



O CIRCUITO INFERIOR E O GRANDE CAPITAL FINANCEIRO E IMOBILIÁRIO NAS CIDADES DE LONDRINA E DE MARINGÁ (PR) BRASIL¹

TÖWS, Ricardo Luiz²

POSTALI, Valéria Barreiro³

MENDES, Cesar Miranda⁴

RESUMO

A pesquisa tem por objetivo analisar as transformações territoriais recentes nas cidades mais dinâmicas do Norte do Paraná, que constituem o eixo complexo Londrina-Maringá. O viés de análise passa pela reflexão de duas temáticas específicas, a primeira, condizente à produção do espaço urbano, por meio das estratégias e ações dos principais agentes produtores do espaço, tais como o Estado, os proprietários fundiários e o promotores imobiliários, que, diga-se de passagem, fazem parte do circuito superior da economia e detém o grande capital, financeiro e imobiliário. A segunda referente às estratégias de expansão econômica e espacial do circuito inferior da economia, que ora provocam a metamorfose no espaço urbano. O trabalho faz parte da reflexão arrolada em duas dissertações de mestrado, a primeira, referente aos circuitos da economia e a última, restrita à produção do espaço e às transformações recentes. O objeto de estudo é dinâmico, complexo, traduzidos em polos de atração e de investimentos de diversas formas de capital bem como de forte atração e representação política.

Palavras-Chave: produção do espaço urbano; circuito inferior; capital financeiro; capital imobiliário.

ABSTRACT

This study aims at analyzing the recent territorial transformations in the most dynamic towns in the north of Parana, Brazil, constituting the complex region Londrina-Maringa. The analysis is based on the reflection about two specific topics: the first one concerns the production of urban space, by means of strategies and actions taken by the main space producer agents, such as the State, landowners, and developers, who, by the way, are part of

¹ EIXO TEMÁTICO: Produção do Espaço Urbano.

² Prof. Me., Instituto Federal do Paraná (Câmpus Londrina); Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Geografia (PGE-UEM); Bolsista Capes/UEM, ricardo.tows@ifpr.edu.br

³ Prof^a. Ms., Faculdade Estadual de Ciências e Letras de Campo Mourão (FECILCAM), Departamento de Geografia, valeria_postali@yahoo.com.br

⁴ Prof. Dr., Universidade Estadual de Maringá, Departamento de Geografia e Programa de Pós-Graduação em Geografia, cmmendes@wnet.com.br



the upper economic circuit and own the biggest part of the financial and real estate capital. The second one concerns the economic and the spatial expansion of the lower economic circuit, which in turn, brings metamorphosis to the urban space. This study is part of the discussion carried out in two Master's degree's dissertations; the first one, regarding the economic circuits and the second one is restricted to the space production and the recent transformations. The object of this study is dynamic, complex, translated into poles of attraction and investments in diverse forms of capital, as well as into a strong political representation attraction.

Key-words: urban space production; lower circuit; financial capital; real estate capital.

1. INTRODUÇÃO

O trabalho faz parte da reflexão arrolada em duas dissertações de mestrado, sendo a primeira referente aos circuitos da economia, com ênfase ao circuito inferior, e a segunda, restrita à produção do espaço e às transformações recentes. O objeto de estudo é dinâmico, complexo, traduzidos em polos de atração e de investimentos de diversas formas de capital, bem como de forte atração e representação política.

Acumula-se como características peculiares, o fato de fazerem parte do discurso do empreendedorismo urbano, incluídas também, no discurso do *marketing* urbano. Por outro lado, possuem a “face” que não se quer mostrar, de formas de sobrevivência e de ações ligadas ao circuito inferior da economia, teoria discutida por Santos (1994). É neste contexto, que buscamos relacionar as distintas ações e estratégias dos múltiplos agentes para compreender as metamorfoses geradas no espaço, ligadas ao crescimento vertical e à expansão horizontal das cidades do Norte do Paraná, com destaque para Londrina e Maringá. Para a sistematização da pesquisa, utilizamos os seguintes referenciais: referencial teórico-metodológico, que consiste, em primeiro plano, no levantamento de bibliografias referentes às categorias de análise espaço urbano Estado e Capital; em segundo lugar, na análise e reflexão dos fundamentos da economia política, e em terceiro momento, à realidade estudada. O referencial técnico que se baseia na elaboração, confecção e manuseio de imagens, fotografias, mapas, tabelas entre outras formas de representação; e, por fim, o referencial empírico, que consiste no levantamento da realidade local por meio de entrevistas, de pesquisas, das publicações, das leis, enfim, dos dados que contribuem com a compreensão e análise da investigação. A abordagem faz parte das reflexões em andamento de teses de



doutoramento sobre a temática, bem como discussões e projetos específicos relacionados ao Grupo de Estudos Urbanos (GEUR-UEM).

