



Acta Scientiarum. Human and Social Sciences

ISSN: 1679-7361

eduem@uem.br

Universidade Estadual de Maringá

Brasil

Archanjo da Mota, Adeir

A cidade de Maringá e as instituições de ensino superior: novos espaços de concentração e exclusão

Acta Scientiarum. Human and Social Sciences, vol. 28, núm. 2, 2006, pp. 249-255

Universidade Estadual de Maringá

Maringá, Brasil

Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=307324782009>

- Como citar este artigo
- Número completo
- Mais artigos
- Home da revista no Redalyc

redalyc.org

Sistema de Informação Científica

Rede de Revistas Científicas da América Latina, Caribe, Espanha e Portugal

Projeto acadêmico sem fins lucrativos desenvolvido no âmbito da iniciativa Acesso Aberto

# A cidade de Maringá e as instituições de ensino superior: novos espaços de concentração e exclusão

Adeir Archanjo da Mota

*Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Estadual de Maringá, Av. Colombo, 5790, 87020-900, Maringá, Paraná, Brasil. e-mail: arcanjogeo@yahoo.com.br*

**RESUMO.** Este artigo discute as transformações que ocorreram no espaço urbano de Maringá, dando ênfase às mudanças desencadeadas a partir da implantação de instituições de Ensino Superior (IES). Foi elaborado a partir de uma revisão bibliográfica que discutia sobre expansão do ensino superior, recentralização urbana brasileira e paranaense e o espaço urbano, e com base nos indicadores produzidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas (Inep). Com o aumento das IES, Maringá passou a exercer uma forte tendência de se consolidar como um pólo educacional e cultural, trazendo profundas mudanças na (re)produção do espaço urbano e seus respectivos conteúdos. Destarte, Maringá passou a atrair vestibulandos e acadêmicos de diversas cidades do Estado do Paraná e de outros Estados do Brasil, os quais utilizam serviços, moradia, infra-estrutura, comércio, área de lazer, desencadeando significativas transformações econômicas, sociais, políticas e geoespaciais.

**Palavras-chave:** espaço urbano, instituições de Ensino Superior, marginalização social, concentração espacial, Maringá.

**ABSTRACT. Maringá and Higher Education institutions: new spaces for concentration and exclusion.** This article discusses the transformations occurring in the urban space of Maringá, emphasizing the changes occurring since the implementation of Higher Education institutions. The study is based on indicator of the Brazilian Institute of Geography and Statistics and of the National Institute of Studies and Research, as well as on a bibliographical review which discusses the expansion of higher education, the urban recentralization in Brazil and in the State of Paraná, and the urban space. As these institutions became more numerous, Maringá consolidated itself as an educational and cultural center, causing deep changes in the (re)production of urban space and its respective contents. As a consequence, the city began attracting an increasing number of university candidates and academics from other cities in Paraná and even from other Brazilian states. Those students made use of housing, services, infra-structure, commerce, leisure, and thus, they caused significant economical, social, political and geo-spatial transformations.

**Key words:** urban space, institutions of Higher Education, social exclusion, spatial concentration, Maringá.

## Introdução

Este estudo tem por finalidade compreender as transformações geoeconômicas desencadeadas pelas Instituições de Ensino Superior (IES) no espaço urbano de Maringá, localizada na Mesorregião Norte Central Paranaense, conforme regionalização do IBGE de 1989.

Maringá foi fundada em 10 de maio de 1947, quando se tornou Distrito do Município de Mandaguari, e em 1948 elevou-se à categoria de Vila.

Foi elevada a Município pela lei nº 790, de 14 de fevereiro de 1951. Em março de 1954, foi instalada a Comarca de Maringá.

Planejada para ser pólo regional, sendo dotada de infra-estrutura para desempenhar tal papel na hierarquia urbana estadual, esta cidade tem-se caracterizado por desempenhar diversos papéis urbanos especializados.

A população municipal excedeu os 200.000 planejados para o primeiro cinquentenário do município, contando atualmente com 324.397

habitantes (IBGE, 2006)<sup>1</sup> e possuindo grande diversidade de equipamentos e atributos urbanos, principalmente no setor médico-hospitalar e laboratorial, educacional, comercial, cultural, informacional, de transporte e serviços.

