – Algumas atividades não conseguem arcar com os altos custos por melhores localizações. Este fator trabalha em conjunto com o anterior. São exemplos os grandes atacados e serviços de armazenamento que necessitam de muito espaço, ou moradias de classe baixa incapazes de proporcionar o luxo de terrenos altos com uma bela vista (HARRIS e ULLMAN, 1945, p. 14 e 15, tradução nossa).

O número e a natureza dos núcleos urbanos podem variar de uma localidade para outra, conforme seu tamanho ou especificidade histórica. Entretanto, para a realidade estadunidense, Harris e Ullman (1945) identificaram alguns tipos de núcleos comuns na maioria das cidades, tais como: o CBD, localizado não necessariamente no centro geométrico; o Distrito Atacadista de Indústrias Leves (próximo a eixos rodoviários e ferroviários); o Distrito de Indústria Pesada (nos limites da cidade, também próximo à infraestrutura de transporte); os Distritos Residenciais (cuja tipologia varia conforme a classe social); os Núcleos Menores (locais como centros culturais, comércios, parques ou universidades que podem desenvolver novas

centralidades); e, por fim, os Subúrbios Satélites (caracterizados pelo deslocamento pendular até a cidade central, com a qual mantêm forte vínculo econômico). O modelo desenvolvido por Harris e Ullman está representado na Figura 5.

FIGURA 5 – MODELO DE MÚLTIPLOS NÚCLEOS



FONTE: Adaptado de Harris e Ullman (1945).

Apesar da contribuição dada pela Escola de Chicago ao estudo da estrutura urbana na busca de modelos para compreender padrões espaciais, observam-se críticas. Monte-Mór (2006), por exemplo, afirma que a abordagem ecológica continha implicitamente um viés espacialista, incorrendo numa falha teórica ao compreender as formas espaciais como determinantes das dinâmicas sociais através de um processo de generalização excessiva, o que chama de vício espacialista. Castells (2021), por sua vez, reconhece o esforço da Escola de Chicago em buscar uma teoria espacial geral, mas constata suas limitações, uma vez que o foco empírico não foi acompanhado por um avanço teórico capaz de explicar como as relações sociais se manifestam nos processos ecológicos urbanos. Essa lacuna teórica, segundo Castells, fundamentou as críticas de pesquisadores culturalistas e historicistas, que se opunham a essa visão materialista do espaço. Gottdiener (2016) argumenta que essas perspectivas convencionais são limitadas por se apoiarem no determinismo tecnológico e numa teoria do equilíbrio que ignora o conflito de classes e, por consequência, não explica o desenvolvimento urbano desigual.

Contudo, a partir desta revisão das teorias elaboradas pela Escola Alemã de Geografia e pela Escola de Chicago, percebe-se um consenso de que a centralidade é um fator importante para a estruturação do espaço e das relações urbanas e de que

o centro é um espaço de trocas, concentrando, sobretudo, atividades de comércio e serviços. Nota-se também a transição de uma compreensão monocêntrica da estrutura urbana para uma policêntrica. A próxima seção avança no tempo para abordar as teorias críticas da segunda metade do século XX, as quais propunham compreender o fenômeno urbano como um produto social.

### 3.2 A ABORDAGEM CRÍTICA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO E DA CENTRALIDADE

A partir da década de 1970, são publicados diversos estudos que expressam um entendimento crítico da produção do espaço urbano, geralmente fundamentados na teoria marxista. Esses estudos emergem em um contexto de transformação do capitalismo, marcado pela crise do Estado de Bem-Estar Social nos países centrais (MONTE-MÓR, 2006). Segundo Brenner (2018), estas pesquisas se enquadram na chamada Teoria Urbana Crítica, que surge após os eventos de maio de 1968 na França, momento de efervescência social marcado por manifestações e protestos que questionavam as condições de vida no ambiente urbano. Segundo o autor, a Teoria Urbana Crítica se contrapõe à visão urbana hegemônica (estatal, tecnocrática e orientada pelo mercado e para ele voltada), compreendendo o espaço urbano como local de disputa e de transformação.

O que é teoria crítica urbana? Essa expressão é usada com frequência como referência nos trabalhos de acadêmicos do urbanismo radical ou de esquerda durante o período pós-1968 – por exemplo, os de Henri Lefebvre, David Harvey, Manuel Castells, Peter Marcuse e uma legião de outros que foram inspirados ou influenciados por estes (BRENNER, 2018, p. 21).

Crítico da abordagem meramente técnica e empírica, Lefebvre (2002) defendeu um esforço teórico para superar tais perspectivas. Para ele, era necessário compreender o urbano como uma totalidade, um processo dialético em que a teoria orienta e é orientada pela prática, rumo à realização de uma “sociedade urbana”.

A expressão “sociedade urbana” responde a uma necessidade teórica. Não se trata simplesmente de uma apresentação literária ou pedagógica, nem de uma formalização do saber adquirido, mas de uma elaboração, de uma pesquisa, e mesmo de uma formação de conceitos. [...] Contra o empirismo que constata, contra as extrapolações que se aventuram, contra, enfim, o saber em migalhas pretensamente comestíveis, é uma teoria que se anuncia a partir de uma *hipótese teórica* (LEFEBVRE, 2002, p. 18, grifo do autor).

Inicialmente, é necessário distinguir os conceitos “cidade” e “urbano” apresentados pelo autor. Lefebvre (2002) argumenta que, enquanto o termo “cidade” geralmente refere-se ao objeto físico, espacial e material — uma ideia acabada apropriada pelo saber tecnocrático —, o “urbano” representa a forma social, tanto real quanto virtual, que inclui a dimensão do possível, ou seja, da superação da cidade industrial, uma perspectiva utópica. Assim, o autor sugere o desenvolvimento de uma *ciência do urbano*, e não uma *ciência da cidade*.

Para Lefebvre (2002), a industrialização é um importante ponto de inflexão do processo de urbanização e precede a “sociedade urbana”, aquela que expressa a urbanização completa da sociedade. De acordo com o autor, a superação do sistema de produção agrícola pelo industrial e o desenvolvimento econômico transformaram as formas de organização espacial tradicionais — as aldeias —, as absorvendo ou recobrando em aglomerados mais extensos. Desse modo, a concentração da população acompanhou a localização dos meios de produção e expandiu a lógica da vida urbana industrial para o campo.

Entendendo a urbanização como um processo, Lefebvre (2002) sugere uma linha do tempo que inicia num ponto zero, representando a ausência de urbanização, e terminando na “urbanização completa”. Perto da origem, se encontram as primeiras populações de caçadores e coletores, que exploraram, demarcaram e nomearam o espaço, até o momento em que dominam a agricultura e o sedentarismo substitui o nomadismo. A superação da coleta pela agricultura manifesta, segundo o autor, a diretriz autoritária dos centros urbanos, já com certa organização social e um Estado (ou seu esboço) e suas leis. Essa *cidade política*, como denomina Lefebvre (2002), marca o início do processo de urbanização.

Embora excluídos da cidade política, porém sempre presentes, a troca e o comércio aumentam e passam a ter maior relevância:

A cidade política resiste com toda a sua força, com toda sua coesão; ela sente-se, sabe-se ameaçada pelo mercado, pela mercadoria, pelos comerciantes, por sua forma de propriedade (a propriedade mobiliária, movente por definição: o dinheiro) (LEFEBVRE, 2002, p. 22).

Essa disputa pelo espaço urbano que, segundo Lefebvre (2002), trata-se de um conflito de classes, fez com que, no Ocidente europeu, a *cidade mercantil* sucedesse a cidade política com a penetração do comércio em seu centro, surgindo

a praça do mercado, sua arquitetura e símbolos e tornando o comércio uma função urbana que reestrutura as cidades. Lefebvre (2002) argumenta que, neste período, a Europa ocidental assistiu a uma transformação na relação cidade-campo, em que a cidade deixou de ser apenas uma aglomeração isolada e passou a subjugar a vida agrária:

O campo? Não é mais – não é nada mais – que a “circunvizinhança” da cidade, seu horizonte, seu limite. As pessoas da aldeia? Segundo a própria maneira de ver, deixam de trabalhar para os senhores territoriais. Produzem para a cidade, para o mercado urbano (LEFEBVRE, 2002, p. 24).

A indústria, que primeiramente surge fora do território das cidades, as invade, transformando-as ou construindo novos territórios, aproveita a disponibilidade de mão de obra barata e faz surgir a *cidade industrial*, levando a realidade urbana a nível mundial:

O crescimento da produção industrial superpõe-se ao crescimento das trocas comerciais e as multiplica. Esse crescimento vai do escambo ao mercado mundial, da troca simples entre dois indivíduos até a troca dos produtos, das obras, dos pensamentos, dos seres humanos. A compra e a venda, a mercadoria e o mercado, o dinheiro e o capital, parecem varrer os obstáculos. No curso dessa generalização, por sua vez, a consequência deste processo – a saber: a realidade urbana – torna-se causa e razão (LEFEBVRE, 2002, p. 26).

Lefebvre (2002) recorre à física nuclear o conceito de “implosão-explosão” para explicar estas transformações no urbano. Assim, a antiga cidade pré-industrial implode pela instalação das indústrias, pela deterioração do centro e pelo acentuado crescimento populacional, mas também explode ao levar sua razão até lugares remotos, estendendo o tecido urbano por meio de uma lógica marcada pela produção e consumo, pela mercadoria, pelo cotidiano coagido, pelo controle do tempo, pelo domínio e fetichização da natureza — enfim, a lógica da *sociedade burocrática do consumo dirigido* (LEFEBVRE, 2002). A cidade perde seu valor de uso e passa a ter um valor de troca, torna-se mercadoria e plataforma para o desenvolvimento do capitalismo industrial (LEFEBVRE, 2001).

A essência do fenômeno urbano encontra-se, segundo o autor, na centralidade, compreendendo-a como o vetor nulo que atrai e organiza de forma virtual, coisas, pessoas, fluxos, mercadorias e a força produtiva em torno de si. A centralidade mostrou-se presente desde os primeiros assentamentos de caçadores e



coletores ao juntar os objetos dados pela natureza (LEFEBVRE, 2002). Para o autor, a cidade é o local que aproxima a diversidade, permite a troca e o encontro, concentra o poder político e administrativo (centro de decisões), bem como expressa os conflitos inerentes a esta concentração heterotópica. Este aspecto do espaço urbano permite conceber a importância do centro e da centralidade — já que “não existe cidade, nem realidade urbana, sem um centro” (LEFEBVRE, 2002, p. 93) — e assimilar seu papel estruturador, que se manifesta na forma urbana, bem como nas relações sociais e no cotidiano.

Contudo, a centralidade não é um ponto fixo no espaço-tempo, é determinada pelas transformações urbanas, pelo

movimento dialético que constitui e a destrói, que a cria ou a estilhaça. Não importa qual ponto possa tornar-se central, esse é o sentido do espaço tempo urbano. A centralidade não é indiferente ao que ela reúne, ao contrário, pois ela exige um conteúdo. E, no entanto, não importa qual seja este conteúdo. Amontoamento de objetos e de produtos nos entrepostos, montes de frutas nas praças de mercado, multidões, pessoas caminhando, pilhas de objetos variados, justapostos, superpostos, acumulados, eis o que constitui o urbano (LEFEBVRE, 2002, p. 110).

Lefebvre (2002) argumenta que a centralidade possui limites, a partir de determinado momento ela se esgota. Assim, seria necessário um novo centro, uma periferia, um outro lugar, um urbano produzido pelo urbano. “A criação se interrompe, mas, por sua vez, para criar” (LEFEBVRE, 2002, p. 112). Desse modo, é possível compreender a tendência à *poli(multi)centralidade*. Isso resulta em uma estrutura que pode ser entendida como multicêntrica (pela multiplicidade de centros) e policêntrica (pela diversidade de suas tipologias e graus de especialização).

A superação da realidade urbana capitalista apresentada por Lefebvre (2001) através da sociedade urbana poderia abrir caminho para uma *centralidade renovada*, expressa pelas trocas e encontros espontâneos, fruto da prática urbana na luta por direitos sendo, neste caso, o *direito à cidade*:

Esses direitos mal reconhecidos tornam-se pouco a pouco costumeiros antes de se inscreverem nos códigos formalizados. Mudariam a realidade se entrassem para a prática social: direito ao trabalho, à instrução, à saúde, à habitação, aos lazeres, à vida. Entre esses direitos em formação figura o *direito à cidade* (não à cidade arcaica, mas à vida urbana, à centralidade renovada, aos locais de encontro e trocas, aos ritmos de vida e empregos do tempo que permite uso pleno e inteiro desses momentos e locais etc.) (LEFEBVRE, 2001, p. 139, grifo do autor).

Outro autor da corrente crítica da produção do espaço é Manuel Castells, que, segundo Gottdiener (2016), realiza uma réplica estruturalista da pesquisa de Lefebvre, de modo que também analisa o urbano a partir de uma perspectiva marxista, observando a relação entre o Estado e a oferta de serviços de consumo coletivo como instrumentos para a reprodução da força de trabalho. Segundo Castells (2021), a obra de Henri Lefebvre concebe o fenômeno urbano de maneira ideológica. Para o autor, a ideologia urbana se caracteriza pela abordagem da estrutura social urbana como uma evolução natural, relacionada ao desenvolvimento técnico. Desse modo, o conceito lefebvriano de “sociedade urbana” estaria ligado a uma lógica evolucionista, ao relacionar um conjunto de valores e relações sociais (a cultura urbana) com seu meio ambiente (a cidade), centralizando a crítica marxista da crise do capitalismo pós-fordista no fenômeno urbano e colocando o próprio urbano como sua superação através da *revolução urbana*. Castells (2021) argumenta que a abordagem das etapas de evolução da sociedade (rural, industrial e urbana) feita por Lefebvre não se baseia em suas diferentes formas espaciais ou no seu grau de desenvolvimento técnico, mas sim por seu conteúdo cultural. O autor também complementa que Lefebvre não descreve como a sociedade humana chegaria neste novo patamar:

não percebemos nenhum processo concreto de novas ligações sociais, através da transformação revolucionária das diferentes instâncias, econômica, política, ideológica, por meio da luta de classes, e portanto da *ditadura do proletariado* (CASTELLS, 2021, p. 150, grifo do autor).

Castells (2021) argumenta que, ao explicar a relação entre o conteúdo social e espacial do fenômeno urbano, Lefebvre dá maior ênfase ao segundo, concebendo um conceito de espaço como produto espontâneo da sociedade. Esse *habitar* no urbano, que se tornou um *habitat*<sup>3</sup> (LEFEBVRE, 2002), estaria no nível mais próximo dos cidadãos: o cotidiano. A prática urbana defendida por Lefebvre estaria, portanto, na luta por libertar o cotidiano dos aparelhos de repressão do Estado capitalista:

---

<sup>3</sup> Para Lefebvre (2002), enquanto o *habitar* era uma prática milenar, ação criativa e espontânea de transformação da natureza, uma atividade poética como apontou Heidegger, o *habitat* é uma redução deste conceito criado pela ideologia urbanística do século XIX, uma caricatura, ideologia e prática que limita a vida urbana a apenas seus aspectos funcionais (comer, dormir, reproduzir-se), forçando os cidadãos a viverem em “caixas”, as “máquinas de morar” corbusianas.



Esta é a vertente crítica do pensamento de Lefebvre, sempre justo, brilhante, sabendo desvendar novas fontes de contradições. Uma grande parte da ressonância social da obra urbanística de Lefebvre vem do papel político desempenhado por uma crítica implacável do sistema de urbanismo oficial – crítica que só podemos aprovar e prosseguir, no caminho que Lefebvre teve coragem de abrir (CASTELLS, 2021, p. 155).

Embora seja uma categoria de grande interesse dos urbanistas, o estudo da centralidade, de acordo com Castells (2021), ainda é permeado por concepções ideológicas. Segundo o autor, é comum observar análises do centro urbano que o abordam por sua característica *integradora* e *simbólica*. Desta forma, o autor argumenta que o centro possibilitaria a coordenação e uma identificação simbólica das atividades urbanas, além de suas particularidades quanto a ocupação, criando o meio necessário para a comunicação de diversos atores no meio urbano. Para Castells (2021), este entendimento deriva de uma ideia de *comunidade urbana*, cujo sistema de valores e de relações estariam expressos e reforçados no seu centro. Tal ideia, segundo o autor, é muito utilizada em projetos de requalificação urbana e nos planos urbanísticos orientados para a construção de uma identidade e unidade local por meio do centro, servindo como um polo integrador com as características de “concentração das atividades destinadas a oferecer a comunicação, acessibilidade com referência ao conjunto da zona urbana da qual assume a centralidade, divisão interior dos espaços centrais” (CASTELLS, 2021, p. 315 e 316).

Além desta visão integradora do centro, há aquela elaborada na linha da ecologia, na qual o centro possuiria uma função local de realização de trocas e de coordenação das demais atividades urbanas descentralizadas. Castells (2021) explica que esta abordagem focou nos aspectos relacionados à divisão do trabalho e especialização funcional que levaram a conceituação do CBD, local que agruparia o comércio e a gestão administrativa, financeira e política.

Uma terceira linha de pensamento compreende o centro como espaço lúdico, da festa:

Não se trata do aspecto diretamente funcional dos espetáculos e centros de diversão, mas da sublimação do ambiente urbano, através de toda uma gama de escolhas possíveis e a valorização de uma disponibilidade de consumo, no sentido próprio do termo (CASTELLS, 2021, p. 317).

Para Castells (2021), embora estas formas de centro (integrador, funcional e lúdico) possuam uma materialidade, elas não são formadas por si próprias, ou seja,

todas são produtos de uma dada sociedade, sua organização e estrutura. Assim, ele aponta o problema da correlação direta entre conteúdo e forma nas pesquisas sociológicas e defende sua separação analítica. De um lado, estaria o centro como espaço concreto; de outro, o centro como elemento da estrutura urbana, exercendo a função de articulação das atividades. Dessa forma, Castells defende o estudo das diferentes formas de centro como expressão de processos sociais subjacentes. O autor também reconhece a mudança de paradigma na sociedade pós-fordista, onde a centralidade se apresenta de forma multinuclear ou difusa. Tais estruturas representam novas expressões de centralidade, o que, conforme o autor, não significa necessariamente uma maior integração do conjunto da estrutura urbana.

Existem diferentes níveis de centralidade numa estrutura urbana, cada um expressando processos sociais distintos (CASTELLS, 2021). O primeiro nível é o econômico, correspondendo à centralidade que atua como intermediária dos processos de produção, consumo e troca. Assim,

*o centro-permutador é portanto a organização espacial dos canais de troca entre os processos de produção e o processo de consumo (no sentido de organização social) num aglomerado urbano (CASTELLS, 2021, p. 321, grifo do autor).*

O segundo nível apresentado por Castells (2021) é o *político-institucional*, caracterizado por sua expressão de hierarquia numa organização social. Segundo o autor, a forma como esta centralidade se apresenta no espaço depende muito das particularidades históricas dos aparelhos estatais e sua relação de autoridade com o conteúdo social de um aglomerado, expressando-se como um centro de decisões:

*A centralidade política define-se sobretudo pelo estabelecimento de formas urbanas, cuja lógica é servirem de canais para os processos internos ao aparelho institucional: eles constituem os nós correspondentes à estrutura institucional do espaço urbano (CASTELLS, 2021, p. 320).*

Além destas visões funcionais do centro, existe uma que concebe a centralidade a partir da análise semiótica. Trata-se do nível ideológico descrito por Castells (2021), que permite observar o centro a partir de seu caráter simbólico, compreendendo-o como expressão cultural de uma sociedade no espaço. Nesse *centro simbólico*, agrupam-se um conjunto de signos e valores capazes de identificar a natureza social de uma cidade. Contudo, o autor adverte que estes símbolos não

são apenas os monumentos em si, mas seu significado expresso nas interações sociais e sua capacidade de organizar as relações de uma estrutura social.

Por último, Castells (2021) apresenta o *centro-meio social*, espaço em que se articulam diversas relações e interações sociais. Segundo o autor, nestes espaços podem tanto surgir novos tipos de relações quanto a reprodução e reafirmação das relações dominantes.

O *centro-meio social* aparece assim como organização social dos processos de reprodução e transformação das relações sociais de uma estrutura urbana, se bem que a interação dos elementos urbanos presentes acresce um conteúdo social específico, qualitativamente diferente da simples adição dos elementos sociais que fazem dela (CASTELLS, 2021, p. 322, grifo do autor).

As transformações metropolitanas na era pós-fordista provocaram transformações na centralidade, conforme relata Castells (2021). Dentre as mudanças, cita o desaparecimento da carga simbólica. Em seu lugar, os arranha-céus passam a simbolizar o novo sistema de valores, cujos signos se expandem para além da mancha urbana<sup>4</sup>. Outras transformações observadas pelo autor são: a descentralização e desconcentração das atividades comerciais; a especialização do centro tradicional (tendência a implantação de atividades de gestão, tornando-se espaço destinado à troca de ideias); a formação de “minicentros” dentro dos conjuntos habitacionais; e a desvinculação das atividades de lazer da centralidade.

Esta forma urbana dispersa e polinucleada das cidades contemporâneas foi objeto de estudo de Gottdiener (2016), que constatou a importância do Estado, da estrutura socioeconômica hierarquizada e da divisão internacional do trabalho na formação daquilo que denomina “região metropolitana polinucleada” (GOTTDIENER, 2016, p. 17). Este fenômeno de desconcentração foi observado pelo autor principalmente nos Estados Unidos onde, após a Segunda Guerra Mundial, houve um grande crescimento dos subúrbios incentivado pelo mercado imobiliário em associação com o Estado. Entretanto, o autor argumenta que, apesar da crescente descentralização urbana (inclusive dos trabalhos de administrativos e de comando),

---

<sup>4</sup> Este fenômeno foi descrito por Henri Lefebvre como “zona urbana”, estágio em que a urbanização se difunde para além da cidade industrial, inspirando o conceito de “urbanização extensiva” de Monte-Mór (1994), que expressa, por sua vez, a expansão das virtualidades urbanas — como sua lógica de produção e consumo, suas manifestações culturais e políticas — para territórios distantes das cidades.

os distritos financeiros americanos ou CBD's ainda mantinham sua hegemonia não pela “mão invisível do mercado”, como defendiam os ecologistas, mas pela iniciativa estatal que, sob o pretexto de uma renovação urbana, removeu os moradores tradicionais para implantação de edifícios de escritórios.

Ao comparar a abordagem de Manuel Castells e Henri Lefebvre, tanto da produção do espaço urbano quanto da relação do Estado e o espaço, Gottdiener (2016) nota algumas diferenças. Em resumo, no que tange a produção do espaço, o autor observa que Castells concentra sua análise na esfera econômica, considerando-o como o local para reprodução da força de trabalho, enquanto que para Henri Lefebvre, o próprio urbano é ao mesmo tempo força produtiva, objeto de consumo e instrumento político, numa análise que extrapola a esfera econômica ao defender o espaço urbano por seu valor de uso. Já com relação ao Estado, Gottdiener (2016) demonstra que Castells avança ao considerar as distinções sociais para além das categorias marxistas, porém limita-se à análise do Estado somente por seus serviços de consumo coletivo. Em contrapartida, Lefebvre considera o Estado como forma espacial de poder e como ferramenta para reprodução das relações sociais capitalistas, as quais se apoiam no centro urbano:

Assim, a reprodução das relações sociais que sustêm o sistema capitalista depende dos efeitos de aglomeração e é realizada através de uma forma espacial, o *centro da cidade*. Nos anos recentes, esse centro fragmentou-se, juntamente com suas funções, e distribuiu-se por toda a região metropolitana (GOTTDIENER, 2016, p. 147, grifo nosso).

Embora aparentemente Gottdiener (2016) aborde a desconcentração a partir de uma dimensão regional, Villaça (2009) aponta que estes processos são intra-urbanos:

Nessa obra, o que Gottdiener estuda ou menciona são processos intra-urbanos, transformações em elementos da estrutura intra-urbana: o centro, a cidade, central, os muitos centros, (polinucleação) e a periferia esparsa. Analisa, portanto, a estrutura intra-urbana por mais que ela assuma a escala de uma região. Trata-se de um tipo particular de espaço urbano (VILLAÇA, 2009, p. 22).

### 3.3 REESTRUTURAÇÃO URBANA, POLI(MULTI)CENTRALIDADE E O PAPEL DO SETOR TERCIÁRIO

Apesar de Gottdiener (2016) apresentar a polinucleação da estrutura urbana das metrópoles estadunidenses, diversos outros estudos apontam que esta é uma tendência global, uma vez que as cidades se tornaram grandes centros de consumo, tornou-se necessária a formação de novos pontos de troca (BARATA-SALGUEIRO, 2013). Embora esse fenômeno de urbanização dispersa por meio de movimentos centrífugos de expansão tenha sido observado inicialmente em metrópoles — em especial nas estado-unidenses durante o século XIX —, fenômenos semelhantes também podem ser identificados em aglomerações urbanas menores (SPOSITO, 2009).

Ao descrever sobre a urbanização brasileira, Sposito (2009) aponta que as décadas de 1960 e 1970 se mostraram como um ponto de inflexão desse processo, quando se observam alterações nas características demográficas e movimentos migratórios, que resultaram em contradições de classe no meio urbano em torno da questão da moradia. Segundo a autora, o “déficit habitacional”, muito mais relacionado com os interesses do mercado imobiliário do que com a capacidade produtiva do setor da construção civil, revela a influência que determinados agentes econômicos possuem sobre a estrutura urbana:

São eles os grandes responsáveis pela produção de uma cidade cuja estruturação é constituída pela paradoxal combinação entre vazios urbanos (amplas áreas não loteadas à espera de valorização, combinadas com elevado percentual de lotes não edificadas) e adensamento demográfico de parcelas do território urbano (tanto as que se verticalizam como modo de ampliar as rendas fundiárias e as taxas de lucro possíveis nas parcelas do território urbano, melhor dotadas de meios de consumo coletivo, como os extensos setores na periferia urbana, que se caracterizam pela implantação de loteamentos populares, autoconstrução e conjuntos habitacionais construídos com recursos públicos) (SPOSITO, 2009, p. 41).

Esse incremento na população urbana teria, segundo Sposito (1991), alterado a estrutura das grandes cidades, uma vez que, até então, essas possuíam, de forma geral, apenas um centro monopolizador onde se concentravam as atividades de comércio e serviço. Assim, teria ocorrido uma expansão da área central, absorvendo as áreas residenciais de seu entorno de forma heterogênea, formando “vácuos” de degradação e, no caso das cidades maiores, criando novas centralidades:

Nas cidades maiores, sobretudo aquelas de escala metropolitana, este processo de *expansão* do centro foi acompanhado da emergência de subcentros, face ao seu crescimento territorial e à conseqüente impossibilidade de permanência de um único centro cumprindo o papel comercial e de serviços, por causa do aumento das distâncias ao centro principal e da ineficiência do sistema viário e do transporte coletivo, dificultando o acesso a ele (SPOSITO, 1991, p. 10, grifos da autora).

Os subcentros podem ser definidos, conforme Villaça (2009), como uma réplica em tamanho menor do centro principal, atendendo às mesmas exigências de acessibilidade, porém, diferentemente do Centro — que atende a cidade como um todo —, o subcentro possui uma abrangência menor. A partir da década de 1980, influenciadas por fatores como a elevação do preço da terra e pela mudança de localização de seu público consumidor, as atividades terciárias típicas de centro procuraram novas localizações (SPOSITO, 1991).

Além dos subcentros, pode ser identificado o “desdobramento do centro”<sup>5</sup>, definido como a formação de novas centralidades em eixos de ligação ao centro, porém com elevado grau de especialização:

Assim, pontuamos a partir da década de 70 nas áreas metropolitanas, e dos anos 80 nas cidades médias, a generalização de uma tendência à localização de atividades terciárias tipicamente centrais, ao longo de vias de maior circulação de veículos, traduzindo-se na configuração de eixos comerciais e de serviços importantes (SPOSITO, 1991, p. 10).

Esse fenômeno de redefinição das centralidades não pode ser compreendido apenas como uma dispersão de atividades comerciais pois, segundo Sposito (1991), é uma dinâmica de formação de novos centros, que orienta as cidades para uma estrutura poli(multi)cêntrica, reflexo das dinâmicas do atual estágio de desenvolvimento do capitalismo, que conduz a uma urbanização fragmentada e segregada. A terceira revolução industrial deixou profundas marcas na organização espacial das cidades, destruindo o antigo paradigma centro-periferia, num contexto de intensa fluidez do capital e fácil mobilidade da força de trabalho, que tornou as localizações menos importantes, à medida que as distâncias materiais e virtuais foram superadas pelas inovações tecnológicas (LIMONAD e COSTA, 2014).

---

<sup>5</sup> Interessante ressaltar que este conceito diverge daquele abordado por Reis (2007), muito citado em pesquisas sobre descentralização, o qual define desdobramento como a formação de um novo CBD, que se desenvolve a ponto superar hierarquicamente a antiga área central.

O duplo processo de urbanização no Brasil, simultaneamente concentrado e extensivo (MONTE-MÓR, 2005), interferiu diretamente na estruturação e reestruturação das centralidades urbanas, uma vez que promoveu a extensão da mancha urbana e uma ocupação desigual, processos que combinados resultaram em um território espacialmente fragmentado. Isso gerou, segundo Sposito (2013), alto adensamento nos maiores centros urbanos, tornando-os espaços com elevado grau de complexidade estrutural:

As metrópoles brasileiras estão cada vez mais marcadas pela emergência de novas áreas de concentração comercial e de serviços, sejam subcentros, *shopping centers* ou centros especializados em negócios e/ou eventos. Nelas, mais do que em quaisquer outros espaços urbanos brasileiros, os ritmos de crescimento demográfico, das dinâmicas de aglomeração e de dispersão do tecido urbano, bem como de segmentação dos mercados consumidores, encontram sua expressão e sua base em forte separação socioespacial, muitas vezes gerando processos de segregação socioespacial (SPOSITO, 2013, p. 50).

Ainda segundo Sposito (2013), a superação das estruturas monocêntricas pelas policêntricas não reflete apenas a extensão da malha urbana, o crescimento demográfico e a popularização dos meios de transporte individuais — fatores que contribuem para a descentralização. Mas sim, um novo modo planejado de produção do espaço, resultado da ação do mercado imobiliário:

Assim, esse movimento que redefine a centralidade, em termos de localização de novas áreas centrais (muitas vezes periféricas), e sobretudo em termos de conteúdo social e económico, não pode ser conceituado apenas como multicentralidade (fiel ao radical latino *multi*, que significa *muitos*), mas tem que ser entendido como policentralidade (atinente ao prefixo grego *poli*, cujo significado, *vários*, denota o sentido de diversidade), sendo que uma tendência sempre se combina à outra, mesmo que contraditoriamente, fazendo surgir uma multi(poli)centralidade (SPOSITO, 2013, p. 57, grifos da autora).

Essa reestruturação da forma urbana pode ser compreendida, segundo Sposito (2009), pelas transformações na estrutura social. Dessa forma, relaciona cinco pontos elencados por Zygmunt Bauman (2007) para compreender a “modernidade líquida”, como forma de vislumbrar o reflexo dessas transformações no modo difuso e fragmentado que as cidades são produzidas.

O primeiro ponto relaciona-se a temporalidade. Segundo Sposito (2009), a efemeridade das organizações sociais percebida por Bauman (2007), favorece uma condição de ausência de um projeto urbano a longo prazo. Dessa forma, a cidade



passa a ser planejada “aos pedaços”, contribuindo para uma espacialidade fragmentada. Inclui-se nessa condição de efemeridade a produção cada vez mais acelerada da cidade por meio de novos empreendimentos imobiliários, bem como o papel das inovações tecnológicas que permitem a superação do espaço pelo tempo (HARVEY, 2016).

O segundo ponto destacado por Bauman (2007) refere-se à dissociação entre poder e política, num contexto em que as dinâmicas do sistema econômico a nível global exercem forte determinação sobre as relações no âmbito local. O nível planetário e nacional, conforme aponta Villaça (2009), possui forte influência nos processos de estruturação e reestruturação do espaço intraurbano através dos conflitos de classe e dominação político-econômica, ao mesmo tempo que dificulta iniciativas locais. Isso reforça a sensação de indeterminação quanto ao futuro e a um projeto sólido para as cidades:

Se fôssemos capazes de delineá-lo, num período de incertezas, essa iniciativa exigiria articulações entre agentes econômicos e políticos que não se circunscrevem no nível municipal e encontraria, ainda, as barreiras impostas pelo poder que se constitui em escalas muito mais amplas que as das aglomerações urbanas.

Por outro lado, sabemos bem que não há novas formas espaciais, marcadas pela dispersão, sem se considerar o conjunto de dinâmicas e processos que orientam, no mundo contemporâneo, o desenvolvimento de uma urbanização difusa (SPOSITO, 2009, p. 44).

O terceiro ponto aborda a redução do protagonismo do Estado, já que a antiga estrutura social é superada por uma sociedade em rede, individualizada e com infinitas possibilidades de conexões. Essa nova configuração social reflete na cidade uma espacialidade socialmente fragmentada, marcada por processos de segregação e autossegregação (SPOSITO, 2009), que são manifestações no espaço urbano dos processos de dominação política e econômica (VILLAÇA, 2009).

No quarto tópico, Sposito (2009) aborda a teoria de Bauman de que, na “modernidade líquida”, as utopias são suprimidas. Dessa forma, argumenta que a nova configuração social encontra dificuldades em transformar o espaço urbano, seja pela incompatibilidade de adaptar espaços concebidos para uma sociedade de outro tempo — diante das rápidas transformações contemporâneas —, seja pela fragmentação da própria sociedade, que atribui menos importância à necessidade de espaços urbanos compartilhados, nos quais as práticas sociais e a construção de uma identidade coletiva são possíveis.



A diluição da importância e, até mesmo, a diminuição efetiva da existência de espaços citadinos em que existência urbana possa, numa dada cidade, ser compartilhada por todos é o elemento novo que a multi(poli)centralidade urbana gerou e que tem sido acentuado pela extensão dos tecidos urbanos combinada às enormes disparidades econômicas que caracterizam a formação social brasileira (SPOSITO, 2009, p. 49).

O quinto e último ponto aborda o reatamento da flexibilidade social no espaço urbano. Uma vez que o indivíduo passa a ser o protagonista num mundo de aceleradas mudanças, a flexibilidade torna-se a virtude esperada, especialmente num contexto em que utopias e projetos coletivos não são iminentes (BAUMAN, 2007). Assim, por meio da reestruturação capitalista sob o modelo de acumulação flexível, a vida urbana é condicionada à individualização, influenciando os modos de habitar, circular e consumir:

A individualização, a flexibilização, a descentralização e desconcentração reorientam o movimento de constituição da centralidade urbana, multiplicam-na, reforçam-na, ao recriá-la, em “novas periferias”, mas a diluem ao tornar os novos espaços de consumo de bens e serviços cada vez mais segmentados (SPOSITO, 2009, p. 52).

Villaça (2009) aponta um aspecto importante para a compreensão da aparente perda de importância do centro principal na estrutura urbana. Ao analisar processos de reestruturação urbana de seis metrópoles brasileiras (Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro, São Paulo e Salvador), chegou a uma conclusão semelhante à de Hoyt (1939), ao compreender que, face a mobilidade da burguesia para regiões afastadas do centro, o centro perde relevância como local de consumo.

O centro, segundo Villaça (2009), manifesta-se como o ponto que otimiza os movimentos cotidianos impostos pela vida urbana. Esta localização torna-se, portanto, objeto de disputa entre as diferentes classes e explica, conforme o autor, as transformações na estrutura urbana. Ao saírem da região do centro principal em busca das amenidades oferecidas pelas regiões periurbanas, como lotes maiores e maior qualidade ambiental, a burguesia promove alterações na centralidade urbana:

Nesses casos, elas procuram trazer para perto de si seu comércio, seus serviços e o centro que reúne os equipamentos de comando da sociedade – e isso não por razões simbólicas ou de status, mas pela razão muito prática de que elas o frequentam intensamente e nele exercem muitos de seus empregos. Revolucionam o centro principal, produzem “centros expandidos”, o “seu” centro e o centro “dos outros” (VILLAÇA, 2009, p. 329).

Dessa forma, surgem novas centralidades para atender a burguesia em outros espaços através de novos empreendimentos imobiliários, como os Shopping Centers. O antigo centro perde o prestígio de determinadas atividades e torna-se “degradado”. Contudo, essa aparente degradação, nada mais é que a ocupação destes espaços pelas classes populares. E apesar deste aparente abandono, os centros principais das metrópoles brasileiras continuam sendo os locais de maior aglomeração de atividades terciárias, fluxos e empregos (VILLAÇA, 2009).

### 3.3.1 Setor terciário e a redefinição das centralidades urbanas

O comércio possui vínculo com a cidade desde as primeiras civilizações, sendo causa e efeito de sua centralidade ao promover o encontro dos movimentos de pessoas, mercadorias e ideias (VARGAS, 2000). Contudo, ao longo do tempo, essa relação mudou, à medida em que a estrutura social e o próprio comércio se transformaram, o que expressou alterações na estrutura urbana. Sua importância transcende a esfera econômica, possuindo uma dimensão social fundamental ao aproximar o individual do coletivo, os produtores dos consumidores, e os moradores dos visitantes (VARGAS, 2001).

Na contemporaneidade, a definição do setor terciário é complexa, pois há diferenças entre o setor de comércio e o de serviços, distinções quanto às tipologias de relacionamento com os clientes e com relação às características que definem diferentes necessidades locacionais (VARGAS, 2020). O setor terciário possui essa denominação face à sua posição em relação à cadeia produtiva. Ou seja, enquanto o primário é composto por atividades caracterizadas pela extração de produtos da natureza (como a agricultura), e o secundário define-se pelas atividades industriais que transformam e beneficiam o produto dessa extração (CLARK, 1940), o terciário caracteriza-se por ser

aquele que incorpora atividades que não produzem nem modificam objetos físicos (produtos ou mercadorias) e que terminam no momento em que são realizadas [...] Compreende, portanto, não apenas o comércio varejista e atacadista, mas também a prestação de serviços, as atividades de educação, cultura, lazer, turismo, profissionais liberais, sistema financeiro, administração e marketing, etc. (VARGAS, 2018, p. 32).

Durante a Idade Média, as atividades comerciais tinham uma função importante na manutenção da vitalidade urbana. Segundo Freire (2010), nos

mercados, além das atividades de troca, eram comuns festas e espetáculos, tornando estes espaços importantes não só pela sua função econômica, mas como ambientes de expressão cultural. Essa característica, segundo a autora, é mimetizada por alguns empreendimentos contemporâneos que promovem espaços de lazer em ambientes de compras, muito embora ocorram de forma artificial, constituindo um simulacro das antigas tradições.

Conforme Freire (2010), os mercados modernos da Idade Média superaram as antigas formas de troca, tornando a atividade comercial mais vinculada aos centros urbanos. A autora destaca que, após o Renascimento Comercial, o fim do controle econômico imposto pela Igreja transforma a atividade comercial, expandindo-a para além da Europa, tornando a troca uma atividade generalizada e construindo as bases para a formação de uma economia capitalista.

Nessa nova economia (e novo modo de produzir), a produção, que fora para a simples subsistência, passou a ser totalmente voltada para o mercado e se torna, continuamente, dependente dele; a terra entra no mundo da mercadoria e passa a ser propriedade privada, quando outrora poderia ser de todos; o trabalho servil dá lugar ao trabalho assalariado; o comerciante ou membro de corporações feudais se transforma no capitalista, e mantém com o trabalhador outro tipo de relação, etc. (FREIRE, 2010, p. 26).

Com a industrialização, ocorre uma transformação substancial na estrutura social, alterando a realidade urbana e também as atividades comerciais. Ocorre um movimento de implosão-explosão (LEFEBVRE, 2002), em que as cidades crescem a partir do êxodo rural promovido pela decomposição do modelo agrário.

A partir da massificação do consumo, surgem novas modalidades de comércio no final do século XIX, inicialmente na Europa, como as galerias, os grandes magazines e, posteriormente, as lojas de departamento (FREIRE, 2010).

Todavia, algumas inovações, como novas técnicas de comercialização, a exemplo do self-service, com a popularização do uso do automóvel, com o aperfeiçoamento de equipamentos eletrodomésticos, que facilitaram o armazenamento de produtos, etc. foram possibilidades para descentralizar certos setores do comércio, isto é, muitos passaram a se localizar em áreas afastadas do centro da cidade, numa espécie de periferização ou suburbanização do comércio (FREIRE, 2010, p. 28).

Recentemente, com a consolidação do capitalismo financeiro, globalização e avanço tecnológico, as atividades terciárias tornaram-se cada vez mais complexas e passaram a ter mais prestígio, reforçando seu caráter produtivo e demandando novas

formas de classificá-las e de compreender sua relação com as dinâmicas urbanas (VARGAS, 2020). Contudo, apesar das inovações no setor terciário, o comércio tradicional possui uma importância significativa, “por não pertencer à cadeia de lojas ou estar inserido em Shopping Centers, é a alma da cidade. Ele nasce com ela” (VARGAS, 2000, p. 2).

Segundo Vargas (2022), a pandemia de COVID-19 expôs uma tendência de redefinição de centralidades, à medida que locais que antes tinham fluxo intenso foram abandonados pelas medidas sanitárias. Este fenômeno ocorreu simultaneamente à crescente digitalização do setor terciário, que mudou o modo como este se vincula com o espaço urbano, uma vez que o relacionamento com serviços de logística (por meio de plataformas como *Amazon*, *Mercado Livre* e *Ifood*, por exemplo) passa a ser tão ou mais frequente do que o atendimento ao público:

Diante dessas perspectivas, a centralidade, então, começa a perder a condição de ser prioritariamente permanente e assume um caráter mais temporário e efêmero, em dias específicos, em finais de semana, em períodos noturnos ou enquanto durar um grande evento. Ou seja, centralidades sob demanda. A polarização exercida pelas grandes plataformas virtuais, também não parece incorrer em polarização territorial nem na dinâmica urbana, restringindo-se à concentração de capital e do exercício do comando virtual, diante do enorme poder que possuem sobre o controle do *bigdata* (VARGAS, 2022, p. 47, grifo da autora).

Assim, Vargas (2022) argumenta que esses novos empreendimentos passam a reconfigurar a paisagem urbana, que passa agora a conviver com grandes centros de distribuição, *black stores* e serviços que atendem exclusivamente às plataformas, como as *dark kitchens*. O resultado é uma tendência à perda da vitalidade urbana e a negação da cidade como local de convivência:

Qual motivação fará com que as pessoas se desloquem na cidade, mantendo a vitalidade das áreas de comércio e serviços tradicionais? Como serão mantidas as atividades de comércio e serviços que dependem do fluxo gerado pelos empregos terciários, agora fortemente diminuídos e realizados remotamente? Ou seja, como se formarão espontaneamente ou como serão mantidas ou criadas centralidades que respondam pela vitalidade das áreas urbanas? Como conviver com os conflitos de usos urbanos incômodos? (VARGAS, 2022, p. 48).

As centralidades urbanas não apenas se redefiniram pelas mudanças no padrão de localização das classes sociais e na evolução dos meios de transporte, como apontou Villaça (2009), mas também pela digitalização do setor terciário, que

fez com que a localização seja um atributo menos importante. Nesse processo, questiona-se como será a estrutura das cidades futuras. Será possível conciliar os benefícios do comércio digital com a vitalidade e a qualidade ambiental dos espaços urbanos? A centralidade ainda existirá como um fenômeno espontâneo ou existirá apenas nos simulacros promovidos pelos empreendimentos de alto padrão? Qual o impacto dessas transformações na qualidade de vida urbana?

## 4 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM PINHAIS

De modo geral, a análise dos fenômenos urbanos parte de uma abordagem holística, composta tanto por questões globais (como o entendimento das dinâmicas do sistema produtivo e sua influência no território a nível local), quanto questões locais (aspectos socioeconômicos, culturais, naturais e históricos), pois, segundo Lefebvre (2002), as dimensões do fenômeno urbano não são compostas apenas pelos reflexos das relações sociais no ambiente, mas também o meio onde estas acontecem, sendo que:

Nem por isso, o fenômeno e o espaço urbanos deixam de ter uma realidade e uma vitalidade específicas, isto é, há uma prática urbana que não se reduz nem às ideologias e instituições globais, concernentes ao espaço e sua organização, nem às atividades particulares denominadas “urbanísticas”, que servem de meios para fins frequentemente desconhecidos (LEFEBVRE, 2002, p. 85).

Enquanto o capítulo anterior abordou a produção do espaço e das centralidades em uma perspectiva geral, esse pretende abordar os processos urbanos no âmbito local. Portanto, será exposto um breve histórico da ocupação do município, descrevendo alguns dos eventos que marcaram sua formação e que caracterizam suas especificidades, contextualizando para a análise dos fenômenos sobre os quais esta pesquisa se debruça: as centralidades urbanas.

No primeiro tópico, serão abordados os acontecimentos históricos que culminaram no surgimento do município, partindo da ocupação europeia no século XVII, bem como os fatores que promoveram o adensamento na região, como a Ferrovia Curitiba-Paranaguá e a Cerâmica Weiss, até a emancipação do município em 1992, destacando eventos que marcaram sua urbanização e suas especificidades, bem como contextualizando sua inserção na RMC a partir de dados socioeconômicos e demográficos.

No tópico seguinte, será apresentada uma breve síntese da pesquisa de Gabardo (2001), que instigou este trabalho ao levantar a problemática da aparente ausência de um centro em Pinhais. A análise desse estudo servirá, sobretudo, para esclarecer as divergências metodológicas na identificação de centralidades, mas também para vislumbrar a apreensão do espaço urbano em outra época, permitindo analisar possíveis transformações.

No último tópico, serão analisadas as ferramentas de planejamento urbano estatal implementadas no território de Pinhais, com ênfase naquelas que intervêm na estrutura urbana e na formação de centralidades. Portanto, serão revisados os Planos Diretores — definidos pelo Estatuto da Cidade como a ferramenta básica de desenvolvimento urbano municipal —, os quais, no caso de Pinhais, foram elaborados em 2001 e revisados em 2011 e 2023. Além das diretrizes básicas do plano, serão analisadas as legislações de zoneamento e uso do solo, ferramentas que, ao definirem os usos e densidades permitidos, impactam diretamente na formação de centralidades ao determinar os locais de incentivo ao adensamento de atividades econômicas típicas de centros. Para além das legislações municipais, serão discutidas as normativas estaduais referentes à Unidade Territorial de Planejamento (UTP) de Pinhais. Embora de caráter ambiental, a UTP estabelece para o município um ordenamento territorial que define usos e portes, exercendo, como se demonstrará, influência na formação de centralidades.