2. OS CIRCUITOS DA ECONOMIA URBANA

O tema dos circuitos da economia urbana se reveste de especial importância no momento atual, denominado por Santos (1994) de período técnico científico-informacional. Podemos resumir o que o autor denominou de período atual como um período marcado por variáveis como a informação e suas diversas manifestações, a crescente aproximação entre ciência e técnica, a constituição de redes de diversos tipos que influenciam as formas de sociabilidade e articulação entre os lugares. As combinações destas variáveis incidem sobre a quantidade e qualidade dos empregos e ocupações, sobre o ritmo e as escalas da produção, circulação e consumo, ou seja, sobre o modo de vida como um todo, particularmente sobre o modo de vida urbano (OLIVEIRA, 2009).

A teoria do circuito inferior da economia apesar de ter sido formulada por Milton Santos na década de 1970 desenvolveu não apenas uma metodologia de abordagem do espaço geográfico, como também apresentou uma concepção universal da cidade, que extrapolou o campo factual e empírico. Segundo Souza (1996), após a formulação desta teoria, “[...] a cidade não pode mais ser vista como uma ‘máquina maciça’, mas como uma estrutura diferenciada que articula esses dois circuitos – o superior e o inferior –, com suas relações com o espaço e com a sociedade” (SOUZA, 1996, p. 136).

A teoria dos circuitos econômicos indica que a cidade inserida em países subdesenvolvidos, como por exemplo, o Brasil, deve ser entendida como uma totalidade resultante da articulação de dois subsistemas: o circuito superior e o inferior, cuja existência e funcionamento encontram-se estreitamente vinculados ao modo particular de realização do consumo e da produção, comandados pela grande indústria.

Santos (1979) afirma que tanto o circuito superior quanto o inferior vão encontrar seus canais de desenvolvimento, ou recriando a conjuntura ou conformando-se a ela, considerando que ambos resultam da modernização que atingem o território e a sociedade. O autor lembra que embora as transformações ocorram de maneira mais acelerada no circuito superior, é



necessário atentar também às formas mais sutis de renovação e transformação, assim como às resistências do circuito inferior.

De forma sucinta, podemos elencar as principais do circuito superior como sendo um subsistema urbano constituído pelos bancos, comércio e indústrias de exportação, indústria urbana moderna, serviços modernos, atacadistas e transportadores; Santos (1979) menciona que uma característica comum a todas estas atividades seria o “capital intensivo”, ou seja, têm na tecnologia, na organização burocrática e no acesso ao crédito bancário sua base comum. O autor destaca ainda a presença de oligopólios e o favorecimento por parte do Estado, particularmente na oferta de infraestruturas, subsídios fiscais, reserva de mercados, entre outras, como características marcantes do circuito superior.

Por sua vez, o circuito inferior é composto essencialmente por formas de atividades e não-modernas e de pequeno porte, intensivas em trabalho, como coloca Santos (1979), serviços não modernos fornecidos sob a forma de varejo e pelo comércio não-moderno de pequena dimensão, ou seja, o circuito inferior abrange um amplo leque de serviços e atividades: comércio varejista, artesãos, pequenas fabricações, serviços especialmente o trabalho doméstico, transportes autônomos, entre outros (OLIVEIRA, 2009). O circuito inferior encontra-se vinculado às condições de vida da população de baixo poder aquisitivo em meio à economia urbana moderna.

Contudo, Santos (1979, p. 32) admite a existência de formas mistas no interior de ambos os circuitos, embora estas “[...] em nada afetam a definição dos circuitos, visto que o comportamento de cada uma dessas atividades é em qualquer caso correlativo do conjunto das características de cada circuito”.

