

## DINÂMICA IMOBILIÁRIA E MORADIA ESTUDANTIL: UM ESTUDO EM GUARAPUAVA/PR

**MARIA ISABEL ARAÚJO DOS SANTOS**

Mestranda em Geografia do Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Centro Oeste, Guarapuava-PR<sup>1</sup>  
[mariaisabelsantos97@yahoo.com.br](mailto:mariaisabelsantos97@yahoo.com.br)

**CAROLINE APARECIDA MARCHIORO TRACZ**

Mestre em Geografia do Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Centro Oeste, Campus Guarapuava-PR<sup>1</sup>  
[marchioro.caroline@gmail.com](mailto:marchioro.caroline@gmail.com)

**LISANDRO PEZZI SCHMIDT**

Doutor em Geografia. Docente do Curso de Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Centro Oeste, Campus Guarapuava-PR<sup>1</sup>  
[lisandrops@hotmail.com](mailto:lisandrops@hotmail.com)

**RESUMO:** A crescente urbanização repercute no aumento da produção habitacional e estratégica nas cidades. Um dos principais fatores que influenciam o crescimento da produção imobiliária é a funcionalidade das cidades e do aumento de novas unidades estudantis, sobretudo, próximas as Instituições de Ensino Superior/IES. A pesquisa teve por objetivo identificar a dinâmica imobiliária de acordo com a produção de moradias estudantis nas proximidades das IES em Guarapuava/PR. A pesquisa identificou como as imobiliárias se comportam dentro da necessidade para se adaptar a dinâmica e comparar os parâmetros que atendem ao público específico. Os principais resultados encontrados foram o perfil, valores e caracterização dos imóveis produzidos e em produção, a importância da localização e algumas das estratégias utilizadas na dinâmica imobiliária.

**Palavras-chave:** localização residencial; uso do solo; pesquisa de campo.

### REAL ESTATE DYNAMICS AND STUDENT HOUSING: A STUDY IN GUARAPUAVA / PR

**ABSTRACT:** The growing urbanization has an impact on the increase in housing and strategic production in cities. One of the main factors that influence the growth of real estate production is the functionality of the cities and the increase in new student units, especially close to Higher Education Institutions / HEIs. The research aimed to identify the real estate dynamics according to the production of student housing near the HEIs in Guarapuava / PR. The research identified how real estate companies behave within the need to adapt to the dynamics and compare the parameters that serve the specific public. The main results found were the profile, values and characterization of properties produced and in production, the importance of location and some of the strategies used in real estate dynamics.

**Key-words:** residential location; land use; field research

### DINÁMICA INMOBILIARIA Y VIVIENDA ESTUDIANTEL: UN ESTUDIO EN GUARAPUAVA / PR

**RESUMEN:** La creciente urbanización tiene un impacto en el aumento de la vivienda y la producción estratégica en las ciudades. Uno de los principales factores que influye en el crecimiento de la producción inmobiliaria es la funcionalidad de las ciudades y el aumento de nuevas unidades de estudiantes, especialmente cerca de las Instituciones de Educación Superior / IES. La investigación tuvo como objetivo identificar la dinámica inmobiliaria de acuerdo a la producción de viviendas para estudiantes cerca del IES en Guarapuava / PR. La investigación identificó cómo se comportan las empresas inmobiliarias ante la necesidad de adaptarse a la dinámica y comparar los parámetros que atienden al público específico. Los principales resultados encontrados fueron el perfil, valores y caracterización de inmuebles producidos y en producción, la importancia de la ubicación y algunas de las estrategias empleadas en la dinámica inmobiliaria.

**Palabras clave:** ubicación residencial; uso del suelo; investigación de campo.

<sup>1</sup> Endereço para correspondência: Alameda Élio Antonio Dalla Vecchia, 838, Vila Carli, CEP 85040-167, Guarapuava-PR.

## INTRODUÇÃO

O espaço urbano é resultado de atividades, ações e condições que são realizadas pelos grupos nele presente. Para Lefebvre (2006) pode ser visto como um produto histórico, mostrando as ações da sociedade ao longo dos diferentes períodos e usos atribuídos ao espaço, inserido num processo coletivo e de formação e expressão social e, ao mesmo tempo, é dinâmico, pois está inserido nessa realidade de transformações e processos.

Os processos relacionados a estruturação do espaço urbano podem ser analisados a partir de uma perspectiva pautada nas relações sociais e econômicas, as quais não são totalmente equilibradas, ou seja, desiguais, sofrem ações do mercado, estado, interesses de grupos e formam características do espaço conforme seus diferentes processos e interesses, os quais são definidos de acordo com as necessidades e pretensões desses agentes, gerando um mercado imobiliário para atender suas demandas.

Ações dentro do urbano entre grupos que tem suas características específicas e interesses diferenciados geram conflitos que modificam e transformam o espaço, organizando-o e reorganizando-o, transformando a cidade como um grupo de grupos que têm suas particularidades e fragilidades, seus canais de informação, suas redes e suas influências em decisões (LEFEBVRE, 2001).

O espaço próximo as Instituições de Ensino Superior/IES é alterado constantemente, de modo que atende um público específico e onde se observa a produção imobiliária nas proximidades. Esse movimento possibilita novas formas de organização e de segmentação espacial, transformando o espaço e construindo novos arranjos espaciais.

A partir de tais constatações, a pesquisa teve como objetivos identificar a dinâmica imobiliária de acordo com a produção de moradias estudantis nas proximidades das Instituições de Ensino Superior na cidade de Guarapuava e compreender quais são as principais estratégias dos promotores imobiliários.

A pesquisa é de caráter exploratório, a fim de levantar informações sobre a dinâmica imobiliária estudantil. Primeiramente, foi realizada a complementação da revisão de literatura sobre o assunto e, em seguida, foram investigados jornais locais para identificar os anúncios para moradias estudantis, que se apresenta como uma importante vitrine de opções de serviços gerais à população, desde propagandas de lojas até a publicação de imóveis disponíveis para compra e locação.

Após, foram realizadas entrevistas semiestruturadas com o intuito de absorver informações sobre o mercado imobiliário, focado nas moradias estudantis. As entrevistas foram realizadas juntamente aos representantes legais das imobiliárias definidas, onde optou-se em manter o sigilo da razão social das imobiliárias e dos informantes. Além disso, foram realizadas perguntas com o objetivo de identificar as características das moradias produzidas e próximas de cada *campus* universitário, com foco principal nos *campi* Santa Cruz e Cedeteg da Universidade Estadual do Centro Oeste (UNICENTRO-PR), bem como os tipos de moradia, os valores da locação e as estratégias imobiliárias voltadas a esses imóveis. Quanto à escolha das imobiliárias, também foi levado em consideração as observações de imóveis no entorno das IES, onde tinham placas de locação e propagandas da imobiliária. Do total de imobiliárias definidas apenas uma optou em não participar da pesquisa.

Por último, realizamos trabalho de campo, com o objetivo de identificar os diferentes tipos de moradia, como estão distribuídas nas proximidades dos *campi*. O trabalho de campo foi realizado nas proximidades da instituição de ensino superior Universidade Estadual do Centro-Oeste/UNICENTRO, tanto no *campus* CEDETEG quanto no *campus* Santa Cruz, pois se localizam em diferentes locais da cidade e foi possível compreender algumas diferenças e estratégias no modo de produção imobiliária.

A pesquisa contribui para estabelecer as áreas que sofrem alterações em estrutura, avaliar como as imobiliárias se comportam dentro da necessidade de se adaptar a dinâmica que envolve a escolha pela localização e comparar os parâmetros que atendem a um público específico.

## ELEMENTOS TEÓRICOS DA PESQUISA

A apropriação do espaço guiado pela lógica capitalista apresenta especificidades, forma e conteúdo, podendo ser produzido e comercializado, estabelecendo desigualdades e transformações constantes na paisagem urbana, seguindo os interesses do capital, atendendo a uma demanda social por moradia, que posteriormente se tornará lucro aos proprietários da terra urbana.

Para compreender de que forma ocorre a consolidação da configuração do espaço urbano habitacional por meio das estratégias dos promotores imobiliários e de suas escolhas de localização, são necessárias algumas reflexões conceituais em relação ao espaço, sobre os processos que ocorrem no espaço, identificar os responsáveis por essas transformações que são os agentes modeladores do espaço e quais são as suas estratégias e mecanismos (TRACZ, 2018). Nesses propósitos, para Carlos (2015, p.15):

Na sociedade fundada sobre as relações de troca capitalistas (permeadas pela mediação do mercado), a produção do espaço-mercadoria realiza-se como extensão da propriedade privada do solo urbano e da terra e revela um novo momento da produção social do espaço no qual as condições de acesso aos lugares de realização da vida são invadidas e mediadas pelo valor de troca que desvaloriza as práticas submetendo-as as necessidades de mercado. Envolve no universo da troca mercantil, a propriedade está dissimulada nas relações entre os sujeitos e as atividades. A existência da propriedade privada da riqueza ganha forma impondo-se dominando a vida e as relações sociais.

Um fator que influencia o crescimento da produção imobiliária é a funcionalidade das cidades e o consequente aumento de novas moradias. Ou seja, o arranjo do espaço intraurbano é uma consequência de um acontecimento que modela o espaço ao seu contorno conforme as características socioeconômicas da sociedade. A reestruturação capitalista, que começou na produção e nas formas de organização do trabalho, estendeu-se às formas urbanas, às lógicas e ao processo de produção do ambiente construído, culminando, pela presença do capital financeiro, na reestruturação imobiliária (AMORIM, 2011).

As Instituições de Ensino Superior são elementos fundamentais para identificação das mudanças ocorridas no seu entorno. Como lembram Schmidt, Tows e Mendes (2013, p.63) “as Instituições de Ensino Superior (IES) dinamizam o mercado imobiliário”. Essas mudanças trazem consequências para a população local bem como atrai investimentos no mercado imobiliário visando a lucratividade, modifica, constroe e reorganiza o espaço próximo aos centros de ensino superior.

Dentre as diversas estratégias imobiliárias, a localização é um dos fatores que ajudam a agregar maior valor ao imóvel, ou seja, torna um ponto importante a ser explorado pelos agentes imobiliários. Para González (1997, p.21):

a localização tem o seguinte aspecto: A maior parte das variações de preços é explicada pela localização (qualidade da vizinhança e distância aos pontos de interesse), para qualquer tipo de imóvel. Sem dúvidas, este é o principal elemento, em geral responsável por grande parte das variações de preços unitários entre diferentes imóveis. Não há como obter boas estimativas de valor sem analisar detidamente uma localização. Lamentavelmente, é justamente neste atributo que existem maiores dificuldades de medição, pois ele não é diretamente mensurável, e depende de medidas aproximadas e julgamentos pessoais.

A dinâmica imobiliária, o “mercado de uma cidade” vai se caracterizar por essas características específicas de cada localidade. Assim, a apropriação do espaço fragmenta-se seja para a habitação, para o lazer, para o consumo; e, de certa forma, há uma transformação constante da paisagem que modifica hábitos, comportamentos e relações (CARLOS, 1996).

Para Abramo (2007), o mercado imobiliário está diante de uma incerteza urbana radical já que a cidade capitalista é dinâmica e está em constante transformação. Assim, as decisões de localização estão dentro de um quadro complexo de relações estratégicas e interdependentes.

Guarapuava apresenta dinâmica característica nos bairros onde estão presentes as IES, pois ao observar nas proximidades, é possível identificar o perfil dos imóveis, tipos de construção característicos e voltados para o público universitário. Desde as moradias, até mesmo bares e lanchonetes que compõe a dinâmica imobiliária estudantil.

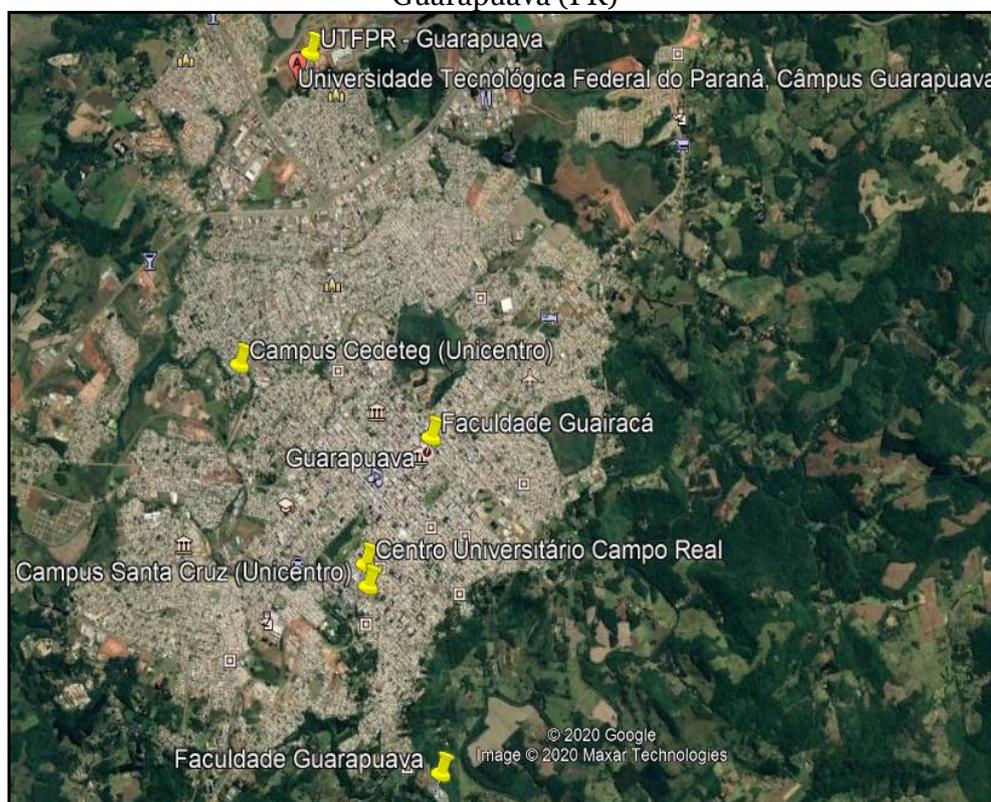
## A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E AS INSTITUIÇÕES DE ENSINO SUPERIOR

Como destacado, a localização de um imóvel no contexto urbano é de suma importância. Os locais centrais e com potencial de exploração da infraestrutura sempre se destacam. Os investidores e locatários vão buscar sempre a comodidade e um local próximo ao comércio, mercados, farmácias, proximidades de escolas, Instituições de Ensino Superior, empregos, entre outros. Com isso os agentes imobiliários utilizam diversas estratégias para atrair os futuros investidores e locatários, buscando atender suas principais necessidades ao selecionar a área para produção.

Nesse contexto, o presente trabalho buscou um levantamento de algumas dessas estratégias utilizadas pelos agentes imobiliários e voltados aos imóveis para estudantes, principalmente localizado próximo as Instituições de Ensino Superior na cidade de Guarapuava-PR.

Na cidade de Guarapuava estão presentes cinco *Campi* das Instituições de Ensino Superior, das quais uma está distribuída em dois *Campi* em locais distintos (Figura 1).

Figura 1 - Distribuição dos *Campi* das Instituições de Ensino Superior na cidade de Guarapuava (PR)



Fonte: Google Earth, 2020.

O número de IES em Guarapuava é expressivo e conseqüentemente, gera uma grande interesse pelo mercado imobiliário, que busca se apropriar de espaços próximos a essas IES para especulação e produção imobiliária pautada em atender as demandas próximas a esses locais. Para esse estudo buscou dar enfoque a Universidade Estadual do Centro Oeste, devido a instituição apresentar dois *campi* na cidade, ao número de cursos que oferece e por receber muitos alunos de outros municípios e estados.

Após a realização do trabalho de campo, foi possível identificar informações sobre o mercado imobiliário focado em moradias estudantis em Guarapuava. Ao todo foram coletados dados de três imobiliárias da cidade que atuam no cenário do mercado imobiliário estudantil.

A imobiliária A atua no mercado a 20 anos, atende universitários desde seu início, tem foco na locação de imóveis, mas atua também com avaliação e venda de imóveis. O foco principal se deu devido à grande procura de imóveis para locação na cidade principalmente no entorno dos centros universitários, atendendo então um grande número de universitários.

A imobiliária B atua mais de 25 anos no mercado e atende ao público universitário, há cerca de 20 anos, com imóveis nas proximidades dos centros de ensino, tanto nos *campi* Santa Cruz e Cedeteg, Faculdade Guarapuava, Faculdade Guairacá e Faculdade Campo Real, pois os estudantes que vem de fora sempre tem preferências de imóveis próximos ao centros de ensino onde irão estudar.

A imobiliária C, fundada em 1993, atua no mercado imobiliário e desde o início trabalha com locação e ressalta que nem sempre o mercado de locação era aquecido. Logo no início não era o seu foco principal, pois o setor imobiliário na cidade apresentava uma outra realidade. Com o tempo e as universidades surgindo na cidade esse setor foi ganhando seu espaço. Sempre atendeu os universitários, mas acredita que por meados dos anos 2000 foi onde começou o significativo aumento na procura de imóveis universitários, pois a Campo Real, e a Guarapuava já funcionavam e a Unicentro já estava consolidada, com o *campus* Cedeteg ampliando cursos. Aponta o ano 2000 como um marco importante no crescimento do mercado imobiliário para o estudante. Essa busca deu-se devido a quantidade de cursos e de centros de ensino superior, na qual motivou os investidores na construção das moradias estudantis. Atende todas as universidades, na medida em que tenham os investidores que construam os imóveis em seus entornos.

O perfil dos imóveis varia entre as imobiliárias. Segundo a imobiliária A, o perfil dos imóveis são principalmente os apartamentos, cerca de 80% dos imóveis voltados a estudantes seriam apartamentos. Imóvel de dois quartos, sendo apartamentos pequenos, mas também possui algumas quitinetes. O valor médio dos aluguéis das quitinetes e apartamentos varia entre R\$ 600,00 a R\$ 800,00 reais. Os apartamentos costumam ser mais caros que as quitinetes. Já a imobiliária B, o perfil dos imóveis são apartamentos pequenos e quitinetes, de 50m<sup>2</sup> a 70m<sup>2</sup>, com dois dormitórios. Os valores dos aluguéis são mais reduzidos, que giram entorno dos R\$ 400,00 até R\$ 800,00, e variam de acordo com o tipo de imóvel. As quitinetes seriam mais baratas, os apartamentos um pouco mais caros, devido ao tamanho.

E a imobiliária C, cita o perfil dos imóveis iniciando nos 30 m<sup>2</sup> com as quitinetes e variação dos apartamentos de 45 m<sup>2</sup> a 60 m<sup>2</sup> que seriam um limite voltado ao público universitário. Onde estão divididos com cerca de dois quartos, dificilmente investem em espaços maiores voltados a esse público, com valores de início nas quitinetes com valor médio de R\$ 400,00, apartamentos de 1 quarto cerca de R\$ 550,00 e R\$ 600,00, 2 quartos já entorno de R\$ 800,00. Os imóveis não ultrapassam o valor de R\$ 1.000,00, apenas se o estudante tiver interesse em um local maior, mas aí foge dos parâmetros dos imóveis específicos para estudantes (Quadro 1).

Quadro 1 - Comparação entre as principais características dos imóveis estudantis.