Segundo pesquisa realizada pela Revista Suma Econômica (2004, p. 14-18), que se fundamentou nas bases estatísticas do IBGE e nas contas nacionais dos últimos 50 anos, procuraram indicar as oportunidades de investimentos e avaliar o mercado de consumo, logística e distribuição, apontou a cidade de Maringá e microrregião como tendo o 23º maior potencial de crescimento econômico no período de 2004 a 2010, abaixo de Londrina (13º) e Cascavel (20º) e acima de Curitiba (29º) e Ponta Grossa (43º), dentre os 50 municípios ou microrregiões de maior potencial no Brasil.

Outra pesquisa, do Iparde (2005), acerca das projeções das populações municipais paranaenses de 2000 a 2010, também apontou as cidades e aglomerados que continuaram a se densificar, no qual denominaram “espacialidades de concentração urbana”, e municípios que continuaram a perder população, denominadas “extensas áreas de esvaziamento”. Os resultados da pesquisa citada apontaram para a continuidade de concentração populacional na Região Metropolitana de Curitiba, e nos aglomerados de Maringá, Londrina, Cascavel e Foz do Iguaçu, em oposição a 84% dos municípios inseridos nas espacialidades de esvaziamento, exigindo um “reequilíbrio” econômico e populacional.

Assim, estas pesquisas vêm confirmar o desenvolvimento socioespacial desigual, no qual as regiões metropolitanas e aglomerações vão concentrando e acumulando os aspectos positivos e negativos do modo de vida urbano, as melhores condições de infra-estruturas e serviços urbanos, provenientes de recursos públicos, que são apropriados por indivíduos, famílias e/ou grupo minoritário, permitindo que realizem novos investimentos, ao ter por objetivo maior a concentração e acumulação de poder econômico e político, ou seja, a reprodução do capital - lógica do modo de produção hegemônico vigente.

As consequências desta lógica, num período de reestruturação produtiva (flexibilização e desregulamentação do trabalho), é o aumento da diferenciação entre as classes sociais, de acessibilidade aos serviços básicos, como educação, saúde, moradia, saneamento básico, enfim, maior diferenciação ao direito à cidade. Como estes setores básicos não

interessam ao mercado, por terem baixa dinâmica econômica, ficam sob responsabilidade do Estado. Mas, este último também passou a administrar estes serviços como mercadorias e não como direitos dos cidadãos, conquistados constitucionalmente e que obtiveram melhores investimentos em outros momentos, antes do avanço da ideologia neoliberal sobre as políticas brasileiras.

Neste contexto, torna-se importante resgatar a evolução do número de Instituições de Ensino Superior públicas e privadas no Brasil, principalmente em Maringá – nosso recorte espacial de estudo –, pois estas IES trouxeram mudanças geoeconômicas no espaço urbano e interurbano, desencadeando significativas transformações conjunturais na economia, no mercado imobiliário, no setor de serviços, enfim, na (re)produção desta/nesta cidade.

A implantação destas IES pode ser dividida em dois períodos distintos: no primeiro, *a expansão do setor público nas décadas de 60, 70 e 80*, quando foi instituída a Universidade Estadual de Maringá (UEM), e o segundo período, com *a expansão do setor privado, a partir de 1990*, com a implantação das IES privadas em Maringá.

A expansão do setor público ocorreu durante o período das políticas desenvolvimentistas, enquanto a expansão do setor privado ocorreu durante o período das políticas neoliberais, que vem privatizando e transformando serviços básicos em fontes de lucros para o mercado, principalmente no setor educacional (Moraes, 1998).

Esta expansão das IES privadas vem sendo justificada pela ineficiência do Estado em produzir técnicas e conhecimentos que aumentem a produtividade e causem impactos econômicos, embora esta aparente ineficiência apontada pelo Capital se deva aos tipos de conhecimentos produzidos e à forma com que as Instituições de Ensino Superior Públicas vêm sendo administradas e subsidiadas pelo Estado.

O aumento do número de IES e a constante ampliação da quantidade de cursos atraíram vestibulandos e acadêmicos de diversas cidades e Estados do Brasil, que utilizam os serviços, as infra-estruturas, o comércio, as áreas de lazer, desencadeando transformações econômicas, sociais, políticas e geográficas que são materializadas no espaço urbano. Embora seja material, as configurações, os objetos e as infra-estruturas são resultados das abstrações, dos planejamentos, das políticas, que promove uma dinâmica no espaço urbano, configurando um processo e não apenas como um espaço físico, materializado e apolítico.