Para um melhor entendimento entre os dois circuitos econômicos, Santos (1979) coloca que a distinção fundamental entre eles encontra-se baseada principalmente nas diferenças de tecnologia e de organização. Para melhor compreensão, o quadro posterior apresenta de forma resumida as características fundamentais entre ambos.



Quadro 01: Características dos circuitos superior e inferior da economia urbana

	Circuito Superior	Circuito Inferior
Tecnologia	Capital intensivo	Trabalho intensivo
Organização	Burocrática	Primitiva
Capitais	Importantes	Reduzidos
Emprego assalariado	Dominante	Não obrigatório
Crédito	Bancário institucional	Pessoal não-institucional
Relações com a clientela	Impessoais e/ou com papéis	Diretas, personalizadas
Custos fixos	Importantes	Desprezíveis
Ajuda governamental	Importante	Nula ou quase nula
Dependência com o exterior	Grande	Reduzida ou nula

Fonte: Adaptado de Santos (1979)

Com base no quadro, é possível extrair as diferenças fundamentais entre os circuitos superior e inferior da economia urbana. Como pode ser analisado, o circuito superior utiliza-se de tecnologia importada e de alto nível, uma tecnologia capital-intensivo, enquanto no circuito inferior a tecnologia constitui-se como trabalho intensivo e frequentemente local ou localmente adaptada ou recriada. O circuito superior é imitativo, enquanto o circuito inferior dispõe de um potencial de criação considerável, até mesmo para manutenção de sua sobrevivência.

As atividades do circuito superior dispõem de crédito bancário, sendo que geralmente as grandes empresas criam e controlam esses bancos, o que se torna uma forma de controle sobre outras atividades e eventualmente um meio de absorvê-las. Parte considerável dessas manipulações é realizada através do “crédito burocrático”, que para Santos (1979) diz respeito ao crédito bancário. Com relação às atividades do circuito inferior, estas baseiam-se simultaneamente no crédito e no dinheiro líquido, sendo que o crédito é pessoal, direto e indispensável para o trabalho destas pessoas, pois as mesmas não têm condições de acumular capital. No circuito superior os capitais são comumente volumosos em relação à tecnologia utilizada, enquanto no circuito inferior as atividades baseadas no trabalho intensivo utilizam-se de capitais reduzidos e podem dispensar uma organização burocrática (SANTOS, 1979).

Com relação ao emprego, Santos (1979, p. 35) coloca que em ambos os circuitos, este constitui-se como “[...] resultado da combinação dessas variáveis”, pois a existência do emprego no circuito inferior “[...] raramente é permanente e sua remuneração situa-se frequentemente no limite ou abaixo do salário mínimo”. O contrato de trabalho, por sua vez, baseia-se sob a forma de acordo pessoal entre patrão e empregado, contudo a importância do trabalho familiar e do trabalho autônomo é quase sempre indispensável neste circuito econômico. A média de ocupação por unidade é baixa, contudo o número global de pessoas



ocupadas é significativo. O circuito inferior “[...] é o verdadeiro fornecedor de ocupação para a população pobre da cidade e os migrantes sem qualificação. Tudo isso está ligado às condições tecnológicas e financeiras das atividades desse setor e suas relações com o conjunto da economia urbana” (SANTOS, 1979, p. 35).

Um aspecto relevante a ser destacado, diz respeito à noção de lucro, pois enquanto o circuito superior preocupa-se em acumular capitais indispensáveis à continuidade das atividades, o circuito inferior atem-se em garantir a sobrevivência da vida cotidiana da família.

Santos (1979) menciona que as atividades do circuito superior usufruem direta ou indiretamente de ajuda governamental, enquanto as atividades referentes ao circuito inferior não dispõem deste apoio e frequentemente são perseguidas, como no caso dos vendedores ambulantes.

O funcionamento do circuito superior baseia-se nas necessidades de uma produção de capital intensivo local ou exógena. O circuito superior apoia-se no consumo, resultando da demanda mesmo que esteja deformada pelo efeito-demonstração, enquanto no circuito inferior este funcionamento tende a ser controlado, subordinado e dependente (SANTOS, 1979).