#### 4.1 PROCESSO HISTÓRICO DA URBANIZAÇÃO DE PINHAIS

No local onde atualmente situam-se Curitiba e Pinhais, estima-se que viviam povos indígenas dos grupos Kaigáng ou Xokleng, bem como os povos Guarani (ou “Tingui”, como eram localmente denominados), no período anterior à ocupação europeia (CHMYZ, 1995), que ocorreu a partir do século XVII, motivada pela exploração de ouro.

Segundo Antônio Vieira dos Santos (1951), o primeiro núcleo de colonização na região se estabeleceu às margens do Rio Atuba, local onde hoje situa-se o Parque Histórico da Vilinha, na divisa entre Pinhais e Curitiba, por volta de 1650. Com a descoberta de ouro em Minas Gerais, a atividade mineradora entra em declínio na região, que passou a ter na agropecuária uma das suas principais atividades econômicas (XAVIER, 2000).

No século XIX, o cultivo da erva-mate exerceu um papel expressivo na economia paranaense. Tendo em vista que esse produto era exportado para a Europa pelo Porto de Paranaguá, a construção da Estrada de Ferro Curitiba-Paranaguá, iniciada em 1880 e concluída cinco anos depois, visava principalmente otimizar o transporte da mercadoria, substituindo o deslocamento por tração animal. Segundo Xavier (2000), a ferrovia foi elemento determinante para o surgimento do município de Pinhais, a partir da construção da Estação São José dos Pinhais:



A história recente da ocupação territorial de Pinhais tem suas raízes intimamente ligadas à construção da Ferrovia Paranaguá-Curitiba, inaugurada já no ano de 1885. Além da Estação, outro fator aglutinador foi a implementação de uma indústria cerâmica que a partir de meados da década de 1910, tornou-se uma das unidades produtivas mais dinâmicas do Paraná (XAVIER, 2000, p. 31).

Silva (2012) descreve que, próxima à estação, localizava-se a fazenda de Francisco de Almeida Torres, uma figura política paranaense importante, a qual chegou a ocupar o cargo de vice-governador do estado. Em sua propriedade, além de produzir erva-mate, havia uma serraria e uma olaria. Essa última se tornou uma de suas atividades mais lucrativas, fabricando principalmente telhas e tijolos.

A olaria, inaugurada em 1898 nas imediações da estrada de ferro, foi posteriormente comprada em 1912 por Guilherme Weiss, responsável por investir em novas tecnologias e na construção de uma vila operária com cerca de 300 casas, fato que atraiu diversos curitibanos para a região (XAVIER, 2000) e a transformou numa das maiores do país nesse ramo (SILVA, 2012), fazendo com que a fábrica se tornasse um elemento importante para o desenvolvimento do então povoado:

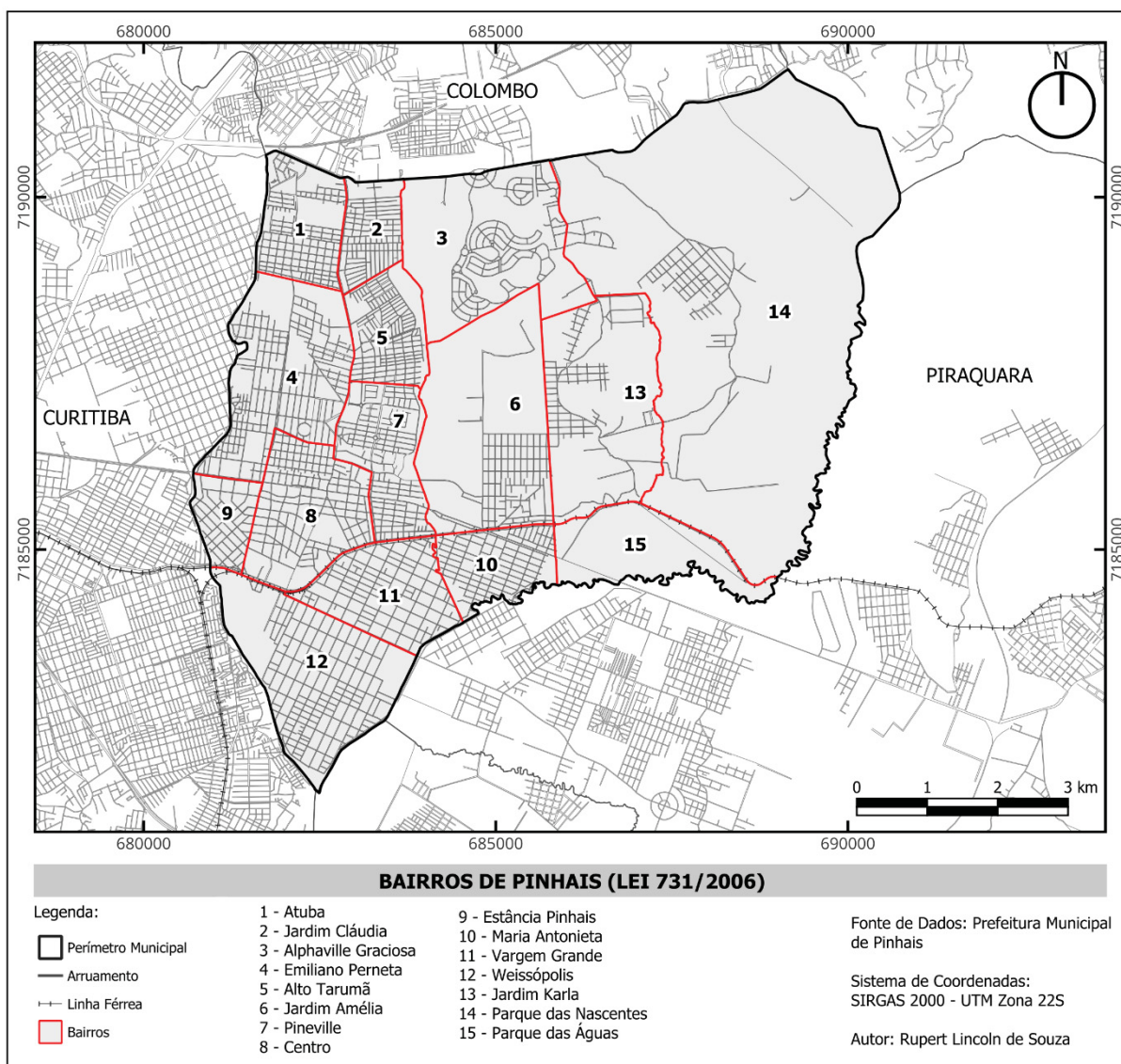
Essa primeira fase de ocupação iniciada por volta de 1920, ocorreu tanto ao redor da fábrica da cerâmica, como nas proximidades da pequena estação ferroviária. Durante quatro décadas essa região era o “principal centro aglutinador dos moradores”, em função da produção da Cerâmica Weiss (GABARDO, 2001, p. 69).

A região correspondente ao atual município de Pinhais pertencia desde 1890 ao território de Colombo, conforme estabelecido pelo Decreto nº 71 de 31 de janeiro daquele ano. Entretanto, essa configuração foi alterada pelo Decreto nº 2.505 de 27 de outubro de 1932, que transferiu a área para a jurisdição de Piraquara.

Com a morte de Guilherme Weiss no final da década de 1930, seu genro Humberto Scarpa herda a fábrica, que funciona até meados de 1960, quando decide desativá-la e entrar para o ramo imobiliário, loteando a propriedade e formando diversos bairros que hoje existem em Pinhais (Mapa 3):

Os primeiros loteamentos foram o Maria Antonieta, instalado em 1954, Graciosa e Emiliano Perneta, localizados nas proximidades dos rios Irai e Palmital. Os lotes eram grandes, variando de 2000m<sup>2</sup> a 500m<sup>2</sup>. Nos anos 60 foram instalados os loteamentos Weissópolis, Tarumã e Esplanada na área da antiga cerâmica (GABARDO, 2001, p. 69 e 70).

MAPA 3 – BAIRROS DE PINHAIS



FONTE: O autor (2025).

Em 1964, Pinhais foi elevada à categoria de distrito:

Art. 1º. Fica criado no município de Piraquara o Distrito Administrativo e Judiciário de Pinhais, com sede na localidade do mesmo nome e divisas seguintes:

- Começa na confluência dos rios Iguaçu com o rio Atuba, sobe por esse acima até encontrar a estrada da Graciosa, sobe por esta acima até encontrar o rio Palmital, segue por este até o ponto de partida (PARANÁ, 1964, Art. 1).

Xavier (2000) argumenta que o processo de urbanização da região que corresponde ao atual município de Pinhais está intimamente relacionado à metropolização de Curitiba. Segundo o autor, a modernização das atividades agrícolas na década de 1970 teria desempregado um grande contingente de trabalhadores rurais, promovendo a migração para os grandes centros urbanos:

Esses excluídos do processo produtivo formaram a maior parte da população migrante da RMC. Eram pequenos agricultores e trabalhadores do setor terciário das zonas urbanas de pequenas cidades, dependentes da estrutura agrária que então se desagregava (XAVIER, 2000, p. 63).

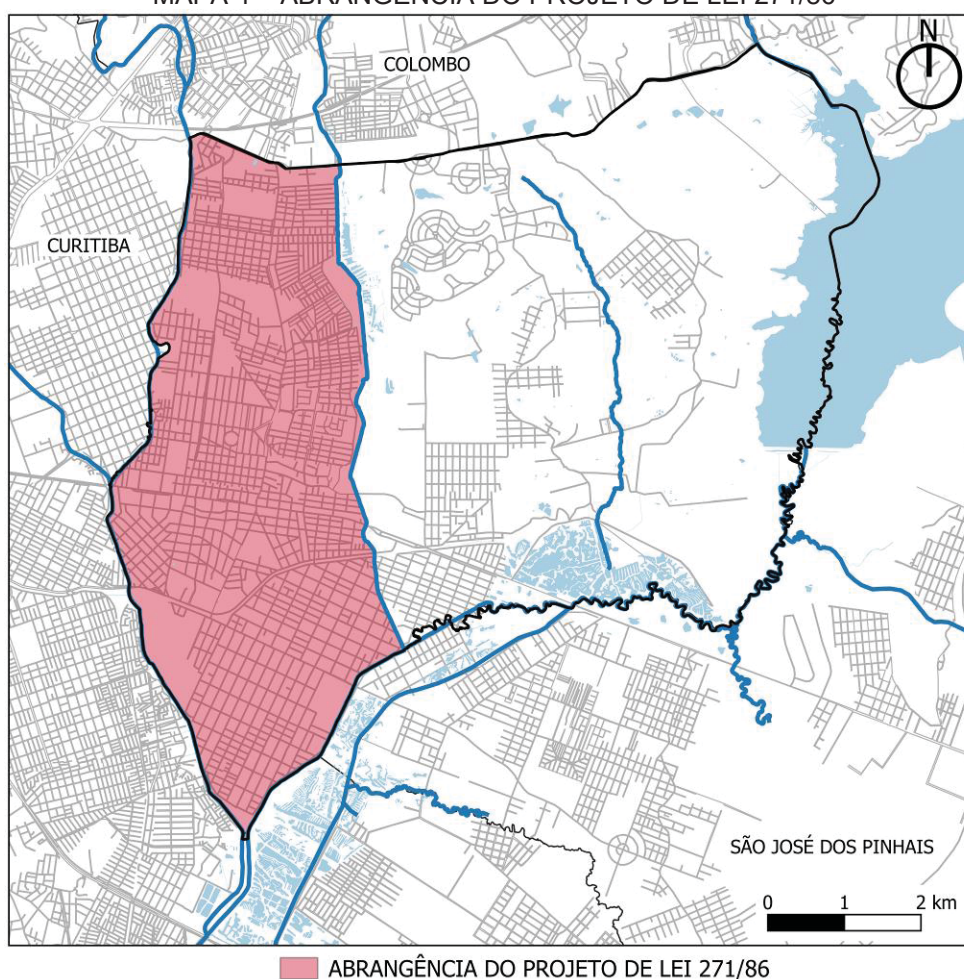
Os movimentos migratórios que marcaram este período aceleraram o processo de urbanização de Curitiba, extrapolando seus limites territoriais, formando áreas urbanizadas contíguas com os municípios limítrofes (COLLA e FERREIRA, 2016), como por exemplo a região do então distrito de Pinhais.

Apesar da ocupação do distrito de Pinhais ter ocorrido no vetor Oeste-Leste entre 1920 e 1970, os loteamentos foram implantados sem um padrão espacial definido. Foi a partir da década de 1980 que estes passaram a concentrar-se na bacia do Rio Palmital (TESE, 2022a).

Apesar de Pinhais ter sido elevada à categoria de distrito, o anseio dos moradores era de que o local se tornasse um município independente (SILVA, 2012). Após a promulgação da Constituição de 1988, foram criados inúmeros municípios no Paraná. Neste período, fatores como a maior autonomia dos estados na criação de municípios, maior repasse de recursos para as municipalidades e a articulação entre as esferas legislativa e executiva no âmbito estadual propiciaram que, só no Paraná, entre 1988 e 2000, surgissem 81 novos municípios (ALVES, 2006). Dentre estes, diversos foram emancipados graças a projetos de lei do deputado Aníbal Khury, como Carambeí, Doutor Ulisses, Fazenda Rio Grande, Itaperuçu e Pinhais.

O projeto de emancipação de Pinhais inicialmente contemplava uma área muito menor. O Projeto de Lei 271 de 1986 abrangia a região entre os rios Iguaçu e Atuba (as atuais divisas com Curitiba e São José dos Pinhais), limitando-se até o Rio Palmital (de forma semelhante à demarcação do distrito), correspondendo a uma área de apenas 22 km<sup>2</sup>, como ilustra o Mapa 4.

MAPA 4 – ABRANGÊNCIA DO PROJETO DE LEI 271/86



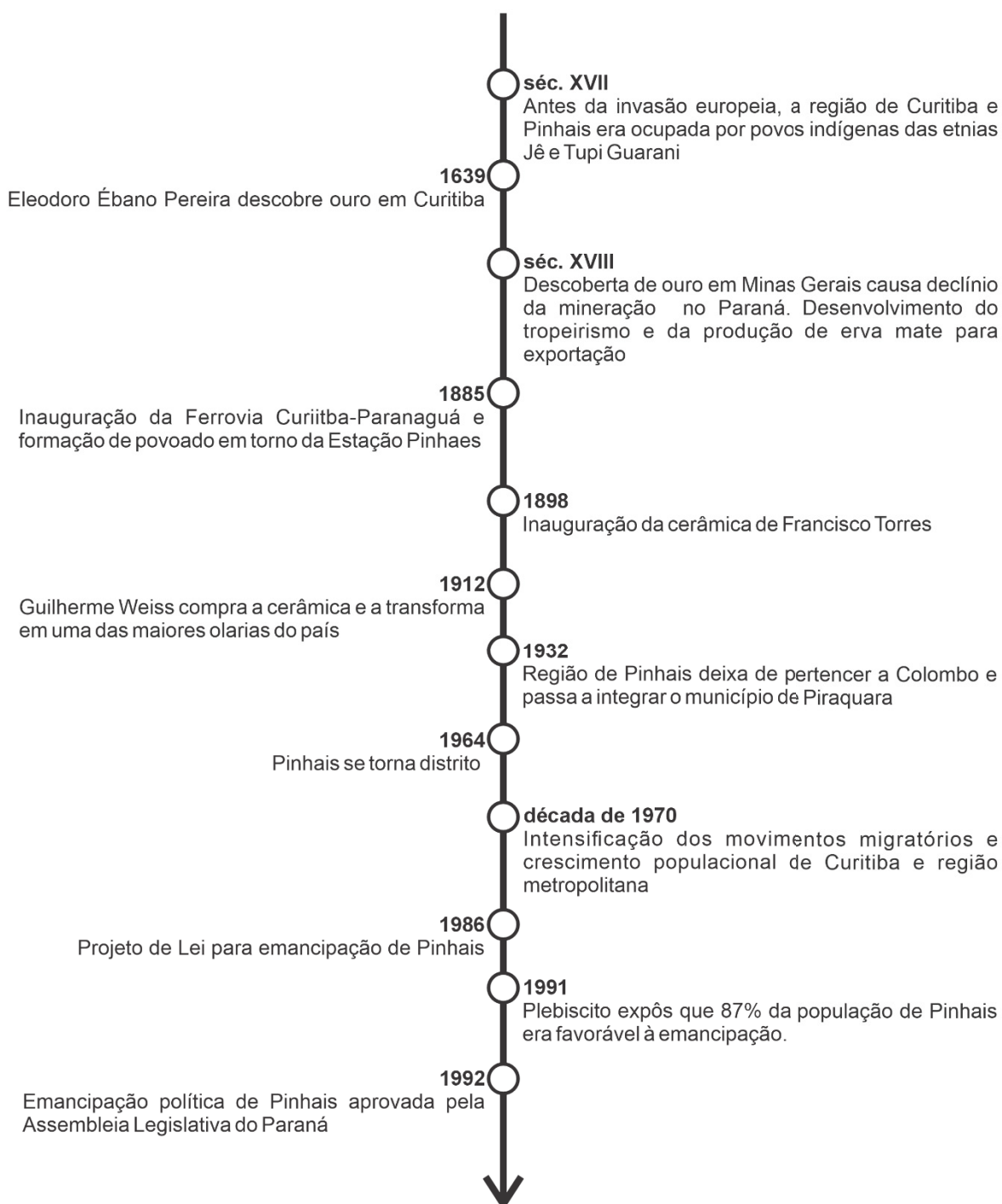
FONTE: Adaptado de Silva (2012).

O Projeto de Lei não agradou aos residentes e às lideranças empresariais locais. Conforme descreve Silva (2012), movimentos sociais e partidos políticos se organizaram para solicitar a revisão do projeto. Ainda segundo o autor, a ACIPI (Associação Comercial e Industrial de Pinhais), uma entidade representativa do empresariado, teve papel importante em sua emancipação, promovendo assembleias e discussões com os empresários sobre o tema.

Em 1991 foi realizada uma consulta popular na qual 87% da população votou a favor da emancipação. Em 1992 a Assembleia Legislativa do Paraná, sob a presidência de Aníbal Khury, aprovou a Lei nº 9.906 que criava o município de Pinhais. A Figura 6 apresenta uma síntese dos fatos históricos que marcaram a formação do município.



FIGURA 6 – LINHA DO TEMPO DA HISTÓRIA DE PINHAIS ATÉ SUA EMANCIPAÇÃO



FONTE: O autor (2025).

#### 4.1.1 A Pinhais atual: características da cidade emancipada

Pinhais integra a RMC, composta por 29 municípios. Compõe, juntamente com Almirante Tamandaré, Araucária, Campina Grande do Sul, Itaperuçu, Piraquara, Quatro Barras, Rio Branco do Sul e São José dos Pinhais, o Núcleo Urbano Central (NUC) — um conjunto de municípios definidos no Plano de Desenvolvimento Integrado (PDI) de 2006 caracterizados pela proximidade ao polo metropolitano, pela grande densidade populacional e pela intensidade das relações urbanas intermunicipais.

De acordo com o Censo Demográfico de 2022, Pinhais registrava 127.019 habitantes. É o segundo município do Paraná com maior densidade populacional (aproximadamente 2.086,76 habitantes por quilômetro quadrado), ficando atrás apenas de Curitiba. Conforme dados do Censo de 2010, dentre seus 15 bairros, o Weissópolis era o mais populoso. Para este mesmo período, o bairro com maior densidade populacional era o Jardim Cláudia, com 89,72 habitantes por hectare, seguido pelos bairros Maria Antonieta, Alto Tarumã, Atuba e Vargem Grande, todos com densidades superiores a 50 habitantes por hectare (TESE, 2022a).

Com apenas 60,871 quilômetros quadrados, é o menor município do estado, sendo que, a partir da aprovação da Lei 412/2000, seu perímetro urbano abrange todo seu território. Contudo, a maior parte da mancha urbana concentra-se na porção oeste do município (Mapa 5), na divisa com Curitiba, com a qual compartilha uma extensa área de conurbação. Na porção leste, encontram-se a UTP Pinhais, e a Área de Proteção Ambiental (APA) do Iraí, regiões que, devido às restrições ambientais, são menos urbanizadas.

MAPA 5 – IMAGEM DE SATÉLITE DE PINHAIS



FONTE: Adaptado de Google Earth (2025).

Conforme mostram os últimos censos demográficos do IBGE, observa-se certa estagnação nos índices de crescimento populacional em Pinhais. Entre os períodos 2000-2010 e 2010-2020, o município apresentava valores menores que a média estadual e do NUC, enquanto outros como Fazenda Rio Grande e Araucária apresentaram elevadas taxas de crescimento, indicando que a tendência de crescimento voltada para o sul do NUC prevista no Plano de Desenvolvimento Integrado de 2006 se concretizou:

No que se refere à orientação do crescimento metropolitano, em 2006, o Plano de Desenvolvimento Integrado (PDI) da RMC orientou a expansão metropolitana, principalmente, em direção aos municípios localizados ao sul de Curitiba e ao longo do Contorno Sul da antiga rodovia BR-116. Esta diretriz considerou as áreas com maior aptidão urbana sob a ótica das condicionantes físicas, bióticas, legais, a acessibilidade e das infraestruturas já instaladas. Pinhais, encontra-se no umbral à urbanização. Cabe observar que a continuidade da malha viária entre Curitiba e Pinhais favoreceu a densificação do município, que encontram barreiras de expansão territorial nas Unidades de Conservação a leste (TESE, 2022a, p. 69).



Observa-se também que a população do polo metropolitano cresceu menos que de seu entorno, conforme Tabela 1. O alto valor da terra e a pouca disponibilidade de espaços no polo podem explicar essa tendência, ao incentivar movimentos de migração intrametropolitana. Segundo Colla e Ferreira (2016), para o ano de 2010, os movimentos migratórios de Curitiba para seu entorno representaram 60,52% do total de movimentos, enquanto a mobilidade do entorno para o polo foi de 30,68%, sendo que os municípios de Almirante Tamandaré, Colombo, Fazenda Rio Grande, Pinhais, Piraquara e São José dos Pinhais foram os que mais receberam migrantes.

TABELA 1 – POPULAÇÃO NOS MUNICÍPIOS DA RMC ENTRE 1991 E 2022

Localidades	1991	2000	2010	2022	Tx de cresc. (%)		
					1991-2000	2000-2010	2010-2022
Almirante Tamandaré	66.159	88.277	103.204	119.825	3,26	1,57	1,25
Araucária	61.889	94.258	119.123	151.666	4,79	2,37	2,03
Campina Grande do Sul	19.343	34.566	38.769	47.825	6,66	1,15	1,76
Campo Largo	72.523	92.782	112.377	136.327	2,78	1,93	1,62
Campo Magro	-	20.409	24.843	30.160	-	1,99	1,63
Colombo	117.767	183.329	212.967	232.212	5,04	1,51	0,72
Curitiba	1.315.035	1.587.315	1.751.907	1.773.718	2,11	0,99	0,10
Fazenda Rio Grande	-	62.877	81.675	148.873	-	2,65	5,13
Itaperuçu	-	19.344	23.887	31.217	-	2,13	2,26
<b>Pinhais</b>	<b>-</b>	<b>102.985</b>	<b>117.008</b>	<b>127.019</b>	<b>-</b>	<b>1,28</b>	<b>0,69</b>
Piraquara	106.882	72.886	93.207	118.730	-4,16	2,49	2,04
Quatro Barras	10.007	16.161	19.851	24.191	5,47	2,08	1,66
Rio Branco do Sul	38.296	29.341	30.650	37.558	-2,92	0,44	1,71
São José dos Pinhais	127.455	204.316	264.210	329.628	5,38	2,60	1,86
NUC	1.935.356	2.608.846	2.993.678	3.308.949	3,37	1,39	0,84
RMC	-	2.813.237	3.223.836	3.559.366	-	1,37	0,83
Paraná	-	9.563.458	10.444.526	11.444.380	-	0,89	0,76

FONTE: Adaptado de TESE (2022a) e IBGE (2025).

A pesquisa de Colla e Ferreira (2016) analisou os movimentos pendulares — os fluxos diários para trabalho ou estudo entre municípios — e identificou um grande aumento entre 2000 e 2010, demonstrando o aprofundamento da integração entre as cidades da RMC:

Ao contrário do que ocorre com a migração intrametropolitana, o movimento pendular intrametropolitano para o trabalho apresenta um aumento significativo entre 2000 e 2010. O volume do fluxo passa de 170.903 pessoas em 2000 para 301.720 pessoas em 2010, com um incremento de 76,54% (COLLA e FERREIRA, 2016, p. 15).

Ainda conforme Colla e Ferreira (2016), em 2010, Pinhais foi o quarto município que registrou a maior saída de movimentos pendulares, atrás de Colombo, São José dos Pinhais e Almirante Tamandaré. A pesquisa também apontou uma maior taxa de crescimento dos empregos nos municípios do entorno em comparação ao polo metropolitano. Pinhais, por exemplo, saiu de 19.222 empregos em 2000 para 41.461 em 2010 — um aumento de 115,70%. Além disso, foi observado que, à medida que os municípios periféricos à metrópole passaram a reestruturar sua economia, a diferença com o polo metropolitano diminuiu:

Curitiba ainda é o principal município paranaense e também dentro da RMC que tem maior importância nos fluxos migratórios, pendulares em suas diversas escalas, mas sua participação tem diminuído ao longo do tempo, ao mesmo tempo que aumentou a relação entre os demais municípios do entorno e suas participações, indicando uma maior integração entre eles, também determinada pelas transformações ocorridas com os aglomerados urbanos. Ao mesmo tempo que Curitiba é o maior receptor de migrantes pendulares, é o município onde há maior emigração para os municípios do entorno e isso sugere maiores discussões e análises para compreender a possível relação de substituição ou complementaridade entre eles (COLLA e FERREIRA, 2016, p. 20).

A localização de Pinhais favoreceu essas dinâmicas devido à sua proximidade com Curitiba, configurando-se praticamente como uma extensão da sua mancha urbana. Além disso, sua estrutura viária proporcionou não apenas acessibilidade ao polo, mas também a conexão com rotas nacionais e internacionais:

A principal rodovia que atravessa o município é a PR-415, rodovia estadual que conecta Curitiba a Piraquara, passando pelo centro de Pinhais e cruzando o contorno da BR-116, um dos principais corredores nacionais. Por meio da BR-116, Pinhais também possui fácil acesso à BR-277, rodovia que conecta o Oeste do Estado com o porto de Paranaguá e à BR-376, conhecida como Rodovia do Café, que conecta o Mato Grosso do Sul com os portos da região Sul, incorporando a BR-101. Somam-se ao sistema rodoviário, importantes vias férreas que integram a malha sul da Rumo Logística e o Aeroporto Internacional Afonso Pena, em São José dos Pinhais (TESE, 2022a, p. 64 e 65).

O Produto Interno Bruto (PIB) de Pinhais ocupa a 12ª posição do ranking estadual e a 4ª dentre os municípios do NUC, com um valor de aproximadamente 7,9

bilhões, tendo como referência o ano de 2021. Ao analisar o desempenho de cada setor pelo Valor Adicionado Bruto (VAB), nota-se que o setor de comércio e serviços representa 60,06% do total, com 3,69 bilhões (Tabela 2). O segundo setor mais expressivo do município é o secundário, representando 29,01% do VAB total. Isso demonstra a forte dependência da economia municipal em relação ao setor terciário. No capítulo 5, retomaremos essa análise econômica a partir dos dados da RAIS, analisando o número de estabelecimentos e vínculos por setor.

TABELA 2 – PRODUTO INTERNO BRUTO (PIB) A PREÇOS CORRENTES SEGUNDO OS RAMOS DE ATIVIDADES (2021)

RAMOS DE ATIVIDADES	VALOR (R\$ 1.000,00)
PIB a preços correntes	7.963.214,620
PIB – Valor adicionado bruto (VAB) a preços básicos - total	6.148.935,547
PIB – VAB a preços básicos na agropecuária	4.480,115
PIB - VAB a preços básicos na indústria	1.783.695,207
PIB - VAB a preços básicos no comércio e serviços	3.693.156,177
PIB - VAB a preços básicos na administração pública	667.604,048
PIB - Impostos	1.814.279,074

FONTE: IPARDES (2025).

Conforme apresentado, apesar de Pinhais ser um município com um território pequeno, possui uma urbanização de alta densidade, principalmente na porção próxima a Curitiba, embora apresente estagnação no crescimento populacional durante as últimas décadas.

Espacialmente, Pinhais caracteriza-se pela continuidade da mancha urbana de Curitiba, configurando-se praticamente como uma “cidade satélite”, resultado da forte relação metropolitana ao longo da história, especialmente a partir da década de 1970, período em que a economia paranaense se reestruturou a partir da industrialização. Suas características ambientais reforçam sua espacialidade, limitando o crescimento de mancha urbana para o sentido leste.

A questão habitacional é importante para compreender da dinâmica urbana de Pinhais na RMC. Foi a partir da dificuldade de encontrar moradia na capital que muitos se mudaram para o então distrito de Pinhais na década de 1970. De certa forma, essa lógica ainda persiste por meio dos movimentos migratórios de Curitiba para o entorno, bem como pelos movimentos pendulares daqueles que apenas residem em Pinhais, mas trabalham ou estudam na capital, conforme mostram Colla

e Ferreira (2016). Contudo, com a descentralização das atividades industriais para o entorno metropolitano, Pinhais perde a característica de cidade-dormitório e passa a apresentar um maior protagonismo regional.

Apesar de possuir uma indústria significativa, é no setor terciário que se concentra a maior parte de vínculos e estabelecimentos. É sobre este setor a que esta pesquisa se debruça, já que revela uma característica importante sobre a estrutura das cidades: sua centralidade.

Como exposto, a urbanização de Pinhais se desenvolve a partir da “extravase” da malha urbana de Curitiba, diferenciando-se daquela que progride a partir de seu centro histórico, como foi o caso da capital paranaense. Dessa forma, é possível considerar que Pinhais não possui um centro principal? Essa foi a percepção que instigou a pesquisa de Gabardo (2001), que será abordada no próximo tópico.

#### 4.2 PINHAIS: UMA CIDADE SEM CENTRO?

Como já mencionado, a problemática da aparente ausência de um centro principal em Pinhais, que provocou a discussão dessa pesquisa, deriva da dissertação de Gabardo (2001), que investigou essa questão a partir da perspectiva da morfologia urbana. Este tema surgiu para a autora a partir da leitura da pesquisa de Sánchez, Pereira e Basile (2000a) para o primeiro Plano Diretor do município. Nesse estudo, através de uma pesquisa com questionários, foi apontado que os principais locais de consumo da população pinhaense eram as ruas Deputado João Leopoldo Jacomel, Camilo Di Lellis e Iraí, bem como outros destinos menos procurados, como as avenidas Jacob Macanhan, Maringá e a Rua Maria Antonieta dos Santos. Segundo a autora, esses locais, por concentrarem atividades terciárias, poderiam ser caracterizados como centralidades. Porém, nenhum destes se apresentava como o local principal para esta finalidade. Não se expressavam como um “centro principal”.

A vivência da pesquisadora como professora no curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo contribuiu para motivar sua investigação:

Num trabalho prático realizado em 1997 com alunos da graduação do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Paraná, na disciplina de Urbanismo II, um morador da cidade entrevistado afirmou que o centro da cidade era a rua XV de Novembro, que é rua mais conhecida do centro de Curitiba e não de Pinhais. Esse fato despertou um interesse particular em descobrir os motivos que levaram aquele morador a pensar que morava em território curitibano (GABARDO, 2001, p. 9).

Analisando o processo de urbanização do município, Gabardo (2001) concluiu que a aparente ausência de um centro em Pinhais resultou da relação com o polo metropolitano. Segundo a autora, Pinhais formou-se como uma extensão da mancha urbana de Curitiba:

É como se a periferia de Curitiba invadissem seus limites territoriais, extrapolasse para o solo de Pinhais e ocupasse grande parte da cidade. Existe um limite territorial (rio Atuba), mas não um limite entre as periferias, elas apresentam características semelhantes e muitas ligações viárias, dificultando a demarcação deste limite (GABARDO, 2001, p. 143).

Segundo a autora, os fluxos migratórios para Curitiba, que marcaram a década de 1970, foram determinantes na urbanização de Pinhais. Como muitos daqueles que chegavam à metrópole não conseguiam se estabelecer na cidade polo, procuraram regiões próximas, muitas vezes em moradias precárias.

Em função dessa problemática, a malha urbana de Pinhais foi se configurando pela justaposição de loteamentos residenciais e empresariais, sistema viário desconectado, tecido urbano contínuo e com infra-estrutura inadequada (GABARDO, 2001, p. 73 e 74).

Dessa forma, concluiu que Pinhais “apresenta uma configuração espacial proveniente do processo de periferização de Curitiba” (GABARDO, 2001, p. 111) e que a centralidade do polo metropolitano foi mais determinante para a urbanização de Pinhais que as centralidades locais, como a estação ferroviária e as primeiras indústrias, tornando-se, assim, uma cidade-dormitório ou satélite. Essa urbanização por “extravaseio” da mancha urbana curitibana formou uma conurbação que, segundo a autora, se enquadra numa tipologia definida por Villaça (2009), caracterizada pela absorção pela cidade central:

Esse caso ocorre quando a periferia da cidade central, ou de algumas de suas grandes cidades-subúrbios, “transborda” sobre municípios vizinhos em pontos afastados de suas sedes. Às vezes esse “transbordamento” vem a formar um novo município, e o pólo local – inclusive com a instalação da Prefeitura – só então se forma (VILLAÇA, 2009, p. 60).

Em síntese, Gabardo (2001) afirma que a ausência de um centro no município foi produto desse processo de urbanização dependente do polo metropolitano. A partir do método de análise morfológica de Kohlsdorf (1996), a autora examinou os diversos

aspectos da forma urbana do município em busca de áreas que possuísem potencial para abrigar o centro principal.

A metodologia de Kohlsdorf (1996) estrutura a interpretação espacial em cinco categorias distintas, que compõem um sistema de informações. A primeira categoria, *Sítio Físico*, analisa a paisagem a partir de seu meio físico, tanto natural quanto construído. A segunda, *Planta Baixa*, aborda o plano horizontal da paisagem urbana, como a malha viária e os loteamentos. A terceira, *Conjunto de Planos Verticais*, interpreta a paisagem a partir de sua silhueta, seja pelas edificações ou pelas formas naturais, como a topografia. A quarta, *Edificações*, engloba a forma, a volumetria, a implantação, os materiais e a disposição das fachadas dos edifícios — elementos fundamentais da paisagem urbana. A quinta, *Elementos Complementares*, analisa componentes como o mobiliário urbano. O Quadro 3, sintetiza a análise da forma urbana de Pinhais realizada por Gabardo (2001) com base nessa metodologia.

Após essa análise, Gabardo (2001) concluiu que Pinhais possuía, de fato, um centro principal. Entretanto, expressava-se como um centro em formação: a Avenida Camilo Di Lellis, caracterizando-se como um Distrito Comercial Central (DCC), por concentrar maior número de atividades comerciais, maior acessibilidade e fluxo de veículos mais intenso. Além dessa centralidade principal, observou outras centralidades funcionais, ilustradas no Mapa 6:

O centro funcional pode ser observado em áreas localizadas nos diversos bairros, ou seja, pode-se afirmar que existem vários centros funcionais, começando pelas ruas Dep. João Leopoldo Jacomel e Jacó Macanhã, a primeira caracterizada como um corredor de comércio atacadista e empresas prestadores de serviços e a segunda estendendo o comércio de porte menor. A Av. Iraí, a Av. Maringá, a Av. Maria Antonieta e R. Jacó Macanhã também apresentam diversas edificações comerciais atacadistas ou de venda à varejo, assim como grande fluxo de pedestres e veículos; maior acessibilidade comparadas à outras áreas da cidade; facilidades de atendimento pelo transporte coletivo; podem ser consideradas como centros funcionais ou distritos comerciais centrais de Pinhais. São eixos estruturais da cidade (GABARDO, 2001, p. 144).

QUADRO 3 – SÍNTESE DA ANÁLISE MORFOLÓGICA DE PINHAIS-PR

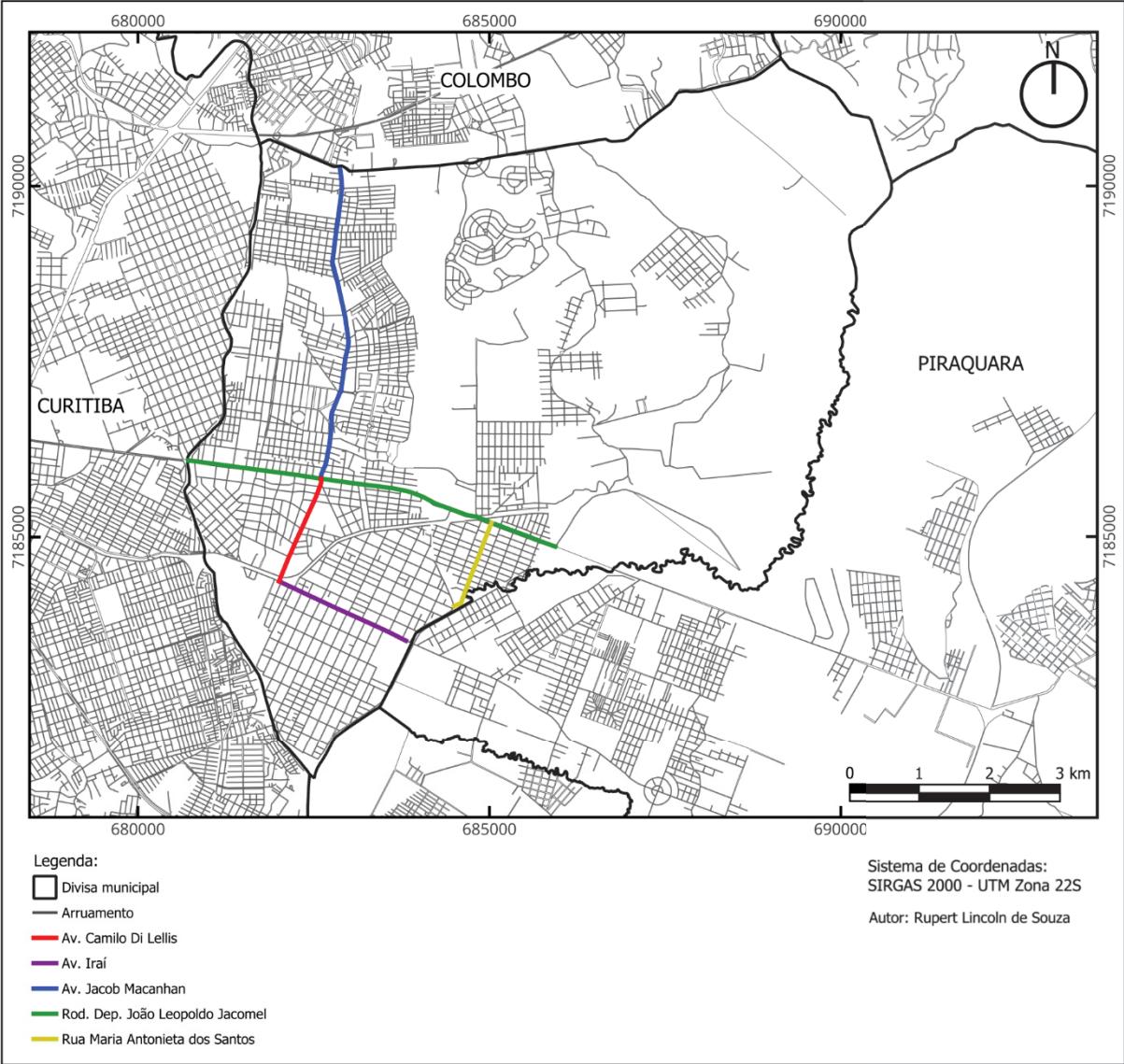
CATEGORIA	SÍNTESE DAS CARACTERÍSTICAS DE PINHAIS
Sítio Físico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solo frágil que exige cuidados com a verticalização;</li> <li>• Sistema hídrico condiciona a estruturação da malha urbana;</li> <li>• Algumas áreas de várzea dos rios Atuba e Palmital estão ocupadas irregularmente.</li> </ul>
Planta Baixa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Traçado urbano básico ortogonal;</li> <li>• Grande parte das vias estão estreitas e sem pavimentação;</li> <li>• Carência de espaços públicos (há espaço destinado à Centro Cívico);</li> <li>• Sobreposição de usos residenciais, comerciais e industriais;</li> <li>• Rua Camilo de Lellis situada no divisor de águas dos rios Atuba e Palmital; potencial de centro.</li> </ul>
Planos Verticais	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pouca verticalização concentrada nos principais eixos viários; Av. Deputado João Leopoldo Jacomel e ruas Jacob Macanhan e Camilo di Lellis;</li> <li>• Marcos verticais que se destacam na paisagem: Igrejas (antiga e nova) e edifícios (Fórum e “flat”) na Camilo de Lellis;</li> <li>• Visual da Serra do Mar.</li> </ul>
Edificações	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificações em destaque: Igreja N. S. da Boa Esperança (antiga) e nova Catedral, antiga Estação Ferroviária, Barracões e Cia. Portland, Terminal de Transportes Coletivos, Autódromo Internacional;</li> <li>• Setor de agências bancárias e concentração comercial identificados na rua Camillo di Lellis;</li> <li>• Comércio, supermercados e postos de gasolina na Av. Iraí.</li> </ul>
Elementos Complementares	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pouca sinalização nas vias;</li> <li>• Mobiliário urbano só nas vias principais e precário;</li> <li>• Necessidade de programação visual e implantação de mobiliário que identifiquem Pinhais-PR.</li> </ul>

FONTE: Adaptado de Gabardo (2001).

A presente pesquisa vai além de uma mera comparação com os achados de Gabardo (2001), sobretudo devido à diferença metodológica, cujo fundamento naquele estudo foi a morfologia urbana. Para além de ter sido a referência que instigou a problemática aqui investigada, a leitura da percepção da autora sobre uma Pinhais de outro período permite traçar um paralelo com os resultados encontrados neste trabalho. Dessa forma, busca-se investigar se Pinhais permanece uma “cidade sem centro”.



MAPA 6 – EIXOS VIÁRIOS CENTRAIS DESTACADOS POR GABARDO (2001)



FONTE: O autor (2025).

#### 4.3 PLANEJAMENTO URBANO EM PINHAIS

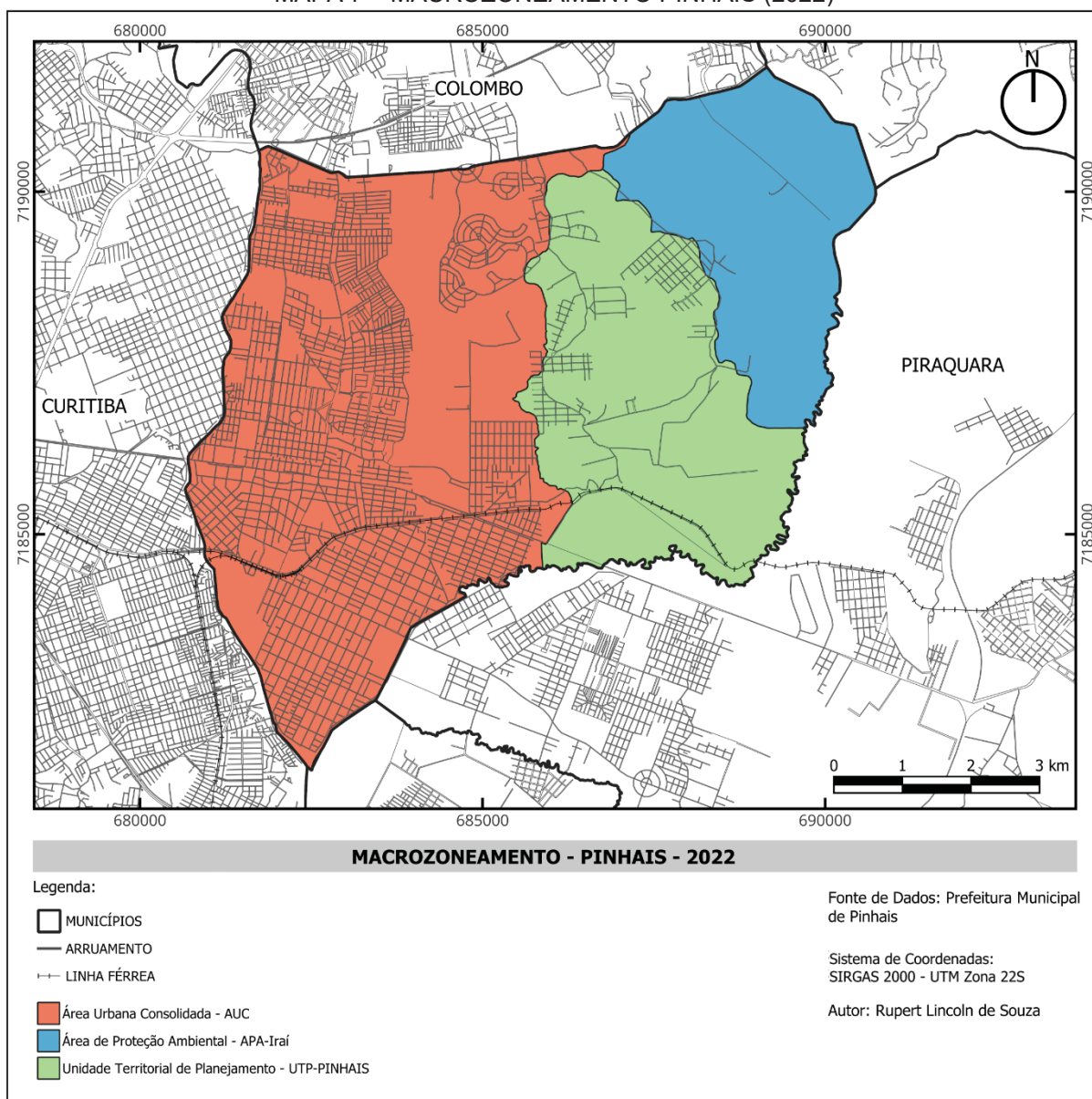
O planejamento urbano no âmbito estatal em Pinhais não se deu apenas pela esfera municipal. A partir do primeiro Plano Diretor, o território de Pinhais foi dividido em três macrozonas (Mapa 7): a Área Urbana Consolidada (AUC), que abrange as bacias dos rios Palmital e do Meio; a UTP Pinhais, que abrange a bacia do Rio do Meio e parte da do Rio Palmital; e a APA do Iraí, na porção nordeste do município, próxima à Represa do Iraí. Tanto a UTP quanto a APA foram criadas por meio de decretos estaduais e tiveram sua gestão realizada pela COMEC (Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba), atual AMEP (Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná), com o objetivo de preservar áreas de interesse ambiental na RMC.