<sup>1</sup>IBGE. Censos Demográficos e Contagem Populacional para os anos intercensitários, 2006.

No último Censo do IBGE (2000), Maringá possuía 288.653 habitantes.

### O ensino superior brasileiro e o discurso da “empregabilidade”

O ensino superior brasileiro, sobretudo o ensino superior privado, tem passado por um período de expansão desenfreado a partir de 1994, encontrando-se em 2005 em “pleno vigor”. Os números não nos explicam esta expansão, mas nos revelam a dimensão de importância deste processo. Assim, sinteticamente, apresentam-se alguns dados que permitem acompanhar a evolução do número de matrículas e Instituições de Ensino Superior no Brasil.

Em 1994, o número de alunos matriculados no ensino superior era de 1.661.034 nas IES públicas e privadas, estando 41,6% destes em instituições públicas e 58,4% nas privadas, passando em 2000 para 2.694.245 matrículas, nas quais dois terços destas matrículas estavam em IES privadas e 33% nas públicas. Naquele ano (2000), o Brasil tinha 1.180 IES; em 2001, este número aumentou para 1.391 IES. Destas, 183 eram públicas, com 939.225 alunos matriculados, correspondendo a 31%, e 1.208 privadas, com 2.091.529 alunos matriculados, ou seja, 69%. Em 2003, este número sobe para 1.859 IES, com 3.887.771 alunos matriculados nos 16.453 cursos de graduação presenciais no País, divididas em 207 públicas, que ofereciam 5.662 cursos e concentravam apenas 29,2% dos alunos matriculados e 1.652 instituições privadas (88,9%), ofertando 10.791 cursos de graduação presenciais (65,6%), passando a ter 70,8% dos alunos matriculados (MEC/Inep/DEAES, 2001; 2003).

A participação das IES *privadas* passou de 58,4% em 1994 para 70,8% em 2003, com fortes movimentos e incentivos públicos para continuar crescendo, como a “publicização” de vagas na rede privada autorizada por Medida Provisória: “Universidade para Todos”.

Estes dados demonstram a crescente demanda por diplomas pela população, que se submete a fazer curso em instituições privadas, pagando diversos anos de parcelas, que variam de meio a sete salários mínimos (de acordo com a região, a área do curso e principalmente pelo *status*), para alcançar *um dos pré-requisitos* exigidos pelo atual mercado de trabalho, pois a educação é *concebida* como a “grande redentora”, tanto para os “incluídos”, quanto para os “excluídos”, como analisou Oliveira (2000).

Este constante aumento de exigências pelo mercado de trabalho pode ser explicado pelo desenvolvimento das forças produtivas sociais (DFPS), que tem sua forma mais expressiva na produção da máquina pela máquina, ao trocar o trabalho vivo pelo trabalho morto, e originou mais uma contradição na reprodução do capital: “a

redundância do trabalho vivo”, apontada por Marx (1986) citado e rediscutido por Mazzucchelli (1985).

Esta contradição tem se dinamizado nas últimas décadas, no processo de reestruturação produtiva, na passagem do modo hegemônico de produção do padrão fordista para o toyotista, elemento analisado por Harvey (1992) ao discutir o conceito de *acumulação flexível*.

Neste processo, estão incluídas as desregulamentações, flexibilizações e inovações tecnológicas, visando a aumentar o Bem-Estar do Capital, do livre mercado, que através de seus instrumentos internacionais – Organismos Internacionais, como o Banco Mundial (BIRD), FMI – atuam e indicam/impõem “projetos”, que visem à coesão social, equidade, crescimento econômico, redução da pobreza, desenvolvimento sustentável da sociedade, etc. Como resultado, tem-se em diversos países, inclusive nos países “desenvolvidos”, mas fundamentalmente nos países “subdesenvolvidos”, a ampliação da população economicamente ativa desempregada, a ampliação do setor informal, a indicação da “economia solidária” para as classes subalternas. Portanto, os trabalhadores devem ceder seus poucos direitos trabalhistas conquistados e aceitar remunerações menores como forma de garantir sua reprodução.

Nestas condições, próximas à barbárie, os conceitos de civilização, de ética, de moral, só fazem sentido para os que visam à coesão social, a ordem e o progresso – da sociedade sem sócios – o *status quo*, no qual “à escola é destinado um papel de instância de seleção prévia daqueles não ‘educáveis’, segundo as exigências do processo produtivo”, como Oliveira (2000) afirmou sinteticamente sobre as reflexões de Kuenzer (1998), restando a indagação sobre *o que dizer* aos trabalhadores:

Reforçar, pura e simplesmente, a tese oficial de que a escolaridade complementada por alguma formação profissional confere *empregabilidade*, é, no mínimo, má fé. Por outro lado, afirmar que não adianta lutar por mais e melhor educação, é, mais do que matar a esperança, eliminar um espaço importante para a construção de um outro projeto, contra-hegemônico. (Kuenzer, 1998, p. 69 *apud* Oliveira, 2000, p. 233)

Destarte, se concorda com Oliveira (2000, p. 226), ao enfatizar que “a educação não pode ser colocada como a grande saída para a crise de empregabilidade, nem como uma panaceia social e mágica” e analisar que o conceito de empregabilidade culpa o próprio desempregado por sua condição e pela falta de emprego, pois é ele que “não atende às demandas do mercado de trabalho,

seja por maiores especializações, escolaridade ou nível salarial”.

O que fica como questionamento é se “a maior exigência de escolaridade foi imposta pela alteração do padrão tecnológico de produção ou se resulta justamente da ampliação da oferta de força de trabalho mais escolarizada num mercado cada vez mais restrito, ou se são as duas coisas ao mesmo tempo” (Oliveira, 2000, p. 238).

Com a modernização da agricultura, automatização das indústrias e dos serviços e novas formas organizacionais, observa-se que os níveis de desemprego aumentaram, assim como o setor informal. Como o Brasil é um país de população recém-adulta, pois era jovem até a década de 80, com excesso de mão-de-obra, foi possível aumentar as exigências por parte do mercado de trabalho.

Se a tendência é aumentar as exigências, essencialmente nas cidades grandes e médias, parte significativa dos jovens e seus familiares passarão a destinar grande parte do orçamento familiar em educação, em mensalidades de cursos preparatórios para o vestibular, ensino fundamental e médio almejando entrar nas instituições de ensino superior públicas (IESP), ou com mensalidades em instituições privadas de ensino superior (IPES).

Com este aumento da demanda, tanto pelas exigências do mercado, como pelo maior número de concluintes do ensino médio, aumentou a pressão sobre o poder público para aumentar o número de vagas. Como a saída para todos os “problemas”, a partir da década de 90, era a liberalização, privatização, desregulamentação – dogmas neoliberais, fundamentados e amparados pelos discursos e pressões dos organismos internacionais –, não se aumentou os recursos para as IESP, bem como para as empresas estatais, fazendo o contrário, “racionalizando” as verbas, implementando avaliações, “enxugando a máquina”, não dando os aumentos para os funcionários e docentes correspondentes, pressionando a privatização.

O período de governo de Fernando Henrique Cardoso é considerado pelos dirigentes de IPES como os “anos dourados” e neste momento de “crise” no setor ocorrem fusões e incorporações das menores pelas maiores, conforme pesquisa realizada pela Uniersia Brasil (2003) com dirigentes de IPES e IESP.

### Considerações sobre a produção do espaço urbano e as instituições de ensino superior de Maringá

Maringá, uma cidade de porte médio – pólo regional, possuía somente uma instituição de ensino superior – pública – a Universidade Estadual de Maringá até 1990. Desse ano até 2006, já foram

criadas mais nove IES<sup>2</sup> (Tabela 1), todas privadas, sendo dois Centros Universitários, Cesumar (1990) e Uniandrade (1999), seis Faculdades Isoladas, Maringá (1996), Uningá (1999), Nobel (1999), Unifamma (2000), Insep (2004) e Cidade Verde (2005) e uma extensão da PUC-PR (2004), constituindo, assim, novos espaços de valorização do solo urbano e de especulação imobiliária, inclusive das áreas periféricas e periurbanas.

O Centro Universitário de Maringá (Cesumar) é uma instituição privada de ensino superior localizada no quadrante sudeste de Maringá. Foi criada em 1990 com dois cursos de graduação (Direito e Tecnologia em Processamento de Dados) e uma biblioteca de 45m<sup>2</sup>. Em 1994, ampliou-se a oferta do número de cursos e vagas, criando o curso de Ciências Contábeis e aumentaram-se as vagas do curso de Direito. Em 1996, foi criada a primeira Especialização e, em 1998, já possuía 17 cursos de graduação.