Montenegro (2006) lembra que outra diferença essencial entre os dois circuitos da economia urbana decorre do fato de o circuito inferior encontrar sua integração em escala local, enquanto no circuito superior as atividades realizadas localmente vão se integrar numa outra cidade de nível superior do país ou do exterior. Santos (1979) acrescenta que enquanto o circuito superior vai buscar sua articulação fora dos limites da cidade e de sua região, o circuito inferior encontra os elementos de sua articulação na cidade e na região em que se encontra inserido.

Entretanto, com a crescente internacionalização da economia brasileira, característica marcante do período atual, vem ocorrendo uma ampla transformação na dinâmica dos dois circuitos da economia urbana. Santos (1996) aponta para a chegada do acontecer hierárquico através da presença de agentes de um circuito superior crescentemente internacionalizado implica na alteração da dinâmica dos atores não-hegemônicos nas cidades. Conforme explica Silveira (1999), os agentes do circuito inferior devem adaptar-se à presença de um circuito superior que lhes impõe uma série de normatizações, além de uma concorrência fortemente desigual que, por sua vez, os obriga ou a terceirizar suas atividades ou a abandoná-las. Daí o



crescimento de um circuito inferior forâneo, distante, externo às dinâmicas do lugar e o aumento do desemprego local.

Enquanto teoria do desenvolvimento econômico em sua dimensão espacial, Santos (1979) coloca que a teoria dos dois circuitos econômicos dos países subdesenvolvidos compreende um caminho em direção à reflexão acerca das transformações espaciais produzidas direta ou indiretamente pelas modernizações que atingem o território no período atual.

3. AS FEIÇÕES REGIONAIS DO CIRCUITO INFERIOR NAS DUAS PRINCIPAIS CIDADES DO NORTE PARANAENSE: LONDRINA E MARINGÁ

O objetivo deste tópico consiste em realizar uma análise das feições regionais do circuito inferior de Londrina e Maringá, cidades estas que merecem destaque por constituírem-se sede de duas regiões metropolitanas no Norte do estado do Paraná. Entretanto, a discussão aqui realizada consiste ainda em análises preliminares, haja vista que a temática em voga constitui-se no desenvolvimento de tese de doutoramento em andamento inicial.

A inquietação que despertou-nos o interesse pela temática das dinâmicas do circuito inferior de Londrina e Maringá, diz respeito às imensas distinções socioespaciais observadas em ambas, ou seja, enquanto o circuito inferior da cidade de Londrina apresenta-se extremamente explícito em todas as porções do espaço urbano desta, o circuito inferior de Maringá apresenta-se implícito, talvez pela dispersão espacial do fenômeno conjugado às ações do Poder Público local.

Uma das características que comprovam nossas hipóteses, diz respeito ao número de ocupações irregulares concentradas em Londrina e da inexistência do mesmo fenômeno em Maringá, ou seja, enquanto a primeira possui mais de 70 ocupações irregulares espalhadas por todo seu espaço urbano, Maringá não apresenta nenhuma ocupação irregular em seus limites urbanos.

Como já mencionado, acredita-se que, diferentemente de Londrina, que apresentou em sua história política uma série de administrações de cunho populistas, Maringá apresenta uma rigidez normativa que rege o meio construído nesta, constituindo-se num fator de definição das dinâmicas específicas assumidas por sua economia urbana.



O elevado grau de exigências burocráticas no zoneamento e ocupação urbana de Maringá tende a privilegiar os agentes mais capitalizados que reúnem as condições normativas e financeiras. Acredita-se que esta rigidez urbanística associada ao alto preço do solo urbano maringaense, tende a impedir a presença de pequenos negócios pouco capitalizados, especialmente no centro da cidade e nos bairros que abrigam a população mais abastada economicamente.

Partindo desta condição, o que se tem presenciado na cidade de Maringá é a presença de agentes do circuito inferior inseridos nos circuitos espaciais de produção controlados pelas grandes empresas e nas brechas de uma normatização extremamente rigorosa que não lhes permite a fixação na maior parte do tecido urbano.