Diferentemente da APA, que propunha a restrição mais rígida da ocupação no entorno da represa do Iraí, a UTP, por sua vez, visava controlar a pressão da urbanização. Sua intenção era criar uma "zona de amortecimento", abrangendo áreas que apresentavam, inclusive, certo grau de urbanização consolidada.

Para isso, foi instituído na macrozona um instrumento semelhante ao zoneamento municipal, estabelecendo restrições de usos e definindo diretrizes para construções.

Dessa forma, para compreender a estruturação da cidade de Pinhais por meio do planejamento estatal, analisar apenas a esfera municipal não seria suficiente. Assim, no tópico 4.3.1, serão abordados os Planos Diretores e as Leis de Uso e Ocupação do Solo de Pinhais, que representam as principais ferramentas de gestão do espaço urbano na esfera municipal. Já no tópico 4.3.2, serão discutidas as estratégias de zoneamento da UTP.

MAPA 7 – MACROZONEAMENTO PINHAIS (2022)



FONTE: Adaptado de Pinhais (2022a).

#### 4.3.1 Planos Diretores de Pinhais

Este tópico analisa a abordagem do planejamento urbano municipal para a gestão do território. Foram investigados, para tanto, os Planos Diretores e suas respectivas leis de zoneamento — as principais ferramentas utilizadas pela esfera municipal para orientar a urbanização —, com o objetivo de verificar como a questão da centralidade foi tratada em Pinhais.

Definido pela Constituição de 1988 como o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor estabelece as diretrizes gerais para diversas políticas municipais, como o planejamento orçamentário, a organização administrativa

e as políticas econômicas, ambientais e de infraestrutura. Seu objetivo é, portanto, integrar as políticas públicas que se relacionam com o território urbano. Para a concretização dessas diretrizes, são elaboradas legislações específicas. Uma delas é a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, cuja função é regular o território urbano mediante a divisão em zonas e o estabelecimento de parâmetros específicos para cada uma.

Um dos principais parâmetros do zoneamento é o tipo de uso do solo. Conceitua-se “uso” como a atividade desenvolvida no lote, a exemplo dos usos residenciais (unifamiliar, coletivo, em série, transitório), comercial e industrial — os quais se subdividem conforme tipologia e porte.

Desse modo, o zoneamento tem o poder de orientar as regiões destinadas a um maior adensamento de atividades terciárias, influenciando diretamente a formação de centralidades.

Além do uso, é definido o modo como o lote é ocupado. Ou seja, a norma orienta e limita as construções em aspectos como o Recuo Frontal — distância entre a edificação e o alinhamento predial; o Coeficiente de Aproveitamento (CA) — valor que, multiplicado pela área do terreno, define a área máxima a ser construída; a Taxa de Ocupação (TO) — razão entre a área de projeção da edificação e o terreno; a Altura Máxima — número máximo de pavimentos da edificação; e a Taxa de Permeabilidade (TP) — razão entre a área permeável e a área do lote.

Ao definir estes parâmetros, o zoneamento é capaz de orientar quais áreas podem apresentar maior adensamento e verticalização.

O primeiro Plano Diretor de Pinhais foi elaborado em 2001 e foi revisado duas vezes — em 2011 e 2022 —, sendo que cada revisão também atualizou a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, analisadas no próximo tópico.

#### 4.3.1.1 Plano Diretor 2001-2010

Com a emancipação, Pinhais precisou desenvolver seu próprio Plano Diretor, uma vez que o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) obriga municípios com mais de 20 mil habitantes ou integrados a regiões metropolitanas a elaborar esse instrumento. Até então, o município ainda se valia da legislação de ordenamento territorial herdada de Piraquara, a qual, por sua vez, havia sido concebida para a escala de um distrito. Para suprir essa lacuna, a empresa Sánchez, Pereira e Basile

Ltda. foi contratada para elaborar o estudo de base. O estudo levantou uma série de questões sobre aspectos socioeconômicos, ambientais, de uso do solo, de planejamento viário, de infraestrutura, administrativos e financeiros, com o objetivo de subsidiar a minuta da lei e os planos de ação para o desenvolvimento urbano da cidade.

O plano foi aprovado em 26 de dezembro de 2001. Apesar de sancionado cinco meses após o Estatuto da Cidade, ele já o considerava, incorporando diversos instrumentos descritos na legislação federal. Com o objetivo de alcançar os fins de desenvolvimento urbano propostos, foram indicadas cinco estratégias, cada uma com seus respectivos planos de ação:

Art. 26. A consecução dos objetivos de desenvolvimento urbano se dará mediante a implementação das seguintes estratégias:

- I- Estratégia Pinhais Planejada;
- II- Estratégia Pinhais Dos Mananciais;
- III- Estratégia Pinhais Dos Bairros;
- IV- Estratégia Pinhais Do Trabalho;
- V- Estratégia Pinhais E Sua Imagem (PINHAIS, 2001a, art. 26).

Dentre as estratégias propostas, aquela com maior vínculo com a questão da estruturação urbana e as centralidades era a Estratégia Pinhais dos Bairros, que tinha como intenção:

- I. Reforçar a centralidade urbana;
- II. Qualificar os espaços da cidade;
- III. Melhorar o sistema de circulação viária;
- IV. Promover a regularização fundiária das áreas de assentamento informais, em conformidade com os dispositivos constitucionais e com a legislação vigente, visando assegurar a função social da propriedade, as condições de sustentabilidade social, econômica e ambiental da habitação e o direito de acesso à moradia adequada para todos (SÁNCHEZ, PEREIRA E BASILE, 2000b, p. 6).

Nessa estratégia, percebe-se na primeira diretriz a preocupação com a estruturação urbana do município, em especial com o fortalecimento de um centro e no desenvolvimento de subcentros, descrevendo ações como:



- Delimitar a área central da Cidade, a partir dos eixos viários principais;
- Implementar mudanças na legislação de uso do solo, de forma a possibilitar a constituição dessa centralidade. Estas mudanças devem garantir uma ocupação mais densa e com maior uso de comércio e de serviços;
- Desestimular a permanência de vazios urbanos ociosos na área dotada de infra-estrutura;
- Requalificar os espaços urbanos vazios, aumentando a oferta de áreas verdes para lazer e turismo;
- Implantar infra-estrutura e equipamento urbano/comunitário para reforçar a centralidade;
- Criar linha circular de transporte coletivo para evitar que os moradores dos bairros sejam obrigados a buscar um serviço ou produto em Curitiba, por falta de integração com o centro;
- Elaborar projeto de requalificação da paisagem das vias centrais (VERTRAG, 2010, p. 79).

Conforme aponta Vertrag (2010), apesar desta diretriz propor intervenções físicas do espaço urbano de Pinhais, poucas ações foram implementadas, limitando-se a algumas obras na Rua Camilo di Lellis que requalificaram a paisagem desta via. Contudo, é possível identificar a preocupação no Plano com relação à identidade de um centro principal para a cidade, especialmente com relação ao uso do solo, propondo maior incentivo à ocupação de atividades terciárias, bem como fomentar seu adensamento e combater os vazios urbanos. Para tanto, o plano propunha também a revisão da legislação de uso do solo, que de fato ocorreu, por meio da Lei nº 500/2001.

Essa lei delimitou, além das zonas da UTP (que serão abordadas em tópico específico), nove zonas distintas: ZC (Zona Central), ZOCON (Zona de Ocupação Controlada), SECD (Setor Especial Rua Carlos Drummond de Andrade), ZMC (Zona Mista Consolidada), ZUR (Zona de Urbanização Restrita), ZS (Zona de Serviços), ZEV (Zona Empresarial Verde), ZEA (Zona Especial Autódromo) e ZEIS (Zona Especial de Interesse Social). Também foram definidos quatro eixos viários com parâmetros especiais: ECS-1 (Eixo de Comércio e Serviços 1), ECS-2 (Eixo de Comércio e Serviços 2), ECS-3 (Eixo de Comércio e Serviços 3) e CEUT (Corredor Especial de Uso Turístico). O Quadro 4 apresenta uma breve descrição de cada uma destas zonas, cujos parâmetros estão expressos no Quadro 5 e sua delimitação espacial ilustrada no Mapa 8.

QUADRO 4 – DESCRIÇÃO DAS ZONAS SEGUNDO A LEI 505/2001

<b>Zona</b>	<b>Descrição</b>
ZC	Corresponde à área central e seu entorno, onde concentram-se atividades do setor terciário. Tem como objetivo intensificar o adensamento por meio da verticalização.
ZOCON	Corresponde às áreas com menores restrições ambientais e com viabilidade para urbanização, onde se localizam glebas subutilizadas e vazios urbanos.
SECD	Corresponde aos terrenos em frente à Rua Carlos Drummond de Andrade, onde serão incentivadas atividades de comércio e serviço com o objetivo de consolidar um subcentro, permitindo aquisição de potencial construtivo adicional e promovendo a requalificação da estrutura viária.
ZMC	Áreas destinadas à ocupação de média densidade, visando consolidar concentrações de atividades de comércio e serviço, aproveitando a infraestrutura existente, estimular desmembramentos, promover a recuperação de fundos de vale e a ampliação da cobertura vegetal.
ZUR	Região com predominância de solos hidromórficos, onde deve ser evitado adensamento com objetivo de promover aumento da permeabilidade do solo e aumentar a cobertura vegetal.
ZEIS	Área com predominância de ocupações irregulares e loteamentos populares. Regiões de interesse para consolidar urbanização e investir em infraestrutura com objetivo de promover habitações sociais.
ZS	Áreas com potencial de instalação de atividades industriais e serviços especializados com características de baixo risco ambiental, onde devem ser evitados os usos residenciais e incentivar atividades econômicas não poluidoras.
ZEV	Região caracterizada pelos solos hidromórficos mas que possui potencial de expansão de atividades e serviços, desde que não poluentes.
ECS-1	Terrenos em frente à Av. Iraí, até a profundidade de 150 metros, onde serão incentivadas atividades de comércio e serviços vicinais com parâmetros vinculados à sua adequação viária.
ECS-2	Terrenos em frente à Rod. João Leopoldo Jacomel, até a profundidade de 150 metros, onde serão incentivadas atividades terciárias com parâmetros vinculados à sua adequação viária.
ECS-3	Terrenos em frente ao eixo viário Camilo di Lellis-Jacob Macanhan, até a profundidade de 150 metros, onde serão incentivadas atividades terciárias com parâmetros vinculados à sua adequação viária.
CEUT	Terrenos em frente à Estrada da Graciosa, até a profundidade de 150 metros, onde serão incentivadas atividades terciárias especializadas, relacionadas ao turismo, com parâmetros vinculados à sua adequação viária.
ZEA	Área destinada à promoção de eventos e práticas recreativas.

FONTE: Adaptado de Pinhais (2001b).

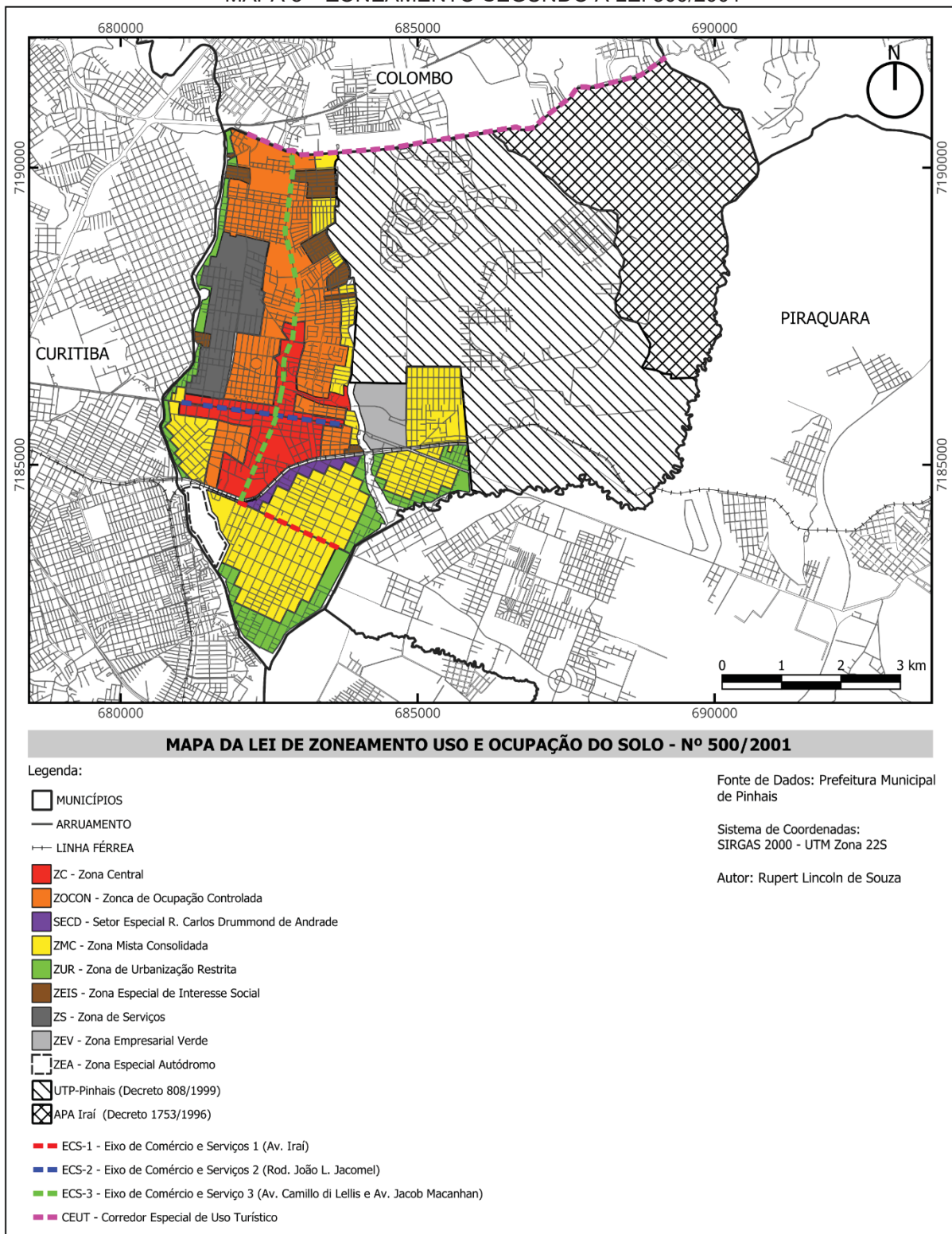


QUADRO 5 – PARÂMETROS DO ZONEAMENTO SEGUNDO A LEI 500/2001

Zona	Lote mínimo (m²)	Testada Mínima	Fração Mínima	CA máximo		Altura máxima		TO máxima(%)
				básico	com potencial	básico	com potencial	
ZC	450	15	800	2,5	4	8 pav.	12 pav.	60
ZOCON	360	12	600	1	-	3 pav.	-	50
SECD	450	15	700	0,5	1,4	2 pav.	4 pav.	60 (térreo e 1º pav) e 50 (demais)
ZMC	400	12	800	-	-	2 pav.	-	40
ZUR (bacia do Atuba)	1.200	20	-	0,5	-	2 pav.	-	30
ZUR (bacia do Iraí)	2.400	4	-	0,5	-	2 pav.	-	30
ZEIS	200	10	-	1,5	-	4 pav.	-	60
ZEIS (regularização)	125	5	-	1,5	-	4 pav.	-	60
ZS	1.200	20	-	1	-	10m	-	50
ZEV	2.000	30	3.100	0,7	2,1	3 pav.	9 pav.	35
ECS-1	800	20	-	2	3	3 pav.	5 pav.	60
ECS-2	600	15	-	2	5	10 pav.	12 pav.	70 (térreo e 1º pav) e 50 (demais)
ECS-3 (na ZC)	600	15	-	2,5	5	6 pav.	6 pav.	50
ECS-3 (na ZOCON)	600	15	-	1	3	6 pav.	6 pav.	50
CEUT	Parâmetros da zona a que pertence, exceto no trecho situado na Zona de Ocupação Controlada (ZOCON)							
CEUT na ZOCON	500	12	-	0,8	2,5	2 pav.	6 pav.	40
ZEA	Proibido parcelamento			0,5	-	livre	-	30

FONTE: Adaptado de Pinhais (2001b).

MAPA 8 – ZONEAMENTO SEGUNDO A LEI 500/2001



FONTE: Adaptado de Pinhais (2001b).

Conforme aponta o mapa do zoneamento da Lei 500 de 2001, a região considerada Zona Central compreendia o entorno do eixo viário das avenidas Jacob Macanhan e Camilo di Lellis, vias que conectam as porções norte e sul do município, bem como o entorno da PR-415 (ou Rod. Dep. João Leopoldo Jacomel), que atravessa a cidade de Leste a Oeste, ligando Curitiba à Piraquara, estendendo-se até a Av. Ayrton Senna da Silva. Nesta região, os parâmetros construtivos permitiam maior adensamento e verticalização, com a intenção de promover maior concentração de atividades terciárias.

Além deste centro principal, a lei definia outras centralidades para atividades específicas e centralidades de bairro (ou subcentros), como o eixo viário da Av. Iraí, a ZS e o CEUT. Apesar de ser definido como um subcentro, o SECD configurava-se espacialmente como uma extensão da ZC.

Uma particularidade desse zoneamento é sua forma não radiocêntrica. Embora se situasse em uma posição central na mancha urbana do município, a ZC possuía extensões que alcançavam áreas próximas à divisa com Curitiba e outras próximas a áreas de preservação do Rio do Meio. Fica evidente, portanto, a intenção de formar um núcleo de adensamento de comércio e serviços, valendo-se das concentrações preexistentes ao longo das vias metropolitanas de intenso fluxo, no cruzamento dos deslocamentos norte-sul e leste-oeste. A própria diretriz de combate aos vazios urbanos indica que, fora desses eixos, o adensamento na região era baixo — uma característica que ainda persiste. Atualmente, a área correspondente ao bairro Centro de Pinhais mantém-se com baixa ocupação, exibindo diversos lotes vazios, quadras residenciais e usos de baixa densidade (Figuras 7 e 8).



FIGURA 7 – IMAGEM AÉREA – LOTES VAZIOS PRÓXIMOS À AV. AYRTON SENNA DA SILVA



FONTE: Adaptado de Google Earth (2025).

FIGURA 8 – IMAGEM AÉREA – LOTES VAZIOS PRÓXIMOS À AV. CAMILO DI LELLIS



FONTE: Adaptado de Google Earth (2025).



#### 4.3.1.2 Plano Diretor 2011-2022

O estudo para revisão do Plano Diretor de 2011, cuja vigência se estenderia até 2020, foi realizado pela Vertrag Planejamento Ltda. Foi elaborado um diagnóstico que incluía a análise do Plano anterior e a diretriz “reforçar a centralidade urbana” foi considerada nesse estudo como uma proposta a ser mantida.

No documento, também é demonstrada a preocupação com os vazios urbanos, especialmente nas bacias dos rios Atuba e Palmital, as quais, dada à limitação de expansão da mancha urbana de Pinhais em razão de suas condicionantes ambientais, deveriam ser ocupados aproveitando-se a infraestrutura existente (VERTRAG, 2010). O estudo ressalva, contudo, que o adensamento dessas áreas dependia de intervenções de infraestrutura, como a duplicação da Rodovia João Leopoldo Jacomel e da Avenida 24 de Maio. Na Avenida Ayrton Senna, preconizava-se a construção de uma travessia em desnível sobre a ferrovia, ou mesmo a remoção dos trilhos, dada a incompatibilidade do transporte de carga pesada com uma área destinada à urbanização densa.

Sancionada em 30 de setembro de 2011 pela Lei nº 1.232, a revisão do Plano Diretor apresenta uma redação concisa, com alterações pontuais na legislação anterior. No texto referente às ZEIS, por exemplo, são incorporados instrumentos como a Outorga Onerosa do Direito de Construir e as Parcerias Público-Privadas (PPPs), bem como ações para fomentar a participação popular no planejamento urbano. A lei também estabeleceu um novo conjunto de Estratégias, que substituiu o anterior:

Art. 11. O artigo 26 da Lei Municipal nº 505/01, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 26. A consecução dos objetivos de desenvolvimento urbano se dará mediante a implementação das seguintes estratégias:

- I - estratégia de desenvolvimento regional;
- II - estratégia de desenvolvimento ambiental;
- III - estratégia de desenvolvimento turístico;
- IV - estratégia de ordenamento territorial;
- V - estratégia de desenvolvimento social;
- VI - estratégia de desenvolvimento econômico;
- VII - estratégia de desenvolvimento de infraestrutura e serviços públicos;
- VIII - estratégia de desenvolvimento institucional." (PINHAIS, 2011a, Art. 11).

No anteprojeto de Lei do plano diretor, havia sido incorporada a diretriz de “II - Promover o fortalecimento da área urbana central” (VERTRAG, 2010b, p. 28), presente na Estratégia de Ordenamento Territorial. Contudo, na lei aprovada, essa diretriz foi substituída por uma proposta mais abrangente e desvinculada da ideia de centralidade urbana:

Da Estratégia de Ordenamento Territorial

"Art. 41 D - São diretrizes da estratégia de ordenamento territorial:

- I - consolidar os eixos comerciais e de serviços do Município;
- II - qualificar e fortalecer os espaços da cidade;
- III - estabelecer condições de adensamento de acordo com as características ambientais e de infraestrutura do Município;
- IV - promover a regularização fundiária;
- V - promover a regularização de edificações." (PINHAIS, 2011a, Art. 41D).

No plano de ações apresentado por Vertrag (2010), a única proposta que compunha essa estratégia era a revisão do zoneamento. A revisão se deu por meio da Lei nº 1.233 de 2011, que definiu doze zonas para a AUC.

Conforme demonstra o Mapa 9, foram mantidos os Eixos de Comércio e Serviço (ECS), que passaram a ser definidos como zonas com áreas delimitadas: o ECS-1 (Rod. Dep. João Leopoldo Jacomel), ECS-2 (Av. Jacob Macanhan), ECS-3 (Av. Iraí) e ECS-4 (Rua Humberto de Alencar Castelo Branco, novo eixo criado no bairro Jardim Amélia).

Foi criada uma nova zona nas proximidades de Av. Salgado Filho, o SESF (Setor Especial Salgado Filho), cujo objetivo era fortalecer a hierarquia viária desse eixo e compatibilizar os usos de habitação coletiva e atividades terciárias. Contudo, esta região atualmente continua pouco ocupada. Também foi criada a ZR (Zona Residencial), englobando boa parte da antiga ZOCON, na porção norte do município. Esta tinha como objetivo priorizar os usos residenciais e estimular o adensamento de atividades terciárias nas vias principais.

Uma importante mudança foi feita em relação a proposta de um centro principal. A ZC foi mantida, mas com uma nova delimitação, e foi criado o SEC (Setor Especial Central).

A delimitação da ZC, diferente daquela expressa no zoneamento anterior, passou a ter uma abrangência mais restrita, aproximando-se da delimitação proposta

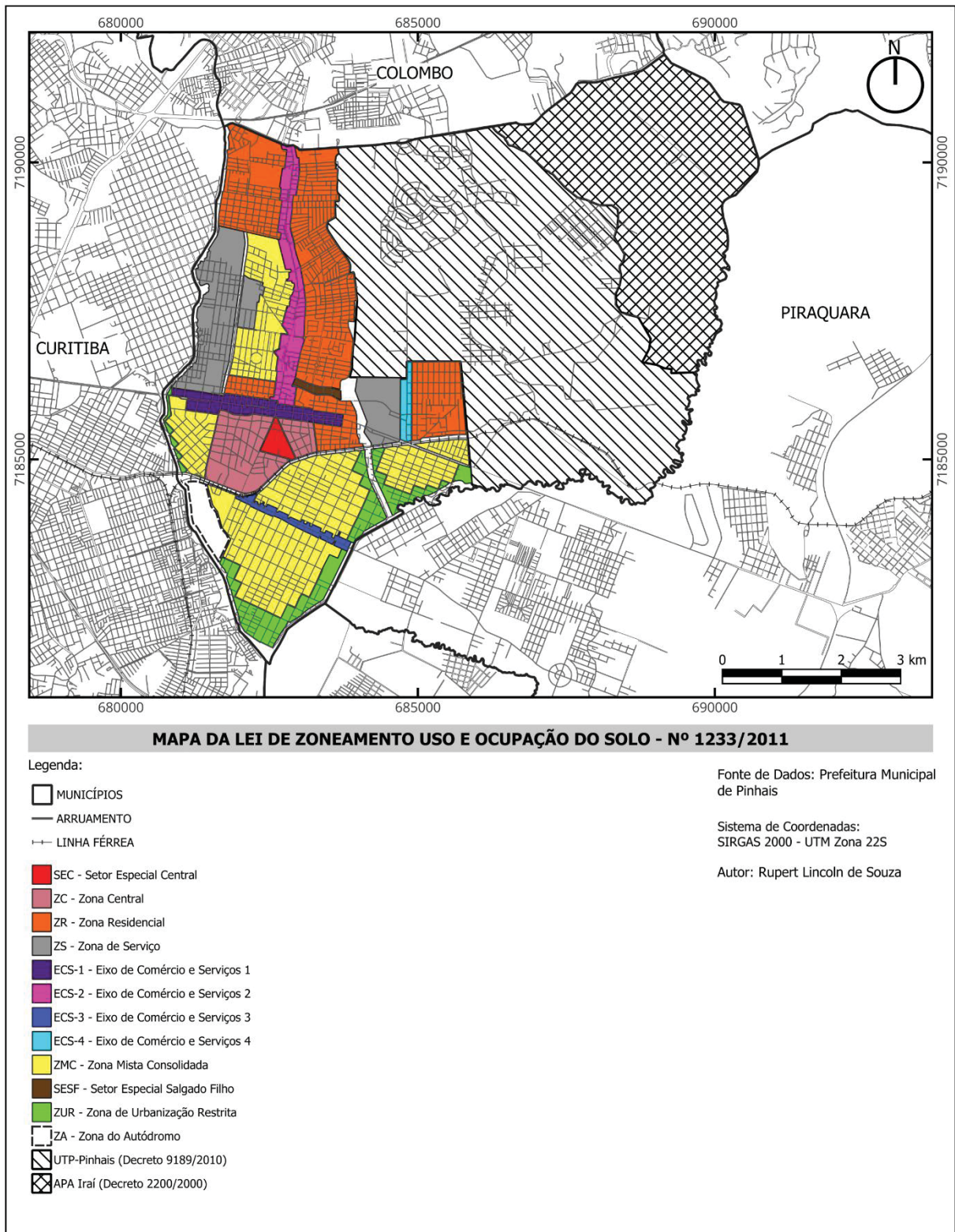
como bairro Centro estabelecida pela Lei de Bairros vigente. Seus limites estavam definidos ao sul pela Av. Ayrton Senna da Silva, ao leste pela Rua Cairo, ao norte pela Rod. João Leopoldo Jacomel, e a oeste pela Rua 24 de Maio. Essa nova configuração tinha como objetivo:

- I - intensificar o uso e ocupação das áreas, no sentido de otimizar o aproveitamento da infraestrutura disponível e a verticalização das edificações;
- II - concentrar e fomentar a verticalização das edificações, possibilitando a utilização dos instrumentos urbanísticos da outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir (PINHAIS, 2011b, Art. 19).

A SEC localizava-se dentro da ZC, com uma delimitação em forma de triângulo, entre as ruas Europa, República Dominicana e Av. Camilo di Lellis, tendo como objetivos: “I - intensificar o uso e ocupação da área; II - promover o desenvolvimento de projetos urbanísticos diferenciados” (PINHAIS, 2011b, Art. 20). Atualmente, essa região concentra alguns equipamentos públicos importantes, como o Terminal Metropolitano, o 29º Batalhão de Polícia Militar, o prédio da Guarda Municipal, o Armazém da Família, a Secretaria Municipal de Urbanismo, uma unidade do DETRAN (Departamento Estadual de Trânsito) e a Câmara Municipal.



MAPA 9 – ZONEAMENTO SEGUNDO A LEI 1233/2011



FONTE: Adaptado de Pinhais (2011b).

Conforme demonstra o Quadro 6, o SEC propunha-se a ser uma zona de maior adensamento dentro da ZC, permitindo, por meio da aquisição de potencial construtivo adicional, edificações com CA de até 6 e de até 12 pavimentos. Dessa forma, pretendia-se induzir a formação de um centro principal para Pinhais. Contudo, como já demonstrado, essa região atualmente possui diversos lotes subutilizados, agrupando diversos equipamentos públicos, mas conta com poucas atividades de comércio e serviço e edificações pouco verticalizadas.

Também é possível identificar que foi mantida a proposta de adensamento nos eixos viários da Rod. Dep. João Leopoldo Jacomel e Av. Jacob Macanhan, zonas que permitiam maior adensamento e verticalização. Foi mantido o ECS da Av. Iraí e criado um novo ECS no Jardim Amélia, cuja intenção era criar uma centralidade secundária ou subcentro.

Dessa forma, conclui-se que, apesar da revisão feita para o Plano Diretor em 2011 não deixar clara a diretriz de reforçar a identidade de um centro principal, o zoneamento continha esta premissa, uma vez que estabeleceu uma zona prioritária para adensamento e verticalização dentro da ZC, ao mesmo tempo que expandiu a proposta de formar eixos de atividades terciárias em novos espaços, incentivando a consolidação de uma estrutura policêntrica.

QUADRO 6 – PARÂMETROS DO ZONEAMENTO SEGUNDO A LEI 1233/2011

Zona	Lote mínimo (m²)	Testada Mínima	CA máximo		Altura máxima (pav.)		TO máxima(%)
			básico	com potencial	básico	com potencial	
ZC	450	15	2,5	4	4	8	50
SEC	450	15	2		8	12	70 (térreo e 1º pav.) e 50 (demais)
SESF	450	15	2	3	8	-	50
ZR	360	12	1,5	2	4	8	50
ZMC	400	12	2	-	4	-	50
ZUR	1200	20	0,9	-	2	4	30
ZS	1000	20	1	-	3	-	65
ZA	-	-	0,5	-	3	-	30
ECS-1	450	15	2	5	8	12	70 (térreo e 1º pav.) e 50 (demais)
ECS-2	450	15	2,5	5	8	12	70 (térreo e 1º pav.) e 50 (demais)
ECS-3	800	15	2	3	3	5	60 (térreo e 1º pav.) e 50 (demais)
ECS-4	1000	20	1	2	4	-	60 (térreo e 1º pav.) e 50 (demais)

FONTE: Adaptado de Pinhais (2011b).

#### 4.3.1.3 Plano Diretor 2022-2032

Em razão da pandemia de COVID-19, a revisão do Plano Diretor prevista para 2020 foi adiada em dois anos. O novo plano foi elaborado com a consultoria da Tese Tecnologia Arquitetura e Cultura Ltda e sancionado pela Lei nº 2.746 de 2022. Nessa revisão, além de ter sido alterado o macrozoneamento municipal com a ampliação da AUC face à diminuição da área de abrangência da UTP Pinhais, foram criados o Conselho Municipal de Urbanismo — ferramenta para promover a participação popular no planejamento urbano municipal — e a Intervenção Urbanística Socioambiental, um projeto de requalificação urbana na UTP, nos loteamentos Jardim Paraná II, Jardim Nossa Senhora do Sion e Conjunto Residencial Graciosa.

As antigas “Estratégias” foram substituídas pelos “Eixos de Desenvolvimento”, mantendo a mesma diretriz de estruturar os principais objetivos do Plano Diretor:

Art. 26. A consecução dos objetivos de desenvolvimento urbano se dará mediante a implementação dos seguintes Eixos de Desenvolvimento:

- I - desenvolvimento institucional para boa governança;
- II - desenvolvimento econômico sustentável;
- III - desenvolvimento social inclusivo;
- IV - desenvolvimento ambiental sustentável (PINHAIS, 2022a, Art. 26).

Nessa revisão, a problemática da aparente ausência de um centro principal em Pinhais não foi abordada de forma direta. Contudo, no Plano de Ações e Investimentos anexo à lei, identificam-se propostas com potencial para fortalecer a estrutura de centralidades do município. São exemplos a elaboração de um cadastro de vazios urbanos em áreas com potencial de adensamento — o que poderia fomentar a concentração de atividades terciárias no bairro Centro — e o desenvolvimento de projetos de requalificação urbana nos ECSs, visando requalificar essas subcentralidades.

No documento “Diretrizes e Propostas para o Plano” (TESE, 2022b), a temática da centralidade foi considerada no eixo de desenvolvimento econômico, cabendo ao Zoneamento o seu incentivo:

No que diz respeito ao desenvolvimento econômico do município, propõe-se, através do zoneamento, a criação de áreas específicas para o incentivo de comércio e serviço local, e para indústrias e serviços. Conectados por grandes eixos, os quais são formados pelas vias mais importantes que integram a cidade, também destinados ao uso comercial, essas áreas têm como objetivo promover uma economia integrada, uma vez que possibilitam a circulação de produtos, serviços, capitais e pessoas até as rodovias (Estrada da Graciosa a norte, e PR-415 a sul), e, por sua vez, até os principais portos e aeroportos do estado, interligando o setor produtivo com os consumidores (TESE, 2022b, p. 25).

Além do zoneamento, estas centralidades seriam consolidadas por um Plano de Desenvolvimento Econômico e Turístico, ainda não desenvolvido.

Ainda segundo Tese (2022b), o fortalecimento dos ECSs permitiria melhorar a mobilidade do município, reduzir os deslocamentos e facilitando o acesso aos serviços urbanos, incentivando a especialização de atividades de comércio e serviços, favorecendo a formação de uma cidade “compacta”.

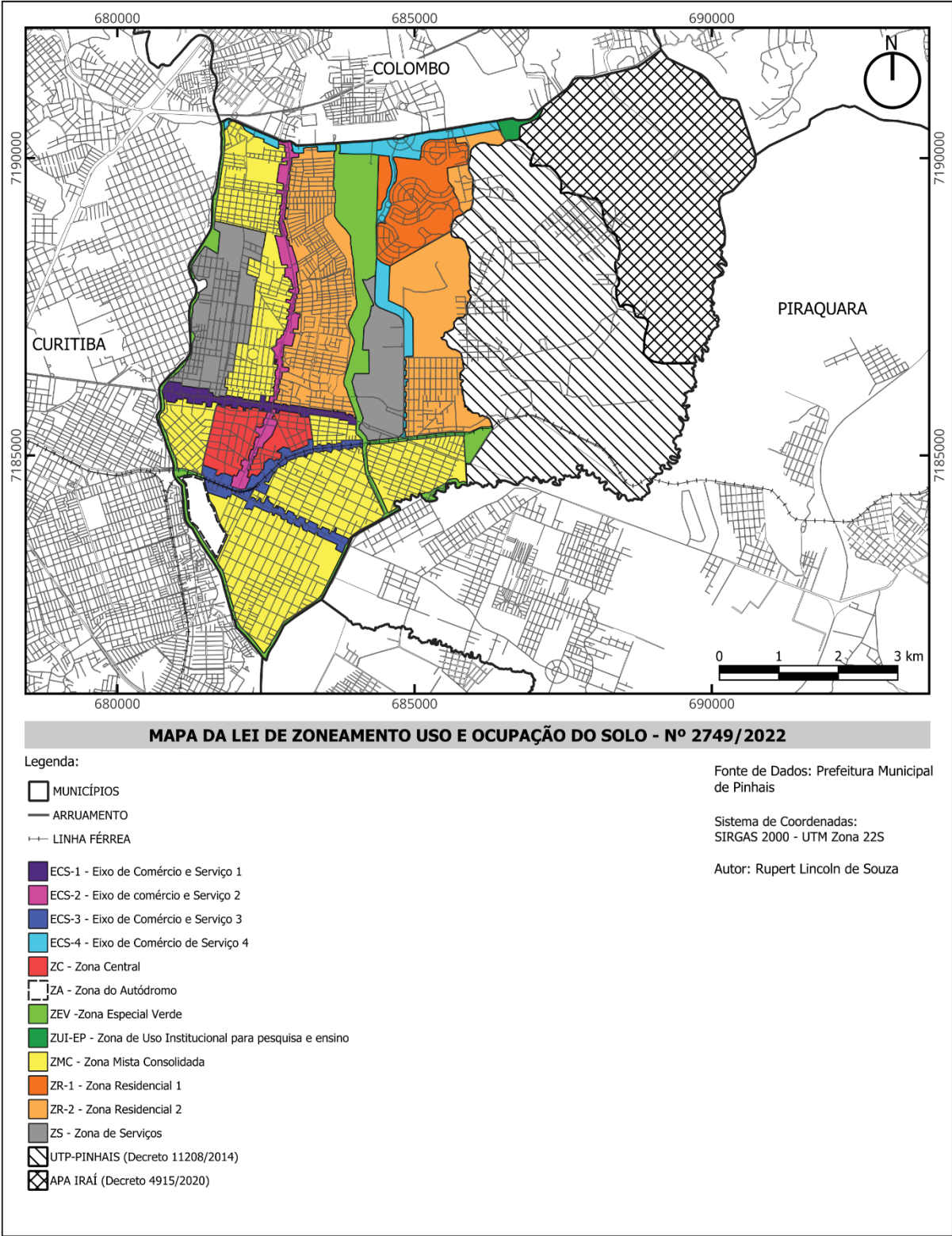
Aprovado por meio da Lei nº 2.749/2022, o novo zoneamento (Mapa 10) apresentou inovações ao estabelecer parâmetros diferenciados conforme os usos. Atividades de comércio, habitação coletiva e transitória, por exemplo, poderiam ter maior porte em comparação às habitações unifamiliares. Também foi alterada a abrangência da AUC, que passou a englobar parte da bacia do Rio Palmital, anteriormente pertencente à UTP.

O novo zoneamento flexibilizou diversos parâmetros para usos comerciais nos ECSs, permitindo a aquisição de potencial construtivo adicional. Além disso, a área do ECS-4 foi expandida, passando a abranger também a Avenida Alphaville, a Avenida Tomaz Edison de Andrade Vieira e a Estrada da Graciosa.

Para o bairro Centro, o novo zoneamento estabeleceu apenas uma zona: a ZC. Dessa forma, o SEC foi extinto. Quanto aos parâmetros, em comparação com a ZC anterior, houve a ampliação do CA máximo adquirível (de 4 para 6), da altura máxima (de 12 para 16 pavimentos) e da Taxa de Ocupação no embasamento (elevada para 70%).



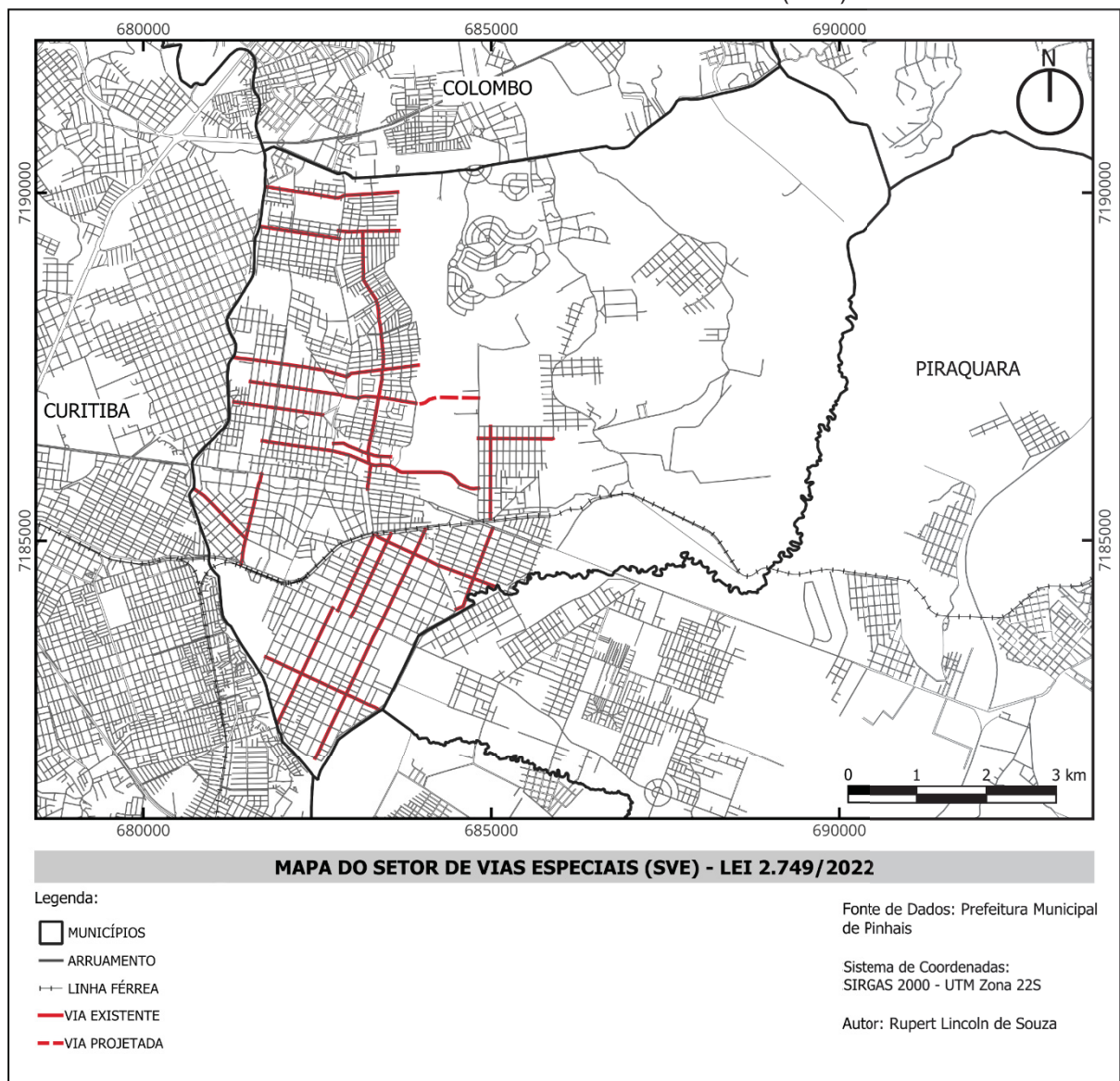
MAPA 10 – ZONEAMENTO SEGUNDO A LEI 2749/2022



FONTE: Adaptado de Pinhais (2022b).

O novo zoneamento também instituiu os Setores Viários Especiais (SVE), definidos como eixos viários destinados a concentrar atividades de comércio e serviço compatíveis com usos residenciais verticais. Com parâmetros urbanísticos específicos, os SVEs permitem maior verticalização mesmo em zonas originalmente de baixo adensamento, como a ZR-2 e a ZMC. As vias escolhidas (Mapa 11) foram selecionadas com base em sua hierarquia viária, sendo, em sua maioria, vias coletoras ou arteriais, que desempenham a função de subcentralidade dentro dos bairros.

MAPA 11 – SETORES DE VIAS ESPECIAIS (SVE)



FONTE: Adaptado de Pinhais (2022b).



Analizando a evolução dos Planos Diretores de Pinhais, percebe-se que, no início, a problemática da falta de identidade de um centro principal era um tema relevante a ponto de ser uma diretriz explícita na Estratégia Pinhais de Bairros. A principal ferramenta adotada para a consolidação de um centro foi a Lei de Zoneamento que, no primeiro Plano, buscou identificar uma região com este potencial, embora ainda pouco definida. Cabe ressaltar que identificar e delimitar um centro principal em uma cidade já consolidada e com um histórico de urbanização tão peculiar constituía um desafio complexo. Contudo, o plano não se limitava a definir um centro principal, distribuindo também centralidades ao longo das vias principais, em uma lógica análoga à do sistema de Vias Estruturais de Curitiba.

A primeira revisão do Plano, em 2011, trouxe algumas contribuições, como delimitar de forma mais a ZC. A partir da Lei de Bairros de 2006, havia uma maior compreensão, pelo menos segundo o planejamento urbano municipal, do espaço que devia se tornar o centro. Dessa forma, a partir do zoneamento, criou-se na ZC um “centro dentro do centro”. Ou seja, uma área em que deveria ser incentivada a verticalização de forma a atrair e adensar atividades características de centros. Havia o entendimento de que aquela região estava subutilizada, com diversos lotes vagos. Dessa forma, a expectativa era de que, ao flexibilizar os parâmetros construtivos, fossem atraídas novas atividades de maior porte. Ademais, foi mantida e ampliada a proposta de adensamento e formação de centralidades lineares a partir dos ECSs.

Contudo, ao longo do tempo, a problemática do centro se tornou menos presente no Plano Diretor e mais direcionada às especificidades da Lei de Zoneamento. A última revisão do zoneamento abandonou a proposta do SEC e passou a permitir maior adensamento e verticalização não somente na ZC, mas também nos ECSs e no novo SVE. A justificativa, segundo Tese (2022b), era de que, face às limitações de crescimento da mancha urbana pelas restrições ambientais, era necessário disponibilizar mais espaços urbanos através da verticalização.

Contudo, mesmo com parâmetros construtivos mais atrativos, o bairro Centro de Pinhais ainda apresenta diversos vazios urbanos, apesar da disponibilidade de diversos instrumentos como a edificação ou utilização compulsória, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação por interesse social — previstos já no primeiro Plano Diretor. Essas seriam ferramentas importantes para combater a especulação imobiliária, um dos fatores que pode explicar a baixa ocupação do Centro. Uma rápida sondagem em imóveis à venda no Centro de Pinhais mostrou que

alguns estão com valores semelhantes aos imóveis localizados no Centro de Curitiba, chegando a R\$ 2.500,00 o metro quadrado. Dessa forma, investidores que queiram iniciar alguma atividade neste local terão um alto custo para começar seu empreendimento. Assim, pode ser contraditória a estratégia de liberar mais potencial construtivo para estes locais, uma vez que essa mudança agrega valor ao imóvel, podendo elevar seu preço.

A disponibilidade de instrumentos para fazer cumprir a função social da propriedade, prevista na Constituição de 1988, contrasta com a realidade de Pinhais, onde, embora haja escassez de espaço para expandir a malha urbana, uma das regiões mais servidas de equipamentos públicos apresenta subutilização do solo urbano. Essa contradição é uma característica das cidades brasileiras, como já observou Ermínia Maricato:

Nunca é demais repetir que não é por falta de planos e nem de legislação urbanística que as cidades brasileiras crescem de modo predatório. Um abundante aparato regulatório normatiza a produção do espaço urbano no Brasil — rigorosas leis de zoneamento, exigente legislação de parcelamento do solo, detalhados códigos de edificações são formulados por corporações profissionais que desconsideram a condição de ilegalidade em que vive grande parte da população urbana brasileira em relação à moradia e à ocupação da terra, demonstrando que a exclusão social passa pela lógica da aplicação discriminatória da lei (MARICATO, 2000, p. 147).