**Tabela 1.** Os cursos de graduação, pós-graduação, número de alunos e professores das instituições de ensino superior da cidade de Maringá, Estado do Paraná, em 2005.

| Instituição       | Cursos de Graduação | Cursos de Pós-graduação | Alunos   | Professores |
|-------------------|---------------------|-------------------------|----------|-------------|
| UEM               | 48                  | 130                     | 16.911   | 1.480       |
| Cesumar           | 40                  | 38                      | 11.599   | 580         |
| Uningá            | 8                   | 8                       | 2.100    | 120         |
| Fac. Maringá      | 5                   | 9                       | 1.863    | 68          |
| Fac. Nobel        | 3                   | -                       | 1.200    | 60          |
| Unifamma          | 12                  | -                       | 1.000    | 40          |
| Uniandrade        | 7                   | -                       | 798*     | -           |
| PUC               | 2                   | -                       | 77       | 19          |
| Fac. Cidade Verde | 2                   | -                       | 45       | 6           |
| Insep             | 1                   | -                       | 16       | 72          |
| Total             | 128                 | 185                     | 35.609** | 2.445       |

\*Dado informado pela coordenadora da Uniandrade, não fornecido na entrevista da ACIM. \*\*Somatória incorporando o número de alunos da Uniandrade. Fonte: Cavazotti (2005).

Em 2003, o Cesumar já contava com 39 cursos de graduação e 22 de pós-graduação *lato sensu*, constituindo assim o maior Centro Universitário particular da região de Maringá, com 40.000 m<sup>2</sup> de construção, possuindo 6.270 alunos de graduação, 480 funcionários e 507 docentes, mais os alunos de pós-graduação (informação não disponibilizada).

Em 2004, seu complexo físico contava com 70.000 m<sup>2</sup> de construção, dividido em 12 blocos, com 182 salas de aula e 6 clínicas. Conforme dados do Cesumar (2005), no vestibular do respectivo ano, esse centro universitário ofertou vagas em 40 cursos de graduação, além dos 43 cursos de pós-graduação (Especialização), distribuídos entre as áreas da

<sup>2</sup>Centro Universitário de Maringá (Cesumar), Centro Universitário Campos de Andrade (Uniandrade), Faculdades Maringá (Maringá), Faculdade Ingá (Uningá), Faculdades Nobel (Nobel), Faculdade Metropolitana de Maringá (Unifamma), Instituto Superior de Educação do Paraná (Insep), Faculdades Cidade Verde (Cidade Verde) e Pontifícia Universidade Católica – PR (PUC-PR).

Saúde, Humanas e Exatas e um curso de Mestrado em Direito.

Com mais de dez mil e quinhentas pessoas (alunos e funcionários) vivendo o cotidiano nesta instituição, aumentou o fluxo de pessoas em direção a esta porção da cidade e passou a ocorrer uma maior especulação imobiliária nas diversas zonas do entorno do Cesumar, principalmente nas zonas limítrofes, como relata a entrevista de Romeiro à Costa (2002):

As áreas próximas ao Cesumar já estão atraindo investidores e gerando demanda por pequenos imóveis, pois o preço dos terrenos ao redor do Centro Universitário triplicou de preço no prazo de cinco anos, para atender aos alunos de outras cidades ou mesmo bairros distantes do Cesumar que ali estudarão.

O mercado imobiliário, aproveitando-se desta necessidade dos estudantes e funcionários (habitação), que buscam proximidade ao local de estudo e/ou trabalho, realizam uma valorização constante dos imóveis no maior raio de distância possível em relação à instituição, contribuindo, assim, para que ocorra uma maior segregação espacial das classes de renda média alta em partes destas zonas.

Os “benefícios” apropriados através da especulação imobiliária, promovida pelos promotores/incorporadores, que ocorrem pela disputa do controle de tempo despendido em deslocamentos intra-urbanos, são influenciados pelo Estado que faz nas regiões onde se concentram as camadas de mais alta renda enormes investimentos em infra-estrutura urbana, especialmente no setor viário, conforme se observou com a duplicação da Avenida Guruaia (entre grandes vazios urbanos e chácaras) para ampliar a principal via de acesso ao Cesumar, ao mesmo tempo abrindo novos espaços de especulação para o capital imobiliário.

Com a verticalização desta área, liberadas em 2004, para grandes vazios urbanos bem localizados, o problema pode se tornar cada vez mais complexo, pois a instituição ainda está em fase de expansão; e estes edifícios não atrairão somente estudantes do Cesumar, o que levará o trânsito a condições cada vez mais caóticas.