Desenvolvem assim diferentes estratégias de adaptação, ao encontrar os interstícios no meio construído e nas próprias normas para se manter na cidade. Daí haver muitas “irregularidades”, “ajustes de todo tipo” exercidos pelos pequenos negócios. Por outro lado, a forte valorização imobiliária, combinada a essas restrições, implica um alargamento crescente de sua periferia, e, por conseguinte, uma reconfiguração e espraiamento constantes do seu circuito inferior periférico (MONTENEGRO, 2010, p. 6).

Enquanto isso, desenvolvem-se nas cidades do aglomerado urbano de Maringá – Sarandi, Paiçandu, Iguatemi, Mandaguaçu, dentre outras – uma enorme diversidade de atividades pertencentes, sobretudo ao circuito inferior da economia urbana.

Diferentemente do que se apresenta social e espacialmente em Maringá, a cidade de Londrina possui um circuito inferior mais denso e intenso, visivelmente espalhado em todo seu território urbano – centro e bairros. Os conteúdos intensivos da técnica, ciência e informação, mencionados por Santos (1994), conformam as atividades mais modernas da cidade e se agregam crescentemente ao seu meio construído, ainda que seletivamente; e é em resposta a esta seletividade que se configura o circuito inferior de Londrina. Contudo, essa maior articulação com as variáveis do período atual (SANTOS, 1994) não se realiza de modo homogêneo entre as atividades do circuito inferior, nem na totalidade de seu tecido urbano. A heterogeneidade da pobreza e a presença das mais diversas atividades combinam-se em numerosas situações geográficas, nas quais o circuito inferior assume manifestações específicas (SILVEIRA, 2009).

Apesar de constituir-se como abrigo dos serviços e atividades do circuito inferior, o aglomerado urbano de Londrina – Ibiporã, Cambé, Rolândia, Araçongas, dentre outras –



também apresenta elementos que ajudam a intensificar a dinâmica e mesmo a resistência deste circuito econômico na cidade de Londrina, contudo, como já mencionado, com feições regionais – e mesmo locais – que o vão diferenciar do circuito inferior de Maringá e de seu aglomerado urbano.

Uma das mais nítidas feições regionais que visivelmente diferencia a paisagem urbana de Londrina e Maringá pode ser identificada no Camelódromo de Londrina. Neste espaço conquistado pela luta cotidiana dos atores não hegemônicos, predominam exclusivamente as atividades e serviços vinculados ao circuito inferior da economia. Segundo Oliveira (2009), entre o pessoal do setor administrativo, segurança, limpeza e vendedores, estima-se que o Camelódromo de Londrina seja responsável pela geração de cerca de 800 empregos diretos.

A partir desta realidade verificada na cidade de Londrina, é possível entender a relevância do circuito inferior no período atual para parcela considerável da população urbana, haja vista que mais do que provedor de trabalhos, este circuito constitui-se fundamentalmente como o perpetuador da pobreza urbana, mais que isso, em uma das únicas possibilidades de enfrentamento da própria pobreza.

Com base nas considerações aqui expostas, é possível afirmar que o circuito inferior vem apresentando processos que permitem identificar diferentes feições regionais a partir da (re) estruturação do mesmo.

4. O CIRCUITO SUPERIOR EM LONDRINA E MARINGÁ: O CAPITAL IMOBILIÁRIO E SUAS ESTRATÉGIAS

O objetivo desse tópico é condensar os aspectos mais significativos que mimetizaram a configuração das cidades tal qual estão inscritas no espaço por meio do movimento e articulação do capital relacionado ao circuito superior da economia, sobretudo o capital financeiro e imobiliário.

Por meio da forma de atuação das empresas, baseando-se na elaboração que Souza (1994) realizou para a cidade de São Paulo, se construiu uma tipologia para os tipos de empresas atuantes, tendo as seguintes características em comum:

1. Há a existência de empresas exclusivamente incorporadoras, como por exemplo, em Maringá, a empresa Silvio Iwata Imóveis, que trabalha com a incorporação e com o serviço de imobiliária;



2. Há empresas incorporadoras e construtoras, como é o caso da Plaenge, nas duas cidades, a A. Yoshii, em Londrina, a MRV e a Cidade Verde, em Maringá, dentre outras;