Em Pinhais, as restrições ao acesso à moradia podem estar incentivando a urbanização ilegal em Piraquara. Devido à falta de áreas urbanizáveis em Pinhais e ao maior controle na ocupação em áreas de interesse ambiental, a produção clandestina da moradia na cidade vizinha torna-se uma alternativa. O bairro Guarituba, em Piraquara, já foi considerado uma das maiores ocupações irregulares do Paraná (ALMEIDA, 2014) e, mesmo com diversas iniciativas de regularização, ainda recebe novas ocupações.

Como já exposto, o processo de urbanização de Pinhais intensificou-se a partir da década de 1970, por meio do “transbordamento” da periferia de Curitiba sobre Piraquara, consolidando um novo núcleo urbano. De certa forma, esse fenômeno se repete, uma vez que o Guarituba se constitui como uma grande mancha urbana independente do núcleo urbano histórico de Piraquara. Esse novo núcleo, porém, encontra-se simultaneamente conurbado com Pinhais e integrado às dinâmicas metropolitanas de Curitiba:

Constata-se que a quantidade de lotes das áreas urbanas de Pinhais e UTP do Guarituba são maiores que a área urbana de Piraquara, e indica a tendência de conurbação nas áreas mais periféricas ao município pólo da RMC, confirmando que a proximidade ao pólo é fator de pressão pelo parcelamento e ocupação (LIMA *et al.*, 2008, p. 13).

#### 4.3.2 A Unidade Territorial de Planejamento (UTP) de Pinhais

Este tópico aborda uma das primeiras iniciativas de ordenamento do território de Pinhais: as Unidades Territoriais de Planejamento (UTPs). Criadas pela Lei Estadual nº 12.248/1998, as UTPs integravam o Sistema Integrado de Proteção dos Mananciais. Esta iniciativa visava articular estado, município e agentes privados com o objetivo de proteger os mananciais da Região Metropolitana de Curitiba (RMC).

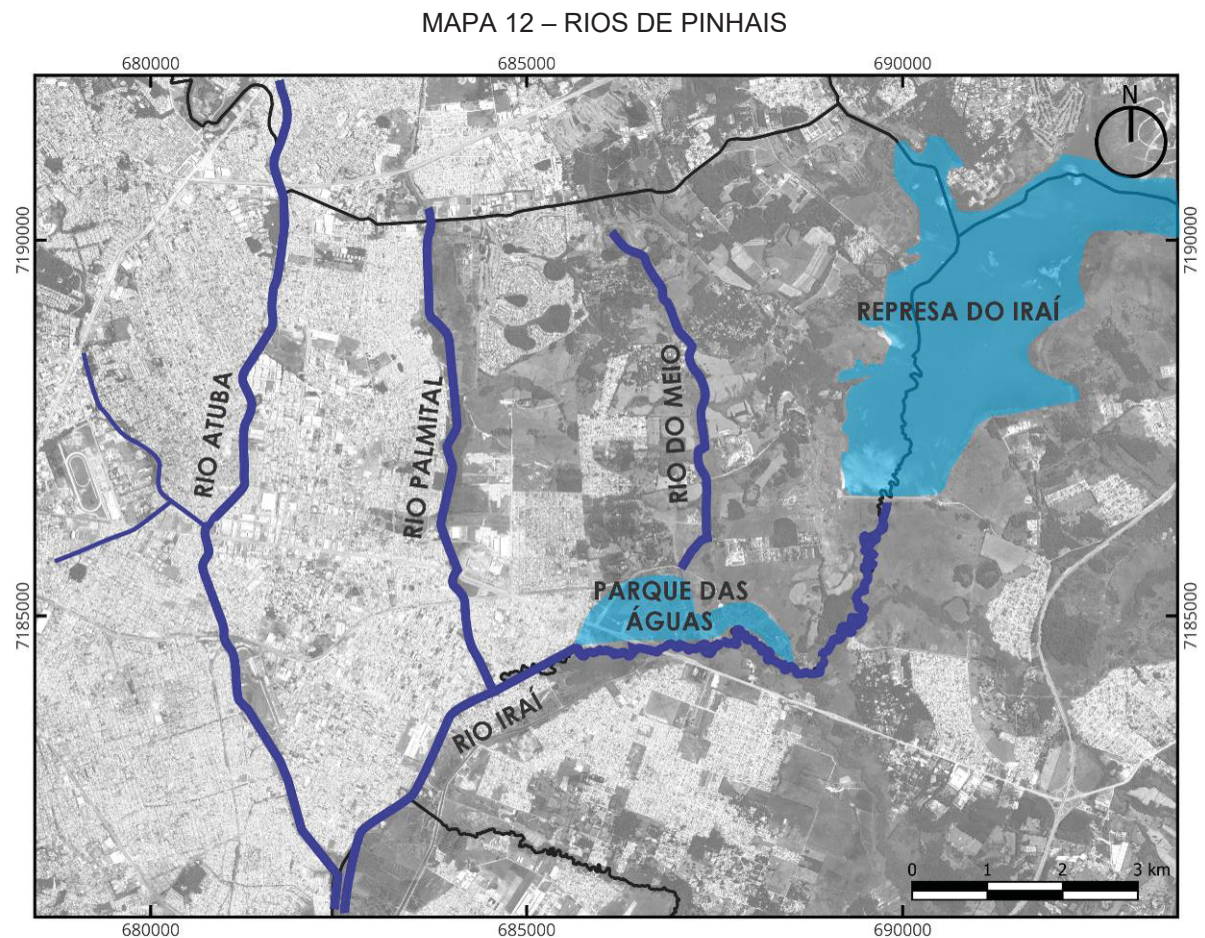
Por abrangerem zonas rurais e urbanas, as UTPs tiveram uma tipologia de zoneamento semelhante à dos planos diretores, estabelecendo restrições de uso, tamanhos de lote e porte das edificações, o que demonstra sua significativa influência na produção do espaço urbano.

A criação dessa normativa está inserida em um contexto de grande expansão da mancha urbana na metrópole de Curitiba durante a década de 1990, momento marcado, segundo Lopes e Mendonça (2010), pela inserção do Estado do Paraná na economia global e pela disputa com outros estados pela atração de investimentos no setor industrial. Segundo os autores, nessa conjuntura de reestruturação econômica e espacial da RMC, surgiram novas legislações de ordenamento territorial de forma a viabilizar essas iniciativas industriais, principalmente do setor automobilístico na porção leste da metrópole — entre elas, estavam as UTPs.

A porção leste do município de Pinhais possui uma importância ambiental significativa por conta de seus recursos hídricos, como mostra o Mapa 12. Nessa região localizam-se o Rio do Meio (que nasce próximo ao condomínio Alphaville e deságua no Parque das Águas) e uma parte da Represa do Iraí. As águas que partem da represa seguem para o Rio Iraí, que delimita o perímetro municipal na porção sul, onde encontram o Rio Atuba que, por sua vez, delimita pela porção oeste. O encontro dos dois rios forma o Rio Iguaçu.

O Parque das Águas é uma extensa planície aluvial formada por diversas cavas que recebem as águas do Rio do Meio. Foi transformado em equipamento urbano de lazer e inaugurado em 2018, constituindo uma iniciativa de recuperar uma

área degradada pela extração de areia, que ocorreu entre as décadas de 1980 e 1990 (FERREIRA, 2012).

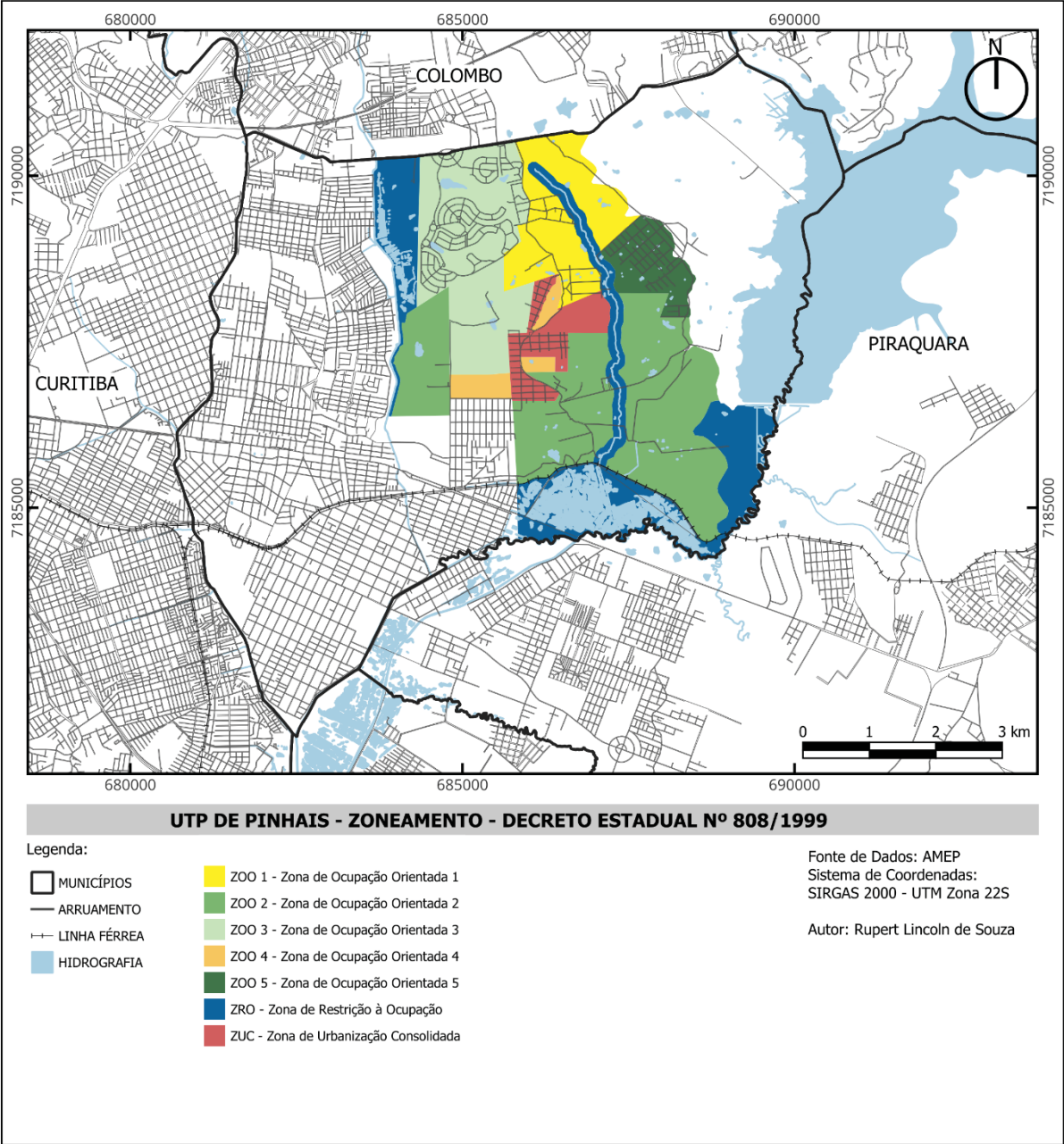


FONTE: O autor (2025).

A UTP de Pinhais foi instituída pelo Decreto Estadual nº 808/1999, que revogou a legislação municipal anterior (Lei nº 134/1994) responsável por criar a APA de Pinhais. Esta nova legislação propunha um modelo de ocupação de baixa densidade com o objetivo de preservar os recursos hídricos da bacia do Rio Iraí, que abastece grande parte da metrópole. Dessa forma, foram delimitadas sete zonas, conforme exposto no Mapa 13.



MAPA 13 – ZONEAMENTO – UTP DE PINHAIS (1999)



FONTE: Adaptado de Paraná (1999).

Foram instituídas cinco Zonas de Ocupação Orientada (ZOO), que se diferenciavam tanto pelo nível de adensamento, quanto pela tipologia de usos permitidos e permissíveis:

Art. 7º As Áreas de Ocupação Orientada se subdividem em:

Zona de Ocupação Orientada I - áreas que por sua função de preservação das nascentes do Rio do Meio deverão permanecer com uma baixíssima densidade, onde será estimulada a manutenção dos usos e ocupações existentes, com lotes de 10.000 m

Zona de Ocupação Orientada II - áreas onde será mantida a baixa densidade, com uma fração média de parcelamento de 5.000 m<sup>2</sup> e lote mínimo de 2.000 m<sup>2</sup>, preservando as condições atuais de ocupação.

Zona de Ocupação Orientada III - áreas de média densidade de ocupação, onde poderá ocorrer acréscimo de potencial construtivo. Esse acréscimo será concedido em 5% da área líquida dos lotes, com coeficiente de aproveitamento máximo equivalente a 0,7 em lotes superiores a 2.000 m<sup>2</sup>, desde que apresentado plano de urbanização do imóvel; sendo que nos 95% restantes da área é permitida a subdivisão em fração média de 2.000 m<sup>2</sup> e lote mínimo de 700 m<sup>2</sup>.

Zona de Ocupação Orientada IV - áreas de média densidade de ocupação onde poderá ocorrer aquisição de potencial construtivo em 5% da área líquida dos lotes, com coeficiente de aproveitamento máximo equivalente a 0,5 em lotes superiores a 2.000 m<sup>2</sup>, desde que apresentado plano de urbanização do imóvel; sendo que nos 95% restantes da área será prevista a subdivisão em fração média de 800 m<sup>2</sup> e lote mínimo de 400 m

Zona de Ocupação Orientada V - áreas que pela sua especificidade, serão destinadas à troca por potencial construtivo, onde poderá ocorrer reversão dos parâmetros de parcelamento e uso do solo, a critério do poder público municipal (PARANÁ, 1999, art. 7).

Ainda segundo o decreto nº 808/1999, foram criadas as Zonas de Restrição à Ocupação (ZRO) e Zonas de Urbanização Consolidada (ZUC). A primeira surgiu pela necessidade de limitar a ocupação nas proximidades do Rio do Meio, Rio Palmital e nas cavas — atual Parque das Águas. Eram áreas de interesse de preservação, nas quais a Prefeitura objetivava instalar equipamentos urbanos. Dessa forma, a administração municipal aceitava a doação de terrenos localizados nessa zona, oferecendo em troca o aumento do potencial construtivo em outras zonas (LOPES e MENDONÇA, 2010). Já a ZUC respondia à necessidade de limitar a expansão do Jardim Karla, uma região com urbanização já consolidada.

Merece destaque na UTP-Pinhais a dinâmica urbana estabelecida pela implantação do empreendimento Alphaville Graciosa, que evidencia a face corporativa da metrópole curitibana ao expressar a reconfiguração de sua periferia e os conflitos

que dela emergem (POLLI, 2007; LOPES e MENDONÇA, 2010). Com a implantação desse empreendimento, além do surgimento de conflitos de cunho ambiental, também são observados conflitos sociais devido à proximidade com a ocupação Zumbi dos Palmares, situada em Colombo.

A partir da década de 90, identifica-se na grande Curitiba a proliferação de condomínios fechados de alto luxo ao lado de grandes ocupações irregulares (já existentes) em áreas de proteção ambiental, áreas de manancial, de abastecimento. Os loteamentos Alphaville Graciosa e a Vila Zumbi dos Palmares, localizados um ao lado do outro, na Região Metropolitana de Curitiba, são exemplos dessa nova conformação das periferias urbanas, da exacerbação da desigualdade, condensando uma série de conflitos e tensões latentes no convívio entre seus moradores. As transformações das periferias urbanas são a expressão mais nítida da ordem/desordem e da desigualdade manifesta no território (POLLI, 2007, p. 3).

Localizado em uma área de aproximadamente 248 hectares, o empreendimento possui 1.218 lotes. Desses, 1.113 são lotes residenciais, 85 são comerciais e um destina-se a um clube de golfe (ROCHA, 2012). O empreendimento também é composto por áreas públicas, objeto de discussão diante de sua função para a cidade e o impacto que sua privatização pode causar no espaço urbano:

Mas é importante questionar quem, de fato, poderá usufruir dos 878 mil m<sup>2</sup> de área pública previstos no projeto do Condomínio Alphaville Graciosa. E dos 457 mil m<sup>2</sup> previstos como área verde pública? Há que se observar os efeitos negativos para a cidade, relacionados ao extremo autoisolamento e à impossibilidade dos moradores vizinhos de utilização dos espaços públicos, das áreas verdes, de circulação e de sociabilização com os moradores do condomínio. Demonstra-se enfim, que a implantação do condomínio acirra o processo de auto-segregação e isolamento (POLLI, 2007, p. 5 e 6).

Segundo Polli (2007), embora pouco evidente, a implantação desses empreendimentos expressa uma forma de violência simbólica, já que propaga um estilo de vida “alienígena”, desconsiderando o entorno e sua realidade social, criando uma espécie de “ilha de fantasia”. Ainda de acordo com a autora, observa-se uma prática de “colonização do território”, já que os condomínios fechados, além de imporem um tipo de comportamento específico para aos moradores de sua própria área e do entorno, são capazes de influenciar o Estado através da flexibilização da legislação e na formação de espaços de autosegregação, atendendo os anseios de isolamento das classes média e alta.

A localização do empreendimento atendia aos interesses dos especuladores, uma vez que o valor inicial da terra era baixo, a proximidade com atrativos ambientais



ajudava a atrair compradores pelas riquezas naturais e pela possibilidade de isolar-se das adversidades da vida urbana, ao mesmo tempo que oferecia fácil acesso às principais centralidades de comércio e serviço da metrópole (RITTER, 2010). Contudo, havia restrições legais relacionadas à preservação ambiental que impediam a iniciativa. Dessa forma, houve intensa pressão por parte de diversos agentes para que uma mudança normativa viabilizasse o empreendimento:

Nesse contexto, componentes da elite curitibana/paranaense, com ramificações nas políticas locais, estadual e nacional (prefeitos, deputados, entre outros), aliaram-se aos interesses da empresa Alphaville Urbanismo S/A e aos principais grupos de especuladores atuantes na RMC. Dessa forma, em uma ação corporativa, conseguiram exercer forte influência política e mudar a legislação de uma porção da APA de Pinhais, em favor dos seus interesses especulativos, convertendo-a em Unidade Territorial de Planejamento (UTP), como foi o caso da área onde foram instalados os residenciais dos Alphaville Graciosa e Pinheiros e os complexos empresariais/ comerciais do Alphaville Graciosa (RITTER, 2010, p. 270).

Além dos impactos sociais, evidencia-se um agravamento na situação ambiental após a instituição da UTP-Pinhais. Conforme demonstram Lopes e Mendonça (2010), após a implantação da UTP, houve piora nos índices de qualidade da água no Rio do Meio. Segundo os autores, longe de solucionar problemas ambientais, a reformulação da legislação serviu principalmente para atender aos interesses de agentes do mercado imobiliário, promovendo uma urbanização excludente, que eleva o preço da terra, nega a realidade social pré-existente e que privatiza os recursos naturais.

Pouco mais de uma década depois de sua criação, o zoneamento da UTP Pinhais foi alterado pelo Decreto estadual nº 9.189/2010. Dentre as alterações, foi criado o Eixo de Comércio e Serviço (ECS), zona na qual deveria ser incentivada a ocupação por atividades do setor terciário. Dessa forma, conforme mostra o Mapa 14, o ECS-1 localizava-se na porção norte do condomínio Alphaville. Contudo, nessa porção já havia sido planejada a implantação de lotes comerciais pelo empreendimento, não representando uma mudança significativa com relação ao zoneamento anterior. Já o ECS-2 localiza-se na porção norte do bairro Jardim Amélia no eixo viário da Rua Humberto de Alencar Castelo Branco. Este zoneamento propunha menor adensamento de atividades comerciais, não permitindo a aquisição de potencial construtivo adicional. O único empreendimento instalado nessa zona foi uma sede do Instituto Federal do Paraná, inaugurada em 2015.

Foram definidas seis ZOO, sendo que a ZOO-1 localizava-se próxima à região das cavas — atual Parque das Águas. Trata-se de uma área de grande interesse ambiental, situada entre a foz do Rio do Meio e a captação da Represa do Iraí. Dessa forma, foram instituídos parâmetros mais rigorosos, com lotes mínimos de 10.000 metros quadrados e coeficiente de aproveitamento máximo de 0,2.

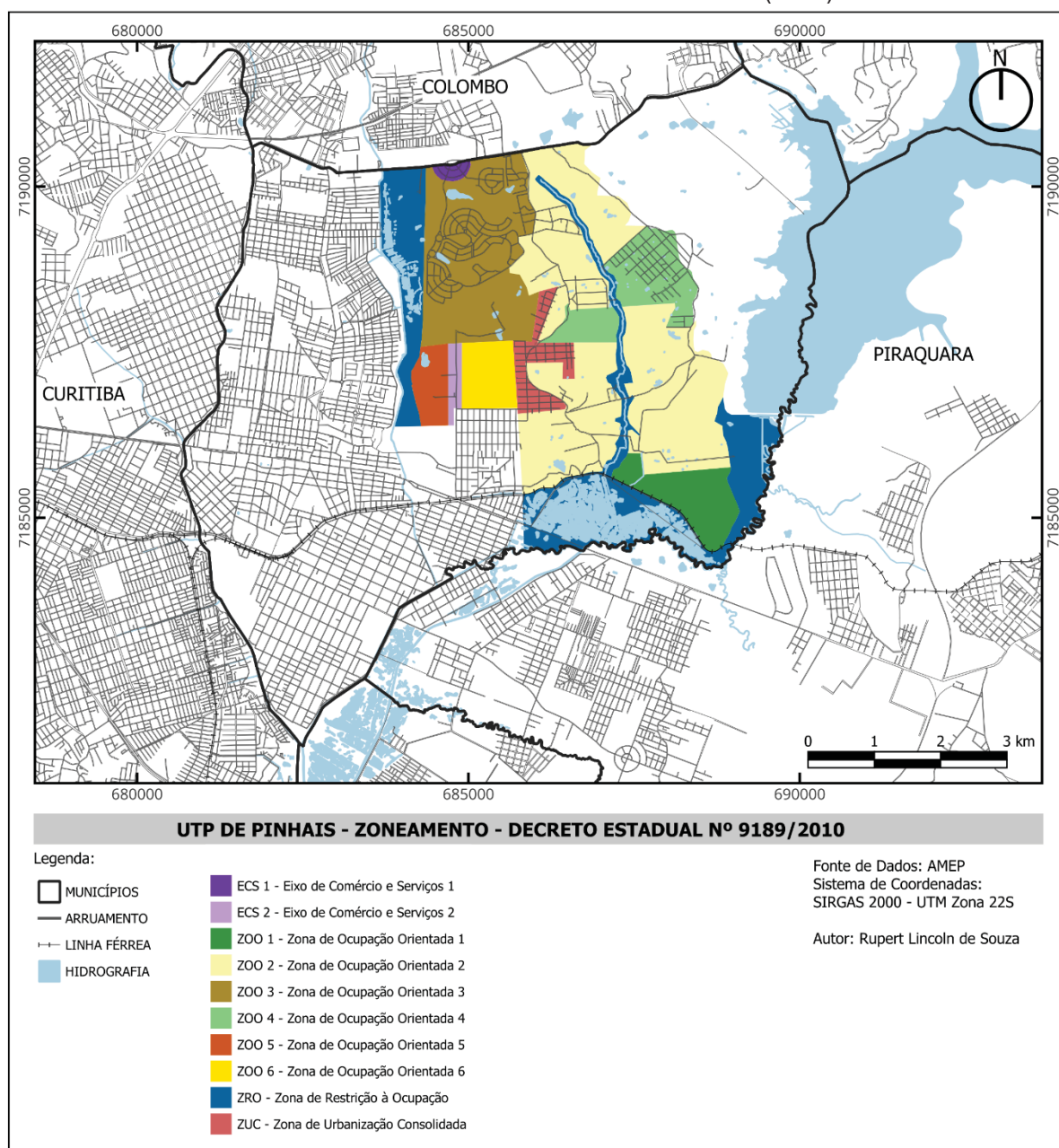
Já a ZOO-2 localizava-se nas antigas ZOO-1 e ZOO-2. Divergindo muito pouco da antiga ZOO-2, permitiu adensamento ligeiramente maior em comparação com o anterior na porção próxima ao Alphaville, onde se localiza a nascente do Rio do Meio, admitindo lotes de no mínimo 5.000 m<sup>2</sup> e condomínios com fração média de até 2.500m<sup>2</sup>, desde que preservando pelo menos 40% da gleba.

A nova ZOO-4 expandiu-se para a porção oeste do Rio do Meio — onde anteriormente estava localizada uma ZUC — com parâmetros rígidos e instituindo a obrigatoriedade de aprovação no Conselho Gestor dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba (CGM-RMC) para o uso do solo.

Já a ZOO-5 incentivou maior adensamento na porção leste do ECS-2, permitindo condomínios horizontais, indústrias pouco poluentes e comércio, com lotes menores — no mínimo 2.000 m<sup>2</sup> — e taxa de ocupação de até 40%.

A ZOO-6 ampliou a área destinada à ocupação moderada no oeste da ZUC, condicionando o uso do solo à aprovação de estudos geotécnicos por órgãos responsáveis.

MAPA 14 – ZONEAMENTO – UTP DE PINHAIS (2010)



FONTE: Adaptado de Paraná (2010).

De forma geral, percebe-se que essa legislação, apesar de permitir novos usos e ampliar o adensamento da porção oeste na UTP — especialmente nas áreas próximas ao condomínio Alphaville —, manteve maior rigidez na porção leste, nas áreas no entorno do Rio do Meio e junto às cavas do atual Parque das Águas.

Alterações pontuais na UTP foram instituídas pelo Decreto nº 11.208/2014, beneficiando principalmente a área comercial do empreendimento Alphaville, com o aumento dos parâmetros construtivos e alteração da delimitação da zona. Entre as mudanças, destacam-se a alteração do coeficiente de aproveitamento básico de 0,2

para 0,8 no ECS-1, a conversão de parte da ZRO próxima ao condomínio em ECS-1 e a permissão de habitação transitória neste zoneamento.

Contudo, o Decreto Estadual nº 2914/2023 reduziu significativamente o perímetro da UTP. Neste, deixaram de fazer parte dela toda a área do condomínio Alphaville e a parte oeste do bairro Jardim Karla, como mostra o Mapa 15. Com relação aos parâmetros de ocupação, na ZOO-1 (área próxima ao Parque das Águas) foi reduzido o tamanho do lote mínimo e permitida a construção de até duas habitações por hectare — acrescentando, portanto, mais uma unidade.

A ZOO-2 passou a abranger todo o entorno do Rio do Meio (antigas ZOO-2 e ZOO-4). Nessa nova zona, foram estabelecidos os seguintes parâmetros: lote mínimo de 2.000 m<sup>2</sup>, permitindo até 5 habitações, CA de 0,4 e fração mínima de lote de 700 m<sup>2</sup>. Esses parâmetros representaram uma sensível flexibilização, especialmente em comparação com a antiga e mais restritiva ZOO-4.

Foi criada uma nova zona no entorno do Jardim Karla, a ZOO-3. Essa zona aumentou os parâmetros de uso do solo em comparação ao zoneamento anterior para a mesma área, permitindo lotes mínimos de 1.000 m<sup>2</sup>, frações privativas de no mínimo 200 m<sup>2</sup> e coeficiente de aproveitamento de 0,6.

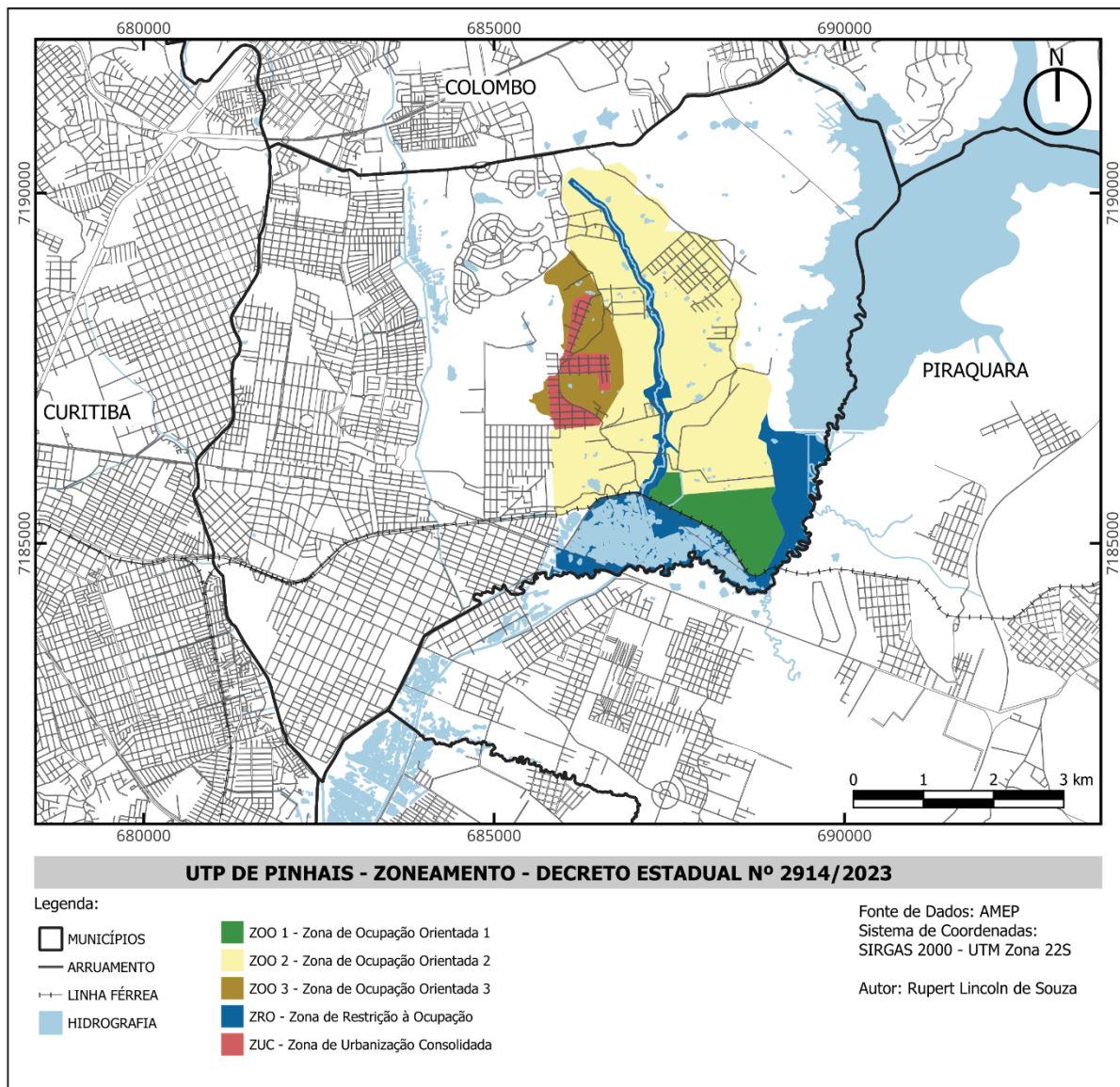
Na ZUC, também foram flexibilizados alguns parâmetros, permitindo lotes mínimos de 200 m<sup>2</sup> e aumentando a densidade habitacional por hectare de 22,3 para 32,5.

Comparando as transformações ocorridas na UTP Pinhais, percebe-se que os parâmetros construtivos foram sendo modificados ao longo do tempo para permitir maior adensamento, principalmente nas áreas que já apresentavam certo nível de urbanização.

Destaca-se também a dinâmica estabelecida com a implantação do condomínio Alphaville e a intenção de formar uma nova centralidade, induzida pelo empreendimento imobiliário com seus lotes comerciais. Esta centralidade pode se relacionar com a teoria de Villaça (2009) de que, ao se mudar para uma nova região, as classes de alta renda tendem a formar um subcentro, uma vez que essas, mesmo em áreas periurbanas, buscam proximidade com seus locais de consumo. Discutiu-se também o fato de que a criação da UTP viabilizou empreendimento imobiliário em uma área de preservação, apontando uma forte relação entre o setor imobiliário e a administração pública. No próximo capítulo, será investigada a expressividade da

centralidade dessa porção do empreendimento em razão da densidade de atividades terciárias.

MAPA 15 – ZONEAMENTO – UTP DE PINHAIS (2023)



FONTE: Adaptado de Paraná (2023).



## 5 CENTRALIDADES EM PINHAIS (PR)

A investigação das centralidades urbanas de Pinhais proposta por esta pesquisa tem como base o mapeamento de atividades consideradas “centrais”. Na perspectiva de Lefebvre (2002), a centralidade constitui-se como um processo, um movimento dinâmico da cidade e, portanto, uma virtualidade, que se materializa em seu(s) centro(s), sendo possível apreender estes fluxos a partir da leitura de seus fixos, ou seja, nos locais onde se acumulam as atividades que os atraem.

Segundo Villaça (2009), o espaço intraurbano é caracterizado pelas dinâmicas urbanas cotidianas, principalmente no que se refere aos deslocamentos em função do trabalho e consumo. Dessa forma, o setor de comércio e serviços assume um forte poder estruturador do espaço urbano, sendo o centro a principal expressão desse poder. A centralidade urbana é um tema complexo que envolve múltiplas escalas e agentes, em níveis local, regional e global (WHITACKER, 2003). Contudo, nesta pesquisa, a análise concentra-se nas centralidades intraurbanas, materializadas como espaços de troca, a partir das atividades de comércio e serviços.

Inicialmente, será demonstrado um panorama do setor terciário a partir dos dados disponibilizados pela RAIS, relativos aos anos de referência selecionados (2007, 2014, 2019, 2021 e 2023). Essa análise permitirá estabelecer relações com as possíveis alterações nas concentrações das atividades do setor, como as mudanças de localização. Em seguida, serão apresentados os resultados do mapeamento das atividades econômicas para identificação das centralidades.

### 5.1 PANORAMA DO SETOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS EM PINHAIS

O setor de comércio e serviços em Pinhais desempenha um papel relevante do ponto de vista econômico, representando mais da metade no PIB do município, conforme demonstrado no tópico 4.1.1. Nesse tópico, serão apresentados alguns dados quantitativos sobre as atividades econômicas de Pinhais. Essa investigação contribuirá para o entendimento de possíveis alterações no padrão de localização das atividades, sem a pretensão de apresentar uma análise econômica aprofundada.

As atividades econômicas que compõem a RAIS são classificadas de acordo com a CNAE. Hierarquizada em cinco níveis, a CNAE 2.0 possui 21 seções (Quadro 7), 87 divisões, 285 grupos, 673 classes e 1.301 subclasses (IBGE, 2024). Dessa forma, cada atividade possui um código formado por uma letra — que indica a seção



— e sete números (incluindo um dígito verificador), os quais representam os demais níveis de classificação, conforme ilustrado no exemplo do Quadro 8.

QUADRO 7 – SEÇÕES CONFORME CNAE 2.0

SEÇÃO	DESCRIÇÃO
A	Agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura
B	Indústrias extrativas
C	Indústrias de transformação
D	Eleticidade e gás
E	Água, esgoto, atividades de gestão de resíduos e descontaminação
F	Construção
G	Comércio; reparação de veículos automotores e motocicletas
H	Transporte, armazenagem e correio
I	Alojamento e alimentação
J	Informação e comunicação
K	Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados
L	Atividades imobiliárias
M	Atividades profissionais, científicas e técnicas
N	Atividades administrativas e serviços complementares
O	Administração pública, defesa e seguridade social
P	Educação
Q	Saúde humana e serviços sociais
R	Artes, cultura, esporte e recreação
S	Outras atividades de serviços
T	Serviços domésticos
U	Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais

FONTE: Adaptado de IBGE (2024).

QUADRO 8 – EXEMPLO DE CLASSIFICAÇÃO DE ATIVIDADE PELA CNAE

Nível	Código	Descrição
Seção	G	Comércio; Reparação de veículos automotores e motocicletas
Divisão	47	Comércio varejista
Grupo	47.6	Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos
Classe	47.61-0	Comércio varejista de livros, jornais, revistas e papelaria
Subclasse	4761-0/03	Comércio varejista de artigos de papelaria

FONTE: O autor (2025).

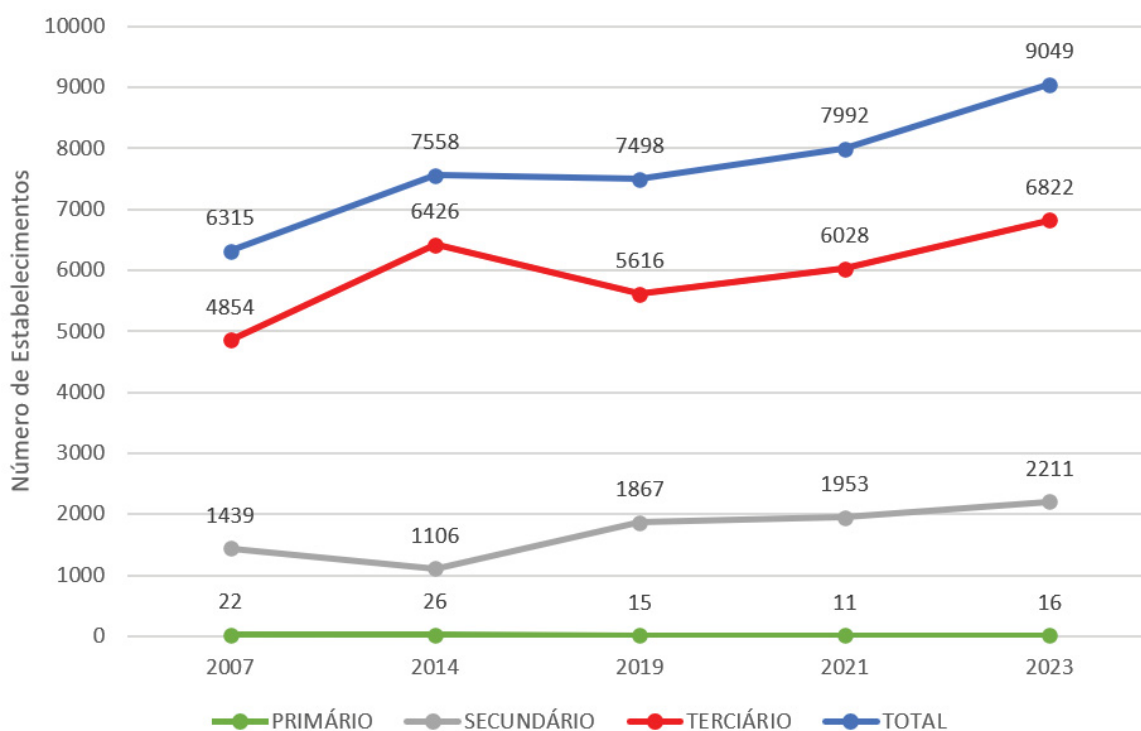
Baseando-se em estudo desenvolvido pelo INPI (2021), é possível organizar as seções da CNAE em setores econômicos. Dessa forma, o setor primário reúne as seções A e B, o setor secundário agrupa as seções de C a F e, por fim, o setor terciário compreende as seções de G a U. Assim, os dados das atividades econômicas de Pinhais podem ser organizados a partir destes setores produtivos.

Conforme apresenta o Gráfico 1, o setor de comércio e serviços apresenta o maior número de estabelecimentos, representando, em 2023, 75,39% do total. No

período entre 2007 e 2014, havia uma tendência de crescimento. Contudo, a partir de 2019 houve uma queda, demonstrando recuperação nos períodos posteriores.

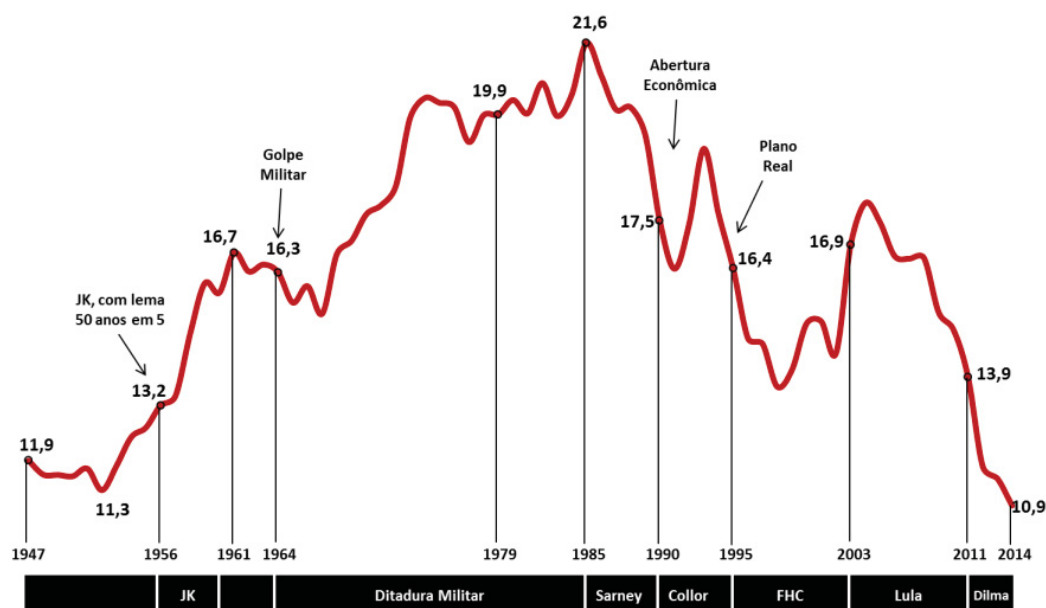
Já o setor secundário representava 24,43% do total de estabelecimentos em 2023, apresentando uma queda em 2014, recuperando-se nos anos seguintes. A partir da década de 1990, o Brasil entrou em um processo de desindustrialização, com queda na produtividade e na participação do PIB (Gráfico 2). Este processo intensificou-se a partir de 2014, o que pode explicar a queda do número de estabelecimentos industriais naquele ano. Contudo, Pinhais, contrariando essa tendência, apresentou crescimento nos períodos posteriores, possivelmente impulsionado por dinâmicas econômicas locais que fortaleceram este setor.

GRÁFICO 1 – NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS POR SETOR ECONÔMICO (2007 A 2023)



FONTE: Elaboração própria a partir dos dados da RAIS.

GRÁFICO 2 – EVOLUÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DA INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO NO PIB (EM %) DE 1947 A 2014

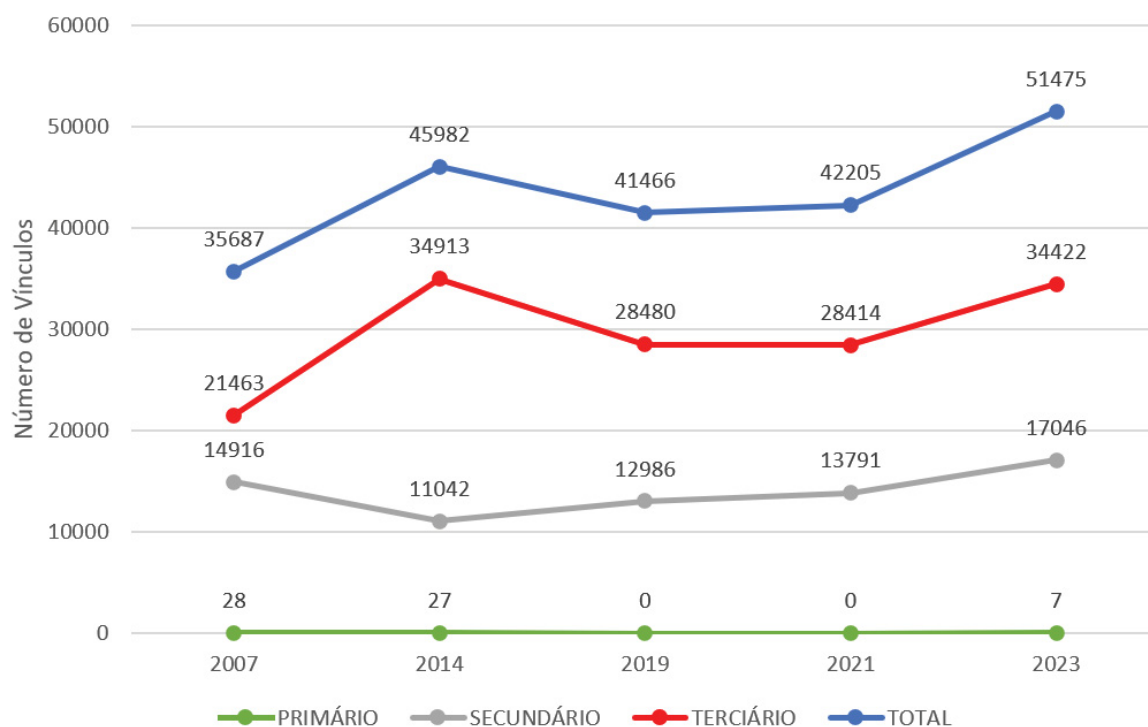


FONTE: FIESP (2015).

Com relação ao número de vínculos, o setor terciário também apresenta o maior número para 2023 (66,87% do total). As variações no número de vínculos acompanham as tendências observadas anteriormente, com 2014 sendo o ano mais crítico para o setor industrial e o período de 2019 a 2021 marcando um declínio significativo para o setor terciário (Gráfico 3). Estes dados evidenciam que a pandemia de COVID-19 impactou de forma mais acentuada o setor de comércio e serviços<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Essa queda na taxa de crescimento no setor terciário apresentada refere-se ao setor como um todo. Porém, alguns setores como o comércio digital, fortaleceram suas vendas nesse período, em função da necessidade de isolamento social e de restrições quanto ao funcionamento de algumas atividades (LACERDA, 2025).

GRÁFICO 3 – NÚMERO DE VÍNCULOS POR SETOR ECONÔMICO (2007 A 2023)



FONTE: Elaboração própria a partir dos dados da RAIS.

No que se refere às atividades terciárias típicas de centros — aquelas selecionadas por Fonseca (2009) — observa-se que entre 2007 e 2014 houve uma taxa de crescimento anual de 8,03% no número de vínculos (Tabela 3). Contudo, em 2019 houve uma redução, seguida de leve crescimento nos anos seguintes, sobretudo no período 2021-2023. Tendência semelhante é verificada no número de estabelecimentos, porém, com menor intensidade.

TABELA 3 – NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS E VÍNCULOS – ATIVIDADES SELECIONADAS

SETOR	2007	2014	2019	2021	2023
Vínculos	5.868	10.075	9.008	9.525	10.923
Estabelecimentos	2.214	2.532	2.241	2.314	2.544

FONTE: Elaboração própria a partir dos dados da RAIS.