Este dinamismo do setor imobiliário que vem ocorrendo nas proximidades do Cesumar também ocorre no entorno da Universidade Estadual de Maringá (UEM). A UEM é uma instituição pública e conta atualmente com 48 cursos de graduação e 98 de pós-graduação (68 de Especialização, 22 Mestrados e 8 Doutorados). Em 2003, possuía mais de onze mil e quatrocentos alunos, 2.414 agentes

universitários e 1.198 docentes, segundo dados do Informativo Scientia (2003, p. 8).

O fluxo destas mais de quinze mil pessoas ligadas diretamente à UEM formou um mercado imobiliário muito dinâmico, que começou a se expandir desde a sua implantação em 1970, e hoje se torna perceptível, principalmente na Zona 7 - porção norte da cidade, com uma marcante verticalização composta por apartamentos pequenos, grande número de quitinetes e “repúblicas”, sendo justificado pelos alunos pela economia, pois não podem gastar muito para morar. Estes alunos constituem, conforme pesquisa de Barretos e Mendes (1999, p. 66), mais de 60% dos habitantes dos edifícios do Jardim Universitário, tendo este bairro, na época da pesquisa, cinquenta por cento (50%) de seus 191 lotes ocupados por edifícios.

Esta verticalização do espaço urbano, próxima a uma instituição que concentra atividades e população, requer novas configurações espaciais, para trazer alto lucro para o setor imobiliário, principalmente para os promotores/incorporadores imobiliários, gerando desta forma uma forte concentração de capital, conforme Mendes (1992, p. 37), o que caracteriza a verticalização (uma das configurações espaciais):

Um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas que interferem no processo, alterando a paisagem.

Onde este processo não é permitido, o mercado imobiliário pressiona o poder local, com alianças ou não, para liberação de mais áreas para verticalização, justificando pelo aumento da demanda e de necessidade de moradia por parte dos estudantes, mas seus objetivos já são conhecidos – lucro com a especulação de um bem natural não reproduzível e, geralmente, não acessíveis à grande parte da população acadêmica, transformando-se em moradia de classe média alta e alta, trazendo maiores fluxos para áreas que já possuem trânsito caótico nos horários de entrada e saída dos estudos e/ou trabalho.

Os impactos são maiores quando se leva em consideração as atividades extra-acadêmicas que se desenvolvem no entorno destas IES, causando conflitos com a população não-acadêmica, que não gosta de barulho e das concentrações de estudantes.

Contudo, deve-se ressaltar a importância para o desenvolvimento regional promovidos por estas IES, a começar pelos fluxos de população e crescimento econômico, contribuindo para concentração das

classes médias e altas nas cidades-pólos, configurando espaços acessíveis de acordo com a renda, disciplinados por *legislação que segregam e excluem* (Beloto, 2004) e controlados pelos preços do solo, mais dinâmicos e crescentes nas áreas adjacentes às IES, como se verificou comparando as plantas genéricas de valores do solo urbano de Maringá de 1993 e 2000.

### **As instituições de ensino superior como estratégia do capital imobiliário: novos espaços de concentração e exclusão**

As IES têm sido usadas pelo mercado imobiliário como uma das estratégias dos promotores imobiliários no momento da comercialização dos imóveis, tanto para estudantes e funcionários, como para investidores em imóveis, como os próprios promotores/incorporadores, que retêm alguns dos imóveis, tanto no caso de lotes, como de apartamentos, edículas e casas para locações e/ou posteriores valorizações em função do aumento de cursos, funcionários, alunos e fluxo no entorno destas instituições, como se pode perceber em diversas propagandas de lançamentos de loteamentos, como de “condomínios de quitinetes”, edículas e apartamentos.

A estratégia de associarem a venda de terrenos em loteamentos novos à proximidade de IES foi identificada na comercialização e propaganda de loteamentos próximos à PUC-PR e a Faculdades Nobel, por estarem localizadas em áreas de expansão territorial da cidade, como no caso da compra de lote para futura instalação da PUC-PR, no quadrante nordeste da cidade, que utiliza provisoriamente as instalações do Colégio Marista; e em áreas de novos loteamentos, como no caso das Faculdades Nobel, que se instalou no quadrante noroeste da cidade, antes da comercialização dos loteamentos novos.

O Cesumar foi instalado próximo a áreas ocupadas por chácaras, grandes vazios urbanos e loteamentos com baixas densidades demográficas: Jardim Aclimação e expansão da Zona 8. O Jardim Aclimação possui uma população com rendimento nominal médio mensal dos responsáveis pelos domicílios particulares permanentes de R\$ 423,90 e o rendimento mediano de R\$ 310,00 (IBGE, 2002), bem abaixo do rendimento médio mensal de Maringá, de R\$ 1.074,12. Nesse loteamento, a instalação do Cesumar supervalorizou, chegando a triplicar os valores dos imóveis, enquanto na Zona 8, com baixa densidade demográfica devido ao grande número de lotes vazios, os lotes também foram valorizados.

A Uningá localiza-se em zona industrial, não interferindo de forma significativa no valor do solo.

As faculdades centrais, como a Faculdade Cidade Verde e a Maringá, têm funcionado nas instalações de colégios particulares, possuindo poucos cursos. A Uniandrade/Alvorada tem seu câmpus em três locais centrais e a Unifamma encontra-se sediada numa instalação requalificada, em antigos prédios utilizados no auge do período da cafeicultura, que após a revitalização passou a ser utilizada como espaço acadêmico. Estas faculdades contribuem para reforçar a centralidade em Maringá, não ocasionando interferências significativas no preço do solo, nem no mercado imobiliário, tanto para venda como para locação, por terem poucos cursos e já estarem em áreas valorizadas há muito, ou com o preço estagnado, como na Avenida Mauá, antiga área de armazéns e indústrias.

A UEM, com a rápida expansão do número de cursos nos últimos sete anos, também tem aumentado a demanda por parte dos estudantes e funcionários por imóveis, principalmente para locação. Pelo fato da Zona 7 ter a maior parte dos imóveis verticalizados e ocupados, esta demanda se direciona para outras áreas adjacentes ao câmpus universitário, como a Vila Esperança e a Vila Santo Antônio, elevando o preço do solo, principalmente na Vila Esperança, em localização privilegiada somente em relação à UEM, pois não possui serviços, comércio básico e demais ambientes necessários para estudantes universitários. Nessa vila, observa-se, assim como na Zona 7, a retirada de imóveis de madeira e antigos e a construção de sobrados, geralmente dois em cada lote e edículas.

Em síntese, pode-se afirmar que as IES: a) são utilizadas pelo mercado imobiliário como propaganda de sua mercadoria - terras compradas em alqueire e comercializadas em m<sup>2</sup> - no maior raio de distância; b) dinamizam o mercado imobiliário e aumentam o preço do solo de novos loteamentos adjacentes a estas instituições; c) promovem a (re)valorização em amplas extensões urbanas e rurais próximas a futuras instalações de IES; d) valorizam a periferia urbana, dependendo do número de pessoas relacionadas à instituição e sua origem (municipal, regional e nacional), pois quanto menor o número de estudantes da cidade, maior a procura por imóveis nas áreas limítrofes às IES; e) podem reforçar a centralização quando instaladas em áreas centrais; f) são utilizadas nos processos de revitalização/requalificação de áreas degradadas, principalmente em áreas centrais, devido à facilidade de acesso, bem como pelo transporte coletivo, e demais infra-estruturas; g) valorizam novas áreas próximas quando aumenta o número de alunos e funcionários, que demandam mais imóveis.

### Considerações Finais

Com os dados empíricos e teóricos, podemos fazer algumas afirmações sobre a relação IES e capital imobiliário, buscando compreender o aumento das IES, relacionar ao discurso da empregabilidade e a contribuição destas instituições para o município e região.

Assim, pode-se compreender que as IES causam grandes impactos geoeconômicos e, conseqüentemente, socioespaciais nos empreendimentos imobiliários. Também influenciam no acesso diferenciado das classes sociais à moradia, tanto para compra como para locação de imóveis, ou seja, o mercado imobiliário, na busca de auferir maiores lucros possíveis, gera segregação residencial. Neste processo de segregação, surgem os espaços de concentração de renda, infra-estrutura, serviços urbanos, transporte, segurança, lazer, comércio e espaços de exclusão, socioeconômico e espacial, através das leis de mercado, do imobiliário em nosso caso, e instrumentos de regulamentação territorial, como as alíquotas de IPTU, a “chegada” das infra-estruturas e a possibilidade de auferir uma renda diferencial, que lhe possibilitará abrir um pequeno comércio na periferia longínqua.

O processo de exclusão de população com rendas menores de espaços próximos às IES, como no caso da Vila Esperança e Zona 7 limítrofes a UEM, se dá pelo aumento da demanda por imóveis por parte das pessoas relacionadas a estas instituições, aumento do preço dos imóveis, das locações e das alíquotas de IPTU, e pela construção de casas e sobrados com padrão construtivo alto. Verifica-se este processo de exclusão no Jardim Aclimação, pelo constante aumento do preço do solo desencadeado pela especulação imobiliária nas áreas adjacentes ao Cesumar e a liberação da verticalização neste loteamento, assim como se desencadeará nos loteamentos próximos ao terreno da PUC-PR, quando transferirem suas instalações e nas áreas adjacentes às Faculdades Nobel, quando ampliarem o número de cursos ou vagas nessa instituição.

Por outro lado, outras que se instalaram na Zona Central da cidade contribuem com a revitalização/requalificação do centro e reforçam a hegemonia das áreas centrais, portanto mais acessíveis para alunos de bairros distantes e da região, que utilizam transporte coletivo.

### Agradecimentos

Ao professor Dr. Cesar Miranda Mendes (DGE e PGE – UEM), pela orientação, leitura e sugestões críticas a este texto. Ao Grupo de Estudos Urbanos (GEUR) pelas trocas de idéias. Ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq),

Brasil, pelo apoio financeiro proporcionado.

### Referências

- BARRETOS, I.J.; MENDES, C.M. Uma forma Inovadora de se morar: a verticalização no Jardim Universitário – Maringá – PR. *Boletim de Geografia*, Maringá, v. 17, n. 1, p. 59-72, 1999.
- BELOTO, G. *Legislação Urbanística: Instrumento de Regulação e Exclusão Territorial: Considerações sobre a cidade de Maringá*. 2004. Dissertação (Mestrado em Geografia)-Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2004.
- CAVAZOTTI, F. Um pólo de ensino superior, com 33 mil alunos. *Revista da ACIM*. Maringá, v. 42, n. 449, p. 14-18, 2005.
- CESUMAR em foco. Maringá, ano 4, n. 10, abr. 2005.
- COSTA, L.F.S. *Os promotores imobiliários no processo de Verticalização das cidades de Maringá, Cianorte e Umuarama*. 2002. Dissertação (Mestrado em Geografia)-Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2002.
- HARVEY, D. *Condição pós-moderna*. Rio de Janeiro: Zahar, 1992.
- IBGE. Censo Demográfico 2000. Rio de Janeiro: 2002.
- IBGE. *Estimativas das populações residentes, em 1º/7/2006, segundo os municípios*. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 5 set. 2006.
- IPARDES. *Paraná – Projeções Municipais por sexo e idade 2000 a 2010*. Disponível em: <[http://www.pr.gov.br/ipardes/pdf/proj\\_2000\\_2010.pdf](http://www.pr.gov.br/ipardes/pdf/proj_2000_2010.pdf)>. Acesso em: 18 ago. 2005.
- MAZZUCHELLI, F. *A contradição em processo: o capitalismo e suas crises*. São Paulo: Brasiliense, 1985.
- MEC/INEP/DEAES. *Sinopse da Educação Superior – 2001*. Brasília: MEC, 2001.
- MEC/INEP/DEAES. *Sinopse da Educação Superior – 2003*. Brasília: MEC, 2003.
- MENDES, C.M. *O edifício no jardim: um plano destruído. A verticalização de Maringá*. 1992. Tese (Doutorado em Geografia)-Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.
- MORAES, R.C.C. Universidade Hoje – Ensino, Pesquisa, Extensão. *Educação e Sociedade*, Campinas, v. 19, n. 63, p. 19-37, 1998.
- OLIVEIRA, D.A. *Educação Básica: gestão do trabalho e da pobreza*. Petrópolis: Vozes, 2000.
- SCIENTIA. *Informativo do Sistema Seti*. Secretaria de Estado da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior. Curitiba: Ed. Especial, 2003.
- SUMA ECONÔMICA. *Previsões de longo prazo: 2004 a 2010*. São Paulo, janeiro 2004. p. 14-19.
- UNIVERSIA BRASIL. *Ensino Superior na mira dos investidores*. Disponível em: <<http://news.cmconsultoria.com>>. Acesso em: 21 out. 2003.

Received on May 19, 2006.

Accepted on December 14, 2006.