



UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA (UNILA)
INSTITUTO LATINO-AMERICANO DE ECONOMIA, SOCIEDADE E POLÍTICA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM POLÍTICAS PÚBLICAS E DESENVOLVIMENTO (PPGPPD)

A INFLUÊNCIA DA IMPLEMENTAÇÃO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE FOZ DO IGUAÇU-PR

HERMES EUCLIDES FONSECA

DISSERTAÇÃO

Foz do Iguaçu
2024



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA
(UNILA)
INSTITUTO LATINO-AMERICANO DE ECONOMIA, SOCIEDADE E
POLÍTICA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM POLÍTICAS PÚBLICAS E
DESENVOLVIMENTO (PPGPPD)**

**A INFLUÊNCIA DA IMPLEMENTAÇÃO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DA
INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE FOZ
DO IGUAÇU-PR**

HERMES EUCLIDES FONSECA

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas e Desenvolvimento da Universidade Federal da Integração Latino-Americana, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Políticas Públicas e Desenvolvimento.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Geisiane
Michelle Zanquetta de Pintor

Foz do Iguaçu
2024

HERMES EUCLIDES FONSECA

**A INFLUÊNCIA DA IMPLEMENTAÇÃO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DA
INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE FOZ
DO IGUAÇU-PR**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas e Desenvolvimento da Universidade Federal da Integração Latino-Americana, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Políticas Públicas e Desenvolvimento.

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Geisiane Michelle Zanquetta de Pintor.
UNILA

Membro: Prof. Dr. Gilson Batista de Oliveira
UNILA

Membro: Prof. Dr. Exzolvildres Queiroz Neto
UFOP

Membro: Prof. Dr. Flávio de Matos Rocha
FPTI

Foz do Iguaçu, 22 de maio de 2024.

Catálogo elaborado pelo Setor de Tratamento da Informação
Catálogo de Publicação na Fonte. UNILA - BIBLIOTECA LATINO-AMERICANA - PTI

F676

Fonseca, Hermes Euclides.

A influência da implementação da Universidade Federal da Integração Latino-Americana no mercado imobiliário de Foz do Iguaçu - PR / Hermes Euclides Fonseca. - Foz do Iguaçu, 2024.

125 f.: il.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal da Integração Latino-Americana, Instituto Latino-Americano de Economia, Sociedade e Política, Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas e Desenvolvimento. Foz do Iguaçu - PR, 2024.

Orientadora: Profa. Dra. Geisiane Michelle Zanquetta de Pintor.

1. Desenvolvimento Local. 2. Instituição de Ensino Superior. 3. Mercado Imobiliário. I. Pintor, Geisiane Michelle Zanquetta de. II. Título.

CDU 378:332.135(816.2)

AGRADECIMENTOS

Agradeço, oportunamente, aos professores, que estiveram envolvidos na minha formação desde os primeiros anos escolares até esse momento, no qual concluo mais uma etapa da minha formação acadêmica, e também pessoal e que impactaram significativamente para que eu pudesse chegar a esse momento, no qual, inclusive escrevo com enorme saudade e com os olhos cheios de lágrimas, devido a tanta lembranças e tantos momentos de superação.

Da mesma forma, deixo meus agradecimentos aos colegas de trabalho e também do Programa de Mestrado ao qual estive inserido e que puderam acompanhar o meu desenvolvimento ao longo desse edificante percurso.

Deixo aqui também, o meu reconhecimento, pela colaboração e compreensão dos meus amigos e as mais diversas pessoas que trilharam o caminho ao meu lado e que tanto me incentivaram, inspiraram e me ajudaram das mais diversas formas (muitas vezes sem perceber), para que eu pudesse alcançar esse objetivo, deixando uma menção especial a Washington, Márcia, Natan, Rogério, Tahiana, Thais, Marta, Lorena, Karen, Aroldo, Alexandre e claro aos demais que presenciaram esse processo e que detêm um pedacinho da força que criei para escrever essas páginas, que espero que possa ajudar à nossa sociedade.

Também, fica aqui a minha eterna gratidão à Prof.^a Dr.^a Geisiane, que tão pacientemente me acompanhou e me orientou durante a elaboração desta dissertação, de forma tão gentil e com a maior leveza, a qual me inspirou de forma grandiosa.

Por fim, agradeço e dedico esse trabalho aos meus pais Valdevino e Cleusa, que sempre acreditaram no meu esforço e são, até hoje, o alicerce para que eu possa buscar sempre o conhecimento e que tanto me ensinaram, me ajudaram, me apoiaram e claro, toleraram as minhas faltas e muitas vezes ingratidão, mas que deixo aqui o meu mais profundo e sincero agradecimento.

EPÍGRAFE

*O que nos cabe é decidir o que
fazer com o tempo que nos é
dado. (J.R.R. Tolkien)*

RESUMO

A presente dissertação buscou analisar a influência gerada pela implementação da Universidade Federal da Integração Latino-Americana (UNILA), localizada em Foz do Iguaçu-PR, em especial na região norte da cidade. Para tal se verificou a percepção de três atores de grande importância, destacados na revisão de literatura e no referencial teórico, quais sejam: os agentes imobiliários; os servidores da UNILA; e a sociedade local. Cabe destacar que as localidades onde as Instituições de Ensino Superior estão instaladas são influenciadoras na transformação do mercado imobiliário, considerando que esse tipo de aparato atrai um grande quantitativo de indivíduos (discentes e colaboradores). Esse aspecto acaba por si só gerando uma grande demanda imobiliária, o que desencadeia uma série de necessidades a serem atendidas, tanto pelo setor privado, quanto pelo setor público, transformando a sociedade e a região que está no entorno das dependências da Universidade. Assim, o estudo buscou analisar especificamente o crescimento do mercado imobiliário naquela localidade, com objetivo de entender melhor a importância da implementação da UNILA, para além de seus muros, como forma de política pública de educação e de desenvolvimento local, sob a ótica dos atores pesquisados. Portanto, a pesquisa mostrou que a percepção do público-alvo da presente dissertação que o mercado imobiliário se expandiu, com o surgimento de empreendimentos e unidades imobiliárias, além da valorização dos mesmos. Ainda, se mostrou perceptível as melhorias na região, por parte do poder público, com a ampliação e criação de serviços de transporte, lazer, educação e saúde, gerando um ciclo positivo de desenvolvimento local e melhoria da região. Nesse sentido, a pesquisa apresentou que, embora, existam alguns temas críticos devido a instalação, como a elevação do custo de vida da região, a UNILA influenciou positivamente no desenvolvimento espacial e local, em especial quanto ao mercado imobiliário.

Palavras-chave: Desenvolvimento Local; Instituição de Ensino Superior; Mercado Imobiliário.

RESUMÉN

Esta disertación buscó analizar la influencia generada por la implementación de la Universidad Federal de Integración Latinoamericana (UNILA), ubicada en Foz do Iguaçu-PR, especialmente en la región norte de la ciudad. Para ello, se verificó la percepción de tres actores muy importantes, destacados en la revisión de la literatura y en el marco teórico, a saber: los agentes inmobiliarios; servidores de UNILA; y la sociedad local. Cabe señalar que las ubicaciones donde se ubican las Instituciones de Educación Superior influyen en la transformación del mercado inmobiliario, considerando que este tipo de aparatos atraen a un gran número de individuos (estudiantes y empleados). Este aspecto por sí solo termina generando una gran demanda inmobiliaria, lo que desencadena una serie de necesidades a satisfacer, tanto por parte del sector público como privado, transformando la sociedad y la región que rodea las instalaciones de la Universidad. De esa forma, el estudio busca analizar específicamente el crecimiento del mercado inmobiliario en esa localidad, con el objetivo de comprender mejor la importancia de implementar la UNILA, más allá de sus muros, como una forma de política pública de educación y política de desarrollo local, desde la perspectiva de los actores. Por lo tanto, la investigación demostró que la percepción del público objetivo de esta disertación es que el mercado inmobiliario se ha expandido, con el surgimiento de proyectos y unidades inmobiliarias, además de su valorización. Además, fueron notorias las mejoras en la región, por parte de los poderes públicos, con la ampliación y creación de servicios de transporte, ocio, educación y salud, generando un ciclo positivo de desarrollo local y mejora de la región. En este sentido, la investigación demostró que, si bien existen algunos temas críticos debido a la instalación, como el aumento del costo de vida en la región, UNILA influyó positivamente en el desarrollo espacial y local, especialmente en lo que respecta al mercado inmobiliario.

.

Palabras clave: Desarrollo Local; Institución de Educación Superior; Mercado Inmobiliario.

ABSTRACT

This dissertation aims to analyze the influence generated by the implementation of the Federal University of Latin American Integration (UNILA), located in Foz do Iguaçu, Paraná, especially in the northern region of the city. To do this, it was verified the perception of three figures of great importance, emphasized in the literature review and in the theoretical reference, which are: the real estate agents; UNILA employees; and local society. It's worth highlighting that the localities where Higher Education Institutions are located influence the transformation of the real estate market, considering that this type of apparatus attracts a large number of individuals (students and collaborators). This aspect in itself ends up generating a large real estate demand, which triggers a series of necessities that need to be met, both by the private and public sectors, transforming the society and the region surrounding the University's facilities. Thus, the study sought to specifically analyze the growth of the real estate market in that location, with the purpose of better understanding the importance of implementing UNILA, beyond its walls, as a form of public education and local development policy, from the perspective of the actors researched. Therefore, the research showed that the perception of the target audience of this dissertation is that the real estate market has expanded, with the emergence of projects and real estate units, in addition to their appreciation. Furthermore, the improvements in the region, on the part of the public authorities, were noticeable, with the expansion and creation of transport, leisure, education and health services, generating a positive cycle of local development and improvement of the region. In this sense, the research showed that, although there are some critical issues due to the installation, such as the increase in the cost of living in the region, UNILA positively influenced spatial and local development, especially regarding the real estate market.