Em relação às atividades selecionadas por Fonseca (2009) com mais de 10 vínculos, verifica-se uma dinâmica muito semelhante. No período entre 2007 e 2014, foram gerados 3.272 novos vínculos, correspondendo a 77,77% do total das atividades selecionadas (Tabela 4). Isso demonstra que a maior parte dos vínculos associados às atividades típicas de áreas centrais está concentrada nos

estabelecimentos de maior porte. Em 2019, também foi observada uma redução, seguida de lenta recuperação nos anos seguintes.

TABELA 4 – NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS E VÍNCULOS – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS

SETOR	2007	2014	2019	2021	2023
Vínculos	4000	7272	6526	7076	8219
Estabelecimentos	135	196	186	193	221

FONTE: Elaboração própria a partir dos dados da RAIS.

As empresas podem ser classificadas em micro, pequena, média e grande com base no número de vínculos (conforme Quadro 9). Em Pinhais, as microempresas do setor terciário representam a maior parte do número de estabelecimentos, correspondendo a 92,10% do total em 2023 (Tabela 5). A redução no número de estabelecimentos em 2019 e a tímida recuperação nos períodos posteriores foram verificadas em todos os portes empresariais, exceto nas grandes empresas, o que sugere que essas são mais resilientes às adversidades da economia nacional.

QUADRO 9 – CLASSIFICAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DO SETOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS SEGUNDO PORTE

PORTE	Número de vínculos
Microempresa	até 9 pessoas ocupadas
Pequena empresa	de 10 a 49 pessoas ocupadas
Média empresa	de 50 a 99 pessoas ocupadas
Grande empresa	100 pessoas ocupadas ou mais

FONTE: Adaptado de SEBRAE (2013).

TABELA 5 – NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS DO SETOR TERCIÁRIO POR PORTE

PORTE	2007	2014	2019	2021	2023
Micro empresas	4.563	5.893	5.170	5.559	6.283
Empresa de pequeno porte	247	420	351	368	436
Empresa de Médio porte	28	73	54	57	45
Grande Empresa	16	40	41	44	58

FONTE: Elaboração própria a partir dos dados da RAIS.

Com relação aos vínculos empregatícios por porte no setor terciário (Tabela 6), as grandes empresas concentram a maior parte (49,53%, em 2023). Em todos os portes, foi observada a mesma tendência identificada anteriormente — redução no ano de 2019 e lenta recuperação nos anos seguintes —, incluindo nas grandes

empresas, que também apresentaram redução dos postos de trabalho em 2021 (durante o período da pandemia de COVID-19).

TABELA 6 – NÚMERO DE VÍNCULOS DO SETOR TERCIÁRIO POR PORTE

<b>PORTE</b>	<b>2007</b>	<b>2014</b>	<b>2019</b>	<b>2021</b>	<b>2023</b>
Micro empresas	3.506	6.011	4.394	4.609	5.453
Empresa de pequeno porte	4.887	8.395	6.786	7.149	8.698
Empresa de Médio porte	1.812	5.167	3.913	4.019	3.220
Grande Empresa	11.258	15.340	13.387	12.637	17.051

FONTE: Elaboração própria a partir dos dados da RAIS.

Com base nesses dados, é possível identificar que Pinhais possui um setor industrial significativo, contrariando o processo de desindustrialização no contexto nacional — possivelmente em razão de fatores como o zoneamento, que incentivou esses usos em determinadas regiões, e da inserção do município na RMC, a qual apresentou um processo de desconcentração das atividades industriais para os municípios vizinhos a partir da década de 1990 (FIRKOWSKI, 2001). Contudo, o setor terciário é aquele que apresenta maior número de estabelecimentos e empregos.

Tendo estabelecido esse panorama geral do setor terciário de Pinhais, o próximo tópico avança para a investigação das alterações na localização e concentração espacial dessas atividades econômicas.



## 5.2 IDENTIFICAÇÃO DAS CENTRALIDADES

Neste tópico, será apresentado o mapeamento dos estabelecimentos econômicos no município de Pinhais e em áreas próximas de municípios vizinhos (conforme Capítulo 2), tendo como base a metodologia utilizada por Gaspari (2019), com o objetivo de identificar padrões de localização e aglomerações de atividades típicas de áreas centrais.

Inicialmente, no tópico 5.2.1, será realizado o mapeamento das concentrações utilizando um raio de busca de 500 metros no método KDE para os mapas de calor, de forma a identificar aglomerações intraurbanas que ocupem grandes porções do espaço urbano do município. Foram selecionados, a partir dos dados da RAIS, cinco diferentes grupos de atividades econômicas: (1) todos os estabelecimentos; (2) estabelecimentos do setor secundário; (3) todos os estabelecimentos do setor terciário; (4) atividades do setor terciário selecionadas por Fonseca (2009) e Gaspari (2019); e (5) os estabelecimentos dessas atividades selecionadas que possuem mais de 10 vínculos empregatícios. Apesar de apenas a última ser considerada a metodologia para identificação de centralidades descrita por Fonseca (2009) e Gaspari (2019), os demais mapeamentos contribuem para a identificação de distinções entre padrões de localização das diferentes tipologias de atividades.

De forma a reduzir uma apresentação extensa de mapas, serão apresentadas, para as análises complementares, somente as cartografias de 2007 e 2023, uma vez que não foram observadas alterações significativas nos períodos intermediários, identificando-se apenas uma modificação gradual nas concentrações. Assim, a análise desses períodos será feita com base nos valores de densidade coletados de porções que, de forma recorrente, apresentavam concentrações. Para os estabelecimentos de atividades selecionadas com mais de 10 vínculos, serão apresentados os mapas referentes a todos os períodos.

Já no tópico 5.2.2, será aplicada a mesma metodologia, mas utilizando 250 metros como raio de busca, a fim de identificar aglomerações menores e compreender como os estabelecimentos se distribuem dentro das aglomerações maiores.

### 5.2.1 Raio de 500 metros

Nessa pesquisa, ao investigar a localização das atividades econômicas a partir das diversas categorias apresentadas, foi observado um padrão espacial recorrente quando adotamos o raio de 500 metros. Desse modo, além da análise espacial que os mapas proporcionam, também foi possível realizar uma comparação quantitativa por meio do índice KDE, já que o software QGIS permite identificar este valor em qualquer ponto do mapa. Assim, foram selecionados polígonos de áreas que apareceram de forma recorrente na análise e identificamos o maior índice KDE de cada polígono. Portanto, cada categoria de análise será acompanhada de um mapa que permitirá comparar os valores e identificar a intensidade da aglomeração de cada *cluster*<sup>7</sup>.

Foram selecionados 11 locais (Mapa 16), sendo:

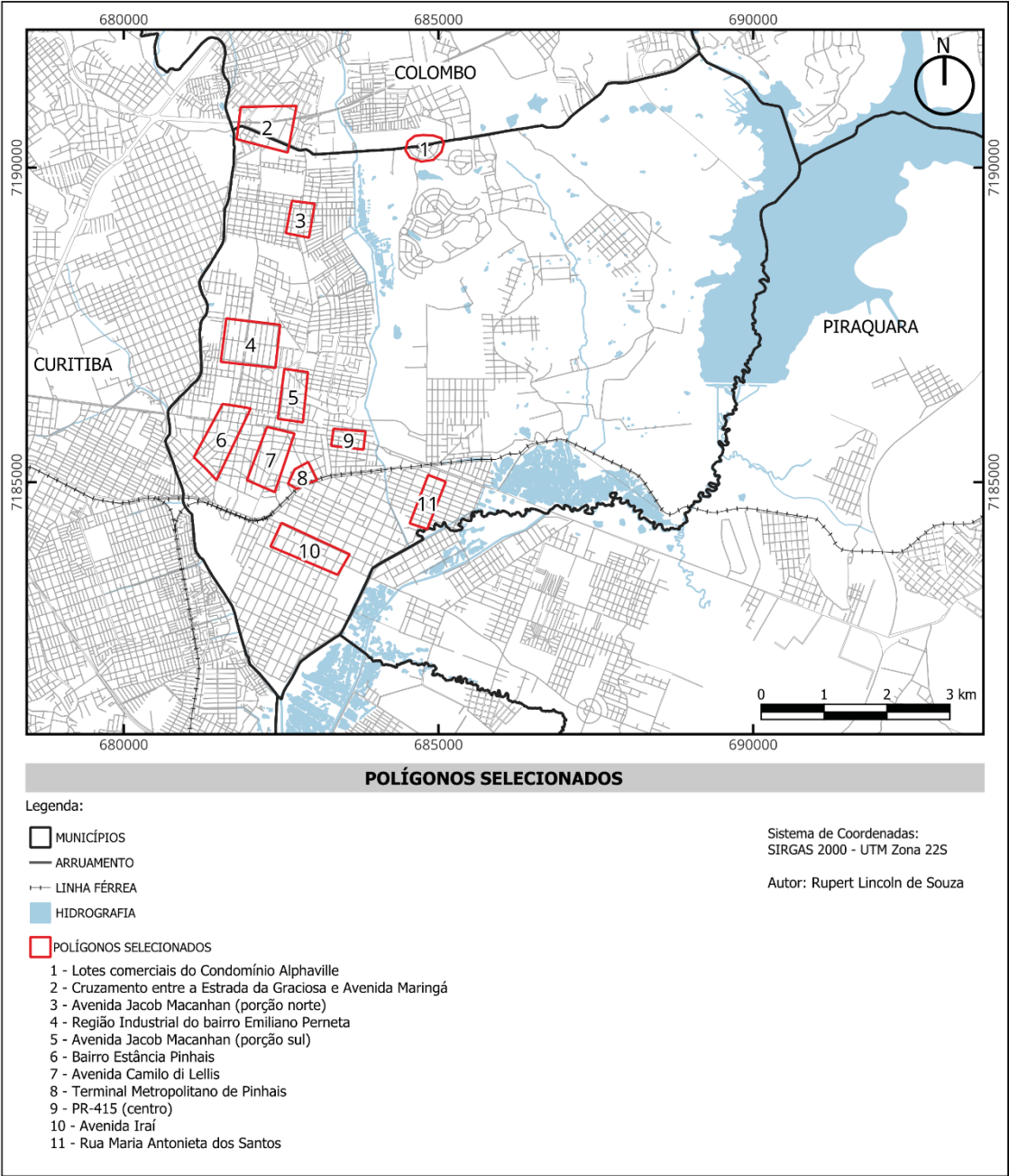
1. Os lotes comerciais do condomínio Alphaville (Fotografias 1 e 2), compostos por atividades do setor terciário voltadas para camadas de alta renda;
2. O cruzamento entre a estrada da Graciosa e a Avenida Maringá (Fotografias 3 e 4) — que, apesar de não possuir tantas atividades comerciais, está próxima ao município de Colombo, podendo configurar-se como uma centralidade em região de conurbação;
3. Uma concentração comercial ao norte da Avenida Jacob Macanhan (Fotografias 5 e 6);
4. Região com alta concentração de atividades industriais no bairro Emiliano Pernetá (Fotografias 7 e 8);
5. Porção sul da Avenida Jacob Macanhan, próxima à PR-415 (Fotografias 9 e 10);
6. Região com concentração de atividades industriais no bairro Estância Pinhais (Fotografias 11 e 12);
7. A Av. Camilo di Lellis (Fotografias 13 e 14);

---

<sup>7</sup> Como nem todas as aglomerações expressam centralidade, será utilizado inicialmente o termo *cluster* para se referir à estas concentrações.

8. Terminal Metropolitano de Pinhais — que possui diversas lojas no seu interior, configurando também como um centro comercial popular (Fotografias 15 e 16);
9. Porção da PR-415, também conhecida como Rodovia João Leopoldo Jacomel, onde há concentração de atividades terciárias, próxima ao rio Palmital (Fotografias 17 e 18);
10. Avenida Iraí (Fotografias 19 e 20);
11. Rua Maria Antonieta dos Santos (Fotografias 21 e 22), localizada no bairro com o mesmo nome e se apresentando como uma subcentralidade.

MAPA 16 – POLÍGONO SELECIONADOS



FONTE: O autor (2025).



FOTOGRAFIA 1 – SHOPPING ALPHA MALL GRACIOSA



FONTE: O autor (2025).

FOTOGRAFIA 2 – LOTES COMERCIAIS DO ALPHAVILLE GRACIOSA



FONTE: O autor (2025).



FOTOGRAFIA 3 – CRUZAMENTO DA ESTRADA DA GRACIOSA COM A AVENIDA MARINGÁ



FONTE: O autor (2025).

FOTOGRAFIA 4 – CRUZAMENTO DA ESTRADA DA GRACIOSA COM A AVENIDA MARINGÁ



FONTE: O autor (2025).



FOTOGRAFIA 5 – PORÇÃO NORTE DA AVENIDA JACOB MACANHAN



FONTE: O autor (2025).

FOTOGRAFIA 6 – PORÇÃO NORTE DA AVENIDA JACOB MACANHAN



FONTE: O autor (2025).

FOTOGRAFIA 7 – INDÚSTRIAS DO BAIRRO EMILIANO PERNETA



FONTE: O autor (2025).

FOTOGRAFIA 8 – INDÚSTRIAS DO BAIRRO EMILIANO PERNETA



FONTE: O autor (2025).



FOTOGRAFIA 9 – PORÇÃO SUL DA AVENIDA JACOB MACANHAN



FONTE: O autor (2025).

FOTOGRAFIA 10 – PORÇÃO SUL DA AVENIDA JACOB MACANHAN



FONTE: O autor (2025).



FOTOGRAFIA 11 – INDÚSTRIAS DO BAIRRO ESTÂNCIA PINHAIS



FONTE: O autor (2025).

FOTOGRAFIA 12 – INDÚSTRIAS DO BAIRRO ESTÂNCIA PINHAIS



FONTE: O autor (2025).

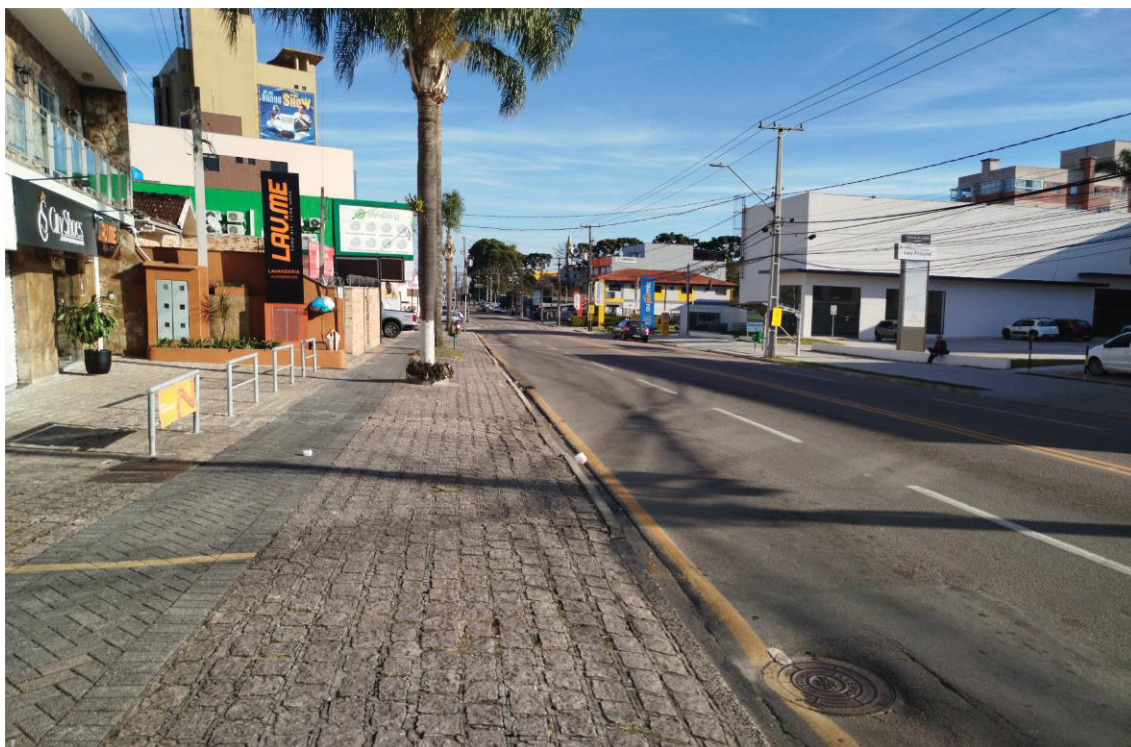


FOTOGRAFIA 13 – AVENIDA CAMILO DI LELLIS



FONTE: O autor (2025).

FOTOGRAFIA 14 – AVENIDA CAMILO DI LELLIS



FONTE: O autor (2025).



FOTOGRAFIA 15 – TERMINAL METROPOLITANO DE PINHAIS



FONTE: O autor (2025).

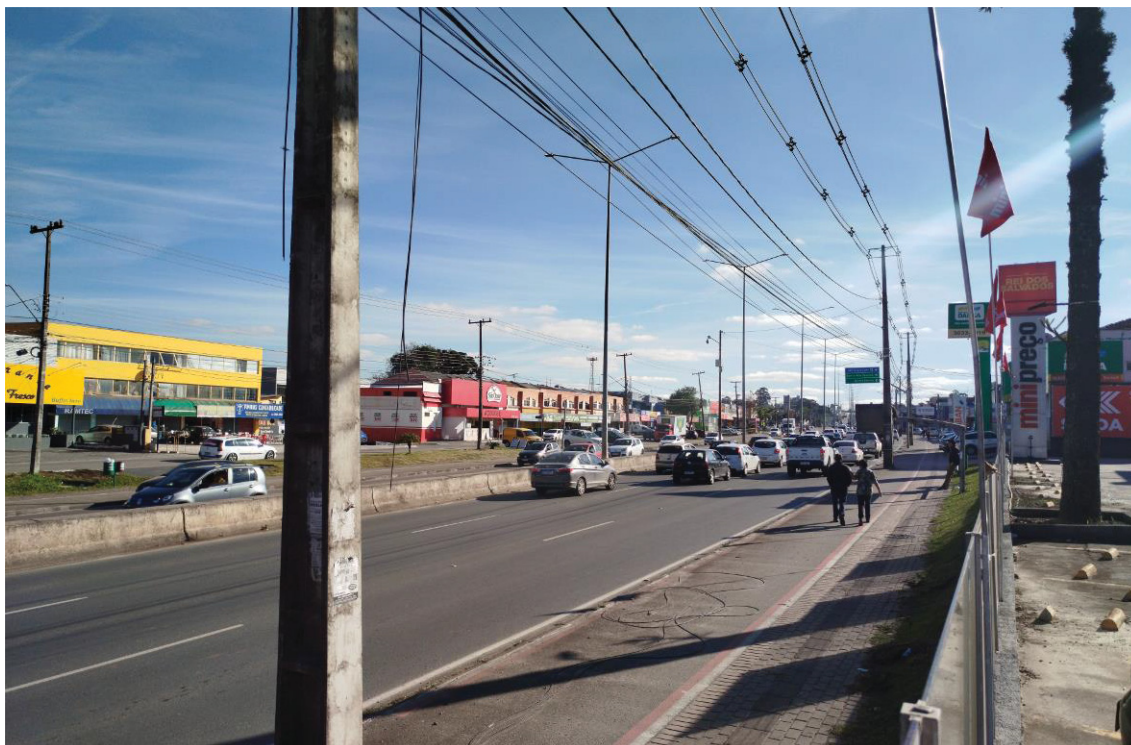
FOTOGRAFIA 16 – TERMINAL METROPOLITANO DE PINHAIS



FONTE: Cheli (2019).



FOTOGRAFIA 17 – PR-415 (CENTRO)



FONTE: O autor (2025).

FOTOGRAFIA 18 – PR-415 (CENTRO)



FONTE: O autor (2025).

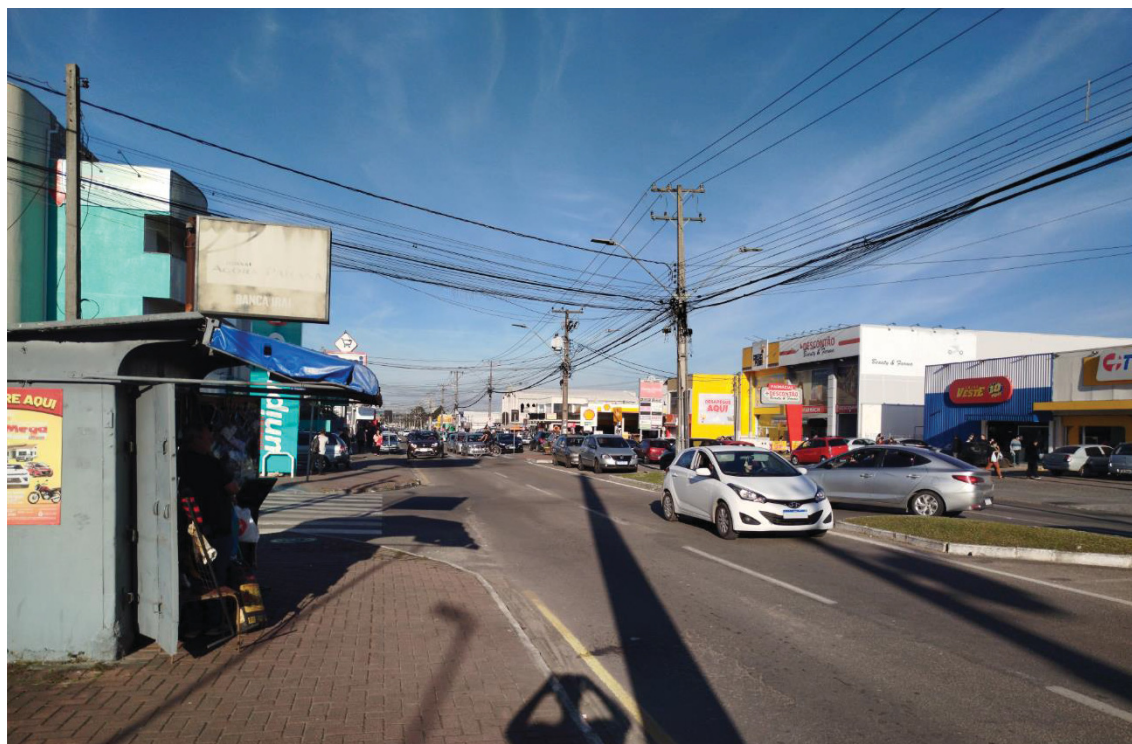


FOTOGRAFIA 19 – AVENIDA IRAÍ



FONTE: O autor (2025).

FOTOGRAFIA 20 – AVENIDA IRAÍ



FONTE: O autor (2025).



FOTOGRAFIA 21 – RUA MARIA ANTONIETA DOS SANTOS



FONTE: O autor (2025).

FOTOGRAFIA 22 – RUA MARIA ANTONIETA DOS SANTOS



FONTE: O autor (2025).

### 5.2.1.1 Todos os estabelecimentos

Inicialmente, analisando os índices de Densidade Kernel para todos os estabelecimentos, observa-se que, em 2007, o *cluster* da Av. Iraí (polígono 10) era o que apresentava maior densidade. Os *clusters* da Av. Camilo di Lellis (polígono 7) e da porção sul da Av. Jacob Macanhan (polígono 5) exibiam valores semelhantes, conforme apresenta a Tabela 7. Estes três locais foram os que apresentaram maior densidade ao longo dos anos, alternando-se nas primeiras posições. Em 2014 e 2019, por exemplo, o *cluster* com maior densidade era o da Av. Camilo de Lellis. Já em 2021 e 2023, o *cluster* da Av. Jacob Macanhan ocupou essa posição.

Também é possível identificar o grande aumento de densidade ao longo dos anos no condomínio Alphaville (polígono 1), que era o de menor densidade em 2007 e tornou-se o quinto mais denso em 2023. O período de maior crescimento anual foi o 2019-2021, em 11,19%.

Os Mapas 17 e 18 complementam essa análise, apresentando os dados para 2007 e 2023, respectivamente. É possível identificar que houve uma intensificação na concentração de atividades nos polígonos 5, 6, 7 e 10. Apesar da alta densidade, o polígono 1 ocupa uma região pequena.

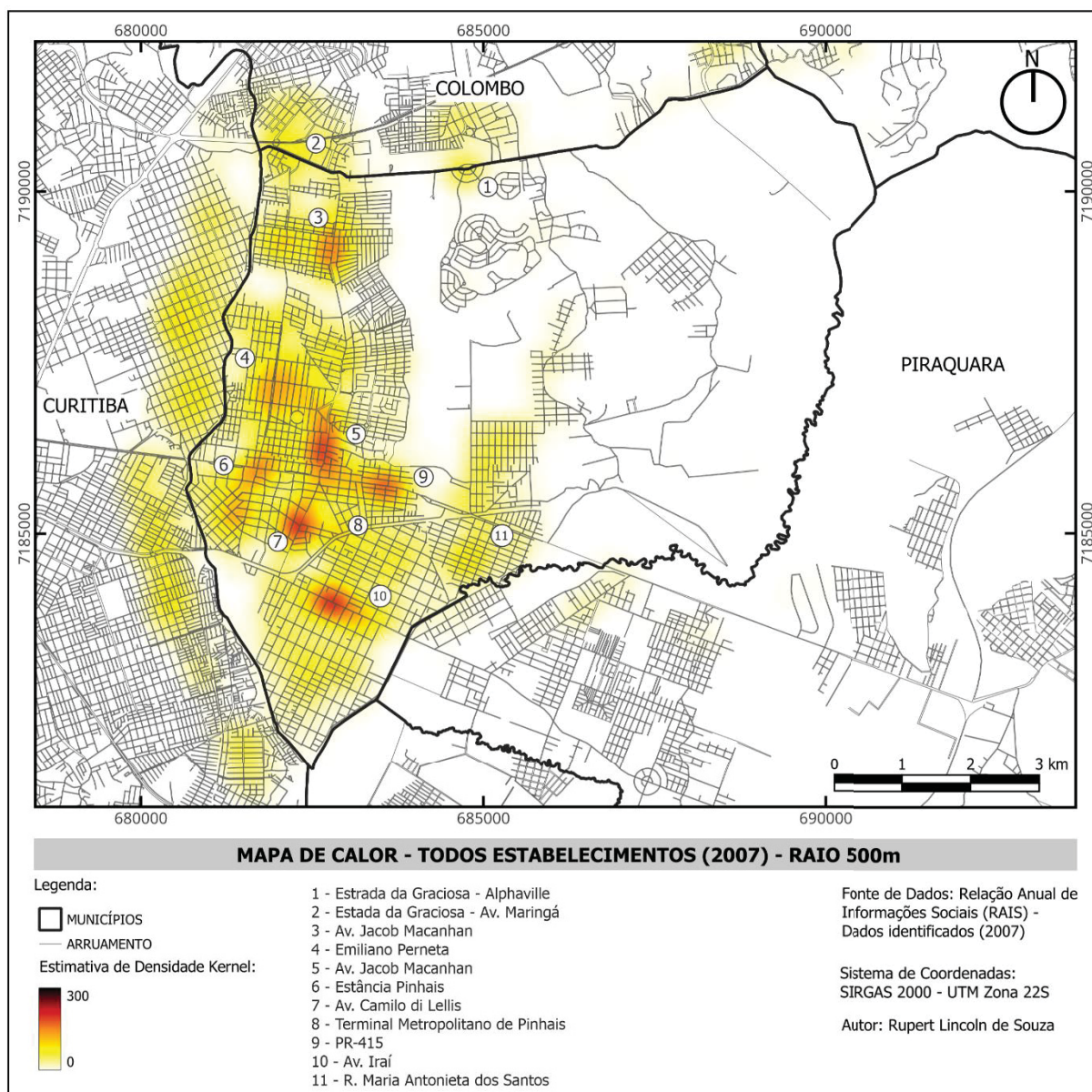
Com relação aos municípios vizinhos, observa-se um aumento distribuído das densidades, principalmente em Colombo e Curitiba, sendo identificadas apenas algumas concentrações fracas em uma porção do Bairro Alto em Curitiba e na Rua Abel Scussiato em Colombo.

TABELA 7 – ESTIMATIVA DE DENSIDADE KERNEL – TODOS OS ESTABELECIMENTOS (500 METROS)

Polígono	2007	2014	2019	2021	2023
1	57,6	98,0	126,5	156,4	172,0
2	81,6	104,4	101,3	95,8	108,0
3	149,9	130,2	120,3	116,7	128,2
4	133,2	151,4	138,0	156,5	163,3
5	187,0	200,6	223,6	251,3	256,1
6	141,7	153,3	156,2	165,9	197,3
7	192,6	236,7	230,6	236,1	239,5
8	96,9	113,3	110,6	119,6	125,2
9	166,7	167,5	156,5	138,8	135,6
10	195,8	196,1	171,8	193,9	207,3
11	84,5	102,9	98,9	90,6	99,9

FONTE: O autor (2025).

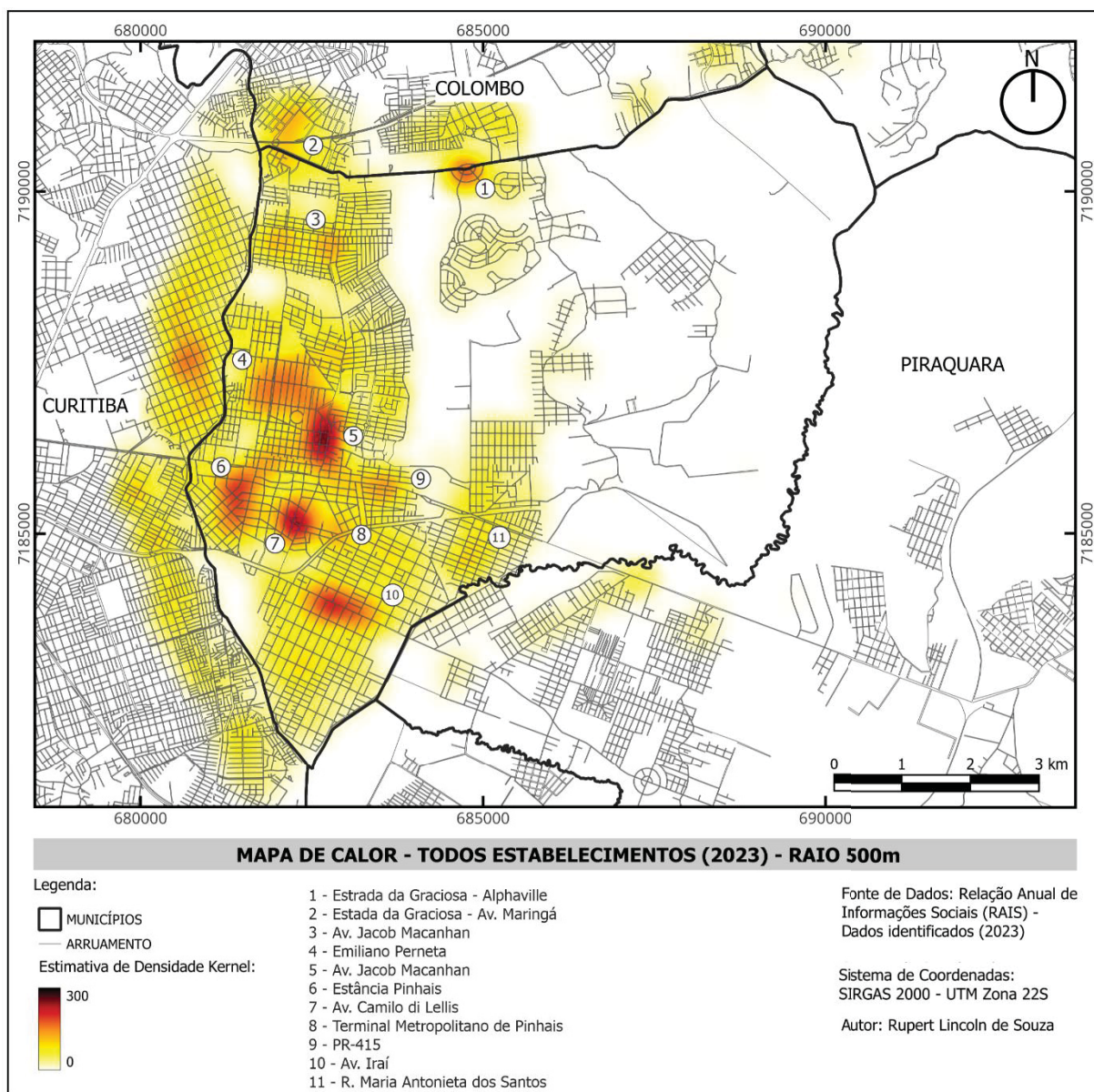
MAPA 17 – TODOS OS ESTABELECIMENTOS (2007) – RAI0 DE 500 METROS



FONTE: O autor (2025).



MAPA 18 – TODOS OS ESTABELECIMENTOS (2023) – RAIO DE 500 METROS



FONTE: O autor (2025).

### 5.2.1.2 Estabelecimentos do setor secundário

Com relação ao setor secundário, observa-se que, desde 2007, o cluster do bairro Emiliano Perneta (polígono 4) se apresentava como o de maior densidade, mantendo-se nessa posição ao longo dos anos, conforme a Tabela 8. Já o cluster do bairro Estância Pinhais (polígono 6), que em 2007 já indicava uma pequena concentração de atividades industriais, demonstrou um grande aumento de densidade no período 2021-2023, no qual apresentou um crescimento anual de 12,4%.

Nos demais polígonos, foi identificado um aumento significativo de densidade no período de 2014 a 2019, seguindo de certa estagnação nos anos seguintes. Esse aumento de densidade nas demais regiões indica que, apesar dos dois clusters citados serem os mais relevantes, também houve uma expansão descentralizada. Nos Mapas 19 e 20, é possível observar o desenvolvimento do cluster industrial no bairro Estância Pinhais entre os anos de 2007 e 2023 e a permanência do bairro Emiliano Perneta como a principal aglomeração industrial do município.

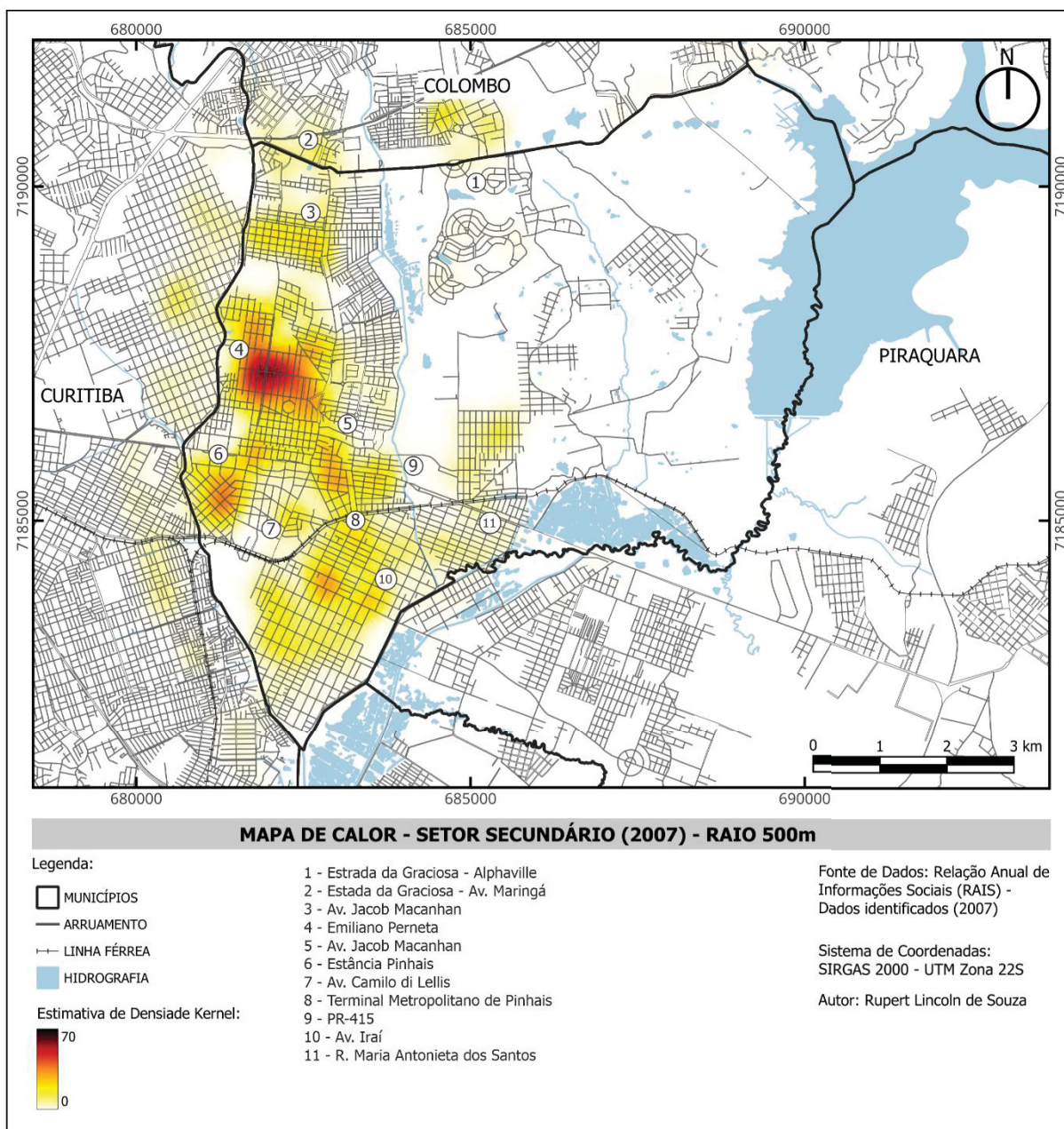
Para os demais municípios, foi observado apenas o surgimento de uma concentração em Colombo no bairro Mauá.

TABELA 8 – ESTIMATIVA DE DENSIDADE KERNEL – SETOR SECUNDÁRIO (500 METROS)

Polígono	2007	2014	2019	2021	2023
1	6,14	5,55	23,3	27,5	23,6
2	10,5	13,1	24,7	23,9	23,3
3	22,9	16,8	20,3	20,0	21,6
4	58,6	51,5	63,2	70,8	71,3
5	19,5	9,6	44,16	36,0	36,6
6	37,3	30,8	46,9	49,5	62,5
7	19,5	9,8	25,0	24,2	31,6
8	11,4	8,4	14,0	17,9	18,3
9	23,0	18,9	35,5	28,7	26,3
10	31,6	22,5	30,25	30,5	32,0
11	11,0	9,6	21,0	23,4	18,8

FONTE: O autor (2025).

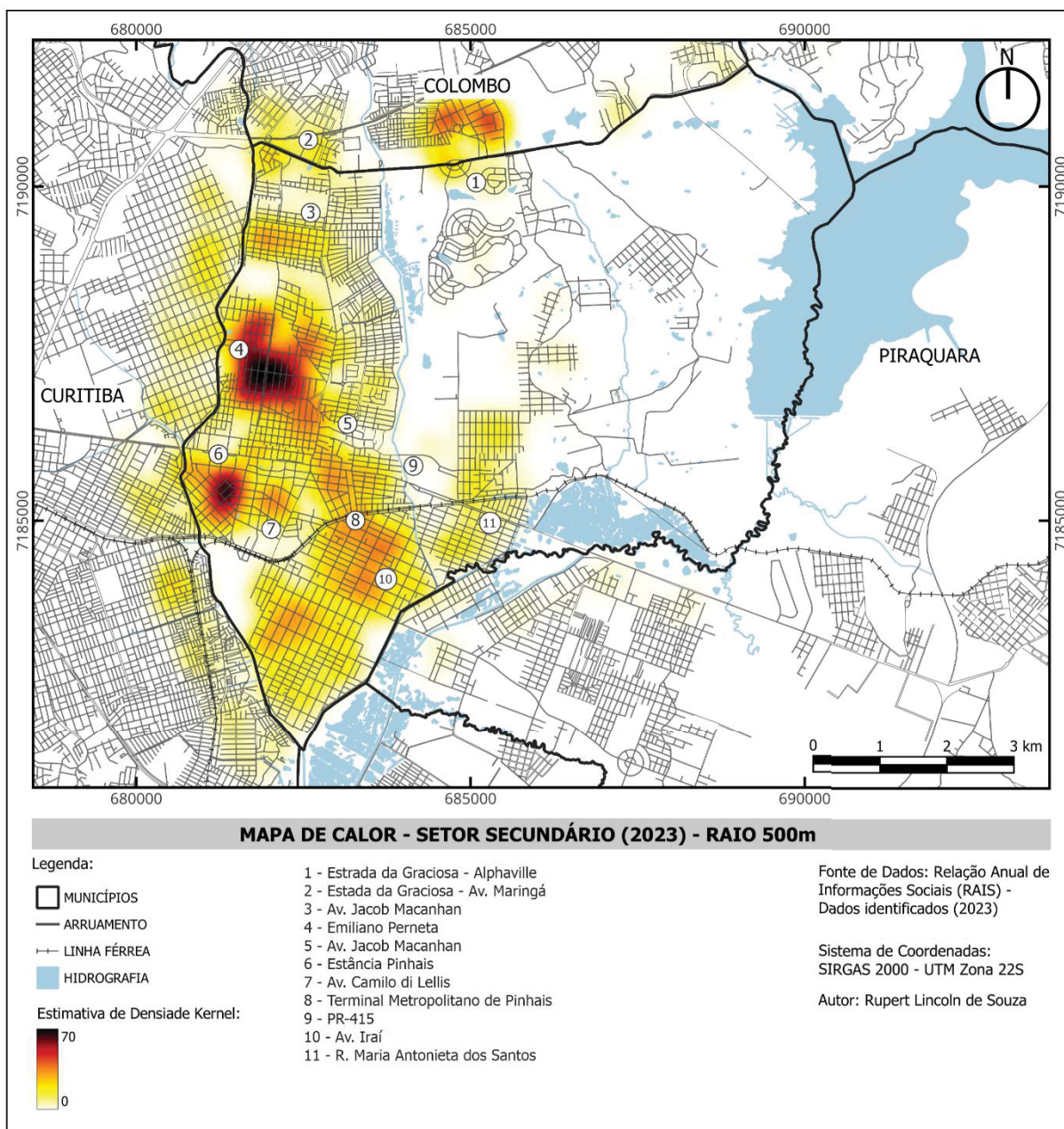
MAPA 19 – SETOR SECUNDÁRIO (2007) – RAIO DE 500 METROS



FONTE: O autor (2025).



MAPA 20 – SETOR SECUNDÁRIO (2023) – RAI0 DE 500 METROS



FONTE: O autor (2025).

### 5.2.1.3 Estabelecimentos do setor terciário

A análise do período 2007-2023 permite identificar a intensificação da aglomeração de atividades terciárias em determinados locais. Conforme mostram a Tabela 9 e os Mapas 21 e 22, três clusters mantiveram-se como os mais expressivos em Pinhais: a Avenida Iraí (polígono 10), a Avenida Camilo Di Lellis (polígono 7) e a porção sul da Avenida Jacob Macanhan (polígono 5). As duas primeiras sempre apresentaram valores semelhantes entre si, enquanto a Avenida Iraí, embora com índices ligeiramente inferiores, registrou o maior crescimento no período analisado, principalmente entre 2019 e 2021 — um resultado que contraria a hipótese inicial de que o período pandêmico levaria ao enfraquecimento dessas aglomerações.

Com relação às demais concentrações, merece destaque a intensificação no cluster do condomínio Alphaville (polígono 1) ao longo dos anos, sendo o que apresentou a maior taxa de crescimento no intervalo analisado, especialmente entre 2019 e 2021, com uma média anual de 11,55%. Por outro lado, registrou-se uma diminuição da densidade na porção norte da Avenida Jacob Macanhan (polígono 3) e no trecho da PR-415 próximo ao rio Palmital (polígono 9). As demais localizações, por sua vez, não apresentaram alterações significativas ao longo da série histórica.

Novamente, nos municípios vizinhos, foi observado um aumento distribuído das densidades em Colombo e Curitiba, com algumas concentrações fracas em uma porção do Bairro Alto em Curitiba e na Rua Abel Scussiato em Colombo.

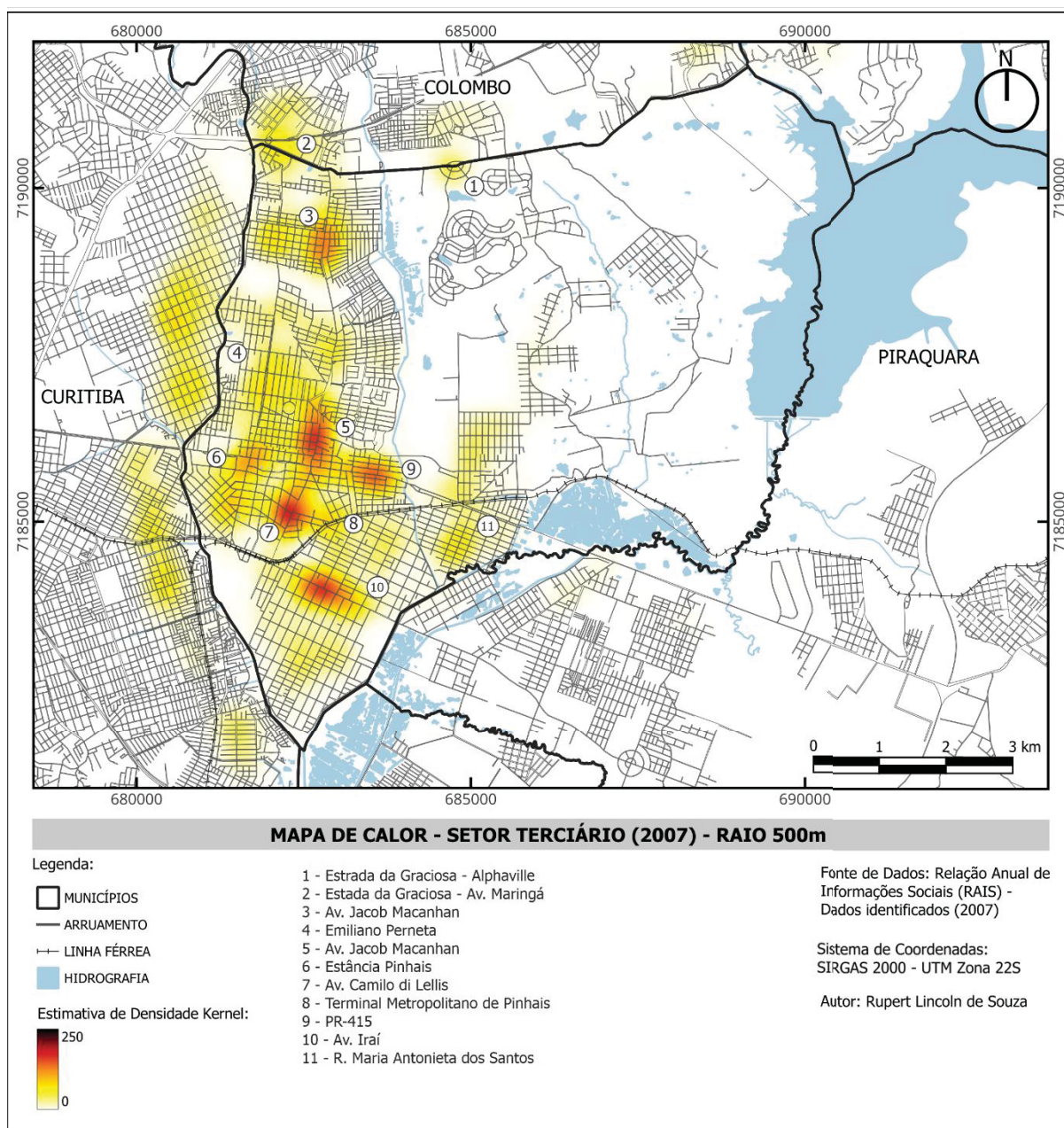
TABELA 9 – ESTIMATIVA DE DENSIDADE KERNEL – SETOR TERCIÁRIO (500 METROS)

Polígono	2007	2014	2019	2021	2023
1	52	92,0	103,5	128,8	149,7
2	71,3	93,2	78,1	82,3	88,2
3	130,2	118,8	100,8	97,9	109,0
4	80,5	104,1	74,8	86,5	92,5
5	167,3	188,8	197,2	225,0	223,6
6	112,3	141,9	125,4	133,0	148,2
7	175,2	227,8	206,0	244,0	222,7
8	86,3	107,9	94,5	99,3	106,3
9	144,2	151,2	122,6	112,2	110,8
10	165,6	177,5	145,5	168,3	185,9
11	74,1	93,5	78,1	68,8	81,1

FONTE: O autor (2025).