<b>IMOBILIÁRIAS</b>	<b>Principal tipo de imóvel</b>	<b>Principais perfis dos imóveis</b>	<b>Valores médios dos aluguéis</b>	<b>Principal campus onde atua</b>
<b>Imobiliária A</b>	Apartamentos	Dois quartos, com metragens variadas	Entre R\$ 600 a R\$ 800 reais	Cedeteg e Santa Cruz
<b>Imobiliária B</b>	Quitinetes	Metragens entre: 50m <sup>2</sup> a 70m <sup>2</sup>	Entre R\$ 400 a R\$ 800 reais	Centro e Santa Cruz
<b>Imobiliária C</b>	Apartamentos e quitinetes	Metragens entre: 30m <sup>2</sup> a 60m <sup>2</sup>	Entre R\$ 400 a R\$ 800 reais	Cedeteg e Santa Cruz

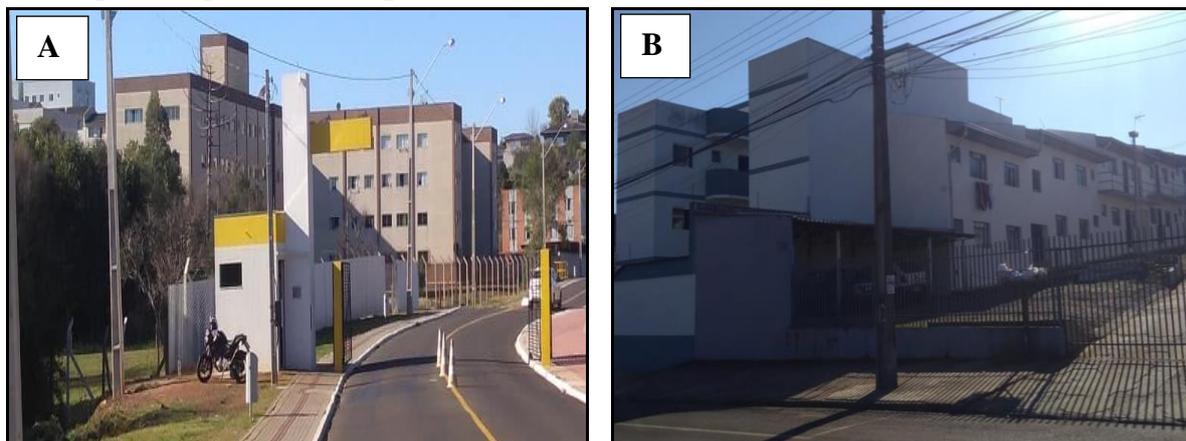
Fonte: Autores/Trabalho de Campo, 2019.

A origem do terreno varia de imobiliária para imobiliária, como citado pela imobiliária A. Os terrenos de locação são provenientes de proprietários individuais que fazem o investimento de construção e compra do terreno. Na imobiliária B, a origem do terreno é de terceiros, eles não constroem, apenas locam e administram. Já na imobiliária C, os terrenos são adquiridos por duas formas básicas. A primeira por meio de um investidor, onde a imobiliária indica possíveis locais e adquire para construção, onde a imobiliária acompanha o processo de construção, explica as estratégias imobiliárias, ou seja, como uma assessoria para o investidor, desde a compra até a finalização, desde o melhor lugar, qual tipo de construção para aquele local. Na segunda forma, o investidor faz por ele mesmo sem a assessoria da imobiliária, onde procura a imobiliária com o imóvel construído, finalizado, onde a imobiliária apenas administra. A imobiliária em si não tem o objetivo de ser a investidora e construtora, segue o padrão de administração de imóveis vindos de investidores, apenas intermediam as locações, como contratos, vistorias, aluguéis.

Com isso, podemos perceber algumas das estratégias utilizadas pelos promotores imobiliários. Ao analisarmos as características e localização dos terrenos podemos entender a importância do fator localização e infraestrutura do terreno, para conseqüentemente a valorização desses locais. O processo de especulação imobiliária, se dá principalmente devido a busca de investimentos baseados na relação importante entre a oferta e procura, que segundo Freitas e Neto (2013), o preço do solo urbano, então, não é determinado pela produção, mas determinado principalmente pela relação entre oferta e procura, relação esta que vai depender do monopólio sobre o mercado. E como o mercado imobiliário é essencialmente monopolizado, esse poder é que vai definir sobremaneira essa valorização.

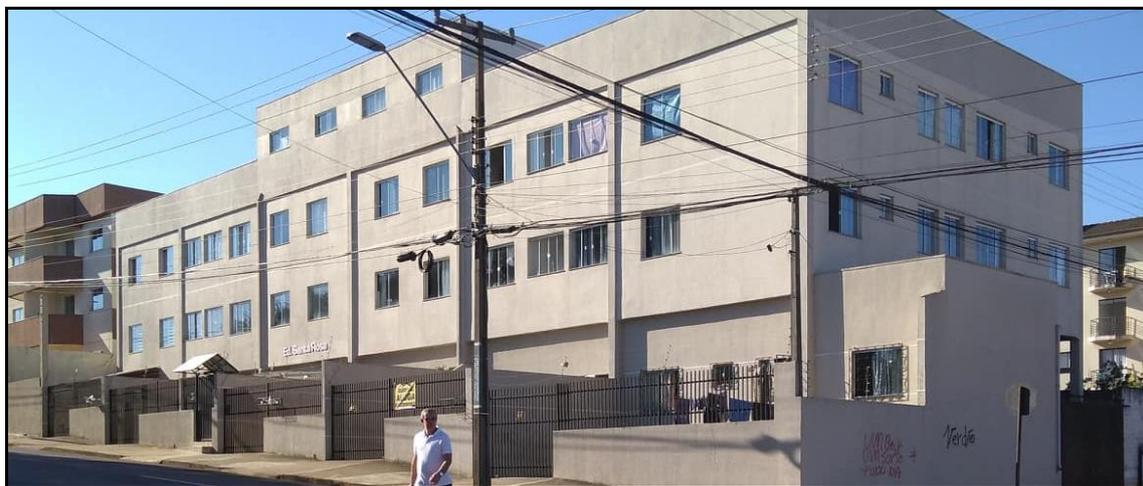
Dentro das estratégias imobiliárias o mais citado foi a busca e oferta de imóveis. Uma das imobiliárias mostra a proximidade do *Campus* da Unicentro Cedeteg (Figura 2) com uma maior oferta de imóveis, principalmente devido a quantidade de cursos ofertados pelo *campus*, o que faz com que haja uma maior procura no entorno do *campus*. A empresa possui imóveis próximos a outros *campi*, mas a procura maior e concentração se dá próximo ao Cedeteg (Figura 3). Os imóveis também possuem estratégias e modelos diferentes dependendo do local e do *campus*. Um exemplo citado foi a proximidade com o *Campus* da Unicentro Santa Cruz. O bairro é caracterizado por residencial familiar, é focado em apartamentos de 2 e 3 quartos, que podem ser locados tanto para famílias quanto para estudantes. Já no *campus* Cedeteg são voltados apenas aos universitários, devido ao entorno ser caracterizado mais pelo público universitário, com mais presença de bares e casas de show.

Figura 2 - (A) Vista parcial da entrada do *Campus Cedeteg*, bairro Vila Carli. (B) Modelo típico de quitinetes nas proximidades das IES Nos bairros Vila Carli e Santa Cruz



Fonte: Autores/Trabalho de campo, 2019.

Figura 3 - Moradias estudantis características próximas ao Cedeteg, bairro Vila Carli



Fonte: Autores/Trabalho de campo, 2019.

Nas proximidades do *Campus Santa Cruz* são selecionados alguns prédios e locais apenas para famílias e outros apenas para estudantes, devido ao barulho e movimentação. Como visto em diversos trabalhos acadêmicos, essa oferta e procura, faz com que os agentes imobiliários se apropriem dessa dinâmica no sentido de produzir um cenário que atenda às necessidades do seu público alvo, criando assim, dentro da cidade um contexto amplo e diversificado, cada um com suas características e estruturas pronta para atender determinado nicho da população. Para Villaça (1977, p. 23) a localização pode ser definida como "os atributos de um ponto do território que definem suas possibilidades de relacionamento com os demais pontos desse mesmo território". Dessa forma, quando o indivíduo adquire um imóvel, ele também obtém a localização que abrange um conjunto de infraestruturas e equipamentos urbanos. Essa lógica é utilizada como um instrumento nas iniciativas de oferta de venda/locação das habitações pelo mercado imobiliário e muitas vezes define a valorização/desvalorização da localização.

Como vemos nos bairros onde estão os *Campi* universitários a dinâmica está voltada principalmente aos estudantes, porém adaptada a possíveis públicos, como citados no caso do *campus* Santa Cruz e Vila Carli, o que devido aos fatores já elencados para a escolha da localização dos empreendimentos (horizontais e verticais) também buscam esses locais,

cabendo então aos agentes imobiliários implementar estratégias para atender aos devidos fins.

Com relação aos imóveis temporários, as imobiliárias citaram que ainda não existe oferta devido ao tempo dos contratos que geralmente são de um ano, pois, pode ser que a locação de um imóvel por um tempo menor acabe perdendo de locar para estudantes que permaneçam por quatro, cinco anos no imóvel. Uma das imobiliárias citou que em relação aos imóveis temporários, a imobiliária não trabalha com locação temporária, mas começa a perceber uma necessidade, devido a uma procura voltada por menor tempo que um ano, ou seja, a locação com período mínimo de doze meses devido a legislação. Mas não descarta a locação por temporada que seriam de no máximo 30 dias e essa locação seria também com um valor maior de aluguel devido ao tempo, e cita que o empecilho para essa locação seria de que o investidor prefere a segurança de receber esse aluguel pelo menos no período de um ano, pois pode ser que demore para relocar o imóvel e prefere a locação anual devido ao tempo de ocupação. Diante disso, vê a locação por temporada como um futuro nicho no mercado imobiliário estudantil.

Quando falamos das proximidades da Universidade Tecnológica/UFTPR, aparece como uma grande escassez de moradias estudantis. Uma das imobiliárias cita que na UFTPR ainda não tem imóveis disponíveis, segundo a representante devido ao *campus* ser mais novo e apenas nesses últimos tempos que está tendo um olhar diferenciado, devido ao novo empreendimento Cidade dos Lagos, que se trata de um bairro planejado, com a proposta de oferecer uma ampla infraestrutura, com hospitais, escolas, universidades, shopping, ruas amplas e arborizadas, seguindo conceitos de inovação e sustentabilidade, inicialmente proposto em 2010 e inaugurado em 2018. No entorno estão atuando apenas com a venda de alguns terrenos, mas ainda não com foco na locação universitária. Já outra imobiliária, aponta a Faculdade Guarapuava e UTFPR que estão mais afastadas e não contam com muitos empreendimentos.

Como nas proximidades da UTFPR ainda não possuem lançamentos nem imóveis prontos para atender o público universitário, mas acredita que os investimentos ao entorno das universidades a partir de 2018, com o empreendimento Cidade dos Lagos pode sim apresentar futuros lançamentos. Ressalta que já viu alguns clientes investidores adquirindo terrenos para construção de prédios, onde haverá uma futura disponibilidade e oferta de imóveis para universitários, mesmo no bairro Cidade dos Lagos quanto no bairro primavera.

Ao questionar sobre as legislações específicas, estudos e conselhos, que de via de regra dão suporte para as imobiliárias, foi citado um trabalho em conjunto entre as imobiliárias, conselhos fiscalizadores e investidores. Como o Conselho Regional de Corretores de Imóveis/CRECI-PR é um dos conselhos que devem ser seguidos, o CRECI-PR é um órgão fiscalizador dos trabalhos imobiliários, tanto na parte de orientações como de fiscalização, também o código do consumidor, e foi citada também a lei 8.245 de 1991 (BRASIL 1991), que é a lei do inquilinato, para reger as locações e suas especificações, onde a imobiliária se baseia para os casos de locação. O que a Lei não contempla, a imobiliária baseia-se no Código Civil, Código de Defesa do Consumidor que é menos utilizado devido a ser voltado principalmente ao varejo.

Com relação ao número de unidades que atendem universitários, a imobiliária A, citou que são cerca de 800 imóveis locados e conta com algumas unidades vagas devido a chamada “entre safra”, devido aos cursos semestrais como os de agronomia, veterinária, farmácia, entre outros, pois os alunos saem para realização de estágios fora da cidade. Algumas unidades são desocupadas e voltam a ser ocupadas apenas em meados de setembro e outubro, com a procura de novos alunos que iniciaram seus estudos. Já a imobiliária C, conta com cerca de 200 unidades específicas para estudantes. Atente todas as universidades, na medida em que tenham os investidores que construam os imóveis em seus entornos.

Já, no que tange aos meios de divulgação desses imóveis, variam de imobiliária para imobiliária. A imobiliária A, citou como o meio de divulgação utilizado principalmente o site da imobiliária na internet e o *facebook*, pois são ferramentas gratuitas e podem ser acessados de qualquer lugar, o que facilita a busca de imóveis dos alunos vindos de fora. A imobiliária B, utiliza o jornal de negócios, juntamente com outros meios na internet e o *facebook*. A imobiliária C, cita como principal meio o site. Foi citado que cerca de 70% das pessoas que chegam na imobiliária atualmente é por meio do site, 30% ligam ou fazem a visita na imobiliária, sendo classificado as buscas: em primeiro o site, segundo telefone, e por último as visitas. O site é voltado para abranger mais estudantes, pois como foi citado as tecnologias estão presentes no universo atual e torna-se mais fácil ao estudante procurar seus imóveis *online*. Segundo dados da imobiliária cerca de 55% desses acessos se dão pelo celular e 45% são através de desktop, percebendo a necessidade de apresentar um bom site. Já o jornal de negócios era utilizado, mas atualmente não é mais pois o representante legal, acredita que a mídia impressa, chega a poucas pessoas e desde 2014, caiu muito o número de pessoas que acessam essa mídia. Por isso, desde 2014, optaram pelo foco no site para divulgação de imóveis.

O representante da imobiliária C<sup>2</sup> apresentou um parâmetro geral em relação a cada *campus universitário*:

Percebeu-se que na Faculdade Guarapuava devido a sua estrutura grande e ser próximo ao centro, a procura se dá em maior parte por imóveis no centro da cidade, não muito próximos a faculdade. Já a Unicentro santa cruz e campo real que estão muito próximas, ou seja no mesmo bairro, percebesse um local muito bom para o mercado imobiliário, não apenas ao estudante mas também para residências familiares, com foco predominante em prédios, pois é um bairro próximo ao centro, uma região que atrai muitos investidores e o metro quadrado vem se valorizando, e por ser um bairro mais antigo, com residências mais antigas favorece a construção de novos prédios residências nos locais desses imóveis mais antigos. Já na UTFPR é um lugar bom para se investir atualmente devido ao novo empreendimento, e a faculdade já estar se consolidando e aumentando sua demanda pelos estudantes. Já no cetdeg já existe um alto investimento, que acreditamos que já está um mercado saturado para estudantes, pois já existem muitos imóveis voltados para esse público específico, pois se concentrou muito em investir nas proximidades do campus devido ao maior número de cursos, e para investir ali seria viável apenas se ampliassem mais cursos, como a oferta do curso de medicina, que poderia trazer uma necessidade, mas que também pode apenas suprir uma certa reserva de imóveis q ali já existe, ou seja imóveis disponíveis, então não havendo necessidade de se ampliar mais. Pois se encontra saturado. A Guairacá que se localiza no centro próximo a bairros como morro alto, centro, um pedaço do bom sucesso, essa região que faz um 360 ao entorno da universidade se mostra como um bom local para investimento, tanto para universitários como residências familiares.

Como mencionado, o estudante que vem de fora não tem acesso a esse jornal, os estudantes já vêm com o objetivo de ver um imóvel que já pesquisou pela internet, que seria a porta de entrada para conhecimento dos imóveis para estudantes. E a procura de imóveis é alta entre os meses de janeiro e fevereiro de cada ano.

Por meio das entrevistas e do trabalho de campo foi possível perceber a dinamicidade que as moradias estudantis expressam no espaço urbano, se fazendo como fator principal de transformação do entorno das instituições de ensino superior, destacando a construção de quitinetes, apartamentos e fomentando o mercado imobiliário. A partir das entrevistas com os representantes das imobiliárias, fica claro a especulação imobiliária nessas áreas e a importância do papel desses agentes imobiliários para a transformação do espaço urbano.

---

2 Entrevista do Sr. P.S concedida no dia 10 de julho de 2018, na sede da Empresa.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A materialização das moradias estudantis torna-se um importante fator no processo de transformação e adaptação do espaço urbano e também a grande importância dos agentes imobiliários sobre a dinâmica urbana, tanto no contexto de moradias estudantis, como no contexto da cidade.

A localização urbana não compreende só aos seus atributos, mas também as relações que envolvem a sua materialização no espaço que são orientadas pelo mercado e, dessa forma, só é possível entender as atividades dos promotores imobiliários fazendo uma análise de como a sua atuação está disposta no contexto do espaço urbano. Para quem adquire as residências, a escolha de certa localização pode se tornar uma escolha de investimento devido a esses atributos que podem ser a proximidade das universidades, o rápido acesso ao centro da cidade, a existência de mercados e farmácias nas imediações, a facilidade do transporte público, além da disponibilização de equipamentos públicos como praças, parques e espaços de lazer.

As imobiliárias apresentam um grande papel na caracterização e dinamização dos bairros onde se encontram as Instituições de Ensino Superior na cidade de Guarapuava. Foi possível identificar os principais perfis dos imóveis estudantis, que normalmente compreendem a imóveis com metragens menores do que os voltados a outros públicos, o principal tipo dos imóveis que se dão principalmente com apartamentos e quitinetes, juntamente com os valores relacionados a cada tipo de imóvel, e como cada *campus* apresenta uma dinâmica estudantil própria.

Percebemos a importância do fator da localização para a construção e principalmente a locação desses imóveis. E como o solo urbano é repleto de estratégias para sua melhor valorização, visando a busca e oferta desses imóveis. Assim, podemos dizer que Guarapuava apresenta uma dinâmica estudantil que se mostra evidente e característica na cidade, podendo ser uns dos principais fatores de mudanças no cenário urbano dos bairros, infraestrutura e investimentos, o que segundo as imobiliárias, propícias para futuras explorações e investimentos voltados para esse nicho do mercado imobiliário.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana - uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

AMORIM, Wagner Vinicius. Reestruturação imobiliária e reestruturação das cidades médias brasileiras: os exemplos de Londrina e Maringá/PR/Brasil. **Revista Formação**, n.20, volume 2 – p. 54-75. 2011.

BRASIL. Lei No8.245, de 18 de Outubro de 1991. **Locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes**. Brasília, DF, mar 2017.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

CARLOS, Ana Fani Alessandri (Ed.). **Crise urbana**. Editora Contexto, 2015.

FREITAS, César Augustus L. Lemos; NETO, Antônio Vieira. O processo de valorização do solo urbano: formação e apropriação da mais valia espacial. **Anais IV EPMARX**. Recife, 2013.

GONZÁLEZ, Marco Aurélio Stumpf. **A engenharia de avaliações na visão inferencial.** São Leopoldo: Editora UNISINOS, 1997.

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

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço urbano.** Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original La production de l'espace, 4<sup>a</sup> Ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão – fev. 2006.

SCHMIDT, Lisandro. Pezzi.; MENDES, Cesar Miranda; TOWS, Ricardo Luiz. Urbanização e dinâmica socioespacial em centros urbanos paranaenses. **Mercator**, v. 12, p. 55-66, 2013.

TRACZ, Caroline Aparecida Marchioro. **A produção do espaço urbano e a localização residencial em Guarapuava-PR.** 193 p. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual do Centro-Oeste. Guarapuava, 2018.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **A localização como mercadoria.** São Paulo: Studio Nobel, 1977.

**Recebido em:** 17/09/2020.

**Aprovado para publicação em:** 23/11/2020.