Keywords: Local Development; Higher Education Institution; Real Estate Market.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Processo circular e cumulativo de desenvolvimento regional	36
Figura 2 - Atores relacionados à Instituição de Ensino Superior	37
Figura 3 - Mapa das Regiões de Foz do Iguaçu-PR	75
Figura 4 - Região Norte de Foz do Iguaçu em fevereiro de 2008.....	76
Figura 5 - Região Norte de Foz do Iguaçu em março de 2014.....	77
Figura 6 - Condomínio de Quitinetes na região do Campus JU-UNILA	78
Figura 7 - Condomínios residenciais nas proximidades da UNILA.....	79
Figura 8 - Região Norte de Foz do Iguaçu em fevereiro de 2024.....	80

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Elementos territoriais de desenvolvimento.....	27
Quadro 2 - Principais abordagens das teorias clássicas da localização e da economia regional.....	29
Quadro 3 - Influência da universidade no desenvolvimento local.....	35
Quadro 4 - Agentes sociais e estratégias e ações	41
Quadro 5 - Regiões de Foz do Iguaçu com Unidades da UNILA	74
Quadro 6 - Comparação da percepção entre os grupos pesquisados	101

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Quantitativo de Cursos na UNILA.....	56
Tabela 2 - Quantitativo de alunos matriculados na UNILA	57
Tabela 3 - Distribuição de alunos na UNILA, por naturalidade	57
Tabela 4 - Distribuição de alunos na UNILA, por nacionalidade.....	58
Tabela 5 - Quantitativo de servidores efetivos na UNILA, por categoria	58
Tabela 6 - Quantitativo de servidores na UNILA, por origem.	59
Tabela 7 - Orçamento (custeio e investimento) na UNILA (milhões R\$).....	61
Tabela 8 - Arrecadação PFMI - PR (milhões R\$).....	62
Tabela 9 - Questionários aplicados por grupo	72

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Orçamento nominal disponibilizado para a UNILA (milhões R\$) ...	62
Gráfico 2 - Evolução do Orçamento da UNILA e Arrecadação de ISSQN-PMFI (milhões R\$).....	63
Gráfico 3 - Tempo de atuação como agente imobiliário.....	86
Gráfico 4 - Percepção dos agentes imobiliários quanto à valorização do entorno da UNILA.....	87
Gráfico 5 - Percepção dos agentes imobiliários quanto a expansão do quantitativo de imóveis.....	87
Gráfico 6 - Percepção dos agentes imobiliários quanto ao investimento do poder público.....	88
Gráfico 7 - Percepção dos agentes imobiliários quanto ao aumento dos imóveis voltados para estudantes da UNILA.....	89
Gráfico 8 - Tempo de residência dos moradores.....	91
Gráfico 9 - Local de residência dos moradores.....	91
Gráfico 10 - Percepção da sociedade quanto ao investimento por parte do poder público.....	92
Gráfico 11 - Percepção da sociedade quanto ao aumento de imóveis para estudantes da UNILA.....	93
Gráfico 12 - Percepção da sociedade quanto à valorização imobiliária.....	94
Gráfico 13 - Categoria profissional dos servidores da UNILA.....	95
Gráfico 14 – Residência dos servidores da UNILA, em Foz do Iguaçu.....	96
Gráfico 15 - Ano em que o servidor se estabeleceu em Foz do Iguaçu.....	96
Gráfico 16 - Servidores da UNILA quanto a aquisição de imóveis.....	97
Gráfico 17 - Local de residência dos servidores da UNILA.....	98
Gráfico 18 - Percepção dos servidores quanto a valorização dos imóveis no entorno da UNILA.....	99
Gráfico 19 - Percepção dos servidores quanto ao aumento de imóveis para estudantes da UNILA.....	99
Gráfico 20 - Percepção dos servidores quanto ao aumento de investimentos pelo poder público no entorno da UNILA.....	100

LISTA DE ABREVIATURA E SIGLAS

ACIFI	Associação Comercial e Industrial de Foz do Iguaçu
CAPES	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior
CF	Constituição Federal
CRECI	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IES	Instituição de Ensino Superior
IMEA	Instituto Mercosul de Estudos Avançados
ILAACH	Instituto Latino-Americano de Arte, Cultura e História
ILACVN	Instituto Latino-Americano de Ciências da Vida e da Natureza
ILAESP	Instituto Latino-Americano de Economia, Sociedade e Política
ILATIT	Instituto Latino-Americano de Tecnologia, Infraestrutura e Território
ISSQN	Imposto sobre serviços de qualquer natureza
LDBEN	Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional
LDO	Lei de Diretrizes Orçamentárias
LOA	Lei Orçamentária Anual
NIMOB	Núcleo de Imobiliárias
PMFI	Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu
PROGEPE	Pró-Reitoria de Gestão de Pessoas
PROGRAD	Pró-Reitoria de Graduação
PROPLAN	Pró-Reitoria de Planejamento, Orçamento e Finanças
PRPPG	Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação
PPA	Plano Plurianual de Investimentos
TAE	Técnico-Administrativo em Educação
UEG	Universidade Estadual de Goiás
UFERSA	Universidade Federal Rural do Semi-Árido
UFF	Universidade Federal Fluminense
UFFS	Universidade Federal da Fronteira Sul
UFPR	Universidade Federal do Paraná
UNILA	Universidade Federal da Integração Latino-Americana
UNIOESTE	Universidade Estadual do Oeste do Paraná
UNIPAMPA	Universidade Federal do Pampa

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	15
1.1 JUSTIFICATIVA E ADERÊNCIA AO ESCOPO DO PROGRAMA.....	19
1.2 PROBLEMA	20
1.3 PRESSUPOSTO	20
1.4 OBJETIVOS	20
1.4.1 Objetivo Geral	20
1.4.2 Objetivos Específicos	20
1.5 APRESENTAÇÃO DA DISSERTAÇÃO	21
2 DESENVOLVIMENTO E A UNIVERSIDADE	23
2.1 DESENVOLVIMENTO REGIONAL	23
2.1.1 Desenvolvimento Territorial	25
2.1.2 Desenvolvimento Local	28
2.2 AS INSTITUIÇÕES DE ENSINO SUPERIOR E O DESENVOLVIMENTO LOCAL/REGIONAL.....	31
3 DESENVOLVIMENTO DO ESPAÇO URBANO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO	39
3.1 A OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: CONCEITO E ATORES SOCIAIS	39
3.1.1 Os grupos sociais excluídos e o processo de gentrificação	43
3.1.2 O Estado e a ocupação do espaço	44
3.2 O MERCADO IMOBILIÁRIO E A INSTITUIÇÃO DE ENSINO SUPERIOR	46
4 UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA	52
4.1 CONTEXTO HISTÓRICO DA UNILA	52
4.2 EVOLUÇÃO DA UNILA	55
4.2.1 Corpo estudantil da UNILA.....	55
4.2.2 Servidores da UNILA.....	58
4.2.3 Orçamento da UNILA	60
4.2.3.1 <i>O impacto financeiro da UNILA no município de Foz do Iguaçu, com a arrecadação de ISSQN</i>	62

5 METODOLOGIA	65
5.1 DESCRIÇÃO DA PARTE INTRODUTÓRIA	66
5.2 DO REFERENCIAL TEÓRICO E DA REVISÃO DE LITERATURA.....	66
5.3 DA COLETA E DA ANÁLISE DE DADOS	67
5.3.1 Da Aplicação dos Questionários.....	69
6 AVALIAÇÕES E DEBATES	73
6.1 EFEITOS DA IMPLEMENTAÇÃO DA UNILA NA OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	74
6.1.1 O Desenvolvimento do Mercado Imobiliário no entorno da UNILA	80
6.2 ANÁLISE DOS QUESTIONÁRIOS DE PERCEPÇÃO	85
6.2.1 Do questionário aplicado aos Agentes Imobiliários	85
6.2.2 Do questionário aplicado junto à Sociedade	89
6.2.3 Do questionário aplicado junto aos Servidores da UNILA.....	94
6.3 PARALELOS DE PERCEPÇÃO	100
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	103
REFERÊNCIAS.....	106
APÊNDICES	116
APÊNDICE A - E-MAIL: PARQUE TECNOLÓGICO ITAIPU.....	116
APÊNDICE B - E-MAIL: PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU....	117
APÊNDICE C - E-MAIL: CRECI / FOZ DO IGUAÇU-PR.....	118
APÊNDICE D – QUESTIONÁRIO - AGENTE IMOBILIÁRIO.....	119
APÊNDICE E – QUESTIONÁRIO - SOCIEDADE	121
APÊNDICE F – QUESTIONÁRIO – SERVIDOR UNILA	123

1 INTRODUÇÃO

A expansão e democratização do acesso à educação superior, em um cenário tanto nacional, quanto internacional, tem sido um tema abordado recorrentemente. No caso brasileiro, seguindo essa lógica, a educação superior vem sendo reformada sistematicamente nas últimas décadas, desde a abertura para iniciativa privada em 1968, passando pela interiorização das Universidades e a implementação de programas que maximizem a oferta e o acesso às Instituições públicas de Ensino Superior.

Cada vez mais, se faz necessária uma maior integração da Universidade com a sociedade. É fundamental criar mecanismos que possibilitem uma maior visibilidade da Instituição, pela população de um determinado local. A criação desse vínculo não pode ficar apenas dentro dos muros da Universidade, mas sim extrapolá-los, para que a sociedade possa abraçar o projeto adotado.

Nas cidades, as universidades, além de contribuírem para o desenvolvimento educacional e cultural, acabam por se constituírem como grandes agentes econômicos e políticos e, conseqüentemente, com participação ativa no processo de produção do espaço urbano, se tornando imprescindível a adoção de práticas que possibilitem que a Universidade auxilie no desenvolvimento regional e bem como o dinamismo social e econômico estabelecido pela sua implementação na execução das suas atividades, que podem resultar de inúmeros benefícios mútuos.