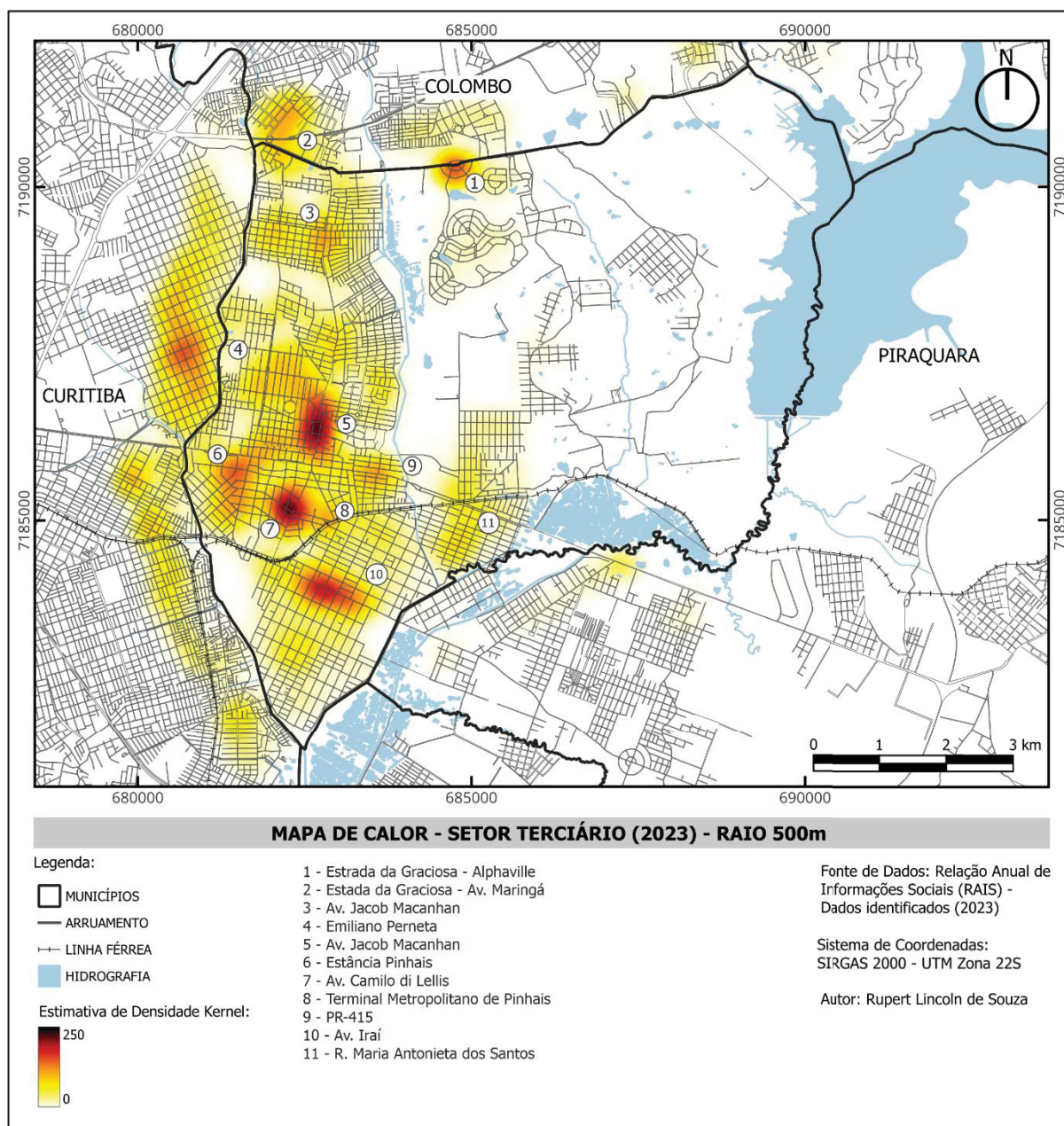


MAPA 21 – SETOR TERCIÁRIO (2007) – RAIO DE 500 METROS



FONTE: O autor (2025).

MAPA 22 – SETOR TERCIÁRIO (2023) – RAIO DE 500 METROS



FONTE: O autor (2025).

#### 5.2.1.4 Atividades selecionadas

Com relação aos estabelecimentos que se classificam nas atividades típicas de centros, conforme Gaspari (2019) e Fonseca (2009), o cluster da Av. Iraí (polígono 10) manteve-se como aquele com maior densidade em todos os períodos analisados. As concentrações destas atividades na Av. Jacob Macanhan e Av. Camilo di Lellis apresentaram valores semelhantes e alternaram-se entre a segunda e a terceira posição ao longo dos anos examinados.

Observando os dados da Tabela 10, podemos perceber que no período 2007-2014 houve pouco crescimento dos índices de densidade, enquanto que o período 2014-2019 apresentou diminuição, com exceção do cluster do condomínio Alphaville (polígono 1), que apresentou crescimento em todos os períodos. No período 2019-2021 verificou-se diminuição de alguns, porém houve crescimento significativo naqueles locais que apresentam maior concentração. Isto indica que, no período da pandemia de COVID-19, os centros menores foram mais afetados, enquanto que as centralidades principais foram fortalecidas. No período 2021-2023 destaca-se a recuperação de densidade em locais como a Rua Maria Antonieta do Santos (polígono 11) e no bairro Emiliano Perneta (polígono 4).

No Mapa 23, referente a 2007, identificam-se cinco centralidades que se destacam perante as restantes, sendo as dos polígonos 3 (norte da Av. Jacob Macanhan), 5 (sul da Av. Jacob Macanhan), 7 (Av. Camilo di Lellis), 9 (PR-415) e 10 (Av. Iraí). Contudo, no ano de 2023 (Mapa 24), os cluster 5, 7 e 10 passaram a apresentar maior protagonismo perante as demais.

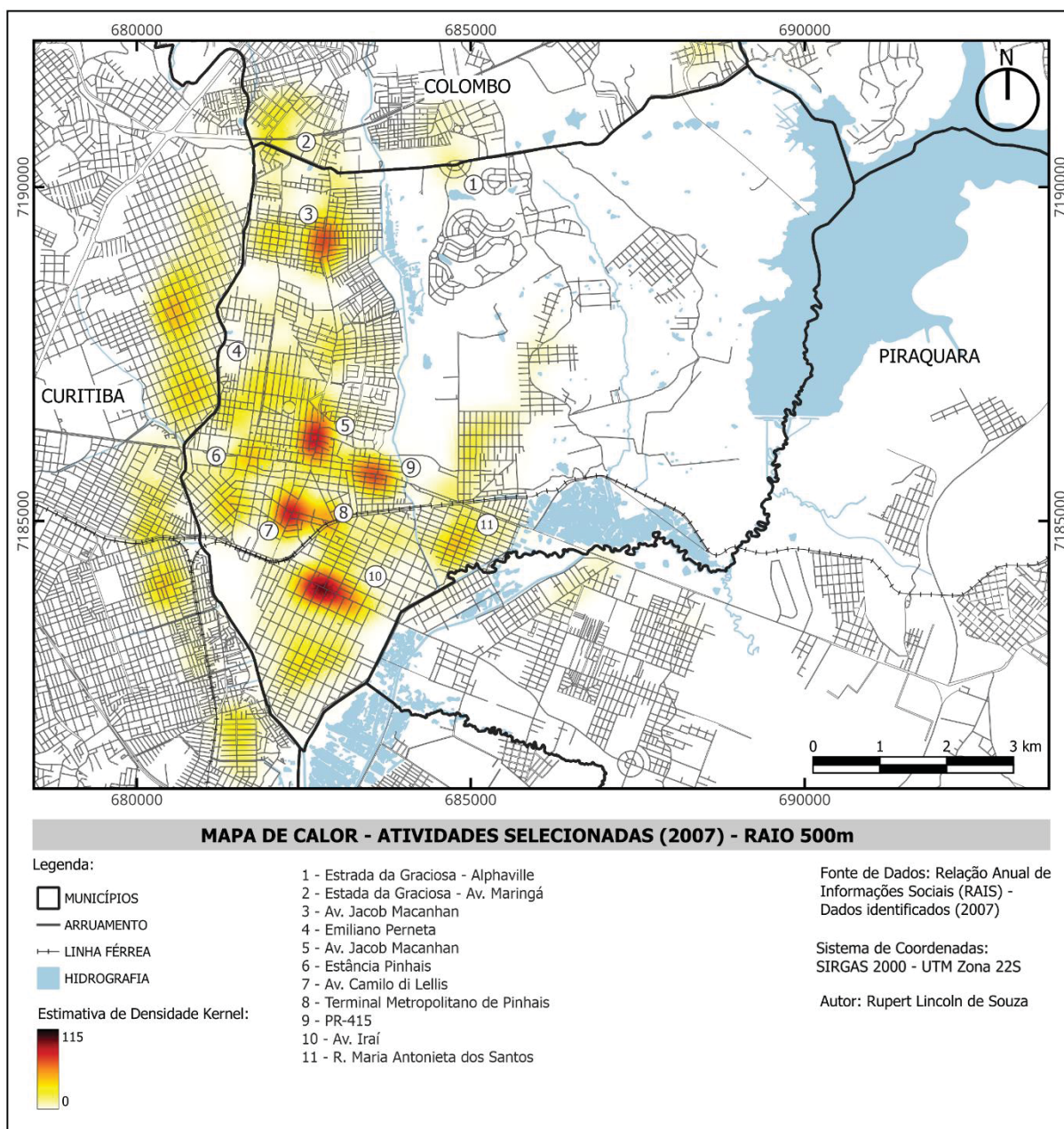
TABELA 10 – ESTIMATIVA DE DENSIDADE KERNEL – ATIVIDADES SELECIONADAS (500 METROS)

<b>Polígono</b>	<b>2007</b>	<b>2014</b>	<b>2019</b>	<b>2021</b>	<b>2023</b>
1	17,8	22,3	29,6	34,5	40,2
2	27,2	35,8	35,7	31,9	38,2
3	71,8	68,5	60,0	55,8	57,3
4	35,9	37,1	27,9	27,1	34,3
5	84,2	91,1	86,9	95,2	99,2
6	42,4	53,1	45,0	41,3	41,7
7	82,9	96,0	85,3	102,8	99,8
8	52,1	67,0	63,0	62,2	61,5
9	71,3	70,7	56,4	54,2	54
10	100,2	110,4	96,4	105,2	118,1
11	43,9	52,6	47,7	38,5	47,5

FONTE: O autor (2025).



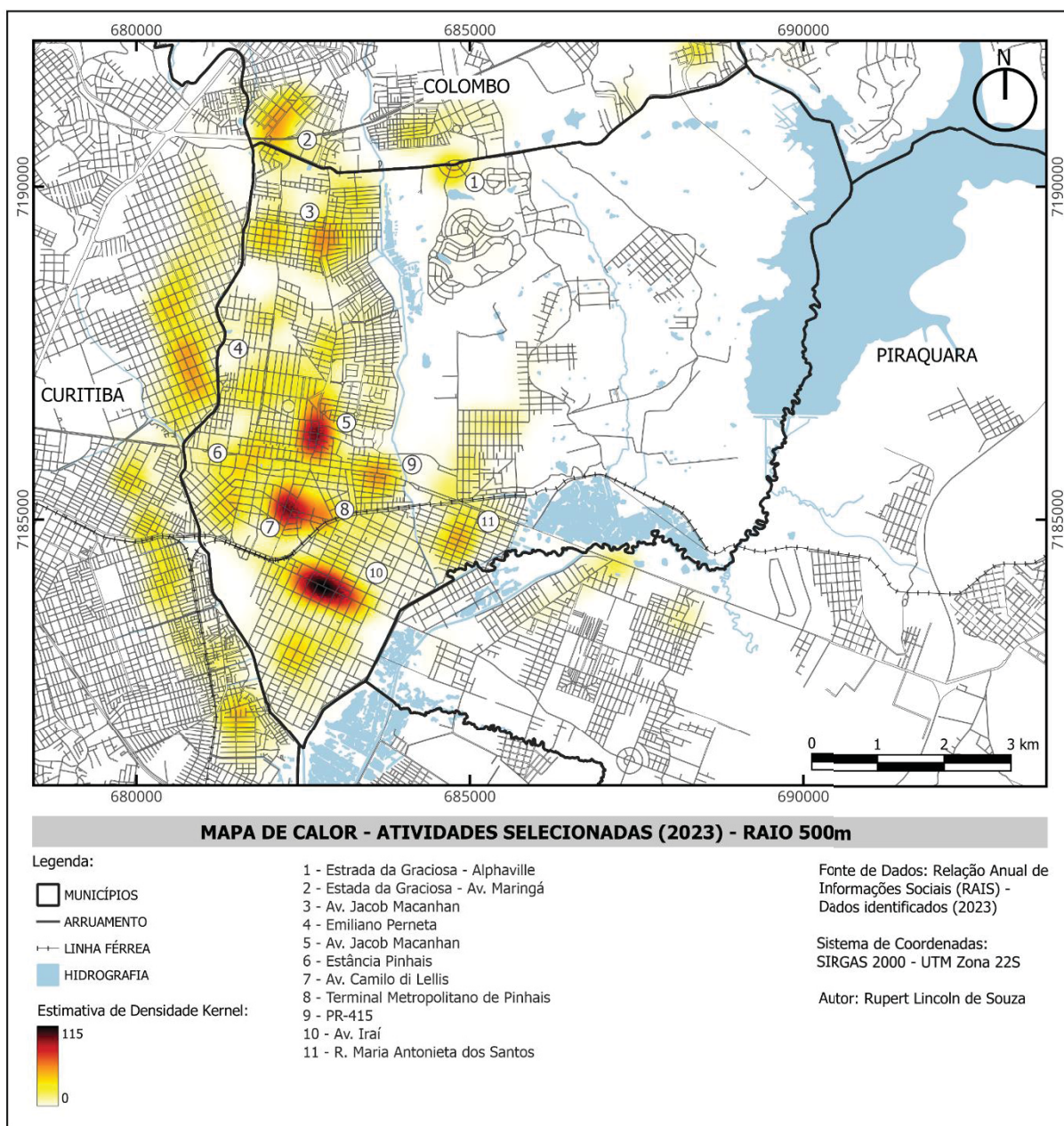
MAPA 23 – ATIVIDADES SELECIONADAS (2007) – RAO DE 500 METROS



FONTE: O autor (2025).



MAPA 24 – ATIVIDADES SELECIONADAS (2023) – RAIO DE 500 METROS



FONTE: O autor (2025).

#### 5.2.1.5 Atividades selecionadas com 10 ou mais vínculos

A aplicação da metodologia que isola os estabelecimentos com dez ou mais vínculos, utilizando a Estimativa de Densidade Kernel com raio de 500 metros, revela uma significativa transformação das centralidades no município de Pinhais ao longo do período analisado (2007-2023).

A análise quantitativa da densidade, com auxílio da Tabela 11, mostra que a centralidade na porção sul da Avenida Jacob Macanhan (polígono 5) apresentou os maiores valores em 2007, mantendo-se como a de maior intensidade ao longo dos anos. Nota-se, também, o incremento na centralidade da Avenida Iraí (polígono 10), que teve um crescimento acentuado entre 2019 e 2021, atingindo valores equivalentes aos da Avenida Jacob Macanhan e consolidando-se como a que mais se intensificou no período de 2007 a 2023.

Um outro aspecto notável é a intensificação da centralidade da PR-415, próxima ao Rio Palmital (polígono 9). Esta centralidade em particular passou por um processo de especialização, pois, enquanto o número de atividades centrais e secundárias aumentou, houve uma diminuição nas demais categorias.

No período de 2007 a 2014, a centralidade da porção sul da Av. Jacob Macanhan (polígono 5) apresentou grande crescimento, enquanto a da porção norte (polígono 3) diminuiu de forma intensa, como mostram os Mapas 25 e 26. Nesse mesmo intervalo, as centralidades dos polígonos 6, 7, 9 e 10 consolidaram-se de forma mais destacada em relação ao resto do território, acentuando o contraste na distribuição das densidades.

Entre 2014 e 2019, observou-se uma retração na maioria das centralidades — com exceção dos polígonos 3, 7 e 8, que tiveram aumento significativo —, conforme se observa no Mapa 27.

No período de 2019 a 2021, apesar da estagnação no número de estabelecimentos típicos de centros, houve crescimento intenso em algumas centralidades, como no condomínio Alphaville (polígono 1) e na Avenida Iraí (polígono 10). O Mapa 28 revela que a região de interseção dos principais fluxos metropolitanos — norte-sul (Avenida Jacob Macanhan e Avenida Camilo Di Lellis) e leste-oeste (PR-415) — passou a exibir concentrações de maneira mais contínua e integrada.

Os dados de 2023 mostram um cenário contraditório: embora o número total de estabelecimentos centrais com mais de dez vínculos tenha aumentado

significativamente, a densidade diminuiu em várias das centralidades preexistentes, com exceção da porção sul da Avenida Jacob Macanhan (polígono 5), da Avenida Iraí (polígono 10) e da Rua Maria Antonieta dos Santos (polígono 11). A espacialização desses dados no Mapa 29 permite afirmar que, em 2023, Pinhais estava estruturado em torno de duas grandes centralidades: uma na região de confluência dos eixos das avenidas Jacob Macanhan e Camilo Di Lellis com a PR-415 (polígonos 5, 7, 9 e 6), onde se localiza o bairro Centro; e a segunda, representada pela Avenida Iraí (polígono 10). Contudo, ambas as centralidades configuram-se de forma linear, restringindo-se aos eixos viários, sem constituir uma região central contínua e consolidada. Apesar de o centro comercial do condomínio Alphaville apresentar um valor significativo, ele ocupa uma porção muito reduzida do espaço urbano.

Não foram observadas centralidades significativas na área que abrange os municípios vizinhos.

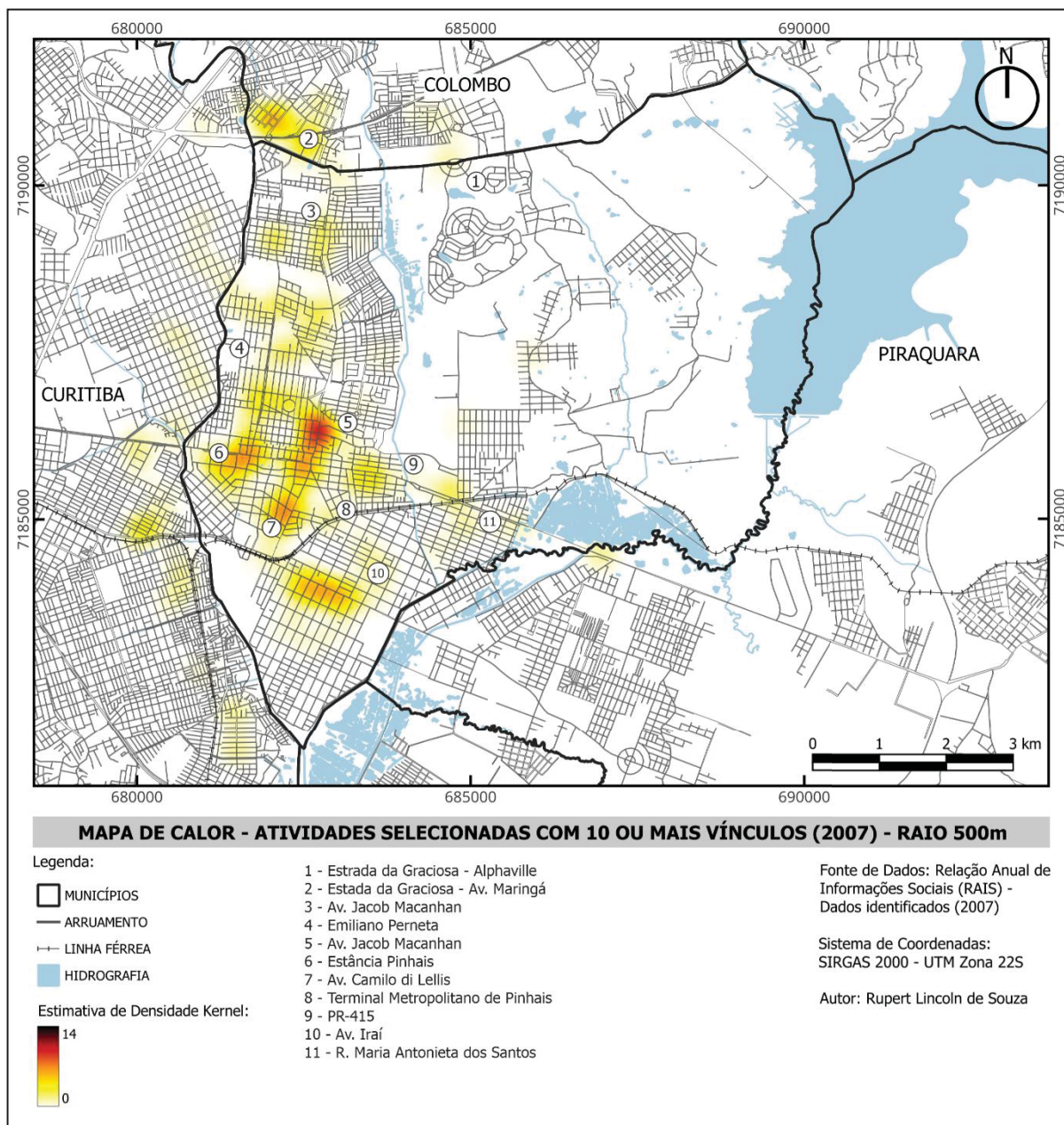
TABELA 11 – ESTIMATIVA DE DENSIDADE KERNEL – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (500 METROS)

Polígono	2007	2014	2019	2021	2023
1	1,6	2,7	1,6	4,6	5,4
2	5,6	2,5	3,0	3,8	3,7
3	2,8	1,1	4,8	2,1	3,4
4	3,5	2,9	2,7	5,2	5,6
5	9,7	14,0	11,3	11,0	13,8
6	6,8	8,6	9,3	9,8	10,8
7	6,9	8,3	11,0	9,0	10,0
8	2,0	2,9	4,8	0,8	0,3
9	4,0	6,7	7,0	7,4	7,2
10	6,3	10,7	9,0	11,0	11,8
11	1,7	2,6	0,9	1,7	3,4

FONTE: O autor (2025).

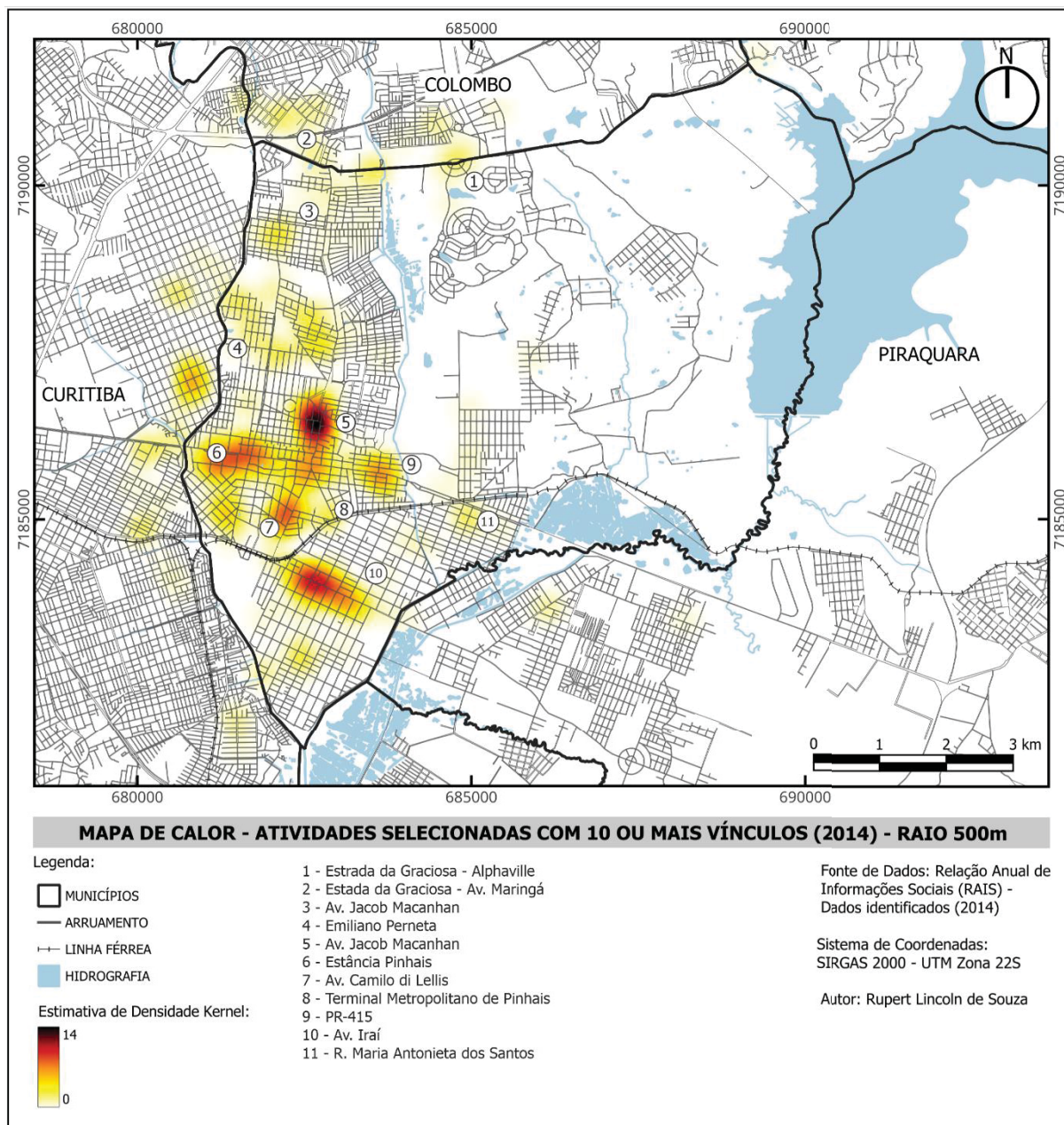


MAPA 25 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2007) – RAIO DE 500 METROS



FONTE: O autor (2025).

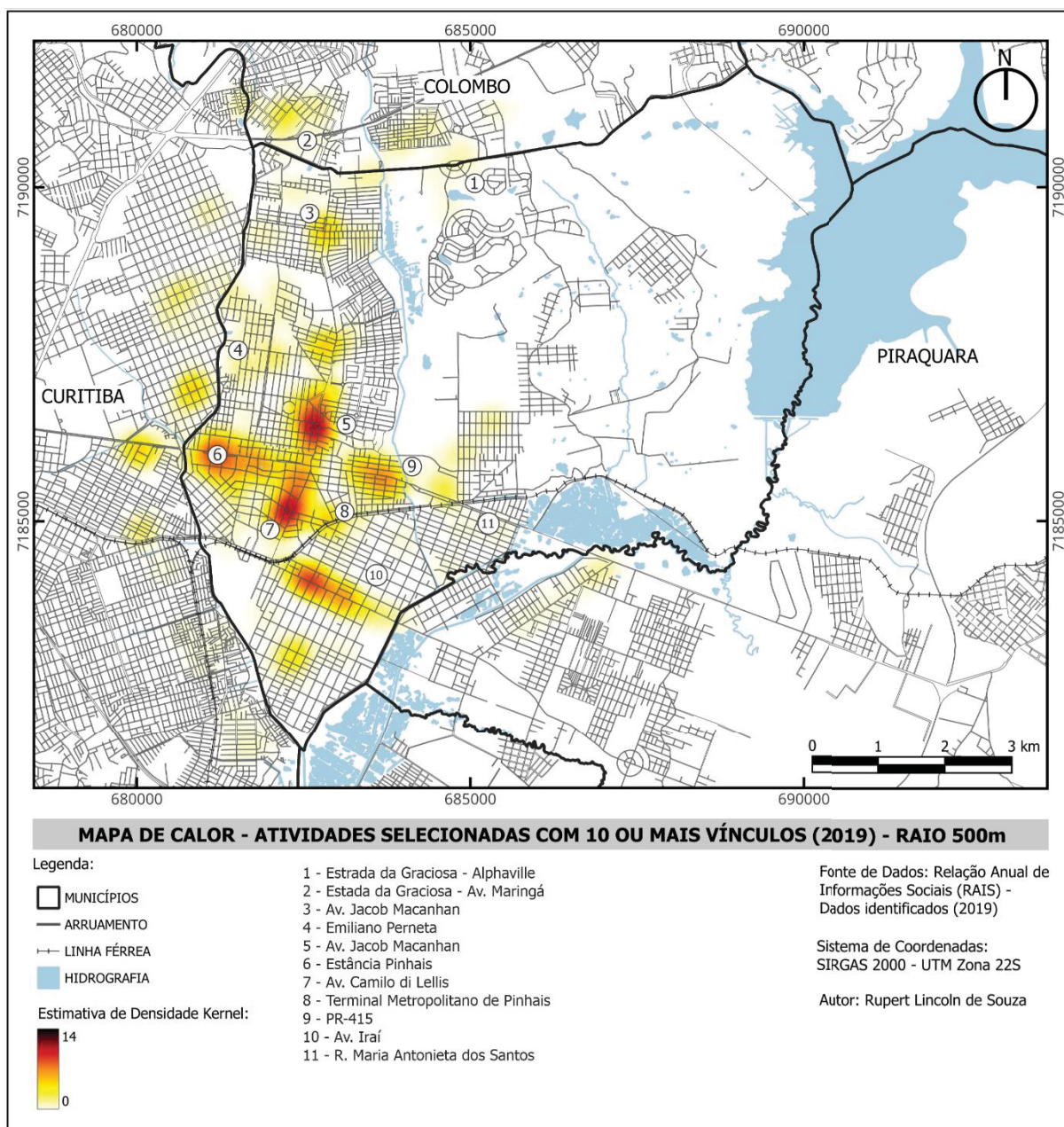
MAPA 26 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2014) – RAIO DE 500 METROS



FONTE: O autor (2025).

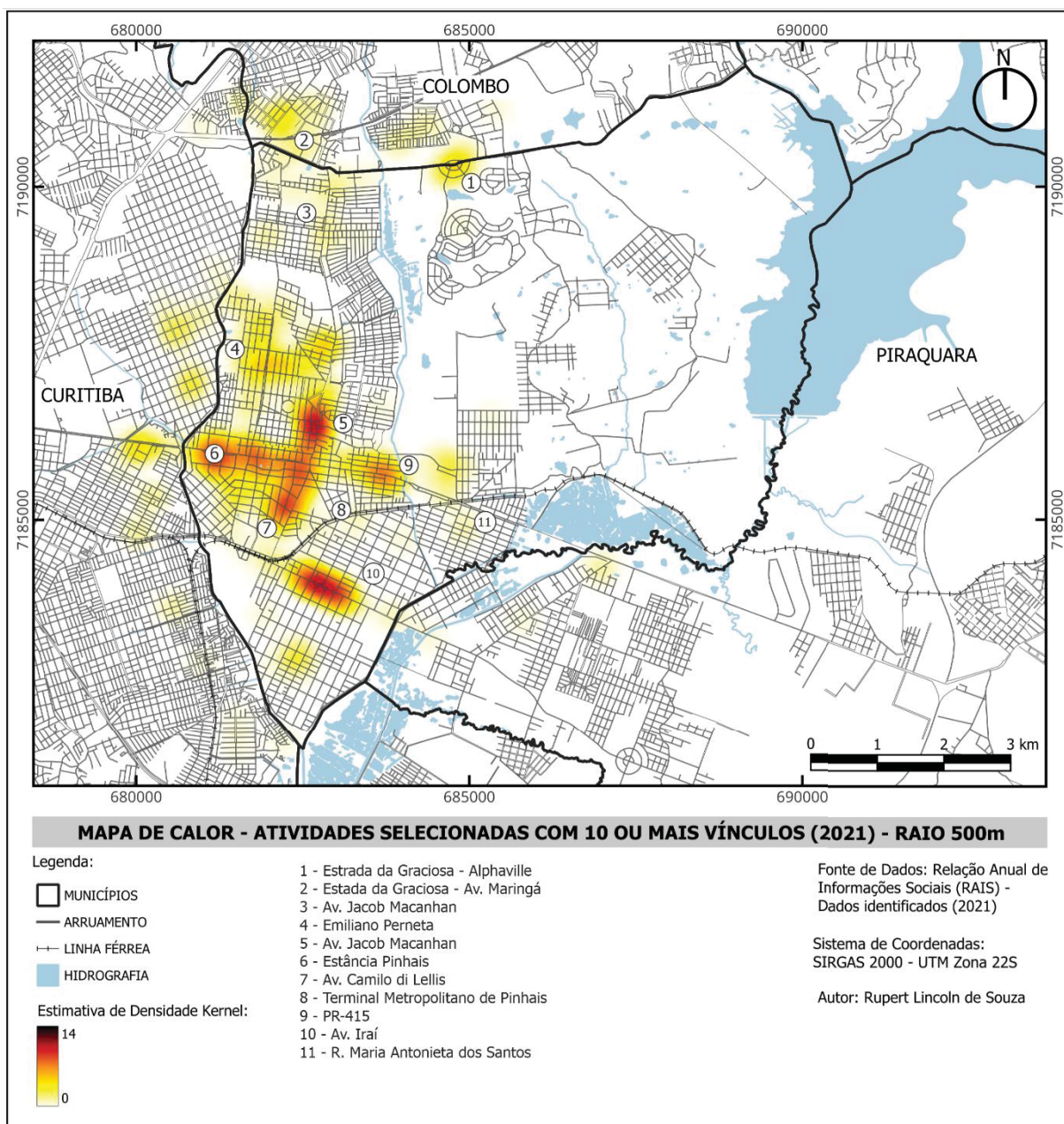


MAPA 27 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2019) – RAIO DE 500 METROS



FONTE: O autor (2025).

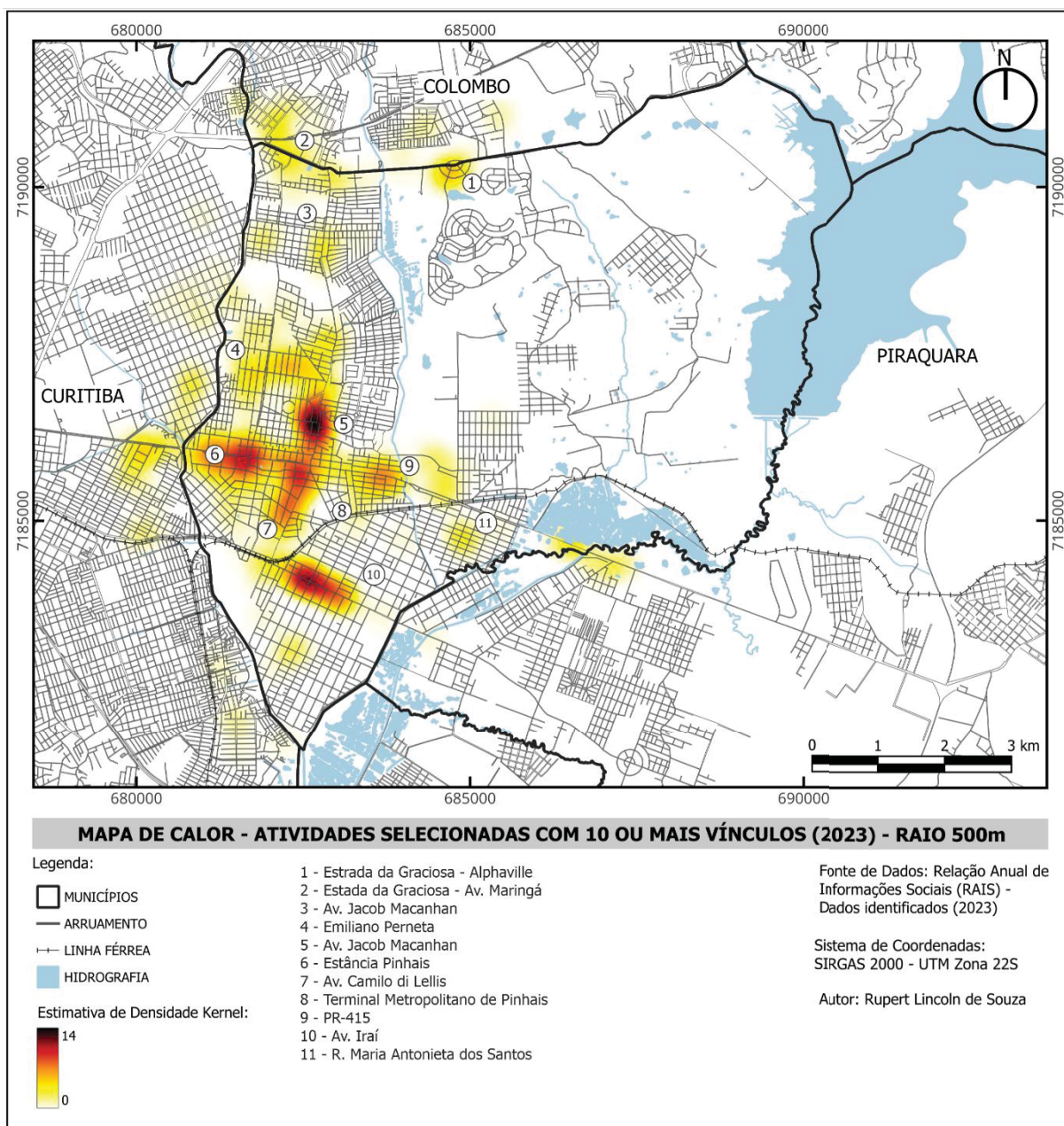
MAPA 28 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2021) – RAIO DE 500 METROS



FONTE: O autor (2025).



MAPA 29 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2023) – RAIO DE 500 METROS



FONTE: O autor (2025).

### 5.2.2 Raio de 250 metros

Nesse tópico, será feita a análise das aglomerações dos estabelecimentos segundo as categorias selecionadas no tópico anterior, utilizando o raio de busca de 250 metros para Estimativa de Densidade Kernel. O objetivo principal dessa análise é identificar concentrações menores e compreender como se distribuem as atividades dentro das aglomerações maiores. Tendo como ferramenta os mapas de calor gerados, optou-se por não incluir a investigação quantitativa das densidades, em razão do propósito exclusivamente espacial deste estudo.

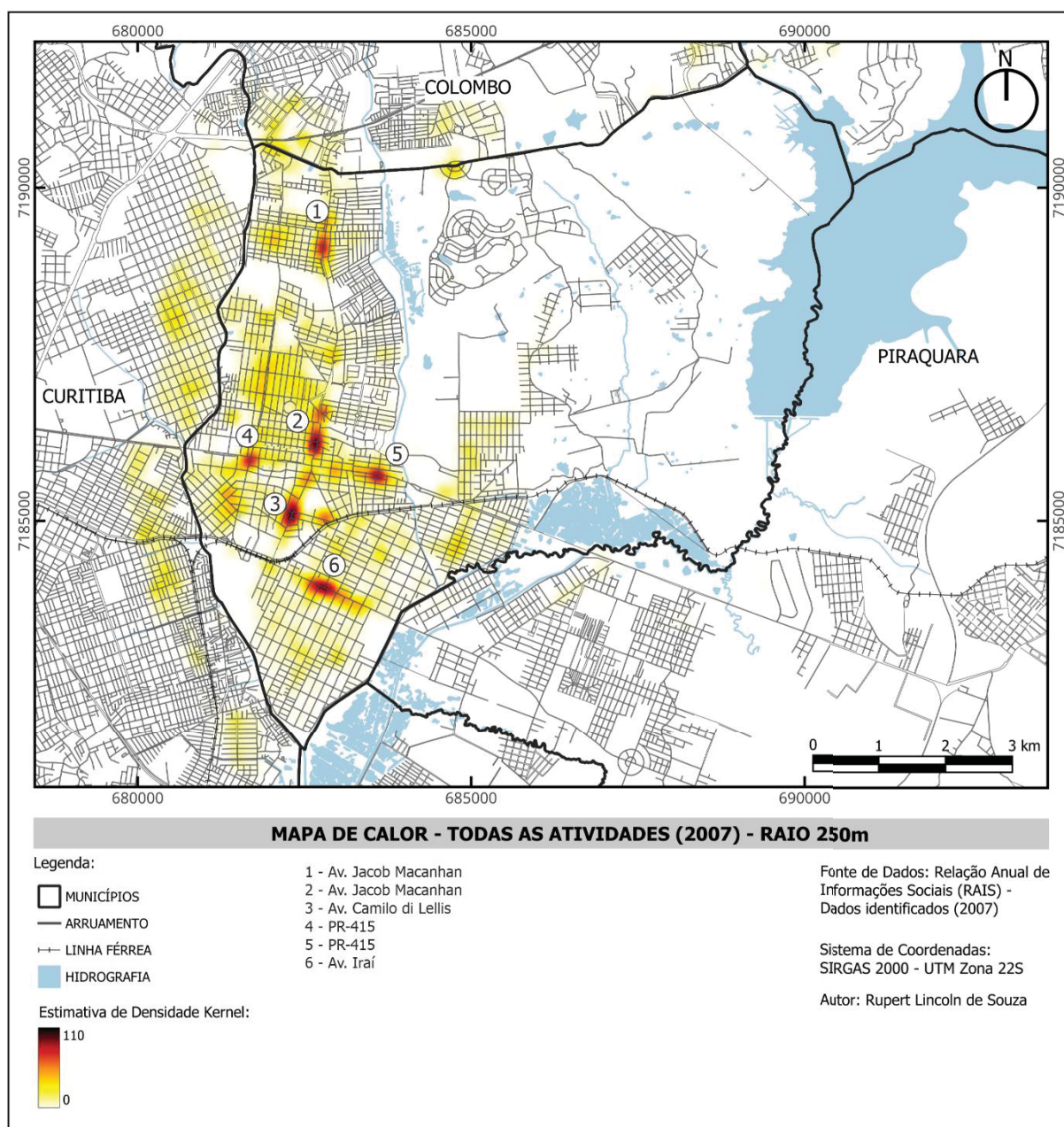
#### 5.2.2.1 Todos os estabelecimentos

Ao analisar todos os estabelecimentos, foi identificado um padrão de localização muito semelhante ao observado na análise anterior. Comparando os mapas de 2007 e 2023 (Mapas 30 e 31, respectivamente), percebe-se que (1) as aglomerações ao longo do eixo formado pelas avenidas Jacob Macanhan e Camilo de Lellis, bem como no condomínio Alphaville, intensificaram-se; (2) algumas concentrações menores também se fortaleceram, como a da Estância Pinhais e condomínio Alphaville; (3) a aglomeração localizada na porção norte da Avenida Jacob Macanhan apresentou um aparente enfraquecimento; e (4) houve, também, um crescimento descentralizado, ou seja, mais estabelecimentos passaram a se localizar de forma distribuída em outras regiões do território do município.

Com relação aos municípios vizinhos, foram identificadas apenas algumas concentrações pontuais no Bairro Alto e no Capão da Imbuia em Curitiba, bem como um aumento distribuído dos estabelecimentos, sobretudo em Colombo e Curitiba.

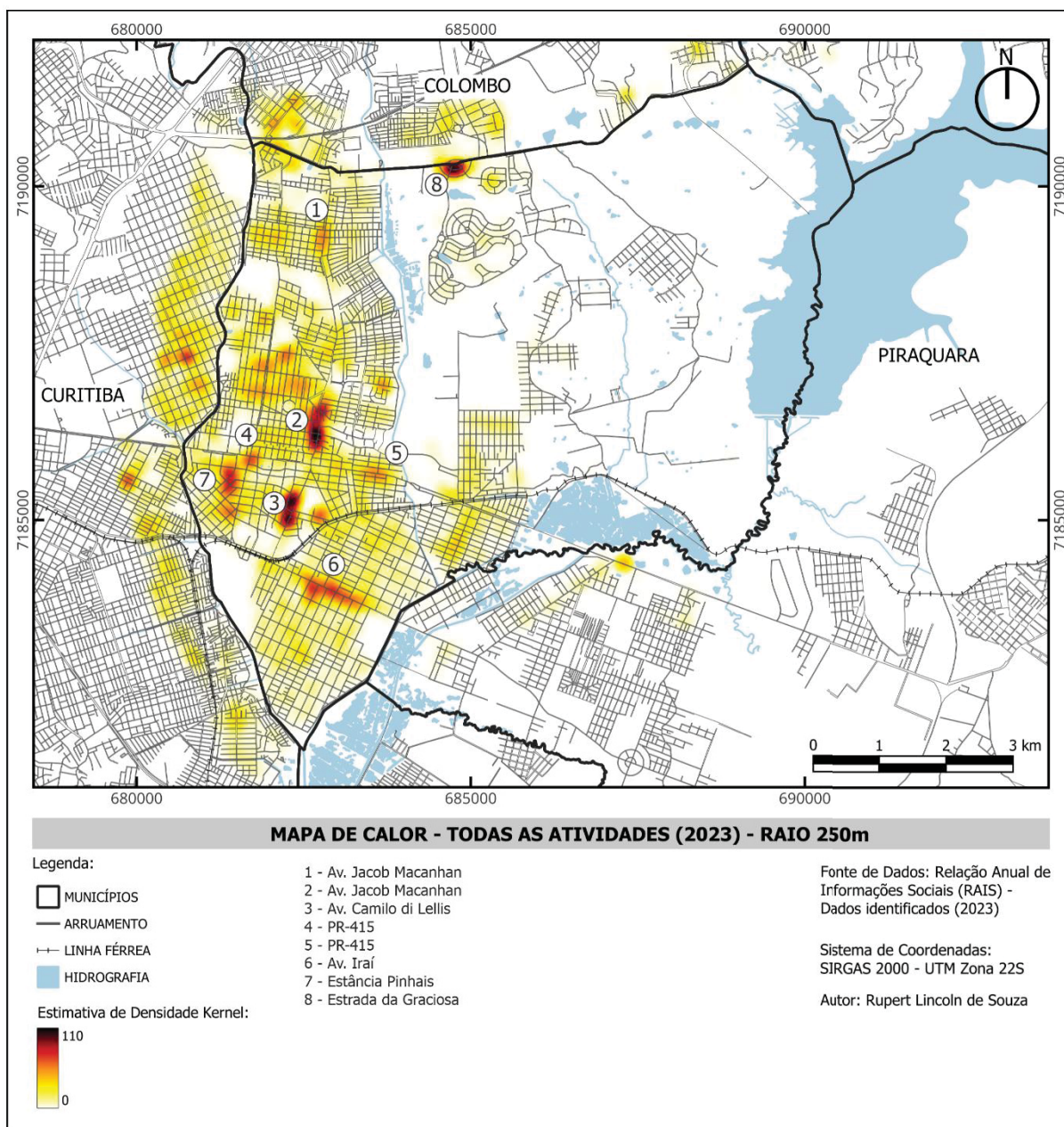


MAPA 30 – TODOS OS ESTABELECIMENTOS (2007) – RAI0 DE 250 METROS



FONTE: O autor (2025).

MAPA 31 – TODOS OS ESTABELECIMENTOS (2023) – RAI0 DE 250 METROS



FONTE: O autor (2025).

#### 5.2.2.2 Estabelecimentos do setor secundário

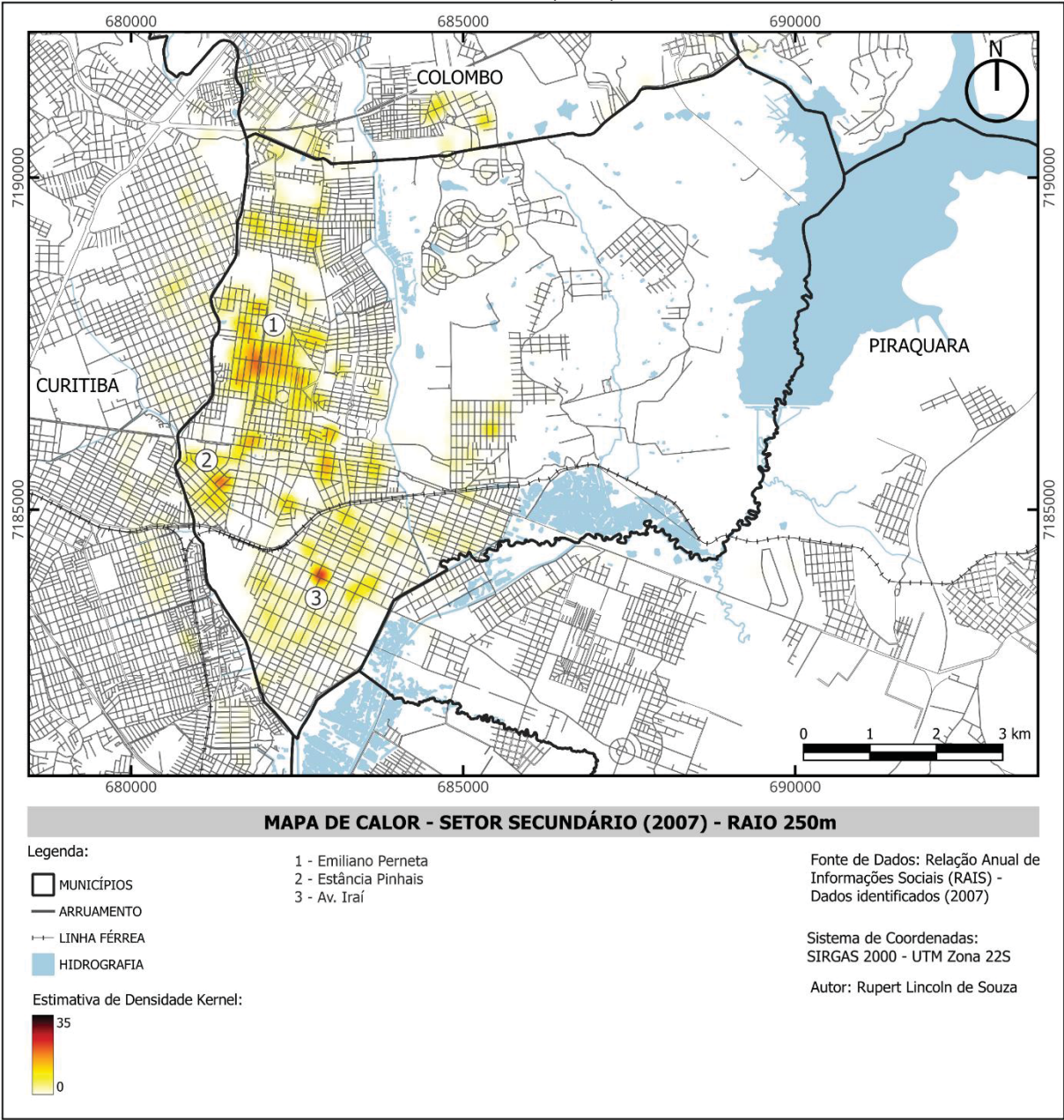
A localização das atividades do setor industrial de Pinhais praticamente não se alterou entre 2007 e 2023, mantendo-se concentrada em uma grande região do bairro Emiliano Pernetá e em uma aglomeração intensa, porém pontual, no bairro Estância Pinhais. Ao comparar os Mapas 32 e 33, observa-se a intensificação dessas concentrações, bem como um crescimento descentralizado de atividades industriais.

Alguns fatores como restrições legais de ordem urbanística e ambiental, bem como a necessidade típica desse tipo de atividade de ocupar grandes terrenos — cada vez mais escassos nas grandes cidades — explicam a limitação que o setor secundário tem de ocupar outras regiões no município.

Merece destaque a influência do mercado imobiliário na localização deste tipo de atividade, seja ao excluí-la de certas áreas ao promover a venda de lotes pequenos para moradia, seja na construção de empreendimentos para locação, como o Portal da Serra, responsável por abrigar grande parte das indústrias no bairro Emiliano Pernetá. No bairro Estância Pinhais também é possível identificar alguns empreendimentos de menor porte que podem induzir a aglomeração deste tipo de atividade na região.



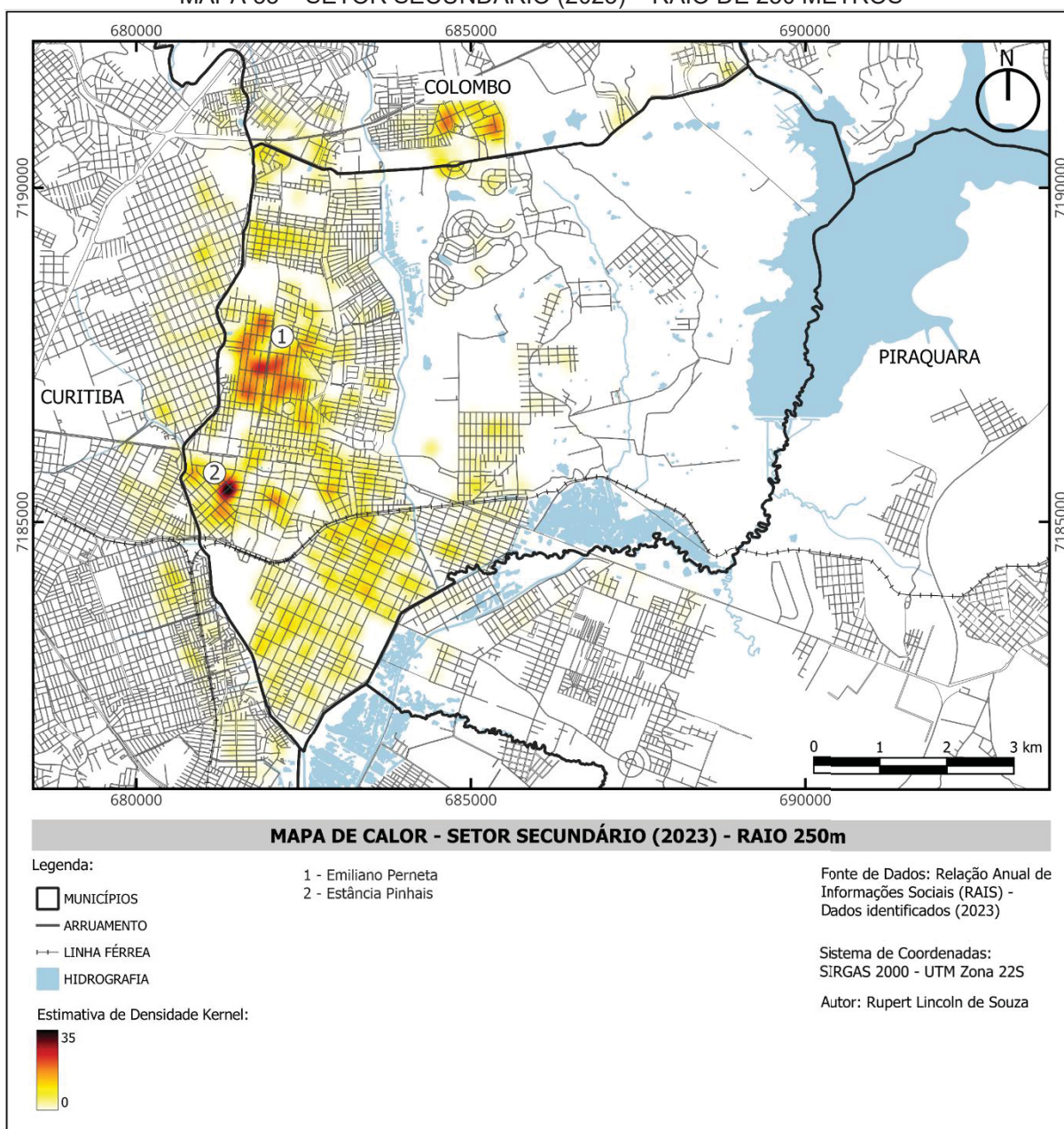
MAPA 32 – SETOR SECUNDÁRIO (2007) – RAI0 DE 250 METROS



FONTE: O autor (2025).



MAPA 33 – SETOR SECUNDÁRIO (2023) – RAI0 DE 250 METROS



FONTE: O autor (2025).

### 5.2.2.3 Estabelecimentos do setor terciário

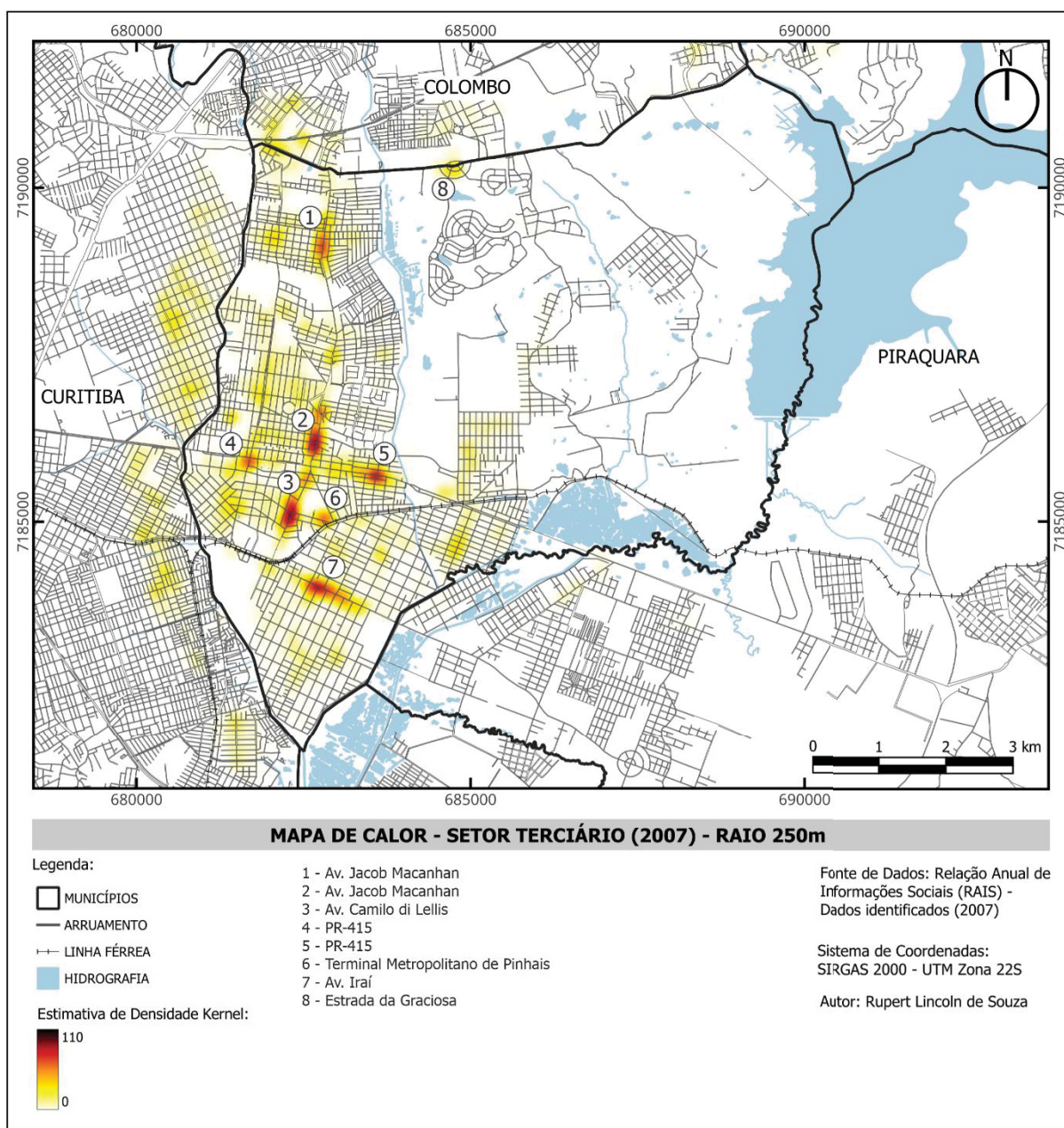
Ao analisar as concentrações das atividades de comércio e serviços, observa-se grande correspondência com o mapeamento realizado para todas as atividades (seção 5.2.2.1). Isso ocorre porque esse setor representa a maior parte do número de estabelecimentos no município. Assim, foram identificadas sete aglomerações, já apontadas anteriormente.

Comparando os anos de 2007 (Mapa 34) e 2023 (Mapa 35), observa-se a diminuição da concentração na Avenida Jacob Macanhan na porção norte e na PR-415, próxima ao rio Palmital, fenômeno já identificado nas análises anteriores. Também se verifica o aumento da concentração em três regiões: Av. Jacob Macanhan (próxima a PR-415), Av. Camilo di Lellis e na Estrada da Graciosa, na entrada do condomínio Alphaville. A concentração ao longo da Avenida Iraí não apresentou alterações significativas.

Destaca-se que, nesse mapeamento, a concentração na entrada do condomínio Alphaville já era observada em 2007. Isso se deve ao fato deste empreendimento ter previsto uma área para as atividades terciárias, inclusive com a implantação de um *shopping center*, o Alpha Mall Graciosa.

Com relação aos municípios vizinhos, foi observado o mesmo padrão identificado no mapeamento para todos os estabelecimentos.

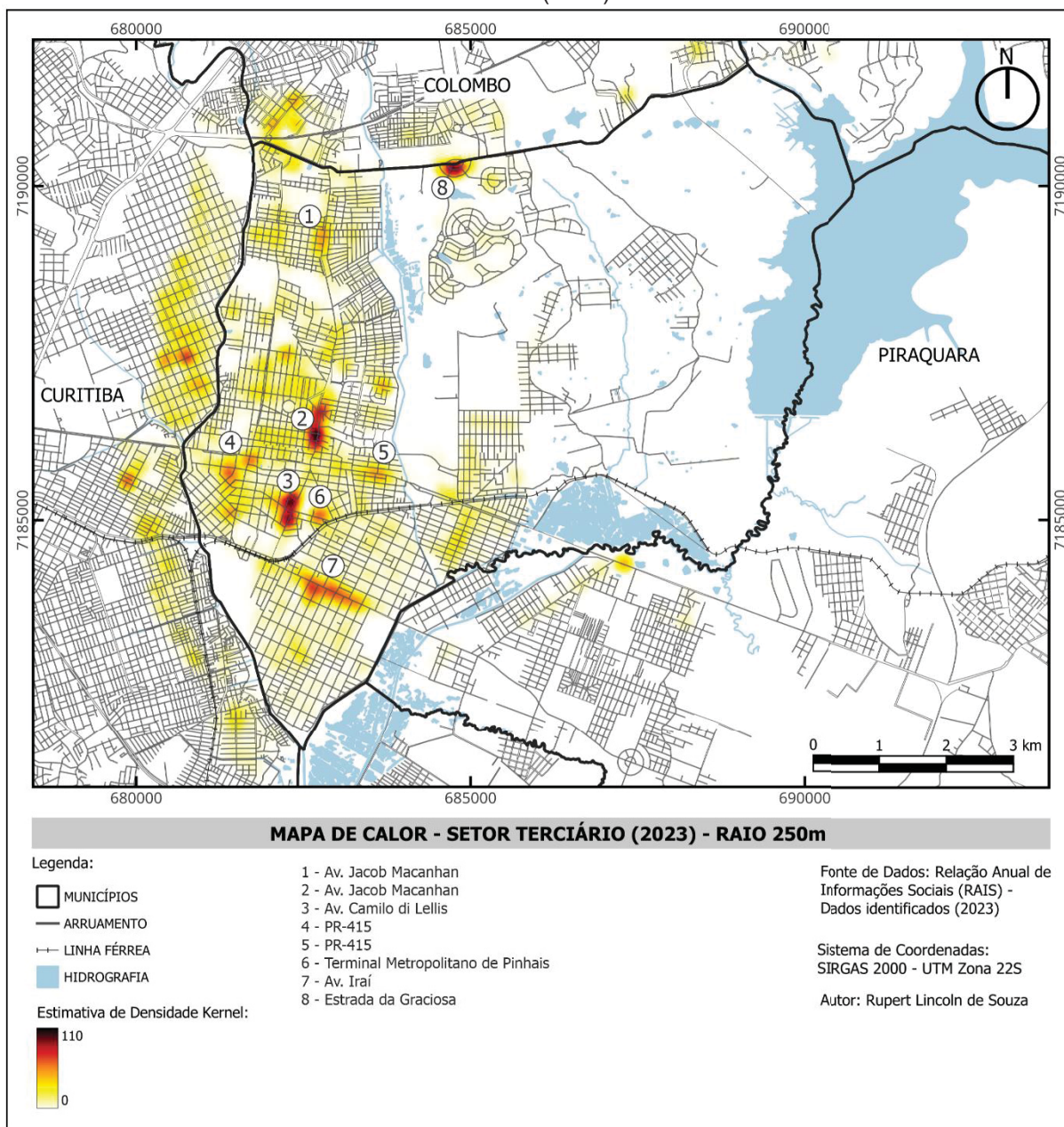
MAPA 34 – SETOR TERCIÁRIO (2007) – RAI0 DE 250 METROS



FONTE: O autor (2025).



MAPA 35 – SETOR TERCIÁRIO (2023) – RAIO DE 250 METROS



FONTE: O autor (2025).



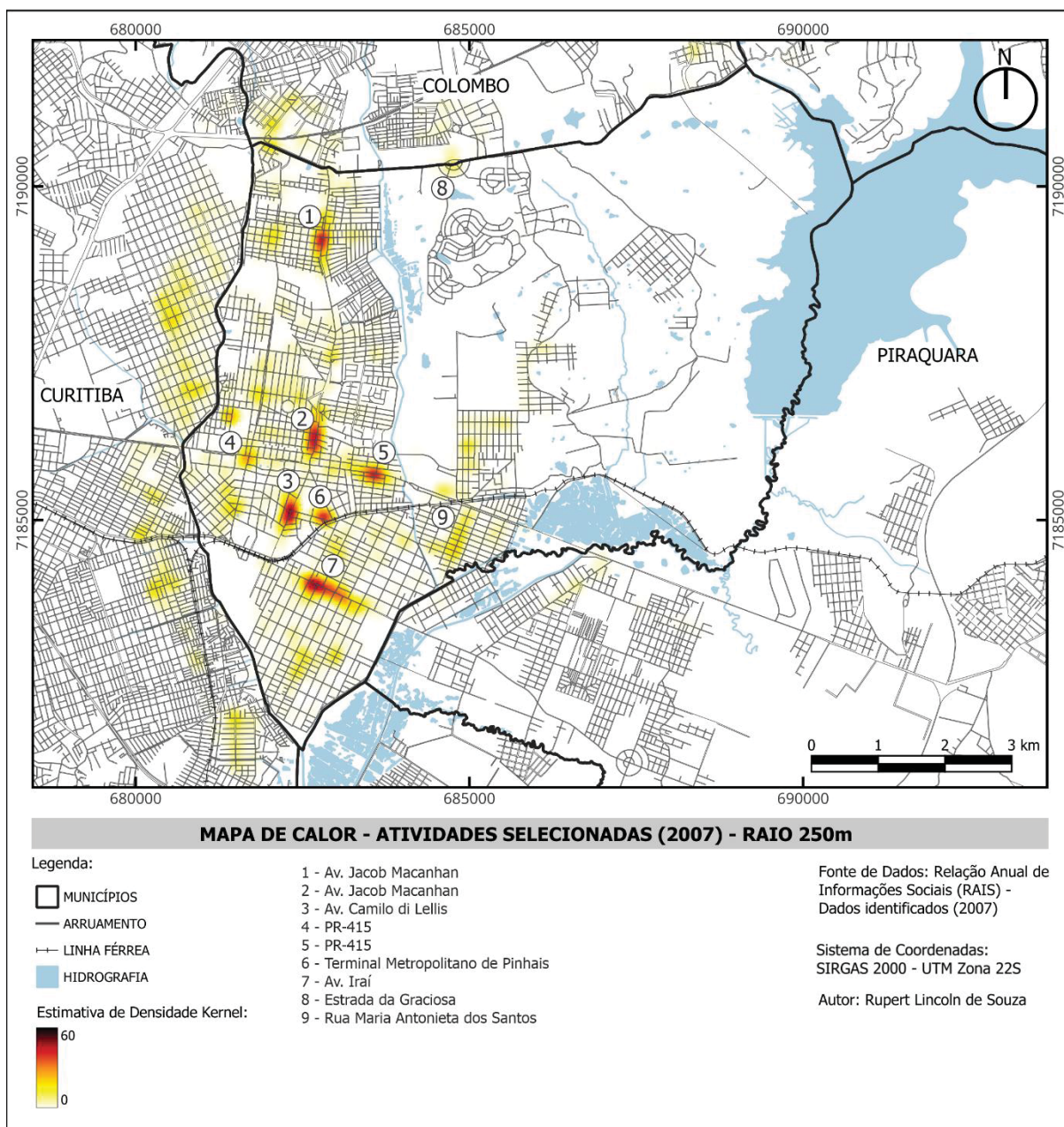
#### 5.2.2.4 Atividades selecionadas

O mapeamento das atividades selecionadas apresenta uma diferença significativa em relação ao mapeamento do setor terciário como um todo. Por se tratar de um recorte mais específico desse setor, a distinção entre as áreas de maior concentração e as demais torna-se mais nítida.

No mapeamento feito para o ano de 2007 (Mapa 36), foram identificadas seis aglomerações mais expressivas: as duas concentrações da Av. Jacob Macanhan, Av. Camilo di Lellis, PR-415 (próximo ao bairro Maria Antonieta), Av. Iraí e a região em que se localiza o Terminal Metropolitano de Pinhais. Em comparação com o mapeamento anterior, nesse ano a aglomeração na região do terminal destacou-se com maior intensidade, enquanto a da Estrada da Graciosa (entrada do conjunto Alphaville) tornou-se menos marcante. Isso mostra que, apesar de uma região aglomerar atividades terciárias, nem sempre ela concentra atividades típicas de centros.

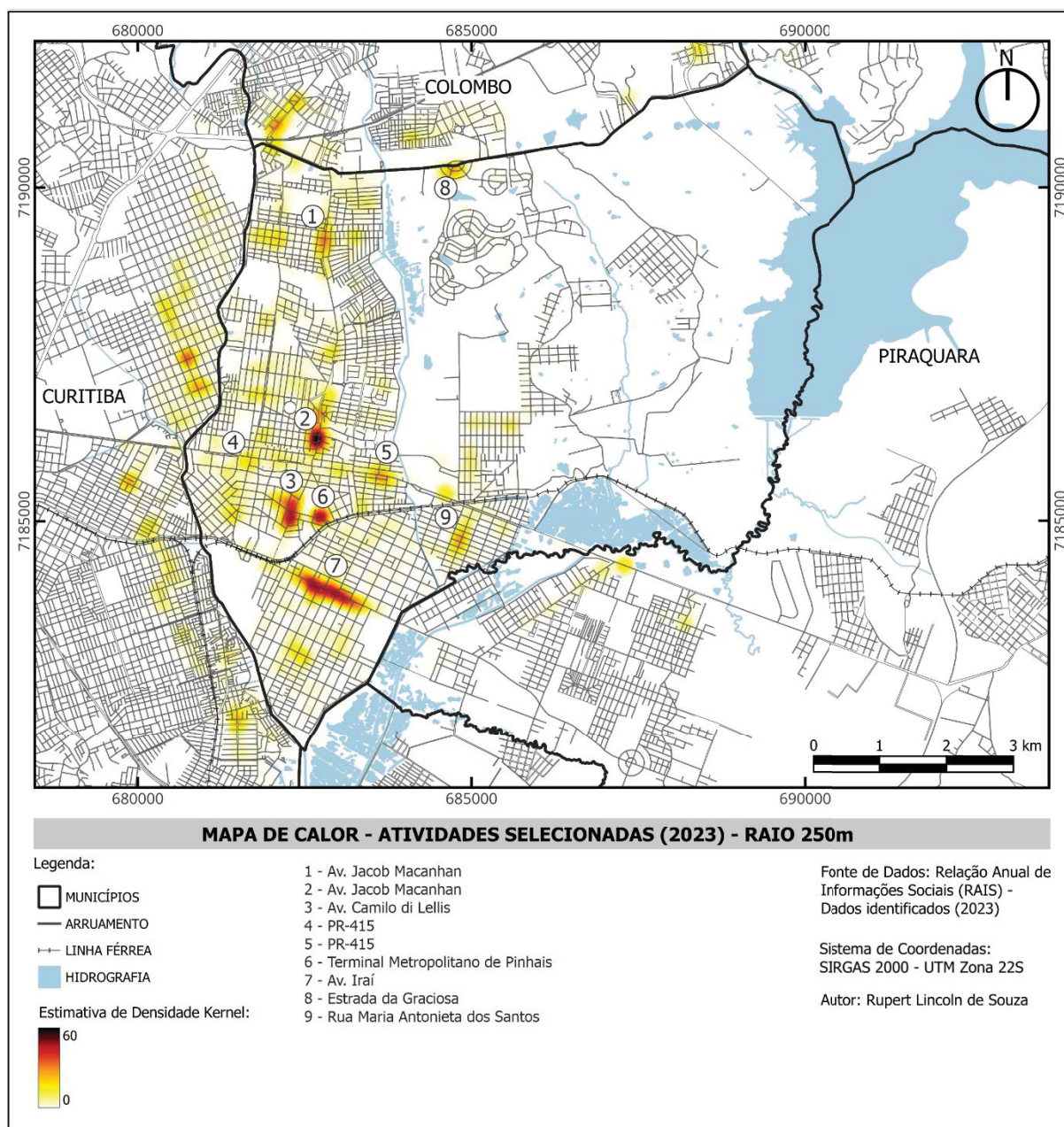
Analisando o mapeamento referente ao ano de 2023 (Mapa 37), podemos observar que, desta vez, apenas quatro concentrações se destacaram, uma vez que as aglomerações ao norte da Av. Jacob Macanhan e na PR-415 tornaram-se menos expressivas.

MAPA 36 – ATIVIDADES SELECIONADAS (2007) – RAO DE 250 METROS



FONTE: O autor (2025).

MAPA 37 – ATIVIDADES SELECIONADAS (2023) – RAIO DE 250 METROS



FONTE: O autor (2025).



#### 5.2.2.5 Atividades selecionadas com 10 ou mais vínculos

Examinando as atividades selecionadas por Fonseca (2009) e Gaspari (2019) com 10 ou mais vínculos para o ano de 2007 (Mapa 38), a centralidade que se destacou de forma singular foi aquela localizada na Avenida Jacob Macanhan, próximo a PR-415. Comparando com os demais centros, este poderia ser considerado um “centro principal”, uma vez que apresentava um índice de densidade significativamente superior. Outras centralidades foram identificadas ao longo da PR-415, assim como na Av. Camilo di Lellis e na Av. Iraí. Porém, essas eram bem menores que o centro da Av. Jacob Macanhan

Essa tendência manteve-se no ano de 2014 (Mapa 39), quando o centro localizado na Avenida Jacob Macanhan continuou sendo a centralidade mais relevante. No entanto, observou-se maior concentração de atividades em praticamente todas as centralidades mapeadas.

Já no levantamento referente a 2019 (Mapa 40), a tendência mudou: três aglomerações pontuais passaram a apresentar níveis de intensidade muito semelhantes — a da Avenida Camilo Di Lellis, a da Avenida Iraí, ambas localizadas na porção próxima à linha férrea, e a já mencionada concentração da Avenida Jacob Macanhan.

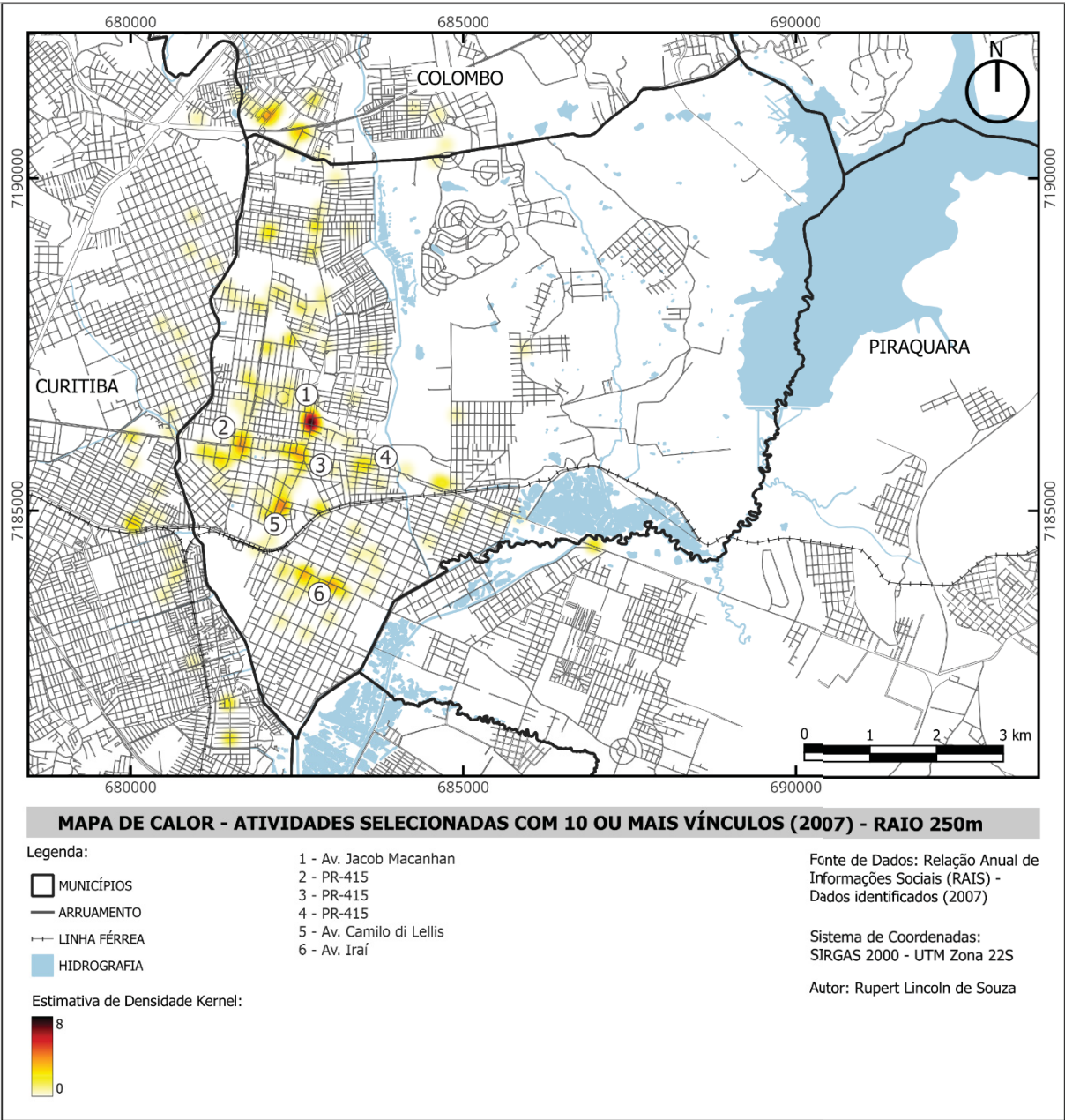
No Mapa 41, que apresenta os dados referentes ao ano de 2021, é possível observar que a centralidade localizada na Avenida Camilo Di Lellis perdeu intensidade, enquanto a região de entrada do condomínio Alphaville tornou-se mais marcante. Nesse ano, as concentrações ao longo da PR-415 distribuíram-se de forma mais homogênea, enquanto as centralidades localizadas nas avenidas Iraí e Jacob Macanhan concentraram-se em quadras específicas.

Essa tendência persiste nos dados de 2023 (Mapa 42): os centros localizados nas avenidas Jacob Macanhan e Iraí destacaram-se como as áreas que mais aglomeram atividades terciárias de maior porte. O corredor viário da PR-415, por sua vez, caracteriza-se como um eixo contínuo de comércios, enquanto a região do Alpha Mall Graciosa configura-se como uma centralidade de menor extensão. Também é possível identificar algumas concentrações no bairro Emiliano Pernetá, próximas à área industrial, possivelmente em razão da relação entre certas atividades do setor de serviços e o setor industrial.



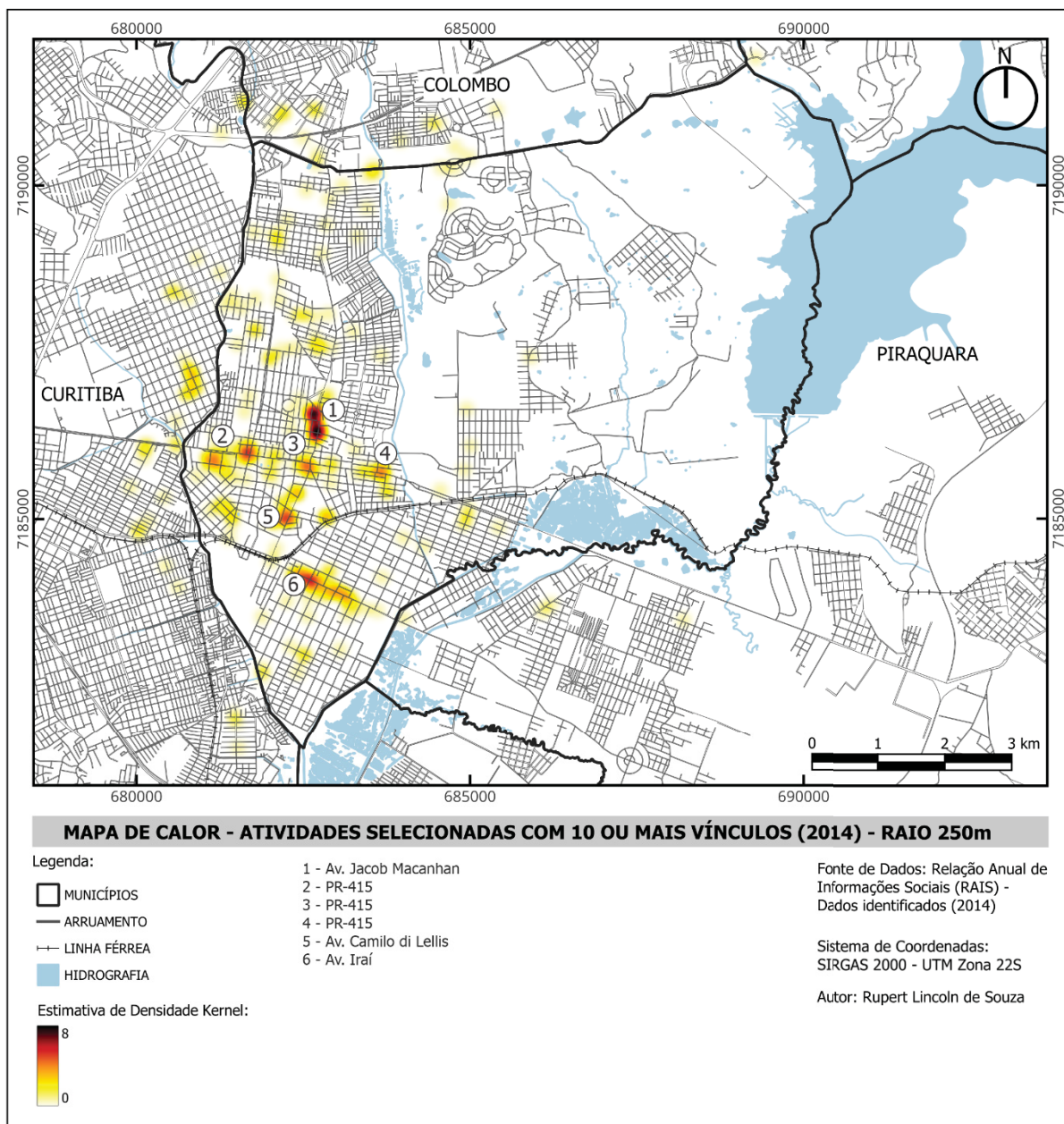
Não foram identificadas concentrações expressivas na área de abrangência dos municípios vizinhos.

MAPA 38 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2007) – RAI0 DE 250 METROS



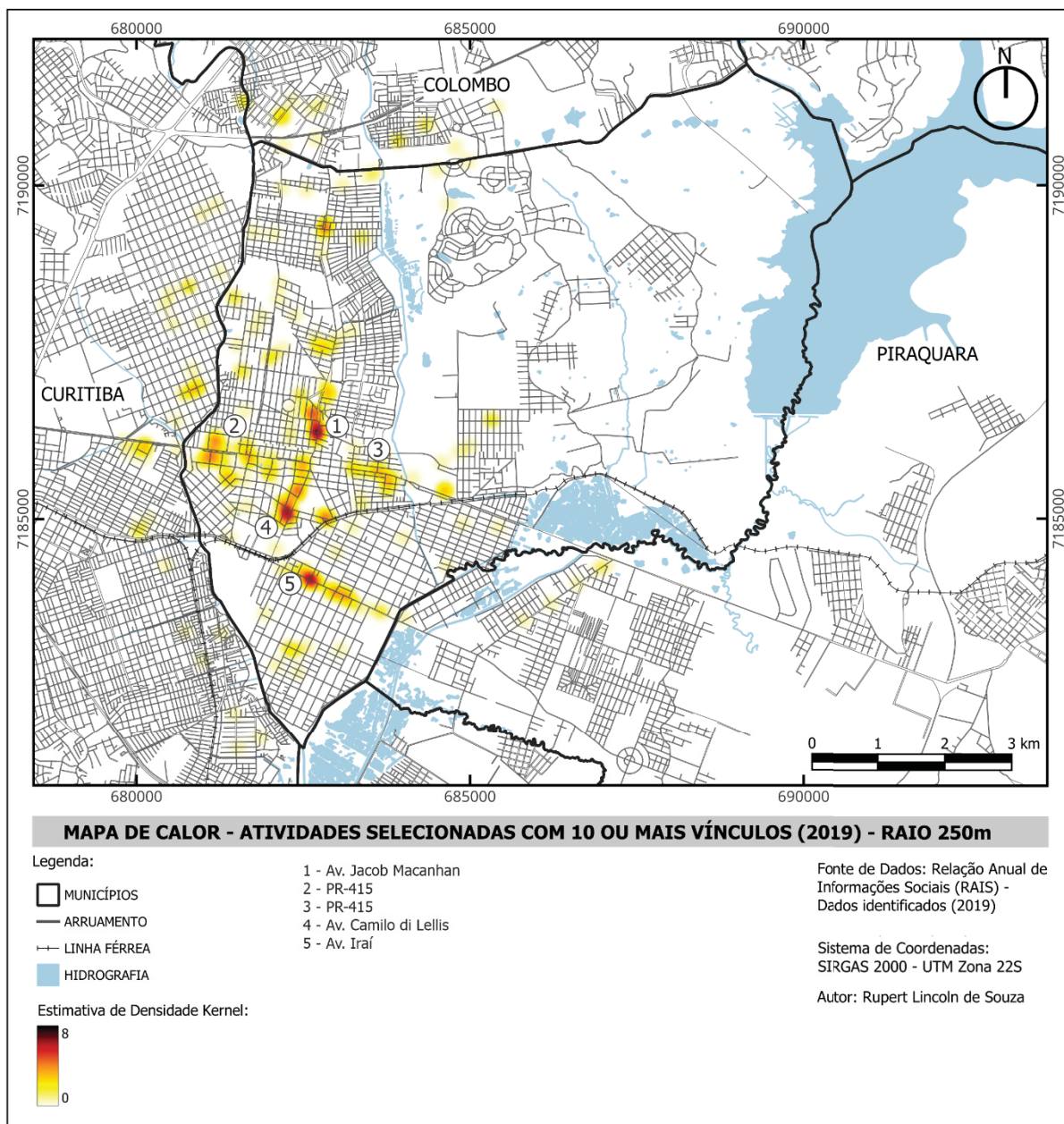
FONTE: O autor (2025).

MAPA 39 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2014) – RAIO DE 250 METROS



FONTE: O autor (2025).

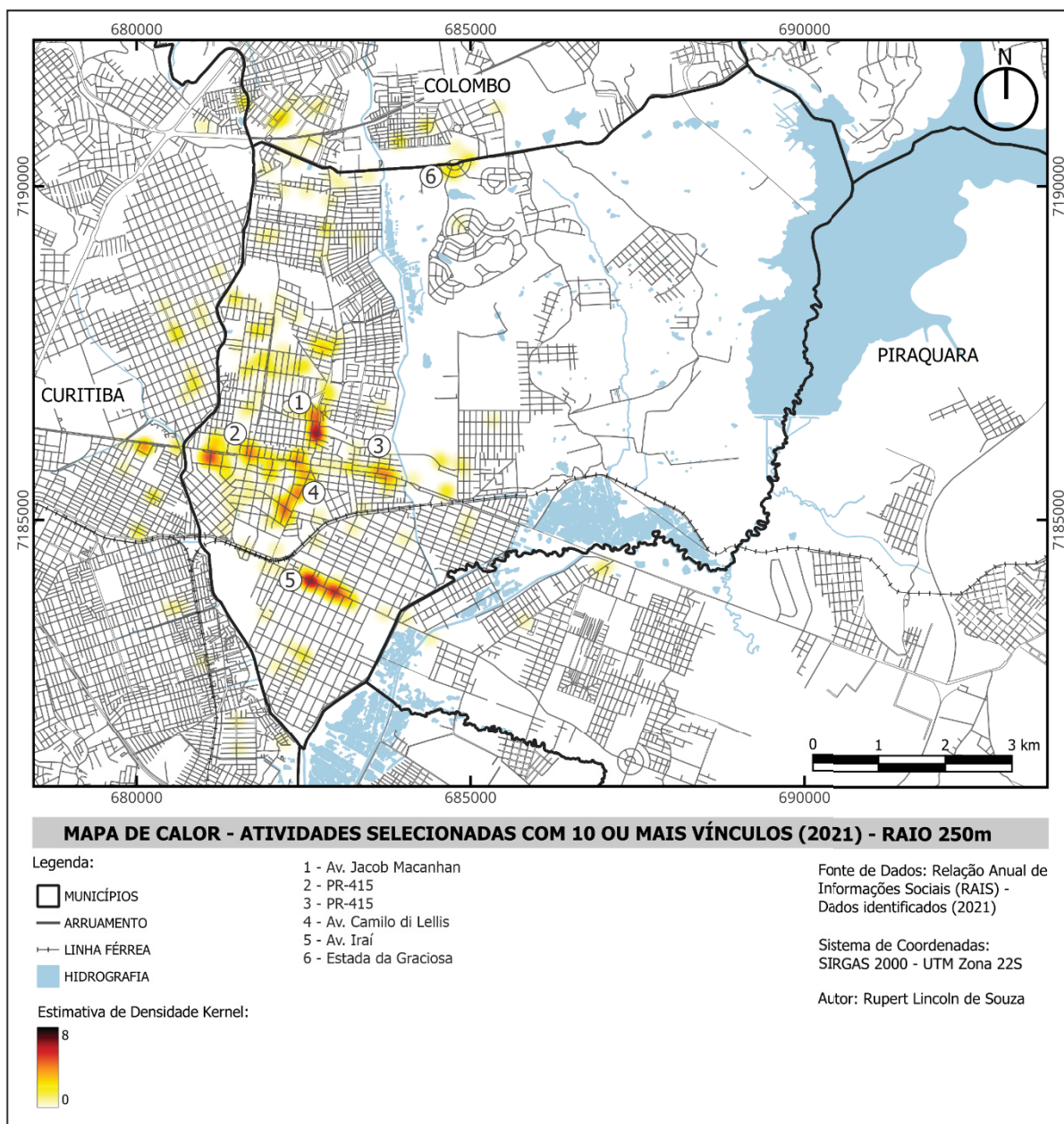
MAPA 40 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2019) – RAIO DE 250 METROS



FONTE: O autor (2025).



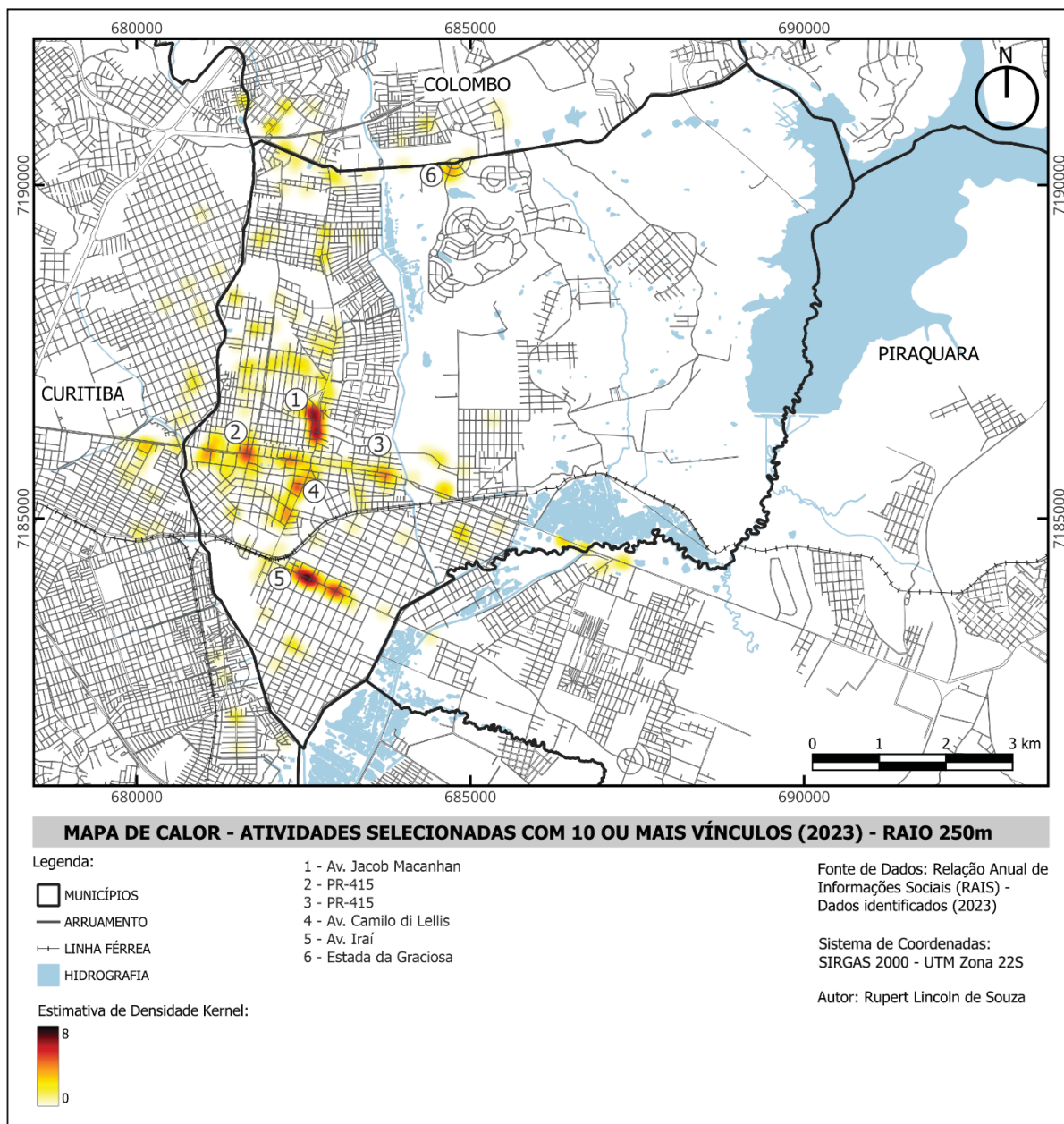
MAPA 41 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2021) – RAIO DE 250 METROS



FONTE: O autor (2025).



MAPA 42 – ATIVIDADES SELECIONADAS COM 10 OU MAIS VÍNCULOS (2023) – RAIO DE 250 METROS



FONTE: O autor (2025).

### 5.3 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Comparando os resultados obtidos dos mapas com raios de 250 metros com os de 500 metros, não foram observadas diferenças significativas no caso de Pinhais. Isso ocorre porque as aglomerações das diversas categorias de análise empregadas ocupam espaços relativamente pequenos, seja no entorno de eixos viários ou em algumas quadras dentro dos bairros, como no caso das concentrações industriais.

As onze aglomerações identificadas apresentaram trajetórias distintas ao longo dos anos. A aglomeração do Alphaville Graciosa (polígono 1), por exemplo, registrou crescimento acentuado nas atividades terciárias, mesmo em períodos de retração no município. Apesar de constituir uma concentração expressiva de atividades terciárias, ocupa uma área relativamente reduzida em comparação com o restante do território. Além disso, possui poucas atividades consideradas centrais segundo a metodologia de Fonseca (2009) e Gaspari (2019).

A aglomeração no cruzamento entre a Avenida Maringá e Estrada da Graciosa (polígono 2) apresentou valores baixos de densidade em todas as categorias analisadas. Ainda que tenha registrado algumas atividades, não se configura como uma centralidade.

Outra localização com níveis reduzidos de centralidade foi a porção norte da Avenida Jacob Macanhan (polígono 3). Embora tenha apresentado uma quantidade significativa de atividades comerciais, poucas delas correspondem às atividades típicas de áreas centrais. Além disso, conforme os dados da RAIS, houve certa retração no número de estabelecimentos. Observa-se, ainda, que muitos são estabelecimentos de pequeno porte e voltados para atender a região em seu entorno.

Uma grande porção do bairro Emiliano Pernetá (polígono 4) consolidou-se como um distrito industrial em Pinhais. Além de ocupar uma grande região, apresenta a maior densidade de atividades do setor secundário. De forma semelhante, uma porção do bairro Estância Pinhais (polígono 6) também possui alta concentração de estabelecimentos industriais, embora com menor densidade e em uma área mais reduzida.

O eixo norte-sul formado pelas avenidas Jacob Macanhan (polígono 5) e Camilo di Lellis (polígono 7) comporta-se como uma centralidade fragmentada, uma vez que os principais pontos de aglomeração dessas vias estão em locais afastados. A centralidade na Avenida Jacob Macanhan apresentou os maiores índices de

centralidade para as atividades típicas de centros. Já a concentração da Av. Camilo di Lellis, situada a cerca de um quilômetro de distância, registrou valores inferiores, configurando-se como a terceira maior densidade de atividades centrais.

O Terminal Metropolitano de Pinhais (polígono 8) configura-se como uma centralidade de pequena extensão, associada principalmente à concentração de atividades no interior da edificação, que também funciona como um *shopping center*. Sua aglomeração foi melhor visualizada por meio dos mapas de calor com raio de 250 metros. O entorno do terminal não possui muitas atividades comerciais, com diversos lotes vazios, áreas residenciais e equipamentos públicos.

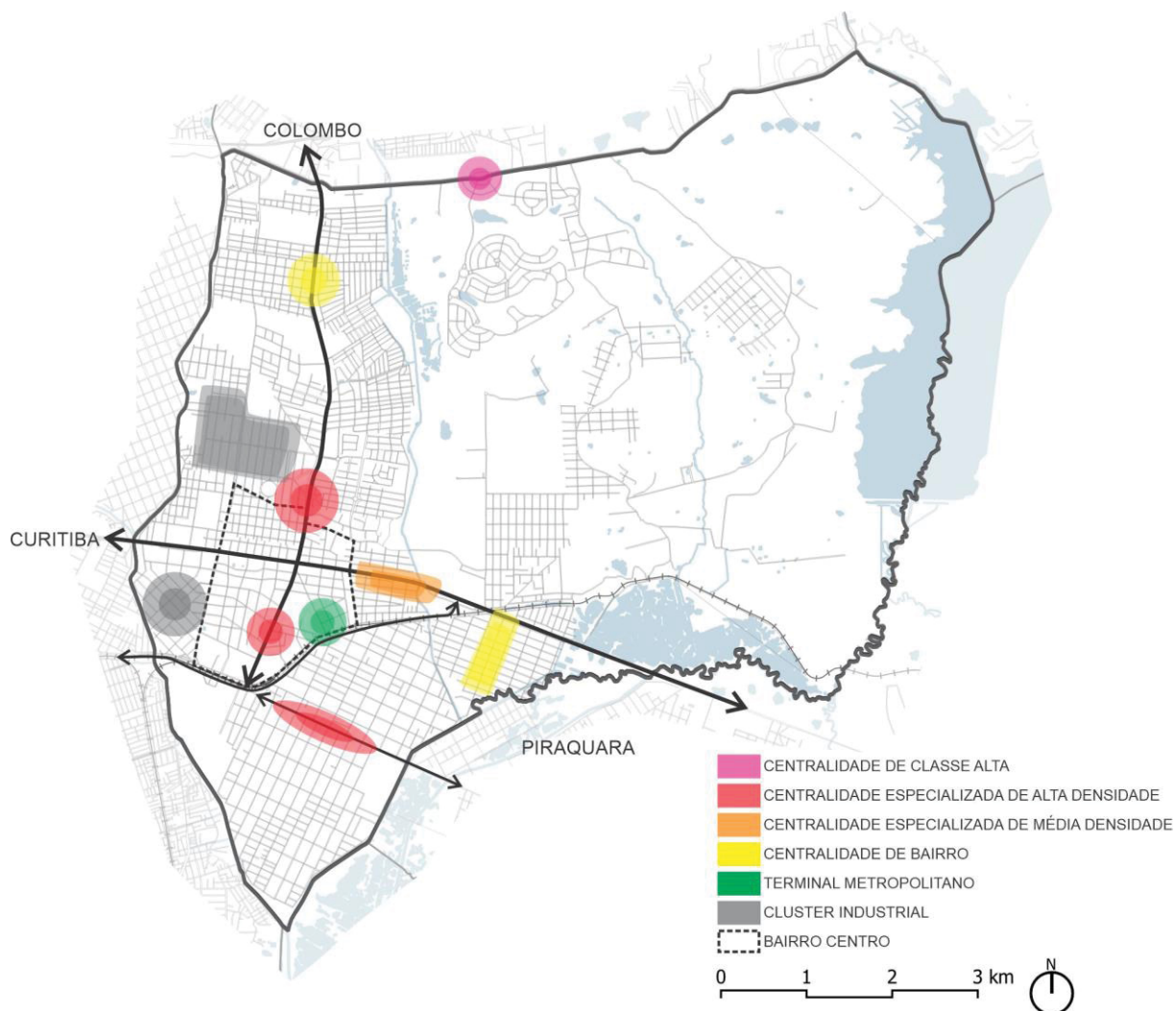
A centralidade localizada na porção da PR-415, ou Rodovia João Leopoldo Jacomel (polígono 9), próxima ao rio Palmital, apresentou um salto de crescimento de atividades centrais no período de 2007 a 2014, ficando com índices de densidade estagnados a partir de então. Apesar de apresentar poucas atividades terciárias, a maioria corresponde às atividades típicas de centros, segundo o método de Fonseca (2009) e Gaspari (2019), indicando um alto nível de especialização dessa porção do espaço urbano.

A centralidade na Avenida Iraí (polígono 10) apresentou-se como a segunda mais intensa em relação às atividades centrais em 2023. Curiosamente, não se encontra no bairro Centro. Sua localização é estratégica para atender grande parte da porção sul do município, além de oferecer fácil acesso ao bairro Guarituba, em Piraquara, onde passa a ser chamada de rua Pastor Adolfo Weidman. A avenida também possui acessibilidade à Avenida Camilo di Lellis (facilitando o deslocamento para a porção norte de Pinhais e para Colombo) e à Avenida Ayrton Senna da Silva, que permite chegar ao bairro Capão da Imbuia, em Curitiba. Esse atributo de acessibilidade pode ter incentivado a instalação de atividades varejistas.

Por fim, a Rua Maria Antonieta dos Santos, apesar de concentrar uma quantidade considerável de atividades comerciais, poucas dessas são atividades consideradas centrais. Com baixo grau de especialização, abriga estabelecimentos de pequeno porte voltados ao atendimento da população da região imediata do bairro Maria Antonieta.

O Mapa 43 sintetiza a análise das centralidades em Pinhais.

MAPA 43 – MAPA SÍNTESE DA ANÁLISE DAS CENTRALIDADES EM PINHAIS



FONTE: O autor (2025).

As centralidades identificadas nessa pesquisa condizem com aquelas observadas por Gabardo (2001). Contudo, sua previsão de que a Avenida Camilo de Lellis se constituiria como um centro principal não se concretizou. Apesar de ser uma centralidade relevante, não se configura como um centro principal.

Ao analisar a localização das atividades típicas de centros a partir da metodologia de Fonseca (2009) e Gaspari (2019), percebe-se que, de fato, não existe um centro monopolizador ou principal nos termos de Villaça (2009), no sentido de que estas não se distribuem em uma porção regional do espaço intraurbano, mas sim ao longo de eixos viários que, devido à sua importante função de permitir deslocamentos metropolitanos, incentivam a instalação de estabelecimentos que se aproveitam da acessibilidade e do intenso fluxo de pessoas que estas infraestruturas proporcionam.



Apesar de essas atividades se localizarem em grande parte no bairro Centro, elas se distribuem de maneira quase que exclusiva nesses eixos viários. Assim, a paisagem urbana dessas ruas contrasta com espaços a apenas duas ou três quadras de distância, onde já não se observa a mesma concentração de atividades comerciais.

Comparando esse arranjo espacial dos centros com as propostas de estruturação urbana a partir das leis de uso e ocupação do solo abordadas no Capítulo 4, percebe-se que as normativas municipais contribuíram para consolidar a presença de atividades terciárias típicas de centros em eixos viários metropolitanos com a criação dos Eixos de Comércio e Serviço. Nas principais vias de bairros, foram desenvolvidos os Setores de Vias Especiais, que também buscam atrair atividades terciárias. Embora tenha logrado sucesso na dispersão dessas centralidades, a legislação municipal não foi capaz de consolidar um centro principal na Zona Central, mesmo com parâmetros urbanísticos mais atrativos em comparação com as demais zonas.

O processo de urbanização de Pinhais pode explicar sua ausência de um centro principal. Villaça (2009) argumenta que, no caso das grandes metrópoles, historicamente o centro principal era mantido e organizado pela classe dominante que residia neste local. À medida que a urbanização se intensificou e os meios de transporte se modernizaram, essa classe sai do centro em busca das amenidades proporcionadas em regiões mais afastadas. Contudo, ao analisar a urbanização de Pinhais, não se observa esse movimento, uma vez que a classe dominante não chegou a consolidar um centro, pois a cidade foi produzida a partir da extravasão da periferia de Curitiba (GABARDO, 2001). O processo de ocupação de espaço pela classe dominante ocorreu de forma tardia, sob a forma de condomínios fechados em áreas periurbanas e sem consolidar um centro expressivo.

O bairro Centro possui um potencial muito interessante para concentrar essas atividades centrais, apresentando diversos equipamentos públicos e estando situado em local estratégico, com fácil acesso, seja do ponto de vista intraurbano como metropolitano. Contudo, verifica-se que o local não apresenta apenas baixa ocupação de atividades terciárias, mas também diversos lotes vazios ou subutilizados. Essa problemática já foi evidenciada nos planos diretores mas nunca enfrentada de forma incisiva. A explicação da baixa ocupação desse bairro pode ser melhor abordada em pesquisas futuras. Contudo, a especulação imobiliária aparenta ser um fator determinante desse processo.

Outro dado relevante quanto às edificações comerciais é a baixa verticalização. Muitos lotes não aproveitaram a flexibilização de parâmetros construtivos oferecida pelas revisões dos planos diretores. Apesar de o município passar por uma reconfiguração no mercado imobiliário (TRIBUNA, 2024) com o surgimento de novos empreendimentos, principalmente voltados para a moradia, conta com poucas edificações verticalizadas voltadas para o setor de comércio e serviços.

Outra questão relevante sobre a localização das atividades terciárias em Pinhais é a contradição com o sistema viário. Em diversos projetos de requalificação urbana, locais de intensa concentração de comércios necessitam de vias de baixa velocidade. A vizinha Curitiba, por exemplo, adotou na região central algumas adequações como a Via Calma (ruas com velocidade máxima de 30 quilômetros por hora, garantindo segurança para quem utiliza meios de transporte ativos); a requalificação da Rua Voluntários da Pátria para se tornar uma rua completa (uma tipologia de via com menos foco na circulação de veículos e que acolhe diversos modais de transporte); o Sistema Trinário, que organiza os principais eixos prioritários de adensamento e verticalização, os Eixos Estruturais, em três vias paralelas, sendo a central — composta por canaletas exclusivas para o transporte público e vias para acesso aos comércios localizados no embasamento das torres — e as vias estruturais — vias que priorizam circulação de veículos particulares em maior velocidade; e o mais antigo calçadão do Brasil, a Rua XV de Novembro, iniciativa que transformou uma via de comércios para circulação exclusiva de pedestres, em 1972 (CURITIBA, 2015). Esses projetos contribuem para separar o trânsito rápido do trânsito lento, típico de áreas centrais. O que ocorre em Pinhais é o contrário: as principais vias de circulação metropolitana são os principais pontos de aglomeração comercial, proporcionando espaços menos atrativos para os pedestres e reduzindo a eficiência de vias expressas intrametropolitanas.

As transformações das centralidades em Pinhais ao longo do tempo evidenciam a concepção de Lefebvre (2002) de que a urbanização é um processo, capaz de transformar e reinventar a centralidade. Esse processo, segundo o autor, estaria relacionado com os conflitos de classes.

Segundo Villaça (2009), o padrão centro-periferia expressa no espaço urbano a dominação político-econômica de uma classe sobre outra e, apesar desse padrão ter se modificado com a consolidação de uma estrutura policêntrica, observam-se

assimetrias quanto às tipologias de centralidades. No caso de Pinhais, as classes dominantes e sua influência política criaram sua própria centralidade e, ao criar uma nova centralidade, são capazes de influenciar todo o restante da estrutura urbana e a centralidade das demais classes (VILLAÇA, 2009).

Ademais, as recentes dinâmicas do setor terciário podem dificultar a consolidação de um centro em Pinhais. Com a crescente digitalização do setor de comércio e serviços, os espaços virtuais se tornaram tão ou mais importantes que os espaços físicos na cidade (VARGAS, 2022). Pesquisas futuras podem abordar a relação dessa virtualização do terciário e as estruturas das centralidades na Região Metropolitana de Curitiba.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Essa pesquisa não teve como objetivo encerrar a discussão iniciada por Gabardo (2001). Pelo contrário, os resultados encontrados não só reafirmam que a problemática da aparente ausência de um centro principal em Pinhais ainda persiste, como também provocam novos questionamentos.

Mesmo após terem sido sancionados três planos diretores, a região do bairro Centro não se consolidou como uma região de comércio e serviços. Cabe a pesquisas futuras, portanto, investigar os motivos pelos quais muitos lotes nessa região estão vazios ou subutilizados, transformando essa porção do território municipal em um grande vazio urbano, com diversas propriedades que não cumprem sua função social como preconiza a Constituição.

Ademais, novas pesquisas podem investigar a questão da centralidade em Pinhais através de outras metodologias como, por exemplo, por meio de questionários aplicados à população para descobrir seus principais locais de consumo, semelhante ao método direto de Duarte (1974). Também seria interessante que pesquisas averiguassem a percepção da população sobre essas centralidades. Quais locais os pinhaenses reconhecem como o centro principal de sua cidade? Quais os principais locais de consumo de acordo com as faixas de renda?

Outras pesquisas poderiam apurar aspectos qualitativos destes locais de consumo, investigando atributos como a acessibilidade, qualidade paisagística, conforto, etc. Considerando que muitos destes se localizam em vias de intensa circulação, principalmente pelos fluxos intrametropolitanos, seria interessante investigar os impactos da aglomeração destas atividades nessas vias. Os comércios estariam atrapalhando o trânsito?

Como a centralidade não se manifesta somente do ponto de vista econômico, seria interessante que pesquisas investigassem os demais níveis de centralidade observados por Castells (2021), sendo as centralidades simbólicas, culturais e de lazer.

Essa pesquisa teve como objetivo identificar as centralidades de Pinhais através da localização de atividades de comércio e serviços. Dessa forma, constatou-se que Pinhais não possui um centro principal. A análise das localizações ao longo do tempo indica que as centralidades do município se consolidaram em virtude do sistema viário, buscando sempre vias de intenso fluxo metropolitano, aglomerando-se



em alguns pontos estratégicos, mas nenhuma possuindo uma densidade de atividades terciárias ou uma área ocupada que a torne a centralidade principal. A cidade possui uma estrutura policêntrica, na medida em que se observam diversas centralidades com características distintas, algumas com maior grau de especialização e com atividades de grande porte, outras que aglomeram estabelecimentos menores e que ocupam porções menores do espaço urbano e uma centralidade, a do Alphaville Graciosa, que constitui-se como uma centralidade não orgânica, por tratar-se de uma aglomeração que foi orientada de forma direta pelo mercado imobiliário, transformando-se em uma centralidade praticamente exclusiva para os moradores do condomínio e voltada para a classe de alta renda.

Com relação às transformações identificadas ao longo dos períodos investigados, não foram observadas correlações com as alterações no número de estabelecimentos do município e com as dinâmicas da economia nacional. Não que essas transformações não impactem essas atividades econômicas, mas observou-se que, no caso de Pinhais, elas não alteraram a lógica de sua localização. Isso indica que as dinâmicas regionais e as particularidades de cada território podem ter sido fatores mais preponderantes nessas transformações ou permanências.

As vias que cruzam a cidade de norte a sul (Avenida Camilo di Lellis e Avenida Jacob Macanhan), bem como a Rodovia João Leopoldo Jacomel, que atravessa o município de leste a oeste, possuem centralidades fragmentadas ao longo de seus trajetos, revelando certa fragmentação na ocupação desses eixos.

Embora a diretriz de consolidar um centro principal, presente nos planos diretores, principalmente por meio da Lei de Zoneamento, não tenha se consolidado, as iniciativas de descentralização, principalmente por meio dos Eixos de Comércio e Serviços, incentivaram uma ocupação dispersa ao longo dessas vias.

A estratégia de conceder parâmetros construtivos mais atrativos para as construções nas zonas centrais não foi suficiente para atrair este tipo de atividade. Pelo contrário, é possível que essa flexibilização tenha dificultado o surgimento de atividades nessa região, uma vez que a flexibilização torna o imóvel mais valorizado e, por consequência, mais caro, dificultando o acesso a essas propriedades por empreendedores que queiram ocupá-las.

Ademais, o processo de urbanização de Pinhais possui papel fundamental na ausência de um centro principal. Apesar da Cerâmica Weiss ter sido, em determinada época, o principal centro aglutinador das atividades urbanas (GABARDO, 2001), o

processo de industrialização na RMC a partir da década de 1970 foi mais determinante na estruturação do espaço urbano do que as dinâmicas urbanas internas. Essa urbanização caracterizada pela expansão da periferia de Curitiba, que formou uma conurbação por extravasão (VILLAÇA, 2009), apagou qualquer resquício de uma centralidade histórica ou principal que estivesse se consolidando em Pinhais.

As restrições ambientais na porção leste do município fortaleceram essa conurbação, tornando a mancha urbana adensada na divisa com o polo metropolitano. O zoneamento da UTP Pinhais não foi capaz de promover a consolidação de centralidades além daquela do condomínio Alphaville. O Jardim Karla, por exemplo, não apresentou centralidades significativas. Assim, questiona-se se a população residente desses locais enfrenta dificuldade em acessar alguns locais de consumo.

O município passa por um momento de reestruturação imobiliária, sobretudo em empreendimentos voltados a moradia. Contudo, um grande projeto localizado no antigo Autódromo de Curitiba possui potencial de transformar a estrutura urbana de Pinhais. Idealizado pelo arquiteto e ex-prefeito de Curitiba, Jaime Lerner, o Parc Autódromo conta com mais de 35 torres com mais de 2200 apartamentos, prevendo espaços de compra ao ar livre com mais de duzentas lojas (BAIRRU, 2025). Questiona-se quem serão os usuários desses espaços. Será de forma semelhante à centralidade do Alphaville, um espaço urbano público, mas utilizado somente pela classe alta? Seria capaz de formar uma centralidade principal ou apenas reproduz um modelo de cidade simultaneamente policêntrico e fragmentado?

A questão metropolitana é fundamental para compreender a dinâmica das centralidades de Pinhais. Embora separados por uma linha imaginária que divide a administração de seus territórios, Pinhais e seus vizinhos possuem uma forte integração nas dinâmicas de produção e consumo, verificada através dos movimentos pendulares. Essa dinâmica urbana polarizada por Curitiba, que transborda sua mancha urbana para além de seus limites administrativos, não é uma particularidade de Pinhais, podendo ser observada em municípios como Colombo, Almirante Tamandaré e Araucária, que possuem um arranjo urbano influenciado pela metropolização. Pesquisas futuras podem abordar como se comportam as centralidades desses municípios em virtude desse fenômeno e suas semelhanças ou diferenças com a realidade de Pinhais.

## REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, B. L. Ocupação irregular do Guarituba – Piraquara/PR e ações de melhoria urbana por meio da intervenção pública. **Planejamento e Políticas Públicas**, Brasília, n. 43, p. 251-271, jul./dez. 2014.
- ALMEIDA, G. P. Sem estudo e sem trabalho: uma análise sobre o impacto da COVID-19 e do desemprego nas juventudes brasileiras. **Revista Juventude**, v. 21, n. 1, p. 43-51, 2024.
- ALVES, A. C. O processo de criação de municípios no Paraná: as instituições e a relação entre executivo e legislativo pós 1988. **Revista Paranaense de Desenvolvimento-RPD**, n. 111, p. 47-71, jul./dez. 2006.
- BAIRRU. **PARC Autódromo**. Disponível em: <https://www.parcautodromo.com.br/>. Acesso em 25 jul. 2025.
- BARATA-SALGUEIRO, T.; CACHINHO, H. As relações cidade–comércio. Dinâmicas de evolução e modelos interpretativos. In: Carreras C; Pacheco. S. **Cidade e Comércio: a rua na perspectiva internacional**, Rio de Janeiro: Armazém das Letras, 2009. p. 9-39.
- BARATA-SALGUEIRO, T. Do centro às centralidades múltiplas. In: FERNANDES, J. A. V.; SPOSITO, M.E.B. **A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras**, Porto: CEGOT, 2013. p. 13-29.
- BARRETO, R. O centro e a centralidade urbana–aproximações teóricas a um espaço em mutação. **Cadernos curso de doutoramento em geografia - FLUP**, Porto, n. 2, p. 23-41, 2010.
- BAUMAN, Z. **Tempos líquidos**. Rio de janeiro: Zahar, 2007.
- BRENNER, N. **Espaços da urbanização: o urbano a partir da teoria crítica**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018.
- BURGESS, E. The Growth of the City: An Introduction to a Research Project. In: PARK, R.E.; Burgess, E.W.; McKenzie, R.D. **The City**. 1 Ed. Chicago: University of Chicago Press, 1925. p. 47-62.
- CAMPELO, A.; VELOSO, G.; TOBLER, R. **Varejo no Brasil: desempenho em 2023 e perspectivas para 2024**. Disponível em: <https://blogdoibre.fgv.br/posts/varejo-no-brasil-desempenho-em-2023-e-perspectivas-para-2024>. Acesso em: 7 de jul. de 2025.
- CAMPOS, R. R. A escola alemã de geografia. **Geografia**, Rio Claro, v. 26, n. 8, p. 9-67, ago. 2001.
- CASTELLS, M. **A questão urbana**. 8. ed. São Paulo: Paz e terra, 2021.

CHELI, M. **Terminal de Pinhais**. 2019. Fotografia do Terminal de Pinhais. Disponível em: <https://www.amep.pr.gov.br/Pagina/Terminal-de-Pinhais>. Acesso em 6 de jun. de 2025.

CHMYZ, I. Arqueologia de Curitiba. **Boletim Informativo da Casa Romário Martins**, Curitiba, v. 21, n. 105, p. 5-54, jun. 1995.

CHRISTALLER, W. **Central places in southern Germany**. Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1966.

CLARK, C. **The conditions of Economic Progress**. Londres: MacMillan, 1940.

COLLA, C.; FERREIRA, V. C. A migração e a pendularidade em Curitiba e Região Metropolitana entre 2000 e 2010 e sua relação com as transformações no mercado de trabalho. *In: XX Encontro Nacional de Estudos Populacionais*, 2016, Foz do Iguaçu. **Anais [...]**, Foz do Iguaçu-PR, 2016.

COSTA, P. P. **Centralidade difusa: análise das teorias da centralidade urbana face às recentes influências socioeconômica e tecnológicas da sociedade pós-industrial**. 2018. 328p. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Regional e Urbano) – Universidade Salvador – UNIFACS, Salvador, 2018.

CURITIBA. **O primeiro calçadão do Brasil**, 2015. Disponível em: <https://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/o-primeiro-calçadão-do-brasil/37689>. Acesso em 22 jul 2025.

DUARTE, H. S. B. A cidade do Rio de Janeiro: descentralização das atividades terciárias. Os centros funcionais. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 36, n. 1, p. 53-98, jan./mar. 1974.

EUFRASIO, M. A. A Escola de Chicago de Sociologia: perfil e atualidade. *In: Encontro do CERU/USP*, 33, 2008, São Paulo. **Anais [...]**, São Paulo: Humanitas/CERU, 2008. p. 13-27.

FERREIRA, S. C. da R. **O estudo da qualidade dos corpos hídricos do Parque das Águas em Pinhais/PR**. 2012. 108f. Dissertação (Mestrado em Ciência e Tecnologia Ambiental) – Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Programa de Pós-Graduação em Ciência e Tecnologia Ambiental, Curitiba, 2012.

FIESP – Federação das Indústrias do Estado de São Paulo. **Perda da participação da indústria de transformação no PIB**, 2015. Disponível em <https://www.fiesp.com.br/arquivo-download/?id=191508> . Acesso em 10 jul. 2025.

FIRKOWSKI, O. L. C. F. **A nova territorialidade da indústria e o aglomerado metropolitano de Curitiba**. 2001. 278f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, São Paulo, 2001.

FONSECA, M. L. **O estudo das centralidades das áreas periféricas da cidade de São Paulo**. São Paulo: CEM/Cebrap, 2009.



FONSECA, M. L.; SILVA, G.; KLINK, J. **Centrality, governance and globalization: the challenges of constuting the São Paulo macrometropolis**. Oxford Brookes University. 2050 Vision: Uk-Brazil Urban Network, 2011.

FREIRE, A. L. O. O desenvolvimento do comércio e a produção do espaço urbano. **GeoTextos**, v. 6, n. 2, p. 11-32, 2010.

GABARDO, M. M. B. S. **Pinhais-PR: uma cidade sem centro? Um estudo de caso a partir da morfologia urbana**. 2001. 159 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2001.

GASPARI, G. D. **Descentralização e formação de áreas de centralidade: uma análise das dinâmicas de (re)estruturação do espaço urbano em Curitiba (PR)**. 2019. 250 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) – Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba. 2019.

GOOGLE EARTH. **Google Earth Pro 7.3.6.10201 (64-bit)**, Google, 2025. 1 Programa de Computador.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. 2 ed. São Paulo: EDUSP, 2016.

HARRIS, C. D.; ULLMAN, E. L. The Nature of Cities. **Annals of the American Academy of Political and Social Science**. v. 242, n. 1, p. 7-17, nov. 1945.

HARVEY, D. **Condição pós-moderna**. 26. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2016.

HOYT, H. **The structure and growth of residential neighborhoods in American cities**. Washington D.C.: US Government Printing Office, 1939.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Introdução à Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE versão 2.0**. Disponível em: [https://concla.ibge.gov.br/images/concla/documentacao/CNAE20\\_Introducao.pdf](https://concla.ibge.gov.br/images/concla/documentacao/CNAE20_Introducao.pdf). Acesso em 28 de jul. de 2024.

\_\_\_\_\_. **Cidades e Estados**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/>. Acesso em 9 de jun. de 2025.

INPI – Instituto Nacional da Propriedade Industrial. **Setores Intensivos em Direitos de Propriedade Intelectual na Economia Brasileira**. Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <https://www.gov.br/propriedade-intelectual/pt-br/publicacoes/arquivos/setores-intensivos-em-direitos-de-propriedade-intelectual.pdf>. Acesso em: 4 out. 2024.

IPARDES – Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico Social. **Caderno Estatístico – Município de Pinhais.** Disponível em: <http://www.ipardes.gov.br/cadernos/MontaCadPdf1.php?Municipio=83320>. Acesso em 10 de mai. de 2025.

KOHLSDORF, M. E. **A apreensão da forma da cidade.** Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 1996.

LACERDA, P. **Vendas online de micro empresas cresceram 1.200% desde a pandemia.** Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/radioagencia-nacional/economia/audio/2025-07/vendas-online-de-micro-empresas-cresceram-1200-desde-pandemia>. Acesso em: 28 set. 2025.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2001.

\_\_\_\_\_. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002.

LIMA, C. A.; CAMPOS, M. L. B.; TERBECK, M. I. **Ocupação urbana em área de mananciais na Região Metropolitana de Curitiba – municípios de Pinhais e Piraquara: densidade e índice de ocupação como evidências de um padrão em consolidação.** Curitiba, 2008. Disponível em: [https://tecnologia.ufpr.br/lahurb/wp-content/uploads/sites/31/2017/08/Texto\\_Mananciais\\_2008.pdf](https://tecnologia.ufpr.br/lahurb/wp-content/uploads/sites/31/2017/08/Texto_Mananciais_2008.pdf). Acesso em: 15 jun. 2025.

LIMONAD, E.; COSTA, H. Edgeless and eccentric cities or new peripheries? **Bulletin of Geography. Socio-economic Series**, Torún, n. 24, 117–134, 2014.

LOPES, E. A.; MENDONÇA, F. de A. Análise dos conflitos socioambientais urbanos na Unidade Territorial de planejamento de Pinhais. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 119, p. 237-265, jul./dez. 2010.

MARICATO, E. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos.** 3 ed. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 121-192.

MONTE-MÓR, R. L. Urbanização extensiva e novas lógicas de povoamento: um olhar ambiental. In: M. S. Santos, Maria Adélia A. de; Silveira, Maria Laura (Ed.), **Território: globalização e fragmentação.** São Paulo: Hucitec/ANPUR, 1994. p. 169-181.

MONTE-MÓR, R. L. A questão urbana e o planejamento urbano-regional no Brasil contemporâneo. In: DINIZ, C. C.; LEMOS, M. B. **Economia e Território.** Belo Horizonte: UFMG, 2005. p. 429-446.

MONTE-MÓR, R. L. As teorias urbanas e o planejamento urbano no Brasil. In: DINIZ, C. C.; **Economia regional e urbana: Contribuições teóricas recentes.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006. p. 61-85.

MTE – Ministério do Trabalho e Emprego. **Relação Anual de Informações Sociais Ano-Base 2022.** Brasília: SEET, 2023.

OLIVEIRA, U. C.; OLIVEIRA, P. S. Mapas de Kernel como Subsídio à Gestão Ambiental: Análise dos Focos de Calor na Bacia Hidrográfica do Rio Acaraú, Ceará, nos Anos 2010 a 2015. **Espaço Aberto**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 1, p 87-99, 2017.

PARANÁ. Lei nº 4.966, de 19 de novembro de 1964. Cria o Distrito Administrativo e Judiciário de Pinhais, no município de Piraquara. Transfere para a localidade de Cadeadinho o distrito de Itapará, município de Irati. **Diário Oficial do Estado do Paraná**. Curitiba, PR, 21 nov. 1964.

\_\_\_\_\_. Decreto nº 808, de 31 de maio de 1999. Declara para os fins de que trata a Lei Especial de Proteção dos Mananciais da RMC. **Diário Oficial do Estado do Paraná**. Curitiba, PR, 1 jun. 1999.

\_\_\_\_\_. Decreto nº 9189, de 29 de dezembro de 2010. Altera o Decreto nº 808 de 31 de maio de 1999. **Diário Oficial do Estado do Paraná**. Curitiba, PR, 29 dez. 2010.

\_\_\_\_\_. Decreto nº 2914, de 27 de julho de 2023. Regulamenta a Lei nº 12.248, de 31 de julho de 1998, que cria o Sistema Integrado de Gestão e Proteção do Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba. **Diário Oficial do Estado do Paraná**. Curitiba, PR, 28 jul. 2023.

PINHAIS. Lei nº 505, de 26 de dezembro de 2001a. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, estabelece objetivos, instrumentos e diretrizes para ações de planejamento no município de Pinhais. **Diário Oficial do Município de Pinhais**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/p/pinhais/lei-ordinaria/2001/51/505/lei-ordinaria-n-505-2001-institui-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-estabelece-objetivos-instrumentos-e-diretrizes-para-as-acoes-de-planejamento-no-municipio-de-pinhais>. Acesso em: 15 jun. 2025.

\_\_\_\_\_. Lei nº 500, de 20 de dezembro de 2001b. Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Pinhais. **Diário Oficial do Município de Pinhais**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/pr/p/pinhais/lei-ordinaria/2001/50/500/lei-ordinaria-n-500-2001-dispoe-sobre-o-zoneamento-o-uso-e-a-ocupacao-do-solo-urbano-do-municipio-de-pinhais>. Acesso em: 15 jun. 2025.

\_\_\_\_\_. Lei nº 1.232, de 30 de setembro de 2011a. Altera a Lei Municipal nº 505 de 26 de dezembro de 2001, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, estabelece objetivos, instrumentos e diretrizes para as ações de planejamento no município de Pinhais. **Diário Oficial do Município de Pinhais**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/p/pinhais/lei-ordinaria/2011/123/1232/lei-ordinaria-n-1232-2011-altera-a-lei-municipal-n-505-de-26-de-dezembro-de-2001-que-institui-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-estabelece-objetivos-instrumentos-e-diretrizes-para-as-acoes-de-planejamento-no-municipio-de-pinhais>. Acesso em: 15 jun. 2025.

\_\_\_\_\_. Lei nº 1.233, de 30 de setembro de 2011b. Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Pinhais. **Diário Oficial do Município de Pinhais**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/p/pinhais/lei-ordinaria/2011/123/1233/lei-ordinaria-n-1233-2011-dispoe-sobre-o-zoneamento-o-uso-e-a-ocupacao-do-solo-no-municipio-de-pinhais>. Acesso em: 15 jun. 2025.

\_\_\_\_\_. Lei nº 2.746, de 21 de dezembro de 2022a. Altera a Lei Municipal nº 505 de 26 de dezembro de 2001 que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Estabelece Objetivos, Instrumentos e Diretrizes para as Ações de Planejamento no Município de Pinhais e suas alterações. **Diário Oficial do Município de Pinhais**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/p/pinhais/lei-ordinaria/2022/275/2746/lei-ordinaria-n-2746-2022-altera-a-lei-municipal-n-505-de-26-de-dezembro-de-2001-que-nstitui-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-estabelece-objetivos-instrumentos-e-diretrizes-para-as-aco-es-de-planejamento-no-municipio-de-pinhais-e-sua-alteracoes>. Acesso em: 15 jun. 2025.

\_\_\_\_\_. Lei nº 2.749, de 21 de dezembro de 2022b. Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Pinhais. **Diário Oficial do Município de Pinhais**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/p/pinhais/lei-ordinaria/2022/275/2749/lei-ordinaria-n-2749-2022-dispoe-sobre-o-zoneamento-o-uso-e-a-ocupacao-do-solo-no-municipio-de-pinhais>. Acesso em: 15 jun. 2025.

PIRES, M. C.; BORGES, B.; BORÇA JÚNIOR, G. Por que a recuperação tem sido a mais lenta da história? **Brazilian Keynesian Review**, v. 5, n. 1, p. 174-202, 2019.

POLLI, S. A. Curitiba: metrópole corporativa. *In*: Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 12., 2007, Belém. **Anais** [...]. Disponível em: <https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/1212/1195>. Acesso em 13 de abr. de 2025.

QGIS. **QGIS Desktop 3.40.1**. Open Source Geospatial Foundation, 2024. 1 Programa de Computador.

RAMOS, R. A. R.; MENDES, J. F. G. **Introdução às teorias da localização: Orientações recentes na localização industrial**. Universidade do Minho, Braga. Departamento de Engenharia Civil, 2001.

REIS, L. C. T. **Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios na cidade capitalista: estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Campo, na Grande Vitória-ES**. Orientador: Roberto Lobato Corrêa. 2007. 287f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007.

RITTER, C. O Alphaville no Aglomerado Metropolitano de Curitiba. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 119, p. 267-285, jul./dez. 2010.

ROCHA, G. L. **Avaliação da aplicação do Estudo de Impacto Ambiental em projeto de loteamento urbano localizado em área de proteção de mananciais: UTP de Pinhais, UTP do Itaqui e APA de Piraquara – Região metropolitana de Curitiba/PR**. Orientadora: Cristina de Araújo Lima. 2012. 224f. Dissertação (Mestrado em Engenharia da Construção Civil) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Tecnologia, Curitiba, 2012.

SAMPAIO, D. P. Economia brasileira no início do século XXI: desaceleração, crise e desindustrialização (2000-2017). **Semestre Económico**, v. 22, n. 50, p. 107-128, 2018.



SÁNCHEZ, F. E; PEREIRA, G. F; BASILE, A. V. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Pinhais 2001-2010 – Fundamentação**, mar. 2000a. Disponível em: <https://pinhais.atende.net/atende.php?rot=1&aca=119&ajax=t&processo=viewFile&ajaxPrevent=1522095423170&file=6kwi00smuprzcxmcwykjin4naqan1r6nsk7vhlq&sistema=WPO&classe=UploadMidia>. Acesso em: 15 jun. 2025.

\_\_\_\_\_. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Pinhais 2001-2010 – Ações de Desenvolvimento**, mar. 2000b. Disponível em: <https://pinhais.atende.net/atende.php?rot=1&aca=119&ajax=t&processo=viewFile&ajaxPrevent=1522095423170&file=nx5rgt4s5ejzv7bk9cmaacguf8lznkanlodprmh&sistema=WPO&classe=UploadMidia>. Acesso em: 15 jun. 2025.

SANTOS, A. V. **Memória Histórica da Cidade de Paranaguá e seu Município (1850)**. Curitiba: Museu Paranaense, v. 1, 1951.

SEBRAE - Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas. **Anuário do trabalho na Micro e Pequena Empresa**. 6ª ed, 2013. Disponível em: [https://sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/Anexos/Anuario%20do%20Trabalho%20Na%20Micro%20e%20Pequena%20Empresa\\_2013.pdf](https://sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/Anexos/Anuario%20do%20Trabalho%20Na%20Micro%20e%20Pequena%20Empresa_2013.pdf). Acesso em: 4 nov. e 2024.

SILVA, R. S. **Pinhais 20 anos: fatos e histórias de uma cidade emancipada**. Pinhais: IPJ - Instituto Paranaense da Juventude, 2012.

SPOSITO, M. E. B. O centro e as formas de expressão da centralidade urbana. **Revista de Geografia**. Universidade Estadual Paulista. São Paulo, 1991 v.10. p. 1-18.

\_\_\_\_\_. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas *In*: REIS, N. G. **Sobre dispersão urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009. p. 38-54.

\_\_\_\_\_. Centros e Centralidades no Brasil *In*: SPOSITO, M. E. B.; FERNANDES, J. A. R. **A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras**. Coimbra: Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, 2013. p. 45-59.

TESE – TECNOLOGIA ARQUITETURA E CULTURA LTDA. **Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU de Pinhais – Volume 1 – Diagnóstico**. 2022a. Disponível em: <https://pinhais.atende.net/atende.php?rot=1&aca=119&ajax=t&processo=viewFile&ajaxPrevent=1672853692194&file=A3E64C39B0B6070999E52BA4C64673013EDB2170&sistema=WPO&classe=UploadMidia>. Acesso em 08 de jul. de 2025.

\_\_\_\_\_. **Revisão do Plano Diretor do Município de Pinhais. Diretrizes e Propostas**. 2022b. Disponível em: <https://pinhais.atende.net/atende.php?rot=1&aca=119&ajax=t&processo=viewFile&ajaxPrevent=1672853800130&file=2E44E04BA44A0F47644C8DCE4597F36BC15DD9BC&sistema=WPO&classe=UploadMidia>. Acesso em: 15 jun. 2025.

TRIBUNA. **Cidade na RMC vira queridinha do mercado imobiliário**, 2024. Disponível em: <https://www.tribunapr.com.br/noticias/curitiba-regiao/cidade-na-rmc-vira-a-queridinha-do-mercado-imobiliario/>. Acesso em 22 jul. 2025.

VARGAS, H. C. Comércio e cidade: uma relação de origem. **Portal do Estado de São Paulo**, São Paulo, [s. n.], p. 1-5, 2000. Disponível em: <http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/08/2000.-Com%C3%A9rcio-e-Cidade.-Uma-rela%C3%A7%C3%A3o-de-origem.pdf>. Acesso em: 03 jul. 2025.

\_\_\_\_\_. O comércio varejista e políticas urbanas: uma difícil conversa. **SINOPSES**, São Paulo, n. 34, p. 20-30, abr. 2001.

\_\_\_\_\_. **Espaço terciário: o lugar, a arquitetura e a imagem do comércio**. Barueri: Manole, 2018.

\_\_\_\_\_. Comércio, serviços e cidade: subsídios para gestão urbana. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 22, E202010PT, 2020.

\_\_\_\_\_. Centralidade revisitada: as territorialidades do terciário na era digital. **VIRUS**, n. 24, 2022.

VERTRAG. **Plano Diretor do Município de Pinhais – Diagnóstico e Diretrizes**. 2010a.

\_\_\_\_\_. **Plano Diretor do Município de Pinhais – Legislação**. 2010b.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2009.

WALKER, R. T. Geography, Von Thünen, and Tobler's First Law: Tracing the evolution of a concept, **Geographical Review**, v. 112, n. 4, p. 591-607, 2021.

WHITACKER, A. M. **Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto - SP**. 2003. 237fTese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia. Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho". Presidente Prudente, 2003.

XAVIER, A. P. **Nos trilhos do tempo: história e memória de Pinhais**. Curitiba: CopyGraf, 2000.