

Título do capítulo	CAPÍTULO 9 – O PROCESSO DE ESTRUTURAÇÃO SOCIOESPACIAL DE PEQUENAS CIDADES NO CONTEXTO REGIONAL DE INSERÇÃO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL
Autores(as)	Daniella Reche Heleniza Ávila Campos
DOI	http://dx.doi.org/10.38116/978-65-5635-030-1/capitulo9

Título do livro	UNIVERSIDADE E TERRITÓRIO: ENSINO SUPERIOR E DESENVOLVIMENTO REGIONAL NO BRASIL DO SÉCULO XXI
Organizadores(as)	Fernando Cezar de Macedo Aristides Monteiro Neto Danilo Jorge Vieira
Volume	-
Série	-
Cidade	Brasília
Editora	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea)
Ano	2022
Edição	1ª
ISBN	978-65-5635-030-1
DOI	http://dx.doi.org/10.38116/978-65-5635-030-1

© Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – Ipea 2022

As publicações do Ipea estão disponíveis para *download* gratuito nos formatos PDF (todas) e EPUB (livros e periódicos). Acesse: <http://www.ipea.gov.br/portal/publicacoes>

As opiniões emitidas nesta publicação são de exclusiva e inteira responsabilidade dos autores, não exprimindo, necessariamente, o ponto de vista do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada ou do Ministério da Economia.

É permitida a reprodução deste texto e dos dados nele contidos, desde que citada a fonte. Reproduções para fins comerciais são proibidas.

O PROCESSO DE ESTRUTURAÇÃO SOCIOESPACIAL DE PEQUENAS CIDADES NO CONTEXTO REGIONAL DE INSERÇÃO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL

Daniella Reche¹
Heleniza Ávila Campos²

1 INTRODUÇÃO

Entre 2003 e 2012, o governo federal, por meio do Programa de Expansão Fase I e do Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (Reuni), adotou como política educacional a descentralização do ensino superior e das universidades federais para o interior do país. Com isso, buscava o desenvolvimento regional e a redução das desigualdades sociais e territoriais, além da democratização e ampliação do acesso à educação superior gratuito (Brasil, 2012, p. 9-10). O sistema de ensino superior passou a ter papel fundamental no desenvolvimento do país e na redução dos desequilíbrios regionais.

O número de universidades e *campi* no Brasil, durante esse período, cresceu expressivamente. Foram criadas dezoito novas universidades e 173 novos *campi*, o que significou aumento de 40% no número de universidades existentes e de 117% no número de *campi* (Brasil, 2012, p. 9). O número de municípios atendidos por essas universidades no país também cresceu, passando de 114, em 2003, para 289, em 2015 – ou seja, ampliação de 253,5% (Brasil, 2012, p. 11; Rocha, 2015).

Com o objetivo de integração e desenvolvimento regional, cerca de 50% dessas novas universidades foram organizadas em estrutura *multicampi* com sedes em várias cidades, o que gerou transformações socioespaciais significativas em toda a região onde foram inseridas.

A descentralização de universidades públicas e o aumento do acesso ao ensino superior geraram impactos importantes na educação, principalmente quanto ao número de vagas ofertadas e matrículas – que dobrou em quantidade –, além da disponibilização de recursos, vagas para docentes e técnicos e bolsas e programas

1. Professora doutora do curso de arquitetura e urbanismo da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS). *E-mail*: <daniellareche@uffs.edu.br>.

2. Professora doutora do curso de arquitetura e urbanismo e do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). *E-mail*: <heleniza.campos@ufrgs.br>.

de assistência estudantis (Brasil, 2012). Por sua vez, observa-se que essas novas universidades, fruto de política de âmbito federal, provocaram um intenso processo de transformações socioespaciais na escala intraurbana nas cidades onde estas se instalaram (Baumgartner, 2015, p. 2), trazendo consigo uma grande demanda de serviços e infraestrutura urbana.

Grande parte dos *campi* dessas novas universidades foi implantada em cidades de pequeno e médio porte, sendo quase 30% em cidades com até 50 mil habitantes;³ no entanto, muitas destas com insuficiência de infraestrutura para a demanda das atividades universitárias.

Muitas das cidades não apresentam também estruturas de planejamento capazes de enfrentar e regular os impactos socioespaciais que essas universidades provocam na estrutura urbana, principalmente em relação ao aquecimento do mercado imobiliário com o aumento dos preços dos imóveis e a expansão acelerada da malha urbanizada a partir da abertura de novos loteamentos destinados a professores, técnicos e alunos.

No Sul brasileiro, é possível observar os resultados dessa política em cidades, como as que receberam a Universidade Federal do Pampa (Unipampa), instalada em dez municípios da região sul do Rio Grande do Sul; e a Universidade Federal da Fronteira Sul, com seis *campi* localizados nos três estados do Sul; as duas organizadas em estrutura *multicampi*.

A presença dessas instituições gerou profundas alterações socioespaciais nas cidades onde se implantaram. Novas relações territoriais estabeleceram-se, sobretudo nas pequenas cidades, com processos acelerados de especulação imobiliária e expansão da malha urbana.

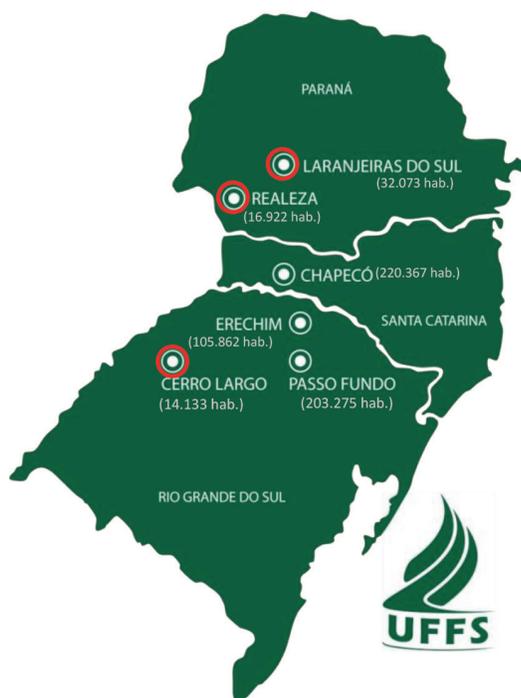
Nesse contexto, este trabalho pretende contribuir para o entendimento de como as novas universidades *multicampi* organizam o espaço regional, e como essa organização afeta os processos de estruturação socioespacial na escala urbana. Objetiva compreender, de maneira interescalar, o processo de produção do espaço urbano de pequenas cidades a partir da ação do capital imobiliário, diante da expectativa de ampliação da demanda por moradias e do consequente aumento de preços de imóveis motivados pela implantação dessas instituições.

Adotou-se como caso a experiência da UFFS, instalada em 2010 em uma rede de seis municípios de pequeno e médio porte nos três estados da região Sul (figura 1), sendo dois destes com população inferior a 17 mil habitantes. Essa universidade está inserida na região de fronteira do Sul do país, envolvendo

3. Segundo Tischer (2016, p. 79), 32,14% dos *campi* criados a partir dos anos 2000 foram instalados em município com população entre 50 mil e 100 mil habitantes, 22,32%, em municípios de 20 mil a 50 mil habitantes e 6,25%, em municípios com até 20 mil habitantes. Municípios com mais de 500 mil habitantes significaram apenas 6,25% do total.

“mais de 400 municípios da Mesorregião Grande Fronteira Mercosul”.⁴ Teve sua criação objetivando-se a integração regional e é resultado de demandas e pressões de movimentos políticos e sociais locais e regionais, principalmente ligados à Via Campesina, ao Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST), ao Movimento dos Atingidos por Barragem (MAB) e à Federação dos Trabalhadores e Trabalhadoras na Agricultura Familiar (Fetraf-Sul).

FIGURA 1
Campi da UFFS



Fonte: Estimativa da população do IBGE.

Elaboração: Daniela Reche, 2019.

Obs.: Figura cujos leiaute e textos não puderam ser padronizados e revisados em virtude das condições técnicas dos originais (nota do Editorial).

De acordo com dados institucionais de 2017, a UFFS possui 1.376 servidores e 8.370 discentes, distribuídos em 41 cursos de graduação.⁵ As análises que relacionam a estimativa de população total dos municípios em 2017 e o número de discentes e da comunidade acadêmica total (discentes, docentes e técnicos) dos *campi* da UFFS também em 2017 mostram o quanto a universidade participa do

4. Disponível em: <<https://is.gd/7FUpM3>>. Acesso em: 18 jun. 2015.

5. Disponível em: <<https://is.gd/l7gDpi>>. Acesso em: 7 jan. 2020.

aumento populacional desses municípios, principalmente nas menores cidades,⁶ uma vez que a maior parte dessa população não residia no município antes de vincular-se à UFFS. No caso de Cerro Largo-RS e Realeza-PR, por exemplo, a comunidade acadêmica dos *campi* corresponde a aproximadamente 10,5% e 7%, respectivamente, da população total desses municípios. A relevância amplia-se se considerarmos os dados de população urbana do Censo Demográfico 2010, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE,⁷ 14% e 10%, respectivamente (IBGE, 2010).

Como objeto de estudo, elegeu-se o espaço urbano das três cidades pequenas que integram a UFFS (Cerro Largo-RS, Laranjeiras do Sul-PR e Realeza-PR). Para o recorte temporal da análise, adotou-se o período de meados dos anos 2000, anterior à implantação da UFFS e ao seu anúncio, até meados da década de 2010.

Cerro Largo-RS, o menor dos municípios que receberam os *campi* da UFFS, está localizado no noroeste gaúcho, na região das Missões. Possui 13.289 habitantes (IBGE, 2010); destes, 20,45% vivem no meio rural. O setor agropecuário – com a produção de soja, trigo, milho, suinocultura e gado de leite – destaca-se com 6,86% da economia do município, mas a base econômica é os serviços (57,77% do produto interno bruto – PIB).⁸ É a única cidade que possui dois *campi* da UFFS, um central – no edifício do antigo seminário – e outro a noroeste da cidade, em área contínua à malha urbana. É importante destacar a presença da Usina Hidrelétrica São José, que entrou em funcionamento em 2011 – obras iniciadas em 2007 – e provocou mudanças significativas na cidade.