Ademais, estudar a influência que uma Universidade gera na região de sua abrangência, também pode ser uma via de mão dupla, como destacado por Michelan *et al.* (2009), que apontam que o feedback é necessário quanto à avaliação do ensino ofertado.

Dessa forma, é possibilitado à Universidade a realização das mudanças necessárias em seus currículos e nos processos de ensino e aprendizagem, e ainda pecam pela falta de sintonia entre a estrutura curricular e as necessidades de formação para o mercado.

Cabe mencionar, ainda, que as universidades também promovem uma maior dinamização das economias, principalmente locais, na medida que atraem mais consumidores para o seu local de instalação. Com a implantação de uma universidade em cidades de pequeno e médio porte, parte da circulação dos

recursos financeiros é mediada pela comunidade acadêmica, em especial, pelos estudantes que compõem o maior quantitativo de indivíduos, mas também pelos servidores (professores e administrativos), que colocam o seu capital para girar na economia local.

No cenário aqui apresentado, a criação da Universidade Federal da Integração Latino-Americana (UNILA), na região da Tríplice Fronteira, com a inicialização dos primeiros cursos propiciou a entrada na Universidade pública de inúmeras pessoas da região, e ao longo do tempo de outras localidades do Brasil e dos países da América Latina, bem como de outros países fora dessas regiões.

A chegada dessas pessoas tem, cada vez mais, transformando toda a infraestrutura local, havendo a necessidade de novas linhas de ônibus, moradias, restaurantes, lazer entre outros, gerando renda para quem ofertar esses serviços, gerando arrecadação de impostos para o município e no outro lado, com a formação acadêmica vem a melhoria da qualidade da mão-de-obra.

Dessa forma, cabe destacar que a chegada de discentes periodicamente, além de técnicos administrativos em educação (TAE) e docentes à cidade para a execução das atividades universitárias, causa uma procura por imóveis, movimentando assim o mercado imobiliário local.

O mercado imobiliário é um setor importante para a economia do país por gerar empregos e rendas, mobilizando pessoas e vultosos recursos financeiros nos mais diversos setores da sociedade. Este tipo de mercado está devidamente associado e integrado ao desenvolvimento do espaço urbano das cidades e da qualidade de vida das populações.

Percebe-se que os novos empreendimentos geram influência local imediata, o que resulta em uma profunda e rápida modificação da estrutura urbana dessas cidades. Assim, o mercado imobiliário utiliza estratégias locais para satisfazer as demandas provocadas pela instalação de uma universidade federal (Reche, 2018).

Por conseguinte, voltado para o planejamento urbano, as Instituições de Ensino Superior (IES), podem atuar, tanto direta, quanto indiretamente, no mercado imobiliário e cooperar para os processos de avaliação, gerenciamento e a criação de políticas urbanas, assim como nas práticas para o desenvolvimento urbano e regional.

Conforme descrito por Baumgartner (2015), às IES cooperam diretamente no mercado imobiliário, tanto pela recém-criada demanda por novas áreas, com a implantação e expansão das estruturas institucionais, como também pela própria reestruturação das áreas localizadas no seu entorno, para além dos muros da IES.

Portanto, mercado imobiliário e construção civil estão intimamente relacionados entre si, oportunizando e gerando possibilidades de enriquecimento. Para os agentes do setor imobiliário, principalmente, o espaço urbano é primordial para a realização de seus interesses de reprodução do capital, seja a partir da apropriação de novas terras urbanas, seja na valorização de territórios já existentes.

É importante reforçar ainda que:

a instalação de um campus universitário para desenvolvimento econômico de cidades e regiões depreciadas financeiramente esbarra em um problema comum. Como estas instituições chegam a cidades sem grande diversificação econômica, de trabalho, ofertas de crédito e sem capital local acumulado, a população local, que poderia abrir negócios (serviços e comércios) para atender as demandas decorrentes da presença da nova universidade, não recebe os dividendos do impacto econômico direto do campus (Baumgartner, 2015, p.108).

Nesse sentido, o autor destaca que pode ocorrer ainda, um problema quanto ao usufruto das benfeitorias trazidas com aquele novo aparato, por parte da população local, já que pode haver um aumento no custo de vida, com a chegada de pessoal mais qualificado e com maior renda, já que há como consequência o aumento dos custos de moradia e alimentação.

Isso se deve, em especial, pela contratação de servidores públicos concursados e que possuem, em geral, salários mais altos que outros trabalhadores, uma vez que se trata de colaboradores com níveis de graduação, mestrado e doutorado, e, portanto, mais bem remunerados.

Assim, esses atores buscando se estabelecer na cidade, inicialmente, procuram por moradias mais próximas dos postos de trabalho, onde executarão suas atividades, fazendo com que os preços dos imóveis para locação sofram aumento de valor, pela alta demanda.

Nesse sentido, ocorre naturalmente a migração dos habitantes da região onde será implementada a política pública (no caso, a instalação de uma

universidade pública), já que há a impossibilidade daquelas pessoas permanecerem nos locais e acabam buscando regiões mais afastadas, onde o preço dos aluguéis acaba sendo equivalente aos pagos originalmente, gerando assim o fenômeno da gentrificação.

Por outro lado e de uma forma geral, nas cidades, as universidades, além de fomentar o desenvolvimento educacional e cultural, acabam se mostrando como grandes agentes econômicos e políticos e, portanto, atuando ativamente nos processos de produção do espaço urbano. Em cidades médias e pequenas, muitas universidades são os maiores empregadores locais e possuem orçamentos maiores que os do próprio município, ou de grande impacto.

Sendo assim, a criação da UNILA, com a devida instalação de suas unidades em algumas localidades de Foz do Iguaçu-PR, gerou uma demanda quanto a ampliação na quantidade de imóveis ofertados nessas regiões e consequentemente desencadeando a necessidade de criação de espaços geridos pela administração pública municipal, tais como praças, áreas verdes, intensificação da segurança, aparatos educacionais e de saúde, além de transporte coletivo.

Ainda, com a expansão do mercado imobiliário na região onde a Universidade se instalou acaba atraindo diversos serviços privados, como restaurantes, postos de gasolina, mercados, etc.

Destarte, esta pesquisa se orienta pela relação entre a instalação da UNILA e a mudança no espaço urbano na região norte de Foz do Iguaçu, sob a ótica da valorização e da ação do próprio mercado imobiliário, já que é naquela região que se encontram as instalações acadêmico-administrativa dos campus da UNILA - Campus Almada; Campus Integração; Campus Jardim Universitário (JU); e Campus PTI.

Assim, é pertinente o debate quanto à influência no mercado imobiliário de Foz do Iguaçu, localizada no oeste paranaense, após a implementação da UNILA, no sentido que se tratará de um aparato estatal e um possível agente indutor para o desenvolvimento local.

1.1 JUSTIFICATIVA E ADERÊNCIA AO ESCOPO DO PROGRAMA

Com a implementação da UNILA, a demanda por imóveis cresceu, com a chegada de discentes, docentes, TAE's e demais colaboradores, gerando um aumento quanto a necessidade de unidades imobiliárias, notadamente visíveis com o aumento na ocupação espacial da cidade.

Considerando que as universidades contribuem fortemente para esse processo, atuando como mediadoras na aproximação da comunidade acadêmica com a sociedade, favorecendo o desenvolvimento econômico, cultural e social do município em questão, a presente pesquisa buscou verificar, em que medida, a implementação da UNILA, influenciou o mercado imobiliário na cidade de Foz do Iguaçu, especialmente, nas regiões no entorno das unidades administrativas-acadêmicas em que a Universidade está instalada, quanto a valorização, bem como a disponibilização da oferta de imóveis.

Cabe aqui ressaltar que o desenvolvimento socioeconômico e financeiro local, decorrente da implantação de uma universidade tem uma relação direta com a gestão pública da cidade, pois para que o município cresça e se desenvolva é necessário a geração de receita através da atração de investimentos e aquecimento da economia local.

A pesquisa se justifica por explorar as questões relacionadas ao paralelo existente entre o universo trazido pela implantação de uma universidade e o desenvolvimento regional gerado e abarcado por essa política pública na área de educação. Dessa forma, buscando compreender a geração do desenvolvimento acarretado por “empreendimentos” do porte de uma Universidade e por consequência todo o desencadeamento na sociedade local.

Para além dos estudos, a presente dissertação pode contribuir para o fomento de várias futuras discussões em torno das mudanças socioespaciais geradas, em decorrência, da instalação da UNILA em Foz do Iguaçu, e toda a organização do aparelho estatal necessário para a viabilidade dessa política pública, assim como, as políticas a serem implementadas com o surgimento de novos empreendimentos privados, decorrentes dessa implementação.

1.2 PROBLEMA

A Universidade Federal da Integração Latino-Americana, a partir de sua instalação, representa um mecanismo indutor para o crescimento do mercado imobiliário da cidade de Foz do Iguaçu-PR?

1.3 PRESSUPOSTO

Supõe-se que a implementação da UNILA, como uma ferramenta de política pública que busca fomentar a integração latino-americana e o desenvolvimento local contribuiu para a expansão do mercado imobiliário de Foz do Iguaçu-PR, em especial, no entorno de suas unidades.

1.4 OBJETIVOS

1.4.1 Objetivo Geral

Estudar a influência da implementação da UNILA, no mercado imobiliário de Foz do Iguaçu-PR, em especial, nas regiões próximas às suas unidades acadêmico-administrativas, sob a ótica dos atores locais.

1.4.2 Objetivos Específicos

a) Espacializar, dimensionando o quantitativo de imóveis e a valorização do mercado imobiliário, na cidade de Foz do Iguaçu, de 2007 a 2023;

b) Verificar a existência de empreendimentos imobiliários, tais como loteamentos, construção de imóveis específico para estudantes;

c) Analisar as perspectivas dos agentes do mercado imobiliário, dos servidores da UNILA e da sociedade, quanto a influência da implementação da UNILA no setor.

1.5 APRESENTAÇÃO DA DISSERTAÇÃO

O presente estudo investigou a influência que a implementação da Universidade Federal da Integração Latino-Americana (UNILA) gera no mercado imobiliário, buscando analisar como essa política pública pode transformar um espaço urbano da cidade de Foz do Iguaçu-PR, em especial na região norte.

Dessa forma, a pesquisa está disposta em sete capítulos, os quais apresentarão a relação entre a implementação de uma Universidade e Desenvolvimento Regional e Local, impulsionado por aquele tipo de Instituição, de uma forma geral, utilizando tanto referenciais teóricos quanto a revisão de literatura sobre o tema, interligando com o agente que será estudado.

No primeiro capítulo está a presente introdução, apresentando, assim, o tema proposto nesta dissertação, bem como o problema e a justificativa para a realização deste estudo; e da mesma forma a hipótese e os objetivos a serem discutidos.

Nos capítulos seguintes, foram explicitados o referencial teórico e a revisão de literatura, quanto ao desenvolvimento regional e local e no mesmo sentido, traremos ainda a importância do mercado imobiliário para localidades e como estas são impactadas pela presença de uma universidade, e todas as relações desencadeadas pela implementação dessa política pública na cidade.

Como se trata de um estudo de caso, essa dissertação apresentou, no capítulo 4 os dados históricos da UNILA, em um primeiro momento, e também àqueles inerentes à sua evolução numérica (servidores, discentes, orçamento) e que foram considerados quanto à influência no mercado imobiliário, correlacionando com o crescimento da própria IES.

Na sequência se descreve a metodologia desta pesquisa, retratando naquele capítulo a forma como será desenvolvido o presente estudo, e após, foram apresentados os resultados obtidos por meio de questionários e

entrevistas junto aos agentes imobiliários e entes públicos, onde se analisará a percepção destes sobre o tema proposto e assim, examinar os resultados apurados.

Por fim, constarão as considerações finais sobre o estudo realizado por este autor, trazendo uma breve visão do tema pesquisado.

2 DESENVOLVIMENTO E A UNIVERSIDADE

Neste capítulo, buscaremos discutir as relações entre o processo de desenvolvimento regional (incluindo aqui, os aspectos territoriais e locais) e a implantação de uma Universidade, como parte desse processo de desenvolvimento, estando dividido em duas seções. A primeira seção apresenta uma revisitação quanto aos conceitos de desenvolvimento regional, influenciados tanto pelo desenvolvimento territorial, quanto pelo desenvolvimento local, abordados aqui, em subseções.

A segunda seção, traz, em forma de revisão de literatura, a influência gerada pelas instalações de Instituições de Ensino Superior para o desenvolvimento das regiões.

2.1 DESENVOLVIMENTO REGIONAL

A discussão sobre o conceito de desenvolvimento é repleta de estudos no meio acadêmico, em especial, quando se trata das abordagens que versam sobre a distinção entre desenvolvimento e crescimento econômico.

É preciso ressaltar que, o tema do desenvolvimento já aparecia nas obras de economia clássica, mesmo relacionadas apenas às questões de riqueza, produção, progresso, como para Adam Smith, no século XVIII (especialização do trabalho e livre comércio) e também para David Ricardo no século XIX (distribuição da riqueza e vantagens comparativas de cada país) (Hunt, 1981).

Bresser-Pereira (2006), em seu artigo “O conceito Histórico de desenvolvimento econômico”, explica que o desenvolvimento está relacionado com a capacidade que uma nação (ou nação-Estado) possui de crescer economicamente, e nesse sentido, o autor aborda que esse crescimento indica uma estratégia desenvolvimentista e há uma grande cooperação entre a sociedade, assim como o contrário - ou seja, estagnação ou declínio do crescimento, o autor indica que aquela sociedade está em crise de solidariedade.

Assim, enquanto diversos autores consideram somente a amplificação constante da renda como sendo a condição primordial para se chegar ao

desenvolvimento, é preciso também, refletir sobre a “relação entre desenvolvimento, meio ambiente, industrialização e qualidade de vida” (Oliveira, 2002, p. 38).

Portanto, “apesar das divergências existentes entre as concepções de desenvolvimento, elas não são excludentes. Na verdade, em alguns pontos, elas se completam” (Scatolin, 1989, p. 24 *apud* Oliveira, 2002, p.38).

Conforme Vasconcelos e Garcia (1998), o crescimento econômico deve estar acompanhado na melhoria dos índices sociais de qualidade de vida, como emprego, saúde, alimentação, moradia, educação, entre outros.

Nesse sentido, a intervenção estatal, em especial, por meio de políticas monetárias, fiscais e de gastos públicos, como mecanismo de subsídio para o crescimento e desenvolvimento econômico dos países, gerando políticas públicas voltadas ao crescimento do Produto Interno Bruto (PIB), melhorando os índices de emprego e renda, voltados, em especial para a distribuição de riqueza daquele país (Keynes, 1970)

Em um breve resgate histórico, “foi a partir dos anos 1950 que surgiu uma preocupação específica com os problemas regionais, cuja análise se desenvolveu sob dois eixos: o das Teorias Clássicas da Localização e o das Teorias do Desenvolvimento Regional”. (Bastos, 2005 *apud* Bellingieri, 2017a, p.11).

Em sequência histórica, nessa vertente, Bellingieri (2017b, p. 11), indica que:

Marshall (1882), no final do século XIX, foi o primeiro a identificar as vantagens advindas da aglomeração territorial de empresas do mesmo ramo, gerando economias externas, o que lançou as bases para as teorias contemporâneas dos distritos industriais e dos clusters. Schumpeter (1882), no começo do século XX, também descreveu o fenômeno fundamental do desenvolvimento econômico, a inovação, capitaneada pelo empresário empreendedor.

Assim, alguns fatores, como a disponibilização de mão de obra qualificada e amplificada, a existência de matéria prima e um mercado consumidor ativo, são fundamentais para as decisões da instalação de empreendimentos, referentes à localização, tradicionalmente, e também, mais recentemente, as questões relacionadas à logística, energia e uma rede de serviços relacionados

àquele setor e complementarmente, a existência de instituições de ciência e tecnologia (Pereira, 2019).

Nesse tema, Veblen (1988) *apud* Oliveira e Piffer (2016), compreendem que:

[...] uma análise de fatores sociais e econômicos no interior de uma região, fatores esses que compõem a mobilidade espacial do capital, do trabalho e das inovações tecnológicas. Tais fatores, quando bem empregados em uma determinada região, podem reduzir ou acelerar as desigualdades regionais. O desenvolvimento regional constitui um processo de transformação social, econômico, cultural e político. Essas transformações são questões centrais para se entender a evolução da dinâmica dos setores produtivos de uma região (Oliveira e Piffer, 2016, p.35-36).

Analisando que o desenvolvimento (seja ele econômico, social, cultural, ambiental, etc) pode ser considerado sob diversos enfoques, a presente dissertação contextualiza a implementação de uma instituição de ensino superior em uma determinada localidade, uma vez que esse tipo de organização não é apenas formadora de mão de obra, mas também produtora de conhecimentos e tecnologias, que podem fomentar a sociedade demandante, constituindo-se assim, como um importante pólo de desenvolvimento local e regional, a partir do seu território.

Nesse sentido, veremos a seguir que a junção das Teorias Clássicas de Localização e as Teorias de Desenvolvimento Regional, em conjunto com as teorias relacionadas ao desenvolvimento territorial, auxiliam na elaboração e implementação das políticas públicas, na busca do equilíbrio e melhor distribuição desse desenvolvimento.

2.1.1 Desenvolvimento Territorial

As políticas públicas são um sistema ativo, ou seja, possui um dinamismo forte, com relações negociais, negociações, pressões, movimentos, alianças ou coalizões de interesses. Compreende a constituição de uma agenda que pode ir ou não ao encontro dos interesses de setores majoritários da população.

Assim, é preciso destacar dois conceitos para a compreensão do

desenvolvimento territorial, ou seja, território e governança territorial. Nesse contexto, Pires *et al.* (2017) *apud* Ribeiro (2021, p.10) aponta que:

O desenvolvimento territorial envolve a mobilização de atores, recursos e instituições com forte vínculo espacial, com objetivo de alavancar a competitividade das atividades econômicas locais e propiciar bem-estar social e cultural à comunidade que vive nesse meio.

O primeiro deriva de uma construção social e espacial, sendo mediado pela existência de alguns fatores específicos sociais de identidade, economia e política com características de instabilidade e mutabilidade, que quando entendido como um espaço socialmente organizado, o território pode se tornar um ator do desenvolvimento (Ribeiro, 2021).

Ainda para o autor, o segundo conceito trazido se refere a governança, onde há a relação entre as estruturas e os processos, nos quais atores estatais e não estatais coordenam, controlam e adotam decisões mutuamente, via mecanismos democráticos, englobando o Estado em debate com a sociedade civil e o setor privado (empresariado/mercado), devendo contemplar

[...] todos os organismos, associações, representações de classe, sindicatos e órgãos públicos que existem em um território e cujas ações são voltadas para a defesa e a promoção dos interesses de um determinado grupo social ou de uma parcela de sua população (Muls, 2008, p.17).

Assim, nas estratégias competitivas, o desenvolvimento territorial é impulsionado por expectativas dos agentes econômicos quanto as vantagens locais, no qual o território é o principal vetor para o desenvolvimento econômico regional, seja aqueles disponíveis seja pela difusão, por meio da criação/construção de equipamento (Pires *et al.*, 2017).

Complementarmente, Denardin (2016) chama atenção para as duas bases do desenvolvimento territorial. Por um lado, estão os recursos territoriais, que serão explorados, descobertos, ordenados, tanto tangíveis quanto intangíveis, ou ainda, genéricos ou específicos. Por outro lado, existem os atores (públicos, privados e associativos) e que, por sua vez, são coordenados de forma a resolver problemas produtivos inerentes ao território.

Segundo Arakaki (2020a, p. 28), é “possível afirmar que o desenvolvimento regional depende da vivência, da articulação e da natureza gerencial de seis elementos territoriais”. Dessa forma, o quadro 1 descreve quais seriam esses elementos relevantes para o desenvolvimento.

Quadro 1 - Elementos territoriais de desenvolvimento

Elemento	Descrição
Atores	Consiste em identificá-los por categorias (membros da sociedade civil, agrupamentos empresariais, movimentos sociais e outros) e definir o papel de cada um no plano de desenvolvimento e governança local.
Cultura	Refere-se ao potencial cultural da região no que diz respeito à capacidade de promover a cooperação, à solidariedade, à autorreferência e à identificação da sociedade com o próprio território.
Recurso	Consiste em definir quais os recursos que serão trabalhados pelo plano de desenvolvimento (humanos, financeiros, materiais e/ou psicossociais).
Instituições	Consiste no exame do ambiente institucional da região e na identificação de quais instituições exercem influência e poder na governança local.
Procedimentos	Refere-se à natureza de gestão do governo territorial, sendo importante destacar o conjunto de ações que representam o exercício da autoridade, a capacidade de liderança e a tomada de decisões de curto e longo alcance.
Entorno	Relaciona-se com tudo o que é externo à região ou à província. É o meio externo, configurado pela multiplicidade de organismos, sobre os quais não se tem controle, mas com os quais a região como um todo se articula necessariamente.

Fonte: Elaboração própria a partir de Xavier *et al.*, (2013, p. 1048) *apud* Arakaki (2020a, p. 28-29)

Assim, a articulação entre os elementos do quadro acima possui um caráter sistêmico, que depende da existência de um projeto político que, tornando mais densas as conexões entre cada um deles, provocando o fenômeno de sinergia e retroalimentação (Boisier, 1996).

Por fim, o desenvolvimento territorial deve ser tratado como um processo de modificação de um cenário social interno em uma localidade, sendo capaz de instigar o sentimento de solidariedade e de cidadania.

Ademais, esse desenvolvimento deve convergir de forma além disso, deve conduzir de forma ajustada e contínua para a melhoria da qualidade de vida e do bem-estar dos cidadãos daquela região ou localidade.

2.1.2 Desenvolvimento Local

Segundo Albuquerque (2004), para a construção inicial do desenvolvimento local se faz necessário uma junção de forças institucionais e atores locais, tanto da iniciativa privada, quanto os entes públicos, pensando em conjunto as estratégias convergentes de desenvolvimento.

Porém, é necessário se conhecer para além da vocação daquele determinado território, ou seja, as suas competências naturais, reconhecidas social, cultural e economicamente, em parceria com a comunidade local,

Assim como, com a possibilidade de transformação e desenvolvimento do local com a instalação de um aparato de grande porte como uma Universidade, trazendo uma gama de possibilidades de interações com outros segmentos além daqueles já inerentes à região.

Druciaki (2017, p. 23) afirma que este processo passa por “uma série de elementos combinados que, ao interagirem, criam condições para promoção do desenvolvimento dentro de um determinado território por meio das inter-relações entre os atores sociais”.

Portanto, essas alterações/adequações estruturais acordadas e pactuadas pelo conjunto social daquele território, de forma organizada, são as que determinam quais os processos necessários para o desenvolvimento territorial, por meio desses acordos político-sociais, e que estes devem estar acima de questões partidárias e que as iniciativas devem estar claras e concisas, a fim de sobreviver a qualquer mudança política - principalmente quanto às personalidades de lideranças (Albuquerque, 2004).

A partir do marco temporal citado no parágrafo anterior, se intensifica o papel do Estado, como um agente capaz de promover uma reorganização social, em especial com o advento da globalização e a apropriação da mão de obra em países com menor grau de desenvolvimento econômico e social (Furtado, 1974).

Da mesma forma que as políticas regionais, a finalidade das políticas voltadas para o desenvolvimento local, estão no encalço para a resolução de problemas econômicos, como a falta de emprego, por exemplo. A diferença está na relação interna do ponto de partida da adversidade e as capacidades e os atores envolvidos nas políticas desenvolvimentistas em cada local. (Barbosa, 2018)

De forma a contribuir com o desenvolvimento deste estudo, apresenta-se no quadro 2, os principais apontamentos, por autor, relacionado às abordagens dos principais teóricos de localização e economia regional.

Quadro 2 - Principais abordagens das teorias clássicas da localização e da economia regional

Autor	Principais apontamentos da teoria
Von Thünen (1783-1850)	Ao utilizar análise marginal levava em conta os custos de produção relacionados à agricultura (produtividade da terra, adubação e a perecibilidade dos produtos agrícolas). para mencionar a importância da localização.
August Lösch (1906-1945)	Destaca a localização como oriunda do ponto ótimo, no entanto, este teria seu ponto máximo alcançado onde o preço do produto seria igual ao custo médio é igual ao custo de transporte.
Gunnar Myrdal (1898-1987)	A região se torna um pólo de desenvolvimento quando as atividades internas geram encadeamentos e expansão da produção, o que mais tarde denomina de transbordamentos e encadeamentos com atividades existentes na região.
Walter Christaller (1893-1969)	O autor menciona os centros urbanos, sendo que estes possuem uma hierarquia que segue do nível mais elevado ao menor. Para o autor, a localização contribui para a acessibilidade de consumidores aos mercados.
François Perroux (1903-1987)	Aponta que o crescimento nas regiões e nos setores ocorre de maneiras diferentes, havendo desequilíbrios. Destaca a importância das indústrias motrizes como propulsoras.
Albert Hirschmann (1915-2012)	Na polarização, as indústrias possuem uma interdependência técnica de produção para determinar a atuação e inclusive o lucro das satélites. Surgem pólos ou pontos de crescimento a partir da transformação na concepção da população.
Douglas North (1920-2015)	Com uma abordagem sobre os resultados obtidos a partir das relações externas de uma região, defende a ideia da busca pelo crescimento a partir do processamento industrial e exportações de bens, pois estes geram competitividade no mercado externo.

Fonte: Camargo e Stoffel (2021, p.5-6)

Assim, é evidente que a aplicação de uma determinada política pública deve contemplar, por parte do Estado, o equilíbrio do desenvolvimento de uma região que necessita desse olhar, levando investimentos que busquem alavancar e desenvolver aquela localidade.

A abordagem do desenvolvimento local tem, basicamente, como início da discussão, o argumento de que existe apenas duas alternativas diante do desafio advindo do processo de globalização, quanto ao desenvolvimento: a) estratégia de desenvolvimento exógeno, atraindo investimentos externos; ou b) estratégia de desenvolvimento local, ou seja, de dentro para fora (Braga, 2002).

Nesse contexto, a autora ainda, analisando a abordagem de desenvolvimento local descreve que:

[...] tal desenvolvimento seria, na visão de seus defensores, um processo de mudança e crescimento estrutural econômico baseado na utilização do potencial existente em um dado território, onde os fatores determinantes são a capacidade de liderança do próprio processo “de dentro para fora” e a mobilização do potencial e recursos locais de forma a favorecer os rendimentos crescentes e a criação de externalidades positivas (Braga, 2002, p.25)

Segundo Souza Filho (2001), é intrínseca da sociedade a capacidade de dirigir o seu próprio desenvolvimento, se articulando e utilizando os próprios meios de produção, assim como os capitais disponíveis na sua localidade, caracterizando, assim, o conceito de desenvolvimento endógeno.

Neste caminho, a contribuição da teoria endogenista foi identificar que fatores de produção atualmente decisivos, como o capital social, o capital humano, o conhecimento, a pesquisa e desenvolvimento, a informação e as instituições, eram determinados dentro da região e não de forma exógena, como até então era entendido. Por conseguinte, logo se concluiu que a região dotada destes fatores ou estrategicamente direcionada para desenvolvê-los internamente teria as melhores condições de atingir um desenvolvimento acelerado e equilibrado (Souza Filho, 2001 *apud* Barbosa, 2018, p.27).

Como visto nas seções anteriores, a conexão entre os elementos que possibilitam o desenvolvimento endógeno, é preciso haver um “articulador”, e é nesse contexto, que a importância da presença de Instituições auxilia na conjectura, estabelecendo normas, regras e outras estratégias que favorecem o estabelecimento das relações (Boisier, 1996 *apud* Xavier, 2012).

2.2 AS INSTITUIÇÕES DE ENSINO SUPERIOR E O DESENVOLVIMENTO LOCAL/REGIONAL

A construção ou implementação de uma Instituição de Ensino Superior (IES) em uma determinada localidade acarretará em uma considerável alteração da urbana, social e, também econômica, pois dela haverá um aumento na demanda pelo consumo de produtos e em especial de de serviços que pode, inclusive em alguns casos não ocorrerem antes da implantação naquela localidade e que serão inseridos por conta desse evento.

Portanto, conforme destacado por Veiga (2006), as IES auxiliam no progresso do desenvolvimento local, sobretudo, devido aos seus três pilares funcionais, ou seja, ensino, pesquisa e extensão - agindo, portanto, como indutor dos fluxos sociais e econômicos da região.

Nesse contexto, o dinamismo de uma IES ou Universidade impulsiona o desenvolvimento, já que se relaciona a produção de conhecimento científico e fixação de pesquisadores, convergindo para a implementação de políticas públicas, como afirmado por Oliveira Junior (2014):

A universidade pode e deve interagir com outros setores, a exemplo da educação básica, saúde, desenvolvimento econômico e social, infraestrutura, meio ambiente, segurança e inovação tecnológica. Decorre daí a natureza especial da atividade universitária quando analisada quanto ao potencial e perspectiva de interação com a região. (Oliveira Junior, 2014, p. 83).

A Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (LDBEN), Lei nº 9394/96, em seu Art 43, dispõe que a educação superior tem por finalidade:

I - estimular a criação cultural e o desenvolvimento do espírito científico e do pensamento reflexivo;

II - formar diplomados nas diferentes áreas de conhecimento, aptos para a inserção em setores profissionais e para a participação no desenvolvimento da sociedade brasileira, e colaborar na sua formação contínua;

III - incentivar o trabalho de pesquisa e investigação científica, visando o desenvolvimento da ciência e da tecnologia e da criação e difusão da

cultura, e, desse modo, desenvolver o entendimento do homem e do meio em que vive;

IV - promover a divulgação de conhecimentos culturais, científicos e técnicos que constituem patrimônio da humanidade e comunicar o saber através do ensino, de publicações ou de outras formas de comunicação;

V - suscitar o desejo permanente de aperfeiçoamento cultural e profissional e possibilitar a correspondente concretização, integrando os conhecimentos que vão sendo adquiridos numa estrutura intelectual sistematizadora do conhecimento de cada geração;

VI - estimular o conhecimento dos problemas do mundo presente, em particular os nacionais e regionais, prestar serviços especializados à comunidade e estabelecer com esta uma relação de reciprocidade;

VII - promover a extensão, aberta à participação da população, visando à difusão das conquistas e benefícios resultantes da criação cultural e da pesquisa científica e tecnológica geradas na instituição.

VIII - atuar em favor da universalização e do aprimoramento da educação básica, mediante a formação e a capacitação de profissionais, a realização de pesquisas pedagógicas e o desenvolvimento de atividades de extensão que aproximem os dois níveis escolares (Brasil, 1996, Art. 43).

Nesse sentido, portanto, a supracitada Lei, indica o quanto o papel das Universidades perpassa os muros da Instituição, impactando significativamente na composição do espaço urbano e na complexidade externalizada pela Instituição, verificando assim, a sua influência em seu cenário locacional, extrapolando inclusive para a região subjacente ao da sua instalação.

Apesar das pesquisas sobre a influência da implantação das IES para o desenvolvimento local e regional ainda não possuírem grande lastro temporal, já está cristalizado que as universidades são atores fundamentais para essa alavancagem, uma vez que o seu dinamismo, acompanha praticamente em tempo real, os anseios e as especificidades do contexto no qual elas estão inseridas (Silva, 2003).

As universidades cumprem, de acordo com Fagundes e Giroletti (2013), uma importante e fundamental função estratégica considerando ser um dos principais agentes para o desenvolvimento local, tanto pela qualificação do capital humano, como pela produção científico-tecnológica, e também pelo dinamismo da economia local.

Ainda, é preciso destacar, a relevância que as atividades de extensão, implementadas pelas IES beneficiam direta e indiretamente a população local,

com um conjunto de atividades como atendimentos em centros de saúde (medicina, odontologia, fisioterapia, fonoaudiologia, psicologia, entre outros), assim como assessorias (jurídica, financeira, administração etc.), além da oferta de cursos de idiomas e outros que visam capacitar de forma curta e técnica os locais.

Segundo Fernandes (2007) *apud* Arakaki (2020), nesse mesmo sentido, a universidade corrobora para o desenvolvimento local, também pelas atividades de extensão, assim como quanto ao seu espírito de liderança institucional e também pelo estabelecimento de parcerias locais, gerando assim, uma série de efeitos e relações que fortalecem e impactam a paisagem local, física, social, cultural, esportiva ou até mesmo pelo empoderamento das comunidades locais, por meio de capacitações

Suplementarmente, Macedo, Neto e Vieira (2022), destacam no livro “Território e Universidade: ensino superior e desenvolvimento regional no Brasil do século XXI” que a implantação de uma IES alavanca a economia local, seja pelo incremento nos gastos diretos, seja pela qualificação da mão-de-obra. Porém, é necessário estabelecer vínculos mais permanentes entre a universidade e a sociedade local, como parte de um todo, para que possam, em conjunto, alavancar o desenvolvimento local e regional.

Os autores destacam ainda que “há, nesse sentido, um longo percurso a se fazer para a construção de sinergias entre IES e região; sinergias promotoras de transformações territoriais inclusivas e fiadoras de um padrão de desenvolvimento com justiça espacial” e continuam, ao elencar algumas dificuldades:

1) Nessas áreas é muito mais difícil estabelecer parcerias e obter fontes externas de financiamento para pesquisas que atuem sobre a base produtiva local e alcancem soluções para problemas concretos da região. Isso significa que a política pública tem de ser muito mais atuante nelas, com linhas discricionárias de financiamento, com claro recorte territorial.

2) A chegada da IES, com um quadro docente formado por professores com elevada qualificação, pode ser vista com reserva por parte da população, assim como um ponto de ruptura com o modo de vida local. Dar-se-ia um estranhamento pela chegada do novo, do desconhecido, que, no entanto, tenderia a se diluir com o tempo. Mas é sempre um obstáculo inicial para a articulação de esforços conjuntos.

3) A universidade, como a própria etimologia da palavra aponta, é concebida para pensar as questões universais, que nem sempre são facilmente adaptadas ou decodificadas às realidades locais muito específicas, especialmente em contexto de grande diversidade regional como ocorre no país.

4) Os professores formados em centros metropolitanos ou nas capitais estaduais, com frequência, pouco se identificam com o modo de vida das regiões interioranas, dificultando a inserção na rotina e no ambiente sociocultural daquela comunidade, bem como o estabelecimento de laços que fortaleçam projetos de longo prazo. (Macedo, Neto e Vieira (2022, p.19).

Portanto, é cabível destacar o quão dificultoso é estabelecer essas relações, em especial, quando a IES não está instalada em uma grande cidade ou em uma região densamente povoada, como é o caso de inúmeras IES pelo Brasil.

Ademais, é preciso destacar que a simples instalação de uma IES em um local não é fator único para gerar um ecossistema de inovação funcional, devendo haver uma ênfase nas relações entre os entes que fazem parte daquele sistema (Brown, 2016).

Ainda assim, retomando a discussão, é notório que as IES têm forte impacto no processo de desenvolvimento local à medida que estabelecem vínculos e compromissos e estão voltadas à superação das questões do local em que estão inseridas.

Dentre as diversas mudanças que as IES podem levar aos locais onde são implantadas, qualitativamente, destaca-se, conforme Turner (1997) e Goddard (1998), as alterações estruturais quanto ao ambiente econômico e social.

Quando ocorre a instalação de um novo aparato em uma região, ocorre o chamado efeito multiplicador de investimentos, ou seja, os trabalhadores empregados nesse aparato precisarão de diversos produtos/serviços locais, injetando as suas rendas nessas firmas, que por sua vez aumentarão o gasto com insumos, que, em consequência aumentará a produção e acarretará em novos postos de trabalho - elevando principalmente o setor terciário (Botelho Junior, 2004 *apud* Ferreira, 2017).

Hoff, San Martin e Sopena (2011, p.164 - 165), a partir do estudo dos impactos diretos e indiretos da universidade na sociedade, apresentam um

modelo, em que a universidade, de modo geral, impacta o desenvolvimento local positivamente. Dessa forma, descreve-se, no quadro 3, a influência exercida em cada setor.

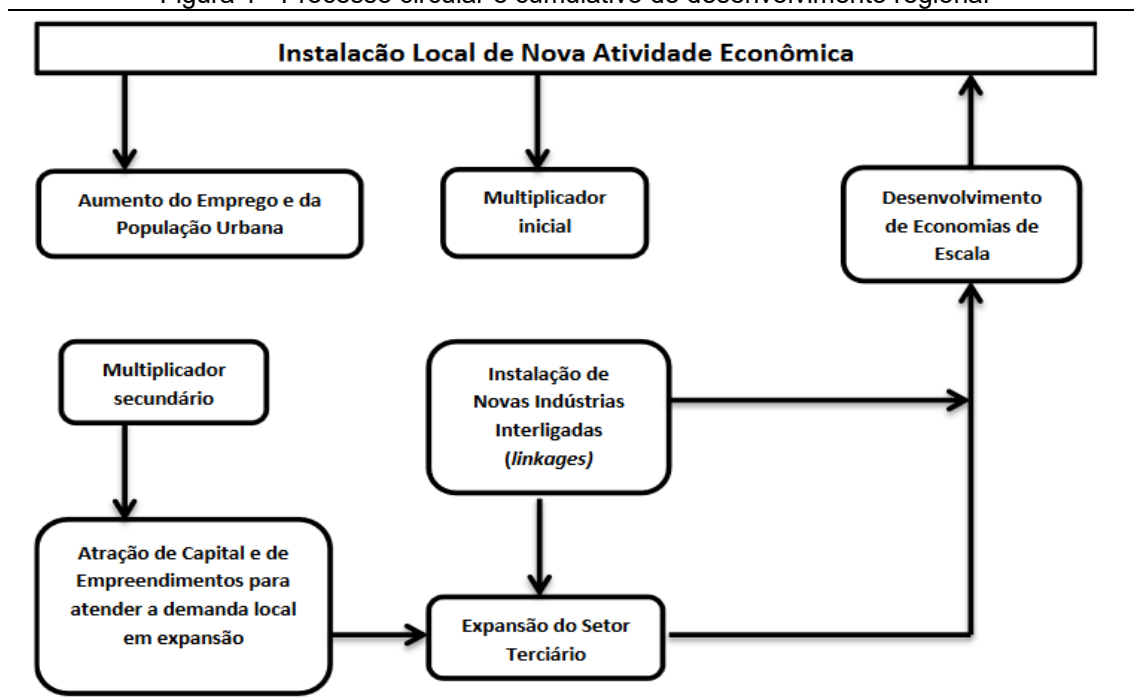
Quadro 3 - Influência da universidade no desenvolvimento local

Setor	Influência
Demanda Agregada	Amplia ou cria demanda por meio de: investimentos, despesas de custeio, obras e equipamentos, mão de obra, habitação, transporte, lazer, serviços públicos, serviços de conveniência (fotocópias, livrarias, papelarias, lanchonetes).
Ambiente Cultural	Forma cidadãos; Dissemina novas ideias; Sensibiliza para ideias complexas, sistêmicas, associativas e cooperativas e vinculadas ao desenvolvimento; Propicia contato com atividades culturais diversas.
Ambiente Empresarial	Gera fontes de modificação da cultura organizacional vigente; Inclusão de P&D nas organizações; Qualificação dos recursos humanos; Formação de lideranças com visão estratégica e sistêmica sobre os recursos e condicionantes econômicos regionais; Surgimento de novos empreendimentos e ambiente de inovação.
Emprego e Renda	Cria postos de trabalho diretos; Cria postos de trabalho indiretos (contratação de terceiros e ampliação da demanda agregada); Distribui bolsas de estudo diretas; Viabiliza bolsas de estudo indiretas.
Economia Regional	Gera capacidade de lidar com complexidade, incentivando o desenvolvimento de processos sistêmicos; Colabora na potencialização de recursos locais; Colabora na melhor alocação das atividades produtivas no território; Propicia desenvolvimento e transferência de capital intelectual.
Infraestrutura Local	A ampliação de demanda pressiona a modificação da estrutura em Educação; Habitação; Transporte; Lazer; Comércio; Serviços públicos; Serviços de manutenção; Serviços de conveniência.

Fonte: Elaboração própria a partir de Hoff, San Martin e Sopeña (2011a, p.164 - 165)

O efeito dessa influência, pode ser verificado na figura 1 e descreve o desencadeamento de uma rede que surge com a instalação de uma nova atividade econômica, gerando desde aumento do emprego e da população urbana, como um multiplicador inicial, e desencadeando na sequência, outros efeitos, tais como: atração de capital e novos empreendimentos; expansão do setor terciário e até mesmo a instalação de indústrias interligadas o que gera um ciclo virtuoso de desenvolvimento da economia.

Figura 1 - Processo circular e cumulativo de desenvolvimento regional



Fonte: Botelho Junior (2005) *apud* Oliveira Junior (2014, p. 8).

Analogamente, podemos aplicar a representação com a implementação de uma Universidade para o mercado imobiliário, por exemplo -, como destacado por Oliveira Júnior (2014), que indica que a instalação de um *campi* valoriza a terra em seu redor, atrai investimentos imobiliários, comércios, serviços, além de formar mão-de-obra qualificada.

Nesse sentido, cabe destacar a análise de Schneider (2002) quanto a influência de atração de novas atividades e investimentos que a implantação de uma IES acarreta nas localidades e até mesmo na regionalidade onde estão inseridas, se dando, em especial

pelos recursos introduzidos, por meio dos vencimentos salariais dos colaboradores, além do consumo gerado pelos alunos matriculados.

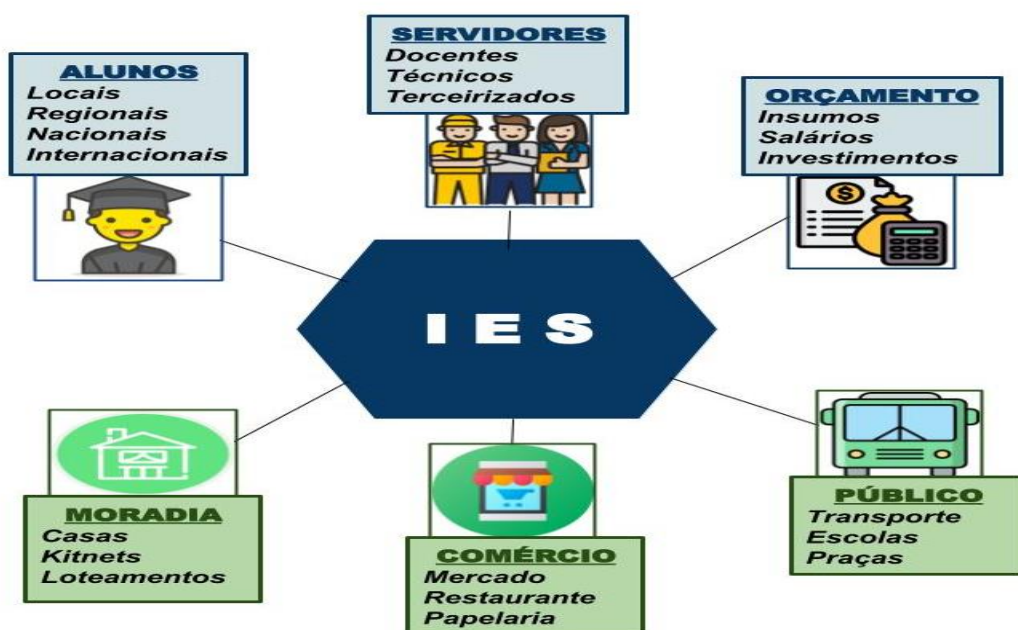
Complementarmente, a Figura 2 destaca essa importância, onde temos, centralmente, a Instituição de Ensino Superior e em seu entorno os atores:

A) Internos: Aqueles que agem dentro dos muros da IES, ou seja, os alunos (nacionais e internacionais); Servidores (docentes e técnico-administrativos e funcionários terceirizados); e o orçamento (utilizado para compra de insumos, investimentos e pagamento de salários).

B) Externos: Aqueles que, por consequência da implementação da IES, estão intrinsecamente relacionados com os agentes internos, porém surgem externamente. Nesse sentido, temos as moradias necessárias para a população recém-chegada (seja pela compra ou pelo aluguel de imóveis) e a criação de empreendimentos do ramo comercial e de serviços (papelerias, academias, mercados, postos de combustíveis etc.).

Conseqüentemente, surge a necessidade do Estado em promover áreas de lazer, aparatos de educação, saúde e segurança e melhorias ou implantação na rede de transporte público.

Figura 2 - Atores relacionados à Instituição de Ensino Superior



Fonte: elaboração própria (2023).

Em seu trabalho Arakaki (2020), observa que:

As universidades formam pólos de desenvolvimento que permitem que os lugares se conectem com o mundo externo, enraizando-se localmente e regionalmente. Esse desenvolvimento causa efeitos significativos nos circuitos de produção e consumo da economia que repercutem de forma transformadora nas estruturas espaciais. A curto e a médio prazo, as universidades contribuem para o surgimento de várias outras atividades; e a médio e a longo prazo, contribuem com a qualificação de mão de obra, promovendo o desenvolvimento e a oferta de serviços qualificados (Arakaki, 2020b, p.48).

Destarte, a universidade cria, naturalmente, um polo de atração e criação de novos empreendimentos (comércios e serviços), imóveis,

equipamentos públicos (praças, ruas, etc) - gerado, portanto, pelo pagamento de serviços e necessidade de acesso e permanência, em especial, no entorno da instalação da IES, gerando assim um crescimento e desenvolvimento local e regional - tanto pelo lado econômico, quanto pelo lado social.

Assim, se faz necessário ponderar que, a região onde os *campi* são implantados se torna uma área que favorece os investimentos imobiliários e de consumo direto, como serviços (restaurantes, shoppings, etc) e comércios (papelarias, lojas de roupas, etc), preponderante na evolução da infraestrutura daquela localidade (Schneider, 2002).

Importante ainda ressaltar que o mercado imobiliário, por meio de seus atores, se planeja de forma a atender as demandas desencadeadas com a implantação de uma Instituição Superior de Ensino, seja, primeiramente, por imóveis para locação, bem como, com o passar do tempo, imóveis para aquisição, por parte dos servidores públicos, contratados para executar as atividades do novo aparato público.

Assim, primeiramente, o setor procura promover estratégias que possibilitem o seu desenvolvimento em torno dos *campi* universitários, bem como provocar, como consequência de sua expansão o poder público quanto a ocupação de espaços urbanos e se expandido para o restante da cidade, com o passar do tempo e o estabelecimento mais duradouro dos servidores.

Nesse sentido, as Instituições de Ensino Superior possuem grande importância, em diversos aspectos no seu raio de abrangência, ou seja, na localidade onde estão instaladas, podendo, inclusive, atingir a região de sua circunscrição, conforme destacado por Oliveira Júnior (2014):

As universidades federais no Brasil possuem uma importância significativa na estrutura do ensino superior, seja pela sua dimensão seja pelo seu volumoso orçamento que muitas vezes supera o dos municípios onde estão instaladas (Oliveira Junior, 2014, p.3).

Assim, as Universidade ocupam uma relevante importância para a sociedade, não só no espaço físico onde estão instaladas, mas transpassam os seus muros, se relacionando com a cidade e influenciando assim o espaço urbano no qual ela está inserida.

3 DESENVOLVIMENTO DO ESPAÇO URBANO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Neste terceiro capítulo, abordaremos as relações geradas entre o desenvolvimento do espaço urbano e a expansão do mercado imobiliário, destacando pontos positivos e negativos da conexão desses dois tópicos.

Para isso, se dividiu esta parte em duas seções, onde na primeira trataremos das relações da ocupação do espaço urbano e na segunda parte um breve debate sobre o mercado imobiliária e a influência que a instalação/implantação de IES causam naquele ramo, onde apresentaremos alguns estudos de caso relacionados ao tema.