3. Há empresas exclusivamente construtoras, como é o caso, em Londrina, da Construtora Brasília (já extinta) e em Maringá da Construtora João Granado, ainda que esta trabalhe em parceria com a Incorporadora Pedro Granado Imóveis;

4. Há empresas exclusivamente vendedoras, que é o caso das imobiliárias, que são inúmeras nas cidades.

Essa tipologia, mesmo em realidades distintas, foi adotada como forma de atuação nas cidades estudadas. Assim, de acordo com a teoria elaborada por Logan e Molotch no trabalho de Fix (2007), percebe-se que a filosofia dos agentes que produzem edifícios está fundamentada nas seguintes formas: o primeiro tipo de promotor imobiliário é caracterizado como acidental, ou seja, é passivo, pois muitas vezes adquire um imóvel com outros propósitos, mas o mesmo acabou se mostrando mais valioso quando vendido ou alugado para usos diversos (FIX, 2007); o segundo tipo de agente é denominado por Logan e Molotch (1987 *apud* FIX, 2007), como o promotor imobiliário ativo e, o terceiro tipo de agente destacado denomina-se o promotor imobiliário estrutural.

A partir destes três tipos de agentes, convém demonstrar algumas particularidades relativas à Londrina e à Maringá. Em termos de diferenças nas estratégias do mercado, verificou-se que em Londrina os agentes visualizaram a possibilidade do condomínio pelo preço de custo anteriormente à Maringá, tanto que na década de 1980 foram construídos 139 empreendimentos nesse sistema. Em Maringá esse sistema é recente, devido a alguns fatores, tais como: a falta de confiança na incorporação, devido o fracasso de algumas grandes incorporadoras; a alta taxa de permuta dos terrenos exigida pelos proprietários fundiários, em torno de 22% (L.R.F., 2009); em Londrina a taxa de permuta, segundo o entrevistado, é em torno de 15%, bem abaixo do que em Maringá; dentre outros.

Outra distinção⁵ verificada refere-se às inovações técnicas na construção civil. Em Maringá os materiais utilizados pelos colaboradores da construção civil, tais como andaimes e estruturas, por exemplo, são arcaicos se comparados à Londrina, fazendo com que a demora na entrega dos empreendimentos seja maior em Maringá do que em Londrina (L.R.F., 2009).

⁵ As principais diferenças nas estratégias dos agentes serão concentradas nas áreas onde há grande atuação, tais como a Zona Sul, em Londrina e o Novo Centro, em Maringá.



O motivo para a distinção está relacionado ao tamanho da construtora, sua importância bem como a forma e as tecnologias que desenvolve na construção do empreendimento.

O tamanho dos lotes também interfere no processo. Em Londrina os coeficientes de construção são baixos se comparados à Maringá, sobretudo na década de 1980 quando as legislações das duas cidades deram suporte para o desenvolvimento vertical. No entanto, em Londrina, os terrenos ofertados para a construção dos edifícios eram grandes (Figura 1), possibilitando a construção em altura. Em Maringá, mesmo recentemente, verifica-se a carência de grandes terrenos, sobretudo nas áreas onde o processo se desenvolve freneticamente, como no Novo Centro, por exemplo (Figura 2). Em Londrina, na Gleba Palhano e em seu entorno, ou seja, na Zona Sul de forma geral, têm-se lotes com grandes dimensões, que por sua vez, possibilitam a construção de grandes edifícios e que são visivelmente inscritos na paisagem urbana com maior qualidade (L.R.F., 2009), em termos de adensamento.

O uso dos edifícios também se distingue nas duas realidades. Em Londrina, constroem atualmente edifícios residenciais, predominantemente, com piscinas e áreas verdes no terreno. Em Maringá, praticamente os edifícios não possuem áreas para a construção de espaços de lazer, salvo em seu interior, devido à alta taxa de ocupação do terreno. Quanto ao uso, reservam o térreo para o uso comercial e os demais pavimentos para o uso residencial, sendo considerados de uso misto. Nesse quesito, as propagandas do mercado imobiliário maringaense procuram ofuscar essa parte, que não interessa para o cliente.

A construção vertical induzida pelas proximidades às Instituições de Ensino Superior (IES) também são alvo de distinção. Em Londrina a verticalização próxima a Universidade Estadual de Londrina não está relacionada ao público estudante e sim à proximidade a outros atrativos, como o Shopping Catuaí, Lago Igapó, entre outros, inclusive o público alvo não é, de forma alguma, pelo padrão e pelo tamanho dos apartamentos, o público estudante. Há, oportunamente, a atuação do mercado imobiliário visando esse público, no entanto não constroem edifícios para esse fim. As demais IES de Londrina, ou se localizam em áreas onde a verticalização já está consolidada, como é o Caso do Instituto Federal do Paraná (IFPR) nas proximidades do Centro, ou em áreas residenciais, como um dos campus da Universidade



Norte do Paraná (UNOPAR)⁶. Em Maringá ocorre o inverso. As IES dinamizam o mercado imobiliário de Maringá, tanto que algumas incorporadoras atuam em função das IES e possuem como alvo o público estudante. A Zona 07, onde se localiza a Universidade Estadual de Maringá é o bairro mais verticalizado da cidade, tendo seu auge na década de 1980.

Uma segunda IES que conheceu o processo de verticalização em suas proximidades por dinamizar o mercado imobiliário foi o Centro de Ensino Superior de Maringá (Cesumar). A instituição iniciou suas atividades em 1990, mas somente em 2003 houve a efetiva dinamização do processo, devido principalmente às alterações no zoneamento proposto nos bairros lindeiros, possibilitando a verticalização de até 07 pavimentos.

Atualmente há a consolidação do processo de verticalização no entorno do Cesumar, com a atuação de incorporadoras como a Granado Imóveis e a MRV, por exemplo.

Mais uma vez apreende-se a atuação do Estado como dinamizadora do mercado imobiliário em Maringá. Cada momento oportuno, cada empreendimento que transforma determinada parte da cidade traz junto consigo a dinâmica da construção civil. A evidência em Maringá é mais nítida do que em Londrina nesse quesito.

De modo geral, o circuito superior abrange inúmeras possibilidades, entretanto concentramos nossos esforços na vinculação dos agentes na produção do espaço social, sobretudo entendendo que fazem parte da dinâmica do circuito superior, sobretudo por se relacionar ou estarem ligados ao capital financeiro, fundiário e imobiliário.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

É importante destacar que os circuitos da economia urbana são trabalhados por Milton Santos e, como dizia o autor, tanto o circuito superior quanto o inferior vão encontrar seus canais de desenvolvimento, ou recriando a conjuntura ou conformando-se a ela, considerando que ambos resultam da modernização que atingem o território e a sociedade. O autor lembra que embora as transformações ocorram de maneira mais acelerada no circuito superior, é necessário atentar também às formas mais sutis de renovação e transformação, assim como às resistências do circuito inferior.

Porém, na análise das cidades estudadas, pode-se concluir que há, em Londrina, a presença do circuito inferior mais incisiva do que em Maringá, e, no caso do circuito superior,

⁶ O Campus da Unopar localizado na Zona Sul compreende a parte dinâmica da cidade onde há projeções de futuros investimentos na verticalização.



as duas cidades possuem uma articulação, em diversos setores, inclusive o imobiliário, que foi pautado nessa pesquisa.

REFERÊNCIAS

CAPEL, H. Capitalismo Y Morfologia Urbana em Espana. **Realidad Geográfica**. Barcelona. Ed. Los Libros de la Frontera. Vol. 04, 1983

CEREJA, C.A.S. **A reprodução, o consumo e as transformações do espaço urbano das Zonas 8, 27 e 28 de Maringá com a implantação do Centro universitário de Maringá**. 2005. Relatório de Iniciação Científica. Maringá: DGE/UEM, 2005.

CORRÊA, R.L. **A rede urbana**. São Paulo: Ática, 1994.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1999.

FIX, M. **Parceiros da exclusão**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2001.

FIX, M. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.

OLIVEIRA, E. L. de. **Divisão do trabalho e circuitos da economia urbana em Londrina – PR**. 2009. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – USP, São Paulo, 2009.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo – razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1979.

_____. **Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico informacional**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SOUZA, M. A. A. de. **A identidade da metrópole: a verticalização de São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SOUZA, M. A. de. (org.). **O mundo do cidadão, um cidadão do mundo**. São Paulo: Hucitec, 1996.