Laranjeiras do Sul, localizado no centro-sul paranaense, possui 30.777 habitantes (IBGE, 2010), sendo que 18,67% da população é rural. Possui 15,71% da sua economia baseada na agropecuária, enquanto a indústria representa 10,86% e a administração e os serviços públicos 19,93%.⁹ O *campus* da UFFS localiza-se distante do centro da cidade. Parte da área foi doada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) localizada na área de um assentamento do MST no município.

6. Até mesmo nas cidades maiores (Chapecó e Erechim), onde a participação da comunidade acadêmica é menor, os dados são significativos, com mais de 2% de sua população urbana vinculada à UFFS. Essa porcentagem equivale, por exemplo, ao impacto populacional da UFRGS em Porto Alegre (2,5%), uma universidade consolidada.

7. A última pesquisa do IBGE que disponibiliza esse dado.

8. Disponível em: <<https://is.gd/xo8Tjw>>.

9. Disponível em: <<https://is.gd/xo8Tjw>>.

O município de Realeza, localizado no sudoeste do estado do Paraná, possui 16.338 habitantes (IBGE, 2010), sendo 27,8% da população rural. Há forte relação entre o meio urbano e rural no município, sendo sua economia baseada majoritariamente, depois do setor de serviços, em atividades agropecuárias – representa 20,75% do PIB.¹⁰ O município viveu um processo de expansão acelerada de sua malha urbana a partir de 2009, principalmente à sudoeste, ao longo da rodovia que dá acesso à cidade, e em direção ao *campus* da UFFS. A maioria dessas novas áreas, que corresponde a mais 30% da malha urbanizada, foi loteada após a instalação da UFFS – com exceção ao Loteamento Jardim Marchese, aprovado em 2009; isso foi motivado pela expectativa de demanda por novas áreas de moradia.

Os procedimentos metodológicos da pesquisa envolveram o levantamento de dados quantitativos relacionados aos deslocamentos de pessoas e bens materiais gerados pela UFFS, às movimentações do mercado imobiliário obtidos a partir de classificados de jornais e contratos disponibilizados por imobiliárias, ao processo de expansão urbana por intermédio de decretos de aprovação de loteamentos. Houve também a apuração de dados qualitativos, com base em entrevistas semiestruturadas realizadas com os principais agentes produtores do espaço urbano dessas cidades, além de questionário direcionado aos servidores da UFFS.

As transformações observadas no espaço urbano das três pequenas cidades estudadas após a instalação dos *campi* da UFFS apontaram para uma mudança no padrão de produção desses espaços, evidenciando novos agentes como preponderantes no processo de estruturação dessas cidades. As análises realizadas indicaram que o aumento da demanda por moradias e as expectativas de desenvolvimento geradas pela presença dos *campi* inseriram essas cidades em um circuito regional da economia, atraindo agentes e investimentos externos. Estes se tornaram responsáveis pela reprodução da mesma lógica de produção de cidades maiores, baseadas na exploração do solo urbano pelo capital imobiliário.

2 A INSERÇÃO REGIONAL DOS CAMPI DA UFFS

As análises dos dados institucionais relacionados aos deslocamentos de pessoas e de bens materiais gerados pela UFFS em 2014 (mapa 1), assim como de origem dos estudantes (mapa 2), revelam expansão da rede de influência dos municípios que sediam os *campi*. A estrutura *multicampi* que envolve municípios dos três estados gera uma nova dinâmica na região Sul, unindo, a partir dos fluxos (linhas) não apenas os municípios onde se localizam os *campi* (nós), mas também outros no seu entorno e nos de outras regiões dos estados. Os dados

10. Disponível em: <<https://is.gd/xo8Tjw>>.

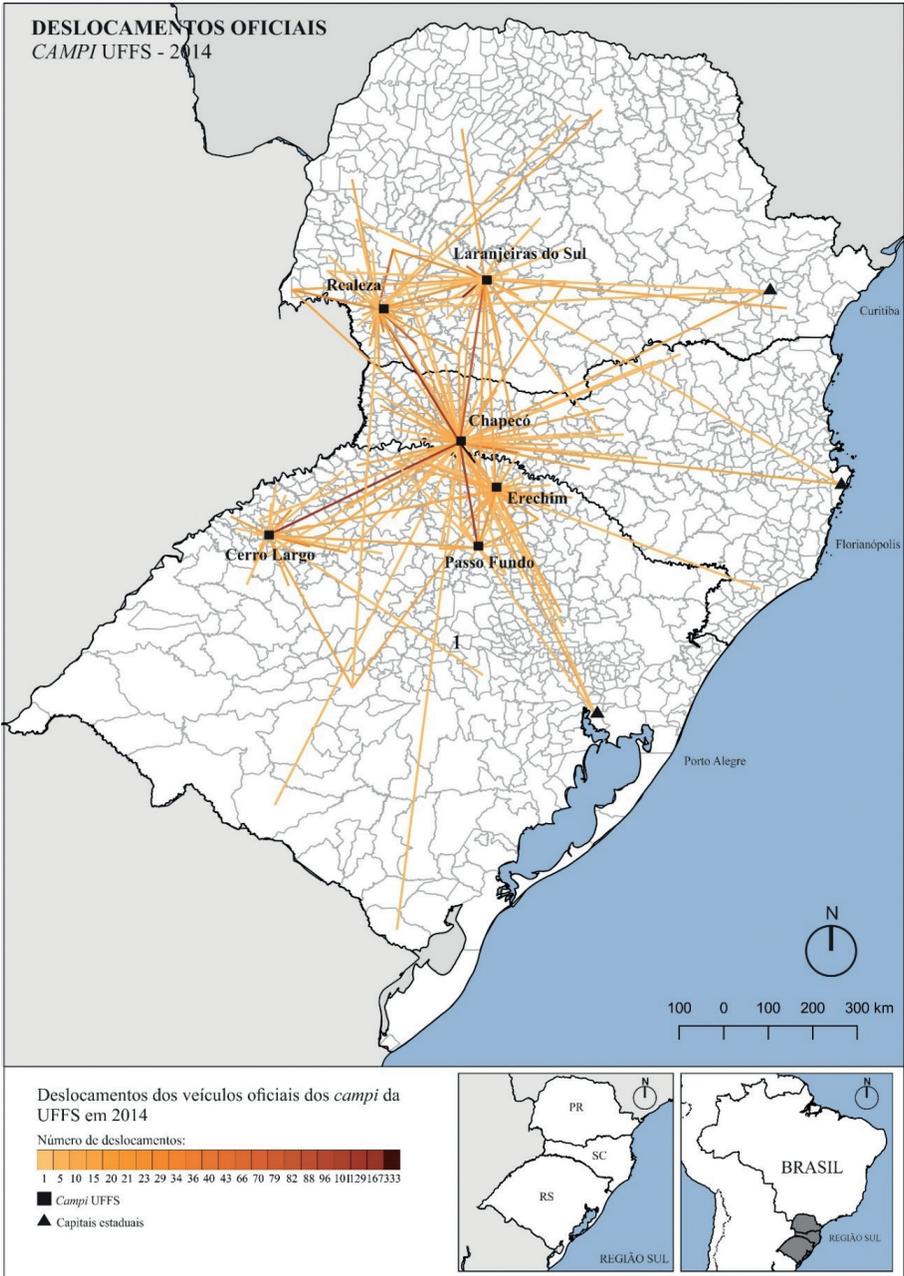
confirmam a influência da UFFS na geração ou no fortalecimento de uma rede de interesses regionais. Foi possível identificar aumento da demanda por moradias a partir do acréscimo populacional de estudantes e servidores que se deslocam de outras regiões do Sul do país e se instalam nessas cidades, e a atração de um grande número de estudantes e servidores de cidades do entorno, que se deslocam diariamente para essas cidades em função de aulas e trabalho (mapa 2). Esses deslocamentos demonstram o aumento das relações nas regiões de influência de cada um dos municípios estudados, ampliando o papel dessas pequenas cidades na rede urbana.

As análises no que concerne à rede de deslocamento a partir do fluxo diário de servidores e estudantes para trabalho ou estudo demonstram que 66% dos estudantes da UFFS moram a menos de uma hora dos *campi*, sendo possível o deslocamento diário para estudarem. Isso gera uma rede de deslocamentos diários que envolve setecentos municípios do Sul do país.

Apesar disso, os dados demonstram diferenças de inserção regional dos três municípios estudados. Quanto mais próximo de um município maior, mais intenso é o número de moradias da comunidade acadêmica fora da cidade do *campus* e, por consequência, é maior o fluxo diário entre as cidades. Com isso, percebe-se que essas pequenas cidades, a partir do local de moradia de seus servidores e alunos da UFFS, assumem nova função na rede urbana regional, ampliando seu papel. No entanto, mantêm, devido à facilidade de acesso a municípios maiores – com mais infraestrutura e melhores opções de moradia –, relação de dependência com esses municípios, não fixando a população acadêmica no seu território.

Esse é o caso do *campus* Cerro Largo-RS, localizado a uma distância de 58 km de Santo Ângelo-RS, município de aproximadamente 79 mil habitantes. Possui 43% dos seus docentes morando em seis municípios distantes a menos de uma hora do *campus* (mapa 3). Desses docentes, 46% residem na cidade de Santo Ângelo. Isso ocorre com os técnicos, dos quais 88% moram em sete cidades do entorno, sendo Santo Ângelo novamente a responsável por um terço dos deslocamentos desses servidores. No caso dos estudantes, cuja origem da maioria é a própria região, 85% deslocam-se diariamente de 25 municípios do entorno para o *campus*, sendo Guarani das Missões-RS, distante 19 km da cidade, a origem de 14% desses deslocamentos.

MAPA 1
Deslocamentos oficiais (2014)

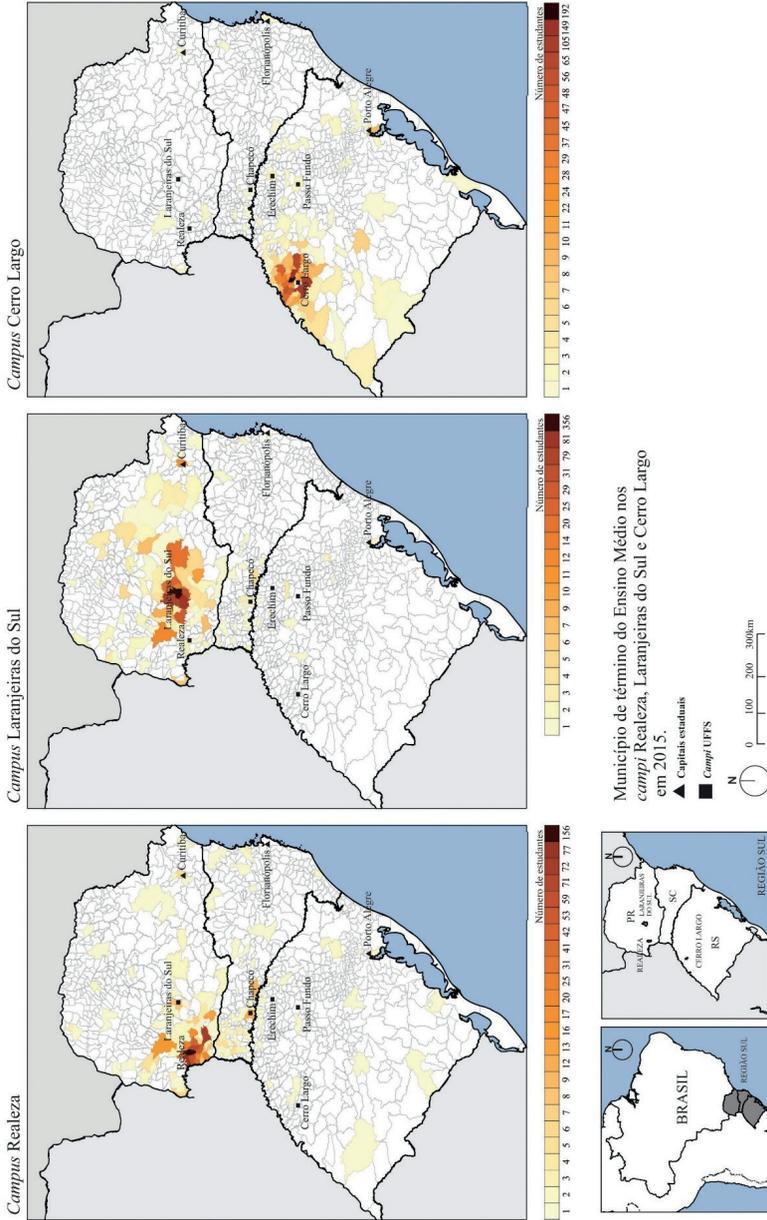


Fonte: Setor de Transportes da UFFS, 2014.

Elaboração: Daniela Reche.

Obs.: Mapa cujos leiaute e textos não puderam ser padronizados e revisados em virtude das condições técnicas dos originais (nota do Editorial).

MAPA 2
Origem dos estudantes da UFFS (2015)



Fonte: Pró-Reitoria de Graduação da UFFS, 2015.
Elaboração: Daniela Rech.
Obs.: Mapas cujos leiaute e textos não puderam ser padronizados e revisados em virtude das condições técnicas dos originais (nota do Editorial).

O setor da construção civil e os negócios imobiliários moviam-se com a produção agrária do município, tendo maior movimentação após as safras da agricultura, nas quais os recursos excedentes eram investidos pelos agricultores em imóveis na cidade. Nos demais períodos, como citado pelos engenheiros e corretores de Laranjeiras do Sul-PR e Cerro Largo-RS, o setor imobiliário vivia no “marasmo”. A maior parte dessas transações acontecia sem a intermediação de imobiliárias – ou seja, ocorriam diretamente entre vendedor e comprador. Isso se refletia no número reduzido de imobiliárias, principalmente nas duas menores cidades; em Realeza-PR, havia apenas uma imobiliária; em Cerro Largo, duas, que se ocupavam principalmente com a comercialização de imóveis rurais.

No período anterior à UFFS, o capital imobiliário não se constituía, então, em setor econômico relevante nessas cidades nem tinha papel significativo no processo de estruturação urbana. De acordo com a percepção dos corretores, não havia perspectiva de desenvolvimento para esses municípios, uma vez que não possuíam nenhuma promessa de implantação de empreendimento que pudesse movimentar a economia, seja industrial, comercial ou público, o que não incentivava os investimentos do capital imobiliário nessas realidades.

Em Cerro Largo-RS, percebeu-se um diferencial em relação às duas outras cidades na movimentação do mercado imobiliário antes da chegada da UFFS. Em 2007, começou a ser construída a Usina Hidrelétrica São José. De acordo com as entrevistas com os corretores imobiliários, os valores altos resultantes das indenizações aos agricultores devido à construção do lago foram direcionados à compra de imóveis na área urbana da cidade, o que gerou aumento significativo dos preços, uma vez que o município não possuía ofertas de terrenos compatíveis com essa demanda.

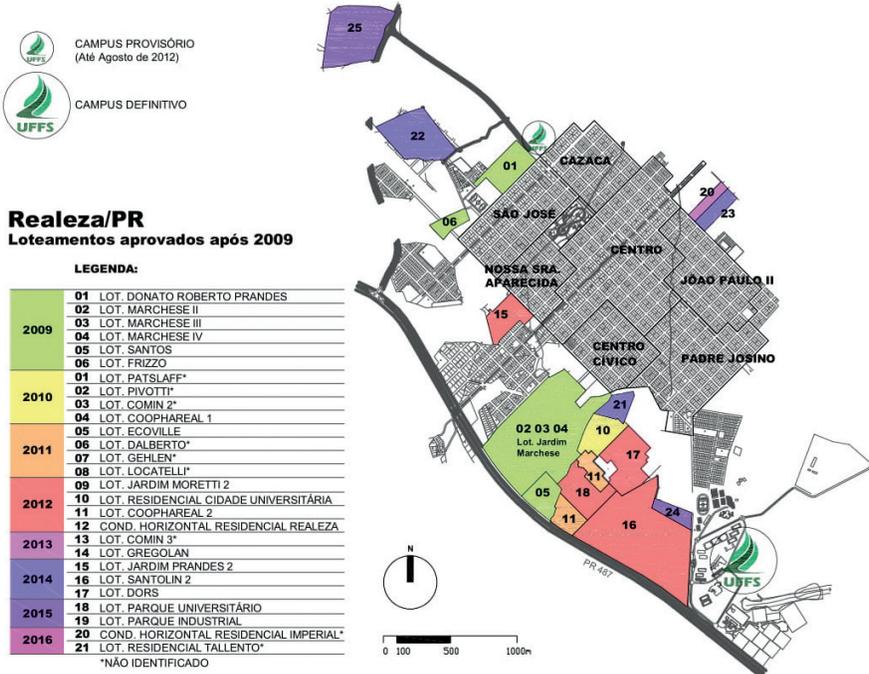
A partir do anúncio da instalação da UFFS, o capital imobiliário assume novo papel nessas cidades, tornando-se o principal agente no processo de reestruturação urbana. A ampliação da demanda por imóveis gerada pela universidade e a expectativa de desenvolvimento provocou intensa movimentação do mercado imobiliário, atraindo inclusive interesses de agentes externos.

No caso de Realeza-PR, essa expectativa do setor imobiliário em relação à presença da UFFS fica muito evidente quando analisado o processo de expansão horizontal da cidade, principalmente na direção do *campus*, ao sul, a partir de grandes loteamentos (figura 2). Chama atenção o investimento da loteadora de Chapecó-SC, a 233 km de Realeza, na compra e no loteamento de uma área ao sul de 400 mil m², motivada exclusivamente pela presença da UFFS (Loteamento Cidade Universitária). De acordo com um dos corretores imobiliários de Realeza, o terreno foi vendido para a loteadora por R\$ 6,5 milhões e incentivou o investimento de outros proprietários para parcelamento de outras áreas da cidade. Em 2016, de acordo com outro corretor entrevistado, 50% dos seiscentos lotes

desse empreendimento já tinham sido vendidos, principalmente para investidores que esperam uma valorização. Esse mesmo corretor afirma que esse empreendimento foi o que serviu de parâmetro para os preços dos demais imóveis na cidade.¹² Ou seja, na percepção dos corretores imobiliários de Realeza, a ação desse investidor externo ao município é que “deu o tom” ao mercado imobiliário da cidade após 2010, seja expandindo-o, seja valorizando-o.

Segundo o corretor entrevistado, um terreno nesse loteamento custava R\$ 50 mil e passou para R\$ 250 mil em 2016. Corrigindo-se o preço de 2012 pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI)¹³ para 2016, passaria a R\$ 68.344,60 – ou seja, segundo o corretor, houve aumento de 266%, o que demonstra a valorização ao longo do tempo acima da inflação.

FIGURA 2
Loteamentos aprovados em Realeza-PR após 2010



Fonte: Prefeitura Municipal de Realeza, 2016.

Elaboração: Daniela Reche.

Obs.: Figura cujos leiaute e textos não puderam ser padronizados e revisados em virtude das condições técnicas dos originais (nota do Editorial).

12. Apesar disso, em entrevista em 2017, o empreendedor do loteamento admite que os preços definidos no início ficaram acima do que o mercado de Realeza-PR e região poderia absorver. Com isso, tiveram que reduzir a porcentagem de aumento ao longo dos anos.

13. Para ser possível a comparação ao longo do tempo de valores de imóveis citados em entrevistas, questionários, classificados de jornais e contratos imobiliários, foram aplicados fatores de correção dos preços a partir do IGP-DI, que se encontram no site do Banco Central do Brasil (BCB), por meio da Calculadora do Cidadão, disponível em: <<https://is.gd/GwTbom>>.

O número de imobiliárias também ampliou de uma para quinze em Realeza-PR, cujos proprietários admitem que foram motivados pelo aumento de demanda por imóveis gerada pela UFFS. Um dos corretores, em entrevista, relatou que sua decisão pela abertura da imobiliária ocorreu no dia em que soube, em notícia ao vivo na imprensa, que tinha sido confirmada a implantação de um *campus* da universidade em Realeza.

O aumento do número de construtoras e profissionais da construção civil também foi destacado pelos entrevistados nas três cidades estudadas. Um dos corretores de Realeza-PR relatou a abertura de três construtoras no município, duas destas de investidores de fora da cidade. Essas empresas foram responsáveis pela construção de seis edifícios verticais de 2010 a 2016 na cidade. A empresa, cujo investidor é do próprio município, construiu um edifício de oito pavimentos e um de onze. O capital investido foi proveniente da venda de fazenda no Mato Grosso, segundo o corretor entrevistado. A aposta desses empresários pelo investimento no setor da construção civil em Realeza-PR foi motivada pela expectativa de crescimento da cidade devido à instalação da UFFS.

A atração de investidores externos (individuais ou loteadoras) também foi destacada nas entrevistas com corretores imobiliários das três cidades. Um dos corretores de Realeza-PR afirmou ter vendido lotes para investidores de toda a região Sul. Inclusive chegou a vender dois terrenos por telefone para investidor de Fortaleza-CE – que nunca esteve em Realeza –, em função da presença da UFFS na cidade. Isso também aconteceu em Laranjeiras do Sul-PR.

Outro aspecto presente nos depoimentos dos corretores é o fato de muitos investidores externos já terem sido moradores das cidades e, depois de terem se mudado para outros lugares e investido em outros mercados, retornaram a investir nos municípios de origem após a instalação dos *campi* da UFFS. É o caso, por exemplo, de um dos fundadores do município de Realeza-PR, que se mudou para a Bahia e decidiu investir em loteamento no município em 2016, em parceria com loteadora de Chapecó-SC. Sua decisão foi em função da expectativa de desenvolvimento futuro do município gerada pela universidade. Em Laranjeiras do Sul-PR, um dos corretores entrevistados evidenciou que, na sua percepção, o impacto mais importante gerado pela UFFS no município foi o fato de esses investimentos estarem retornando à cidade.

Laranjeiras tem poucas pessoas que tem bom capital. Os que têm investiam fora. [A UFFS] despertou para que investissem aqui na cidade (...). Muitos loteamentos surgiram. Não com seiscentos lotes como em Realeza. Mas se for contabilizar o número de loteamentos que saiu, ultrapassa esse número com certeza (...). Os investidores que antes investiam fora estão olhando com outros olhos (entrevista com corretor imobiliário de Laranjeiras do Sul em 2016).

A possibilidade de ganhos também motivou os próprios servidores da UFFS em investir no mercado imobiliário nas cidades estudadas. Em Laranjeiras do Sul-PR, por exemplo, foi citado pelos corretores entrevistados o condomínio criado em área rural por iniciativa de um professor da UFFS – membro da direção do *campus* –, que comprou uma área de terra e parcelou em 44 lotes. Muitos professores e empresários da cidade adquiriram terrenos e construíram suas casas nesse condomínio.

O que se observou, a partir das entrevistas com o setor imobiliário, é que a implantação da UFFS provocou uma dinamização acelerada do mercado imobiliário, inclusive com o surgimento de novos agentes. No entanto, percebeu-se que a ação desses agentes e a consequente estruturação do espaço urbano se diferenciam entre as três cidades. Nota-se, pelas entrevistas com técnicos e corretores nas três cidades, maior ou menor abertura do mercado para a intervenção dos agentes das diferentes escalas territoriais envolvidas, de acordo com as relações locais de poder.

Em Realeza-PR, por exemplo, onde o prefeito manifestava publicamente seu esforço para que fosse implantado o *campus* na cidade, incentivando empresários para investimentos no setor imobiliário, há maior abertura da cidade para a ação de agentes externos. De acordo com entrevista em 2016 com a engenheira responsável pelo setor de obras do município, o prefeito foi o maior responsável pela implantação do *campus* na cidade. Segundo ela, o prefeito sempre manifestou preferência por uma universidade na cidade em vez de uma indústria, pois os empregos eram mais bem remunerados e permitia também o desenvolvimento cultural da cidade.

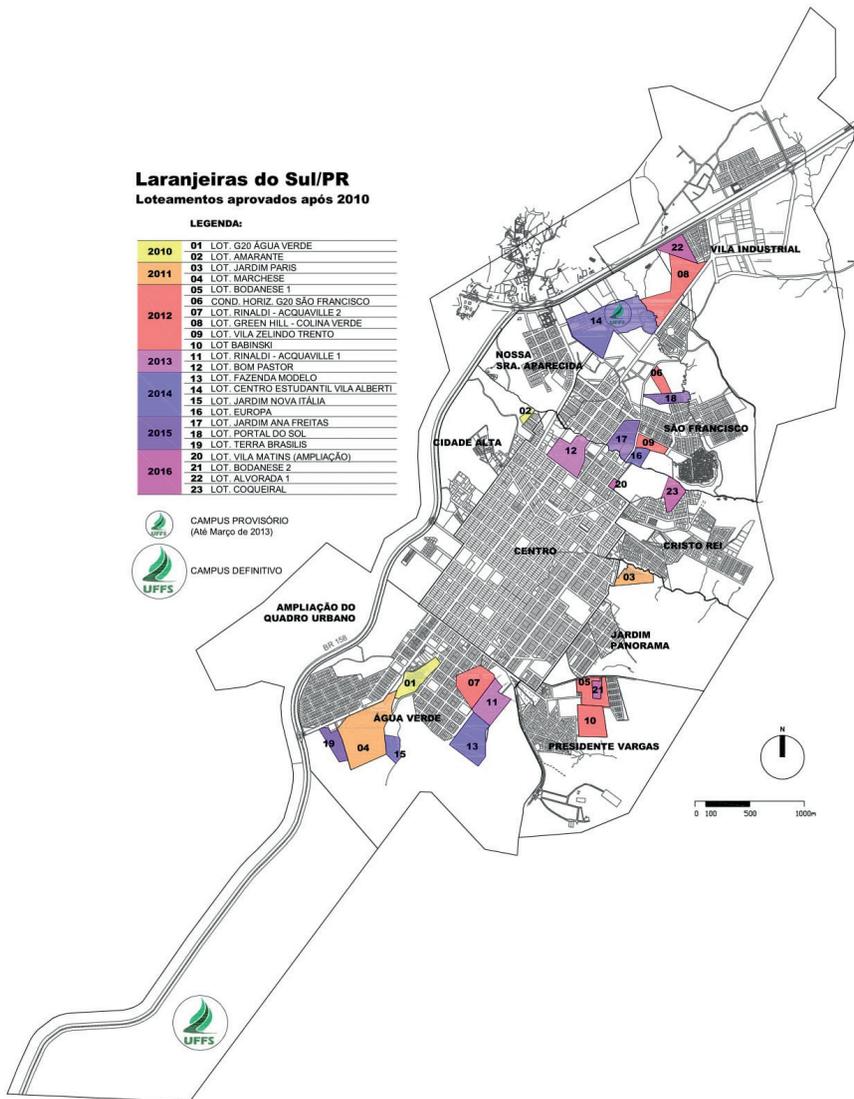
Segundo entrevista com o empresário de Chapecó-SC que investiu no loteamento citado anteriormente em Realeza-PR, além de ter recebido informação privilegiada da UFFS sobre a localização do *campus*, o que o motivou a investir na cidade foi o incentivo do prefeito para que o empreendimento fosse efetivado, pois estava interessado em ligar a cidade ao *campus*, expandindo a malha urbana até lá por meio do loteamento. No entanto, a própria técnica responsável pelo setor de planejamento do município admite que não havia demanda para todos esses lotes; porém, os investidores apostaram na perspectiva de ampliação da cidade em função da universidade. O perfil principal dos compradores dos lotes eram investidores (externos e internos) que aguardam a valorização ou intencionalmente construir imóveis de aluguel para a comunidade acadêmica, ou agricultores que investem o excedente da produção em terrenos urbanos. De acordo com um corretor imobiliário de Realeza-PR, somente um investidor da região comprou 25 lotes no empreendimento e espera valorizar.

Em Laranjeiras do Sul-PR, as entrevistas com o técnico do setor de planejamento do município e com os corretores imobiliários permitiram verificar que houve a facilitação para aprovação de loteamentos na cidade a partir de alterações de leis e investimentos públicos em infraestrutura, mas motivada por fatores políticos. Houve ampliação do perímetro urbano em função de interesses imobiliários dos próprios servidores da UFFS – é o caso do condomínio do professor, citado anteriormente; abertura de frentes para novos investimentos em novas áreas da cidade; e redução de exigências para aprovação de projetos de loteamentos. Destaca-se que a maior empresa de loteamentos da cidade surgiu nesse período, cujos sócios tinham ligações diretas com a administração municipal. No entanto, essas facilidades, de acordo com um empreendedor imobiliário externo ao município, foram voltadas apenas para os investidores internos à cidade. Ou seja, ocorreu um protecionismo do mercado que favoreceu os investidores da cidade.

Nos loteamentos aprovados em Laranjeiras do Sul-PR, a partir de 2010 (figura 3), nota-se que a cidade se amplia em todo o perímetro da cidade – diferentemente de Realeza-PR. Observa-se maior número de empreendimentos – se comparado à Realeza – em áreas menores, o que envolve maior quantidade de empreendedores. A desconcentração dos loteamentos justifica-se pelo *campus* estar afastado da malha urbana, o que influencia menos na localização dos empreendimentos.

Por sua vez, em Cerro Largo-RS, observou-se o fechamento do município para investimentos imobiliários em função, segundo entrevistas com corretores, do interesse pessoal do técnico responsável pelo setor de planejamento do município. Muitas iniciativas de investidores internos e externos não foram efetivadas, segundo os entrevistados, devido aos entraves gerados pelo servidor para aprovação dos projetos de loteamentos.

FIGURA 3
Loteamentos aprovados em Laranjeiras do Sul-PR após 2010



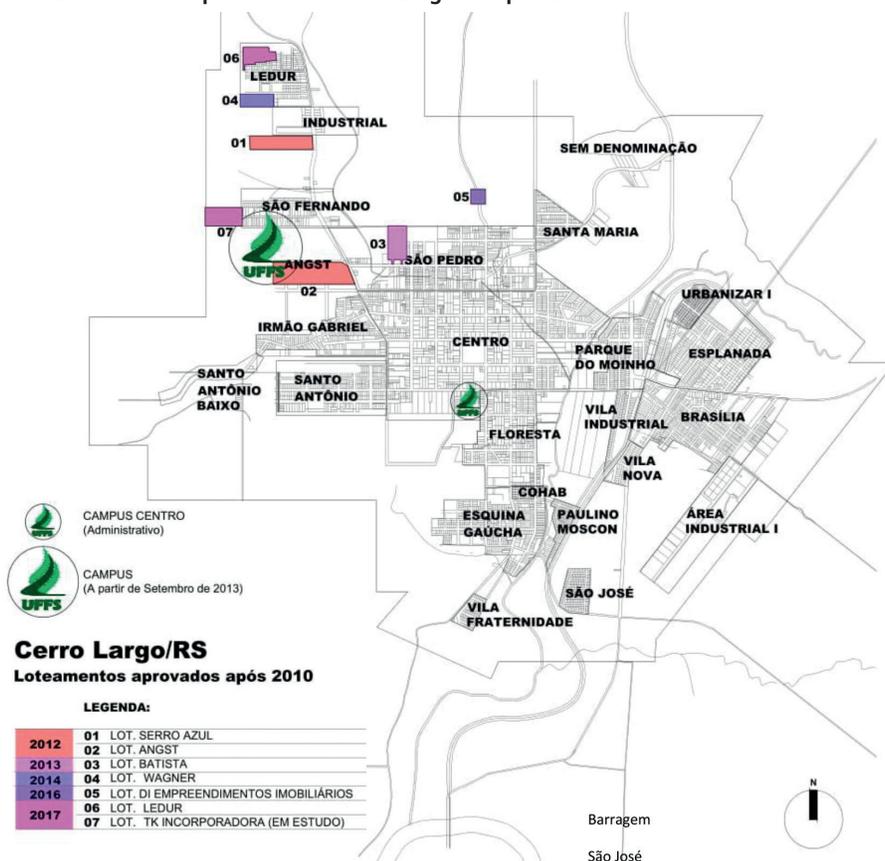
Fonte: Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul, 2017.

Elaboração: Daniela Reche.

Obs.: Figura cujos leiaute e textos não puderam ser padronizados e revisados em virtude das condições técnicas dos originais (nota do Editorial).

Essa dificuldade de aprovação de projetos – e a consequente indisponibilidade de imóveis na cidade –, na percepção dos corretores, impediu, inclusive, que os próprios servidores investissem na cidade, ou até mesmo se fixassem. A pouca oferta gerou aumento dos preços, desmotivando investimentos. Muitos servidores acabaram comprando imóvel em Santo Ângelo, cidade maior próxima. Observa-se no mapa de loteamentos aprovados após 2009 (figura 4) que, ainda que tenha havido expansão ao norte, na direção do campus, essa expansão não foi significativa se comparada às duas outras cidades. Cerro Largo-RS foi a que menos modificou-se das três, ainda que tenha sofrido o aumento do preço do solo, como nas demais.

FIGURA 4
Loteamentos aprovados em Cerro Largo-RS após 2009



Fonte: Prefeitura Municipal de Cerro Largo, 2017.

Elaboração: Daniela Reche.

Obs.: Figura cujos leiaute e textos não puderam ser padronizados e revisados em virtude das condições técnicas dos originais (nota do Editorial).

As falas dos corretores, assim como as respostas ao questionário direcionado a servidores da UFFS, confirmam o aumento das movimentações imobiliárias e das demandas. De acordo com os corretores, as cidades não estavam preparadas para absorver as demandas por imóveis geradas pela universidade, seja em relação à quantidade de imóveis disponíveis, seja no que concerne às tipologias necessárias. Com isso, diante da pouca oferta e da demanda geradas, e da expectativa de desenvolvimento da cidade, os preços elevaram-se, o que provocou a movimentação ao longo do tempo do setor imobiliário para responder a essas demandas.

Esse movimento mais imediato para absorver a demanda por moradias foi maior na cidade de Realeza-PR, com a abertura já em 2009 do loteamento com 526 lotes (Jardim Marchese), motivada não apenas pela possibilidade de financiamentos pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), mas também pelo anúncio da implantação do *campus* da UFFS na cidade – segundo a responsável pelo empreendimento em entrevista em 2016. Nesse loteamento, muitos investidores construíram quitinetes, casas geminadas e apartamentos pequenos, aumentando a oferta de tipologias compatíveis com a demanda da comunidade acadêmica.

Um dos corretores de Realeza-PR afirma que a população toda se mobilizou para aumentar as ofertas de imóveis para a comunidade acadêmica. Como exemplo, cita a construção rápida no início de 2010 – antes mesmo da chegada de alunos e docentes – de cinquenta quitinetes no Centro Cívico e no Jardim Marchese, além de muitos moradores saírem de suas casas para disponibilizar imóveis para os servidores que chegariam à cidade.

Por sua vez, em Laranjeiras do Sul-PR, os corretores também admitem que o mercado não estava preparado para absorver a demanda de imóveis exigida pelos servidores e alunos que se mudaram para a cidade em 2010. No entanto, diferentemente do que aconteceu em Realeza-PR, no primeiro momento, a ação dos agentes foi aumentar os preços dos imóveis disponíveis, diante da maior demanda e pouca oferta. Em conversa informal com um dos docentes do *campus*, ele manifesta que, quando chegou à cidade em 2010, procurou um dos corretores imobiliários para alugar um imóvel, que admitiu que as imobiliárias teriam feito uma reunião alguns dias antes preocupados, pois apenas haviam disponíveis 22 imóveis para aluguel na cidade e sabiam que chegariam vinte docentes da UFFS, mais quinze funcionários do Incra – que instalaria uma sede na cidade naquele ano –, sem contar os técnicos e os estudantes. O resultado foi que muitos servidores, por exemplo, foram obrigados a alugar imóveis precários por preços bastante altos. Esse docente afirma ter alugado em 2010, assim que chegou à cidade, um porão de madeira pelo valor de R\$ 1 mil, pois foi a única opção que encontrou.

4 O AUMENTO DA DEMANDA POR MORADIAS E O IMPACTO INICIAL DA UFFS NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Muitas das percepções dos corretores imobiliários e técnicos entrevistados relatadas também foram registradas pelos servidores em resposta ao questionário elaborado pela pesquisa.¹⁴ Eles reafirmaram o aumento da demanda por imóveis nas três cidades estudadas a partir do início das atividades no *campus* da UFFS.

Entre os 34¹⁵ docentes questionados, apenas um morava no município no qual está instalado o *campus* antes de tomar posse.¹⁶ Os demais mantiveram-se morando em outro município,¹⁷ mudaram-se para a cidade vizinha¹⁸ ou para a cidade do *campus*, sendo esta última a condição da maioria dos docentes dos três *campi* (85% do total). Em relação aos técnicos, apenas seis dos 25¹⁹ questionados moravam nas cidades de estudo antes do início das atividades dos *campi*.

As respostas dos questionários indicaram que a maioria dos docentes e técnicos alugou imóvel assim que chegou às cidades dos *campi*, ampliando a demanda por essa tipologia que até então era quase inexistente. Apenas três docentes adquiriram imóvel assim que ingressaram na UFFS. Foram dois em Realeza-PR e um em Laranjeiras do Sul-PR, que justificaram o investimento devido à proximidade dos imóveis escolhidos do *campus* e da expectativa de permanência na cidade. No entanto, 46% dos docentes e 59% dos técnicos que mudaram para as cidades dos *campi* tinham essa intenção naquele momento e não o fizeram devido prioritariamente aos preços, que não correspondiam à qualidade dos imóveis e dos preços altos para compra, o que confirma as percepções dos entrevistados. Dessa forma, 69% dos docentes e 71% dos técnicos apontaram esses fatores como impeditivos para a compra em 2010. No caso de Cerro Largo-RS, 71% dos servidores indicaram ainda a pouca oferta de imóveis como motivo da não aquisição, enquanto em Realeza essa porcentagem se reduz para 17%. Apenas três compraram imóvel quando chegaram. Essas percepções reafirmam as falas dos entrevistados de Cerro Largo quanto à pouca oferta de imóveis na cidade e o esforço do setor imobiliário em Realeza-PR, anterior à chegada da comunidade acadêmica em 2010, para que a demanda fosse atendida.

O preço dos imóveis também foi uma das principais dificuldades manifestadas pelos servidores, ao buscar imóveis para morar nas três cidades assim que chegaram. Dos 41 questionados, 66% consideraram os “valores altos para compra

14. Foi elaborado questionário eletrônico de múltipla escolha direcionado a todos os servidores dos três *campi* que entraram em exercício na UFFS em 2010, ano de início das atividades da universidade. O objetivo do questionário foi identificar a percepção de docentes e técnicos quanto às alterações do mercado imobiliário a partir da instalação da UFFS, assim como registrar a mobilidade residencial desses servidores nos municípios de estudo.

15. Corresponde a 57% do universo dos docentes a quem foi enviado o questionário.

16. Um docente do *campus* Laranjeiras do Sul-PR.

17. Dois docentes em Cerro Largo-RS e dois em Realeza-PR.

18. Dois no caso de Realeza-PR, devido, segundo os docentes, aos preços mais baixos dos imóveis.

19. Corresponde a 50% do universo dos técnicos a quem foi enviado o questionário.

ou locação”. Essa percepção foi maior em Laranjeiras do Sul-PR, com 67% dos docentes e 83% dos técnicos manifestando essa dificuldade. Em Cerro Largo-RS, 75% docentes consideraram os preços altos. Em Realeza-PR, essa proporção é menor: 50% dos técnicos e docentes. Quatro docentes e técnicos atribuíram os preços altos dos imóveis à expectativa do setor imobiliário em relação à renda mais alta dos servidores que ingressaram na universidade e que demandavam moradias.

Outra dificuldade que se destaca entre os servidores das três cidades está relacionada à reduzida oferta de imóveis naquele momento. Do total de servidores questionados, 73% apontaram que a quantidade de imóveis disponíveis era insuficiente, sendo que a proporção foi maior em Cerro Largo-RS e Laranjeiras do Sul-PR (78%) e menor em Realeza-PR (64%). Ou seja, na percepção da maioria dos técnicos e docentes que se mudaram para as três cidades pequenas dos *campi*, naquele momento de implantação e chegada de servidores e alunos às cidades, os imóveis eram escassos e supervalorizados, se considerada a qualidade destes. Os dados de quantidade de anúncios nos jornais comprovam essa pouca oferta, assim como as entrevistas citadas com os corretores imobiliários das cidades.

Todos os técnicos questionados, quando chegaram às cidades, acabaram optando por alugar os imóveis. No caso de Laranjeiras do Sul-PR, 67% dos docentes questionados manifestaram que não tiveram escolha no aluguel de sua moradia em 2010, devido à falta de alternativas – segundo eles, foi a única opção que encontraram. Esse dado se confirma pela fala de docente em entrevista informal à pesquisa, citada anteriormente. Em Realeza-PR e Cerro Largo-RS, essa proporção se mostrou mais baixa: 25%.

A média de aluguel pago pelos docentes nas três cidades dos *campi* em 2010 comprova as percepções de alguns dos entrevistados de que os valores dos imóveis nessas cidades acabaram ficando mais caros que os de cidades maiores, ou muito próximos a estes. Isso desmotivou o investimento, por exemplo, em compra de imóveis pelos servidores.

Antes de ingressarem na universidade, a média paga pelos servidores questionados em aluguel em suas cidades de origem era R\$ 660,00 – ou seja, menor que a média de R\$ R\$ 717,84 paga pelos mesmos docentes nas três cidades. Esse fato gerou estranheza aos questionados, já que muitos tinham a expectativa de comprar um imóvel com preços mais baixos por se tratar de cidade pequena – e, conseqüentemente, menos disponibilidade de infraestrutura, opções de lazer, cultura, comércio e serviços. A maior parte das cidades de origem dos servidores é constituída por cidades maiores.

Os quatro servidores de Cerro Largo-RS, por exemplo, que afirmaram morar de aluguel na cidade de origem vieram de Santa Rosa-RS, Santa Maria-RS, Pelotas-RS e da capital Porto Alegre-RS, pagando o valor de aluguel médio de

R\$ 562,50, variando entre R\$ 500,00 e R\$ 650,00. Quando chegaram em Cerro Largo, a média de valor pago por todos os servidores foi de R\$ 806,25, variando entre R\$ 400,00 e R\$ 1 mil. Possivelmente, o aumento da remuneração no novo trabalho pode ter influenciado na maior disponibilidade financeira para investir em moradia, mas um dos pontos bastante citados nas repostas do questionário é que a qualidade dos imóveis ofertados não estava de acordo com os valores cobrados. E, no caso de Cerro Largo, os valores dos imóveis dos três servidores que alugavam na cidade de origem aumentaram consideravelmente. Antes, pagavam R\$ 600,00, R\$ 650,00 e R\$ 500,00 e passaram a pagar, na mesma ordem, R\$ 1 mil, R\$ 800,00 e R\$ 700,00.

No caso de Laranjeiras do Sul-PR, os valores pagos pelos servidores nas suas cidades de origem e na sua chegada na cidade diferenciaram pouco (de R\$ 569,23 para R\$ 577,50). A diferença amplia-se quando se consideram apenas os técnicos, que pagavam R\$ 450,00 de aluguel nas cidades de origem e passaram a pagar R\$ 580,00 em Laranjeiras do Sul – ou seja, começaram a pagar mais. Observa-se que a maioria das cidades de origem dos servidores é constituída de cidades maiores (Londrina, Guarapuava e Joinville) ou capitais (Florianópolis e Curitiba).

Em Realeza-PR, os valores de aluguel pagos nas cidades de origem e em Realeza distanciam-se mais que em Laranjeiras do Sul-PR. A média paga de aluguel nas cidades de origem era R\$ 856,25. Em 2010, passaram a pagar R\$ 668,33 em Realeza. Ou seja, diminuiu consideravelmente o valor investido, ainda que a maioria dos servidores apontou a valorização dos imóveis no município. Comparando-se os valores somente dos docentes, essa diferença se mantém: nas cidades de origem, pagavam R\$ 975,00; em Realeza, em 2010, começaram a pagar R\$ 816,67. No entanto, no caso dos técnicos, ocorre o contrário. Antes, pagavam R\$ 500,00; em Realeza, começaram a pagar R\$ 520,00. A origem dos servidores de Realeza que se mudaram para a cidade também é de municípios maiores. Entre estes, estão Francisco Beltrão-PR, Cascavel-PR, Londrina-PR, Florianópolis-SC e Biguaçu-SC.

Quanto ao local da primeira moradia nas cidades dos *campi* dos docentes e técnicos questionados, as respostas indicam a preferência pelos centros. Apenas seis docentes não preferiram as áreas centrais para se instalar – e dois não declararam. Destes, quatro optaram por moradias em bairros ou loteamentos próximos à universidade (dois no bairro Santo Antônio em Cerro Largo-RS e dois no loteamento Jardim Marchese em Realeza-PR). Sessenta e dois por cento dos técnicos que se mudaram para as cidades dos *campi* instalaram-se também nos centros ou, no caso de servidores de Realeza-PR e Laranjeiras do Sul-PR, em bairros próximos ao *campus* provisório da UFFS (Cazaca e Jardim Primavera em Realeza e São Francisco em Laranjeiras do Sul).

Esses dados demonstram a preferência dos servidores, diante das dificuldades relatadas na procura por imóvel em um primeiro momento, ou pela proximidade de infraestruturas de comércio e serviços, ou pela proximidade dos *campi* – no caso dos municípios que oferecem essa opção. As maiores movimentações imobiliárias nos centros, mostradas por meio dos dados levantados em classificados de jornais e contratos de transações, corroboram essas informações.

5 A DINÂMICA IMOBILIÁRIA APÓS A INSTALAÇÃO DA UFFS

As respostas do questionário aplicado para os servidores, assim como os dados quantitativos relativos às movimentações imobiliárias registradas em classificados de jornais²⁰ e contratos de aluguel e venda, também demonstram as mudanças no mercado imobiliário das cidades, buscando superar a demanda gerada pela UFFS, principalmente no que concerne ao aumento de ofertas de imóveis ao longo do tempo e a mobilidade residencial (tabela 1). Os dados revelam dinamização do mercado ao longo dos anos, com a ampliação tanto de ofertas e transações de imóveis – principalmente no centro e nas áreas onde a comunidade acadêmica reside –, quanto dos preços do solo urbano.

TABELA 1
Oferta de imóveis – Realeza-PR e Laranjeiras do Sul-PR¹

Município		2005	2008	2010	2012	2014	Total
Realeza	Aluguel	0	0	1	8	13	22
	Venda	4	41	163	233	250	691
Laranjeiras do Sul	Aluguel	3	5	13	11	26	58
	Venda	15	63	95	73	85	331

Fontes: Classificados dos jornais *O Liberal* (Realeza-PR) e *Correio do Povo do Paraná* (Laranjeiras do Sul-PR).

Elaboração: Daniela Reche.

Nota: ¹ No jornal local de Cerro Largo-RS (*Gazeta Integração*), não há classificados.

O aumento das opções de moradia fica evidenciado se considerado que 78% dos servidores questionados mudaram de residência ao longo dos oito anos que moram nas cidades. As razões, de maneira geral, para as alterações dos locais de endereços nesses anos, identificadas pelo questionário, foram: preferência por locação de imóveis por parte da comunidade acadêmica em vez de compra – o que permite mais flexibilidade; mudança das atividades acadêmicas para o *campus* definitivo; e adaptação do mercado imobiliário às demandas

20. Observa-se que, em entrevistas semiestruturadas com corretores imobiliários, estes afirmam que o classificado não é a principal ferramenta para o anúncio dos seus imóveis. Ou seja, a maioria das ofertas não é anunciada nos classificados. No caso de Laranjeiras do Sul-PR, por exemplo, os anúncios que constam dos classificados são apenas de particulares (nenhuma imobiliária anuncia). É mais comum nessas cidades a procura de imóveis por meio de visitas às próprias imobiliárias. Algumas destas anunciam a partir de *site* ou rede social.

geradas. No entanto, identificaram-se diferenças de predominância nas respostas nos distintos *campi*. Em Laranjeiras do Sul-PR e Realeza-PR, por exemplo, coincide a percepção de que o fator principal para as mudanças é de que houve adaptação ao longo do tempo do mercado imobiliário com o oferecimento de melhores opções de moradia (56% dos entrevistados em Laranjeiras do Sul e 27% Realeza), principalmente de tipologias compatíveis com suas necessidades (28% e 27%). Apenas 13% dos servidores de Cerro Largo-RS citaram essas razões como fator de influência para as mudanças. Entretanto, nessa cidade e em Realeza, que têm os *campi* próximos à malha urbanizada, a proximidade com os *campi* da UFFS foi um fator importante (25% na primeira e 27% na segunda) na escolha da moradia. Em Laranjeiras do Sul, que tem o *campus* afastado, esse fator foi praticamente nulo.

Apenas seis docentes não fizeram mudança de residência nas cidades nos anos posteriores – o que demonstra também as dificuldades na procura da primeira residência já citadas, fazendo que buscassem novas alternativas. Dos 24 que se mudaram – analisando-se seus locais de residência no momento da pesquisa –, percebe-se que a preferência pelo centro diminuiu – apenas nove docentes moravam no centro, quando questionados –, aparecendo outros bairros/loteamentos nas escolhas, principalmente daqueles que adquiriram terrenos e construíram casas. Eles procuram bairros/loteamentos novos próximos aos *campi* ou com fácil acesso. Dos que se mantiveram no aluguel, até mesmo depois da mudança, a preferência continuou sendo o centro.

Quanto aos técnicos, apenas dois mantiveram-se nas primeiras residências que escolheram. Os demais mudaram-se para outro imóvel, pois, segundo eles, surgiram imóveis com preços mais atraentes (36%) e mais opções de imóveis de acordo com as diferentes necessidades (50%), o que comprova maior dinamização do mercado ao longo do tempo indicada nas falas dos corretores imobiliários entrevistados e nos dados de jornais e transações imobiliárias.

Nota-se que dez dos técnicos (40%) fizeram aquisição de terrenos nas cidades (quatro construíram sua casa), ou no centro (três) ou nos novos loteamentos em direção ao *campus* (quatro), principalmente Marchese, em Laranjeiras do Sul-PR, e Jardim Marchese e Coophareal, em Realeza-PR,²¹ assim como aconteceu com os docentes. Um técnico acabou adquirindo apartamento em outra cidade (Santo Ângelo-RS, a 58 km de Cerro Largo-RS, e Candói-PR, a 60 km de Laranjeiras do Sul).

21. Os dois loteamentos foram feitos pelo mesmo loteador (Hermindo Marchese); por isso, o nome em comum nas duas cidades.

Seis técnicos de Realeza-PR (55%) indicaram que a localização da UFFS influenciou na escolha da localização dos seus imóveis, principalmente daqueles que investiram nesse loteamento. Nas demais cidades, essa afirmação se reduz para 36% em Laranjeiras do Sul-PR e nenhum técnico apontou esse fator em Cerro Largo-RS. Um dos técnicos de Realeza, em resposta aberta, declarou que os bairros próximos do *campus* da UFFS são perigosos – refere-se ao bairro Jardim Primavera, que tem uma das rendas mais baixas da cidade –, o que faz com que muitos procurem o centro, com imóveis mais caros para morar. Esse mesmo técnico afirmou que, com a ocupação dos novos loteamentos próximos ao *campus* – diz respeito ao Cidade Universitária –, haverá, no futuro, mais opções de qualidade para moradia da comunidade acadêmica.

Ainda entre os técnicos, quatro manifestaram que mantiveram sua residência em outra cidade até mesmo depois de tomarem posse (um em Santa Rosa-RS, a 86 km de Cerro Largo-RS; um em Francisco Beltrão-PR, a 73 km de Realeza-PR; um em Salto de Lontra-PR, a 33 km de Realeza-PR; e um em Cantagalo-PR, a 36 km de Laranjeiras do Sul-PR). No entanto, dois deles acabaram se mudando para o *campus* ao longo do tempo, adquirindo casa em Cerro Largo e Realeza.

Observa-se que dois dos 25 técnicos entrevistados se mudaram para cidade do entorno do município do *campus*. Fizeram isso dois técnicos do *campus* de Realeza-PR – instalaram-se em Santa Isabel do Oeste-PR e Ampére-PR –, devido à proximidade de familiares. Um deles, posteriormente, acabou alugando imóvel em Realeza.

A mobilidade residencial de docentes e técnicos manifestada nas respostas do questionário confirma a relevância deles no aumento das movimentações imobiliárias indicadas pelos dados dos classificados e de transações efetivadas e pelas entrevistas citadas.

As respostas dos questionários revelaram mais influência da UFFS no mercado de venda de terrenos nas três cidades, sendo que, das 49 transações de compra realizadas pelos servidores nas cidades de estudo, 27 concerniam à aquisição de terreno, o que corresponde a 55,10% de todas as transações. Os municípios com maior número de compra de terrenos foram Laranjeiras do Sul-PR, com 60,87% das transações dos servidores, e Realeza-PR, com 52,94%, o que coincide, de acordo com os levantamentos, com as cidades com maior expansão urbana após 2010 e com maior “abertura” do município para negócios imobiliários. Cerro Largo-RS teve 44,44% de transações em terreno.

Nas duas cidades onde o *campus* está próximo à área urbanizada (Realeza-PR e Cerro Largo-RS), as aquisições de terrenos ocorreram em bairros novos próximos ao *campus*, que sofreram um processo de valorização superior à inflação ao longo dos anos.

Dos 28 docentes que não eram das cidades dos *campi*, dezenove adquiriram algum imóvel nas cidades nos anos posteriores. Segundo eles, resolveram investir nas cidades, pois aumentaram as alternativas no mercado imobiliário, de acordo com suas necessidades – ainda que todos admitem uma supervalorização imobiliária. Metade dos docentes adquiriu terreno e muitos construíram. A maior proporção de compra de terreno ocorreu em Realeza-PR, sendo que cinco dos oito docentes investiram em terreno, e a menor, em Cerro Largo-RS – três dos oito compraram terreno. Em Laranjeiras do Sul-PR, metade dos docentes comprou terreno. Esse dado demonstra, como dito anteriormente, maior abertura do município ao mercado imobiliário em Realeza – principalmente aos agentes externos – e menor em Cerro Largo-RS.

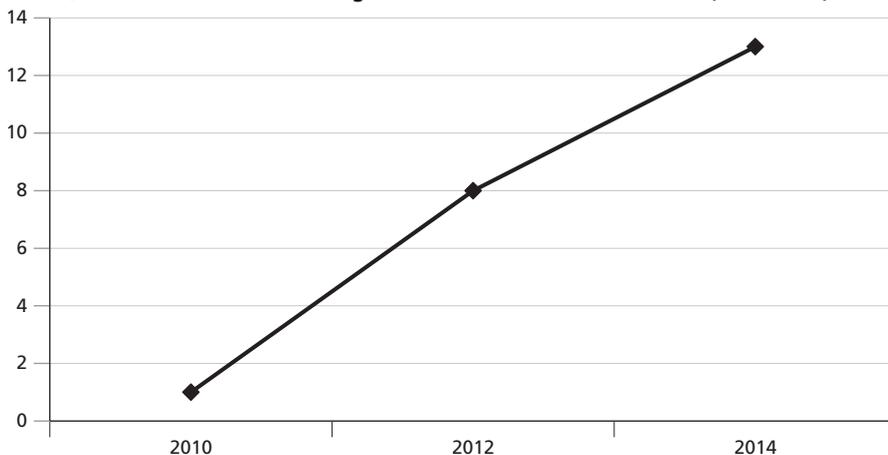
Diferentemente da localização dos terrenos adquiridos, o questionário mostrou que os imóveis de aluguel dos servidores se concentram no centro de todas as cidades (35 dos 52 imóveis), e o ano de locação é, na maioria dos casos, 2010 (27 dos 35); ou seja, logo que chegaram. Poucos são os que se mudaram (oito), em período posterior, para imóvel de aluguel.

As transações que mais se ampliaram nas três cidades foram as de aluguel. Antes da UFFS, nos classificados dos jornais de Realeza-PR e Laranjeiras do Sul-PR, praticamente não existiam ofertas desses imóveis (gráficos 1 e 2). A partir de 2010, a cada ano houve aumento de ofertas, o que significa que o mercado se adaptou, ao longo dos anos, à demanda, principalmente da universidade, uma vez que o perfil, por exemplo, dos estudantes é morar em imóveis alugados, assim como essa é a preferência dos servidores quando chegam à cidade. De acordo com questionário do Setor de Assuntos Estudantis (SAE) da UFFS aos estudantes em 2013, 81,3% dos entrevistados que moravam nas cidades dos *campi* alugavam imóvel, sendo que 63% deles dividiam a residência com outros estudantes. Os imóveis que esses estudantes moravam variavam de valor entre R\$ 678,09 e R\$ 802,34.²² As quitinetes, ainda que em número reduzido, também começaram a ser ofertadas a partir de 2010. Quanto aos preços e valores dos aluguéis, não ficou evidente nos dados aumento acima da inflação.

22. O questionário do SAE não apenas se referenciava ao valor pago individualmente por cada aluno, mas também perguntava a quantidade de pessoas que moravam com ele. O valor do imóvel utilizado nas análises foi obtido a partir do resultado da multiplicação do valor pago por cada estudante pelo número de alunos moradores.

GRÁFICO 1

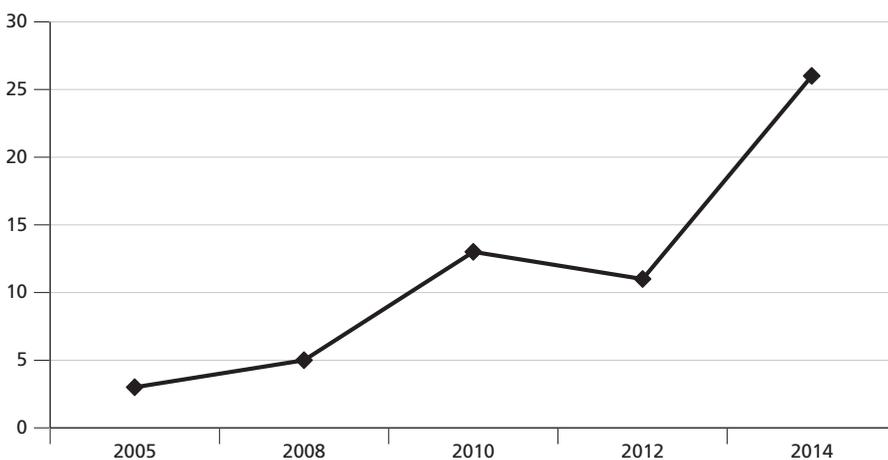
Quantidade de ofertas de aluguel nos classificados – Realeza-PR (2010-2014)



Fonte: Classificados do jornal *O Liberal*.
Elaboração: Daniela Reche.

GRÁFICO 2

Quantidade de imóveis para aluguel ofertados nos classificados – Laranjeiras do Sul-PR (2005-2014)



Fonte: Classificados do jornal *Correio do Povo do Paraná*.
Elaboração: Daniela Reche.

As respostas do questionário apontaram que Cerro Largo-RS foi o que apresentou os maiores valores de aluguel por servidores em 2010 das três cidades estudadas (média de R\$ 806,25, enquanto em Realeza-PR era de R\$ 668,33 e Laranjeiras do Sul-PR era de R\$ 577,50). Essa diferença pode estar relacionada a um processo de

valorização imobiliária anterior na cidade provocado pela construção da barragem São José entre 2007 e 2011. Nos demais anos, os dados de contratos e anúncios de jornais indicam uma igualdade de valores nas três cidades.

Quanto aos valores de venda dos imóveis nas três cidades, o questionário apontou que, no caso de apartamentos e casas adquiridos pelos servidores, o valor mais alto foi em Cerro Largo-RS (média de R\$ 412.013,49). Em Realeza-PR, o valor médio foi de R\$ 324.985,96; em Laranjeiras do Sul-PR, de R\$ 337.233,63. Esse fato também pode estar relacionado à sobrevalorização dos imóveis antes mesmo da chegada da UFFS nessa cidade.

Pelas análises das respostas do questionário aplicado pela pesquisa, a mobilidade acadêmica e as áreas preferenciais manifestadas para moradia pelos servidores coincidem com os dados institucionais de endereço de todos os seus servidores. Além disso, essas áreas condizem com a maioria das regiões das cidades com mais oferta de imóveis ou transações efetivadas, de acordo com as análises de classificados e contratos levantados. A partir dessas coincidências, principalmente entre os locais de moradia da comunidade acadêmica, ofertas de imóveis na cidade e mobilidade residencial dos servidores permitem indicar que a universidade teve grande influência nos processos de alterações urbanas recentes nos municípios – principalmente em relação ao mercado imobiliário –, apontados em entrevistas com técnicos das prefeituras e técnicos e professores da UFFS, bem como em percepções dos servidores registradas em questionário, mas principalmente constatados nos trabalhos de campo da pesquisa.

As percepções relatadas de agentes imobiliários, técnicos das prefeituras e servidores sobre o mercado imobiliário das três cidades pequenas estudadas, obtidas por entrevistas e questionário, reforçam as análises dos dados quantitativos levantados. Ainda que as entrevistas e as respostas do questionário não envolvam o universo de servidores e agentes envolvidos, os resultados corroboram principalmente as percepções da pesquisadora em visitas de campo. Esses resultados também indicam alguns fatores.

- 1) O despreparo do setor imobiliário dos municípios para suprir a demanda de moradias para os servidores e os estudantes da universidade no início de suas atividades.
- 2) A posterior organização do setor – que envolve agentes externos e internos – a partir da demanda, com a expansão das suas ações seja com a abertura de novos loteamentos, seja com a oferta de tipologias mais apropriadas às necessidades da demanda.
- 3) A supervalorização dos imóveis em comparação com centros maiores.

- 4) O grau de influência de interesses pessoais e políticos no processo de estruturação das cidades, favorecendo ou não a ação do capital imobiliário.

Enfim, as percepções levantadas na pesquisa, com os dados quantitativos analisados, confirmam alteração no processo de produção dessas pequenas cidades após a instalação dos *campi* da UFFS, o que intensificou o papel dos agentes imobiliários nos processos de transformações urbanas, motivados pela expectativa de obtenção de lucro a partir da exploração do solo dessas cidades. Essas expectativas extrapolam a escala local, atraindo investidores da escala regional, o que resulta na inserção dessas pequenas cidades em um circuito interescalar de capitais.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A política do Reuni permitiu que inúmeras cidades brasileiras de pequeno e médio porte localizadas no interior do país recebessem em seus espaços urbanos *campi* de universidades federais, com a intenção de promover o desenvolvimento das regiões onde se inserem. Esse desenvolvimento é facilitado devido a esses *campi* pertencerem a uma estrutura organizacional mais ampla de universidades *multicampi* concebidas para abranger uma realidade regional específica.

Essas instituições, que partiram da proposta de uma política idealizada na escala federal e se estabeleceram em uma concepção regional, no entanto, foram implantadas em espaços urbanos ausentes de planejamento que sustentasse os impactos gerados na escala intraurbana. No caso da UFFS, a decisão pelos municípios de instalação ocorreu, essencialmente, por motivações políticas – fruto do atendimento de reivindicações dos movimentos sociais da região –, sem a avaliação da política pública em relação a seus efeitos socioespaciais. Esses espaços se tornaram, então, vulneráveis à ação do capital imobiliário que se transformou no principal responsável pelos processos de adaptação dos espaços urbanos às novas demandas geradas pela instituição. Essas demandas, até então inexistentes nas cidades, acabaram por atrair agentes que atuam na escala regional e/ou por criar/fortalecer agentes internos às cidades, que até então não tinham relevância. Essas cidades são inseridas, então, na lógica de ação do mercado imobiliário, sendo incorporadas ao circuito desse capital não somente interno às cidades, mas também na escala regional. Novos agentes surgem a partir de capital provenientes de outros setores produtivos, assim como essas cidades sofrem a ação de agentes externos já consolidados regionalmente, os quais são incorporados no processo de produção dessas cidades.

Verificou-se, portanto, a partir do caso estudado, que a política de ensino idealizada na escala federal se tornou – por meio da ação de seus agentes – mecanismo de transformação dos territórios na escala local, que é onde os impactos se espacializam. Novas relações territoriais estabeleceram-se em função da ampliação da demanda de moradias que a UFFS gerou e do conseqüente aumento dos preços

da terra, bem como da expectativa de desenvolvimento futuro. O interesse e a ação dos agentes que atuam nas diferentes escalas geográficas permitiram a inserção dessas pequenas cidades em uma rede mais ampla do capital, atribuindo a estas um novo papel também na rede urbana. De acordo com as entrevistas, esse novo papel era impensável para essas cidades. A instalação da universidade, segundo os agentes entrevistados, e a expectativa de desenvolvimento a partir desse empreendimento público permitiram essas mudanças.

Percebe-se, então, pelos depoimentos, que a universidade, fruto da demanda e organização dos agentes na escala regional (movimentos sociais), instala-se em lógica também de abrangência regional (*multicampi*). No entanto, gera alterações profundas no espaço intraurbano das cidades a partir da ação do capital imobiliário na escala local – com a criação e as transformações de agentes internos à cidade – e na escala regional, atraindo capital de outras cidades na expectativa de obter lucro sobre as demandas no espaço urbano. Ou seja, a nova dinâmica de produção da cidade é definida a partir da interesclaridade da ação dos seus agentes.

As análises apontaram, portanto, para os limites da setorização das políticas públicas e os impactos territoriais resultantes. O descompasso observado entre a política educacional de descentralização das universidades – na escala federal – e a política territorial de planejamento urbano – na escala local – permitiu que o capital se apropriasse de parte do processo, o que gerou processos de supervalorização dos imóveis e especulação, o que, em última instância, dificulta o acesso da população à terra urbana e à própria permanência dos estudantes na cidade – e, conseqüentemente, na universidade.

Mesmo que tenham sido identificadas particularidades nas três cidades estudadas em relação aos impactos da implantação dos *campi* da UFFS nos seus espaços urbanos, observaram-se características comuns, tais como um processo acelerado de expansão horizontal de suas malhas urbanas, assim como um aumento dos preços da terra acima da inflação do período.

Observou-se que, no caso de Realeza-PR, os impactos espaciais gerados foram mais evidentes na paisagem do que nas demais cidades, em função de maior abertura do mercado a investidores externos. Estes definiram a lógica de expansão da cidade na direção do *campus* (mapa 3) e dos preços do mercado imobiliário.

Em Laranjeiras do Sul-PR, notou-se maior influência dos agentes internos no processo de estruturação urbana da cidade, a partir da instalação da UFFS. Esse fato está relacionado a maior influência dos agentes locais nos processos de aprovação de loteamentos, assim como na definição de leis, privilegiando seus interesses.

Por sua vez, em Cerro Largo-RS, observou-se menor intervenção do capital imobiliário no processo de expansão da malha urbana, em função da dificuldade de

aprovação de projetos no município devido a exigências maiores nas análises que, segundo os corretores imobiliários da cidade, privilegiavam o interesse pessoal do servidor público responsável. Ou seja, as práticas comuns em cidades pequenas de relações pessoais sobrepuseram-se aos interesses do capital regional em Cerro Largo.

Quanto aos dados levantados pela pesquisa, embora as quantificações apresentadas possam ser pequenas em comparação com cidades maiores, as análises das repercussões geradas nessa escala de cidade são muito significativas e capazes de mudar o próprio processo de produção do espaço urbano e de criar novos agentes que passam a produzir espaços a partir de seus interesses.

REFERÊNCIAS

BAUMGARTNER, W. H. Cidades universitárias, cidades médias, cidades pequenas: análises sobre o processo de instalação de novos *campi* universitários. **Espaço Aberto**, v. 5, n. 1, p. 73-93, 2015.

BRASIL. Ministério da Educação (MEC). **Análise sobre a expansão das universidades federais – 2003 a 2012**. Relatório da Comissão Constituída pela Portaria nº 126/2012. Brasília: MEC, 2012. Disponível em: <<https://is.gd/23i5YZ>>. Acesso em: 13 maio 2015.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico – 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

TISCHER, W. **Ensino superior público e desenvolvimento regional**: criação, implantação e expansão da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS) na Mesomercosul. 160 f. Dissertação (Mestrado Profissional) – Universidade do Estado de Santa Catarina, Florianópolis, 2016.

BIBLIOGRAFIA COMPLEMENTAR

BRASIL. Ministério da Integração Nacional. **Faixa de Fronteira**: Programa de Promoção do Desenvolvimento da Faixa de Fronteira – PDF. Brasília: MI, 2009. Disponível em: <<https://is.gd/IowAd>>. Acesso em: 1º jan. 2018.

BRITO, L. C. A importância dos estudos sobre interiorização da universidade e reestruturação territorial. **Revista Brasileira de Geografia Econômica**, ano II, n. 4, p. 1-17, 2014. Disponível em: <<https://is.gd/PJgZbg>>. Acesso em: 10 set. 2015.

CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

CORRÊA, R. L. Origem e tendências da rede urbana brasileira: algumas notas. *In*: CORRÊA, R. L. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. p. 93-106.

_____. Globalização e reestruturação da rede urbana: uma nota sobre as pequenas cidades. **Revista Territórios**, Rio de Janeiro, ano 4, n. 6, jan.-jun.1999. Disponível em: <<https://is.gd/ZRBqr6>>. Acesso em: 18 set. 2015.

_____. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2004.

ENDLICH, A. M. **Pensando os papéis e significados das pequenas cidades do Noroeste do Paraná**. 2006. 505 f. Tese (Doutorado) – Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2006.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HENRIQUE, W. Dinâmicas urbanas e regionais em cidades médias após a instalação de universidades públicas. *In*: SEMINÁRIO DA REDE IBEROAMERICANA DE PESQUISADORES SOBRE GLOBALIZAÇÃO E TERRITÓRIO, 12, 2012, Belo Horizonte, Minas Gerais. **Anais...** Belo Horizonte, 2012. v. 1, p. 1-16.

HOFF, D. N.; SAN MARTIN, A. S.; SOPEÑA, M. B. Universidades e desenvolvimento regional: impactos quantitativos da Unipampa em Sant’Ana do Livramento. **Redes**, v. 16, n. 3, p. 157-183, 2011.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2000**. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

MELAZZO, E. S. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intraurbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. *In*: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 16. 2010, Porto Alegre, Rio Grande do Sul. **Anais...** Porto Alegre: AGB, 2010.

ROCHA, D. Reitores relatam crescimento das universidades por meio do Reuni. **Portal MEC**, 10 abr. 2015. Disponível em: <<https://tinyurl.com/2hyhknkbe>>. Acesso em: 13 maio 2015.

RORATO, G. Z. **Expansão do ensino superior federal, atores territoriais e emergência de novas escalas de poder e gestão**: a Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS). 257 f. Tese (Doutorado) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2016.

SAVIANI, D. A expansão do ensino superior no Brasil: mudanças e continuidades. **Poiesis Pedagógica**, v. 8, n. 2, p. 4-17, ago.-dez. 2010.

SOARES, B. R.; MELO, N. A. Cidades médias e pequenas: reflexões sobre os desafios no estudo dessas realidades socioespaciais. *In*: LOPES, D. M. F.; HENRIQUE, W. (Org.). **Cidades médias e pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso**. Salvador: SEI, 2010. p. 229-247.

SITES

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de Influência das Cidades**. Disponível em: <<https://is.gd/njssFe>>. Acesso em: 4 nov. 2014.

_____. **Estimativa da população residente no Brasil e Unidade da Federação com data de referência em 1º de julho de 2017**. Disponível em: <<https://is.gd/7Pg7rE>>. Acesso em: 18 dez. 2017.

REDE CMP – REDE DE PESQUISAS CIDADES MÉDIAS E PEQUENAS DA BAHIA. **A Rede de Pesquisas Cidades Médias e Pequenas da Bahia**. Disponível em: <<https://is.gd/oHCRfS>>. Acesso em: 7 jan. 2018.