3.1 A OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: CONCEITO E ATORES SOCIAIS

O espaço urbano é a base territorial onde, diversas conexões, tanto sociais, quanto econômicas, acontecem de forma concomitante, promovendo, o desenvolvimento local, com o impulsionamento de atividades econômicas (produção, serviços, comércios, investimentos) - fomentando a circulação de capital (Freitas e Ferreira, 2011).

Existe um dinamismo do espaço urbano que é causado pelas mais diversas ações e reações geradas sobre ele e até mesmo pelo próprio espaço urbano, possuindo dimensões históricas e sociais, demandas e empreendidas pela sociedade, como destacado por Corrêa (1995, p.7) afirmando que:

[...] o conjunto dos usos da terra justapostos entre si definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer, e entre outras aquelas reservadas a futura expansão. Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade, ou simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado.

A fragmentação descrita pelo autor ocorre, de forma concomitante com a articulação, onde acabam se manifestando no dia a dia da cidade, exemplificado pelos “fluxos de veículos e de pessoas associadas a operações de carga e

descarga de mercadorias, aos deslocamentos quotidianos entre as áreas residenciais e os diversos locais de trabalho” (Corrêa, 1995, p.7).

Nesse sentido, Santos (2006), destaca que essa diversidade é a principal base para o desenvolvimento do capitalismo, quanto ao território, destacando que é na cidade, que se agrupam as dinâmicas sociais, com as ações e reações criadas pela sociedade, por meio dos empreendimentos apresentados em suas dimensões históricas e sociais.

Para um melhor entendimento dessa dinâmica urbana, é preciso, trazer as relações e papéis dos agentes sociais e da produção do espaço urbano, considerando as ações e as escalas de atuação desses, quanto a dimensão espacial realizada, onde:

[...] os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, os Estado e os grupos sociais excluídos. A partir de sua ação o espaço é produzido, impregnado de materialidades como campos cultivados, estradas, represas e centros urbanos como ruas, bairros, áreas comerciais e fabris, mas também pleno de significados diversos, como aqueles associados à estética, status, etnicidade e sacralidade (Corrêa, 1989 *apud* Freitas e Ferreira, 2011, p.4).

Assim, considerar a presença de sujeitos sociais nas dinâmicas do espaço urbano é compreender que esses tanto atuam, como um todo, na cidade em si, como também, criam espaços menores criando elos e sentimento de pertencimento, identidade com aqueles espaços (Freitas e Ferreira, 2011).

A partir daí, é importante entender que essas relações definem um lugar, que são trazidas de forma espontânea como forma de proteção frente às ações impostas pelo mercado, se apropriando do espaço, como base de suas relações, adquirindo, assim, o sentido de território (Santos, 1994).

Por sua vez, Souza (2008) trata território como um espaço estabelecido e demarcado tanto pelas relações de poder, quanto a partir dessas e que se notabilizam no espaço, sobrepondo a noção de território como um simples espaço concreto.

Complementarmente Anjos (2010, p. 7) “o território é na sua essência um fato físico, político, social, econômico, categorizável, possível de dimensionamento, onde geralmente o Estado está presente”.

Assim, cabe destacar que esses elementos (espaço urbano, território, agentes sociais, e suas relações formam o espaço, por si só, já que se trata de elementos fixos que permitem criar ou alterar fluxos dessa dinâmica, (re) significando o valor e o próprio local, direta ou indiretamente.

Nesse sentido, o quadro 4, apresenta uma síntese da relação de agentes sociais e suas ações e estratégias no âmbito de suas atuações na cidade, conforme descrito por Roberto Lobato Corrêa em seu livro “O Espaço Urbano” de 1995, ao relacionar como ocorre o processo de fazer e refazer a cidade, por meio da atuação e planejamento desses atores.

Quadro 4 - Agentes sociais e estratégias e ações

Agente Social	Estratégias e Ações
Proprietários de grandes indústrias e comércios	Grandes consumidores de espaço. Necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades de suas empresas.
Proprietários de terras	Atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades. Estão interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso.
Promotores imobiliários	Conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, operações de incorporação; financiamento; estudo técnico; construção; e comercialização do bem.
Estado	Atua também na organização espacial da cidade. Sua atuação tem sido complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte.
Grupos sociais excluídos	Aqueles que não possuem renda para pagar o aluguel de uma habitação digna e muito menos para comprar um imóvel. Este é um dos fatores, que ao lado do desemprego, doenças, subnutrição, delineiam a situação social dos grupos excluídos.

Fonte: Elaboração própria a partir de Corrêa (1995).

Para fins de enriquecimento do presente trabalho, por sua natureza, agrupamos do quadro 4, os agentes da seguinte forma: A) os proprietários de grandes indústrias, comércios e terra, além dos promotores imobiliários; e B) o Estado e os grupos sociais excluídos.

Fazendo uma analogia com a concepção trazida por Ribeiro (2018, p.3) ao destacar que “capitalismo e espaço urbano se relacionam intimamente, de

diversas formas, nos diversos períodos históricos”, podemos descrever que, enquanto o capitalismo pode ser representado pelo grupo A, ou seja, os detentores do capital, temos do outro lado o espaço urbano, com sua formação, transformação, normatização e gestão, trazidos pelos atores do grupo B.

Nesse sentido, a autora, destaca ainda que:

[...] pela teoria marxista, o capitalismo fundamenta-se na eterna busca de mais-valia que, por sua vez, para ser produzida depende da obtenção de excedentes de produção. Estes excedentes, pela lógica da concorrência capitalista, tendem a se expandir cada vez mais gerando, de tempos em tempos, a necessidade de busca de esferas rentáveis para a absorção deste “excedente excessivo” de capital. Um destes locais aptos a receber os excedentes de capital e rentabilizá-los é o urbano (Ribeiro, 2018, p.3).

Portanto, a produção imobiliária capitalista possui uma centralidade, quanto ao seu papel, na organização e formação das cidades, ainda que, em diversas delas, represente uma parcela menor da produção imobiliária total daquela localidade. Essa importância se dá pela definição dos preços dos imóveis bem como na definição das formas de separação, ou até mesmo na marginalização socioespacial (Silva, 2021).

Para compreender um pouco melhor a questão da produção imobiliária, utilizamos a explicação de Sposito *apud* Silva (2021, p.27):

O uso da expressão produção imobiliária será feito por nós para designar toda a produção de imóveis, para fins residenciais, comerciais, industriais e de serviços, e pressupõe, portanto, a relação entre a propriedade da terra e construção de imóveis. Por produção imobiliária queremos entender, então, a produção, que ao se realizar através do consumo de um imóvel, permite que aos que o produzem apropriar-se de uma fração da massa global da mais-valia, parcialmente como renda fundiária capitalizada e parcialmente como lucro decorrente do processo de construção de imóvel, através do capital investido nos meios de sua produção e a exploração da força de trabalho.

Portanto, para o promotor imobiliário individual, é de suma importância a aquisição contínua de novos terrenos ou, algumas vezes, da criação de um estoque, garantido a ininterruptão de suas atividades.

É nesse contexto que surge a figura do promotor imobiliário, definido Oséias Silva (2021) como

[...] um agente central para a compreensão da produção imobiliária capitalista. Esse agente é aquele que tem geralmente o controle do processo de produção imobiliária que pode ser visto tanto como parte do processo de produção do espaço, quanto como a produção de uma mercadoria específica: o imóvel (Silva, 2021, p.20)

Destarte, abordaremos a outra face, ou seja, os atores relacionados com o espaço urbano na referida analogia e que, portanto, fazem parte do processo de transformação e regulação relacionada a ocupação do espaço.

3.1.1 Os grupos sociais excluídos e o processo de gentrificação

Os efeitos da produção imobiliária capitalista, por conta da concentração de propriedade e renda, geram resultados perversos e que geram cada vez mais segregação, mudando assim a paisagem da cidade (Baesso, Silva e Teófilo, 2017).

Essas mudanças são fruto das relações público-privado, como destacado por Harvey em seu livro “A produção capitalista do espaço”, quando diz:

[...] o novo empreendedorismo urbano se apoia na parceria público-privada, enfocando o investimento e o desenvolvimento econômico, por meio da construção especulativa do lugar em vez da melhoria das condições num território específico, enquanto seu objetivo econômico imediato (Harvey, 2005, p.174).

Esse ponto já era destacado por Milton Santos (1994) em suas reflexões sobre o processo de exclusão, onde considera como pobres aqueles que vivem nas cidades, mas, que não possuem condições de consumir e se sentem excluídos (Santos, 1994 *apud* Matias, 2004).

Em consequência, com o aumento dos valores dos imóveis em conjunto com o repasse dos investimentos realizados pelos empreendedores ao preço dos produtos e serviços ao consumidor final, ocorre a migração das pessoas de baixa renda para áreas onde o valor da terra é menor, ou ainda ocorrendo as ocupações ilegais de áreas, causando assim um processo de maior exclusão social.

Assim, ocorre a chegada da classe média (setores e pessoas) em locais de maior especulação, atendendo aos interesses citados anteriormente e, fruto

disso, ocorre a saída da população de renda mais baixa, atendendo assim às necessidades do mercado, o que gera inúmeros impactos sociais, em um fenômeno chamado de gentrificação (Mendes, 2015)

Complementarmente, Shin (2018), identifica que:

Como projeto econômico, a transformação dos espaços nas cidades ocasiona melhorias estruturais, pois há um aumento no recolhimento de impostos, aumento dos financiadores e atuação dos agentes imobiliários, de negócios e limpeza do espaço, escondendo, por seus impactos positivos, um projeto político e ideológico do Estado e das elites, que facilita a limpeza social, levando os menos desejáveis longe do espaço urbano (Shin, 2018, p. 151)

Um outro ponto importante é a questão do direito a cidade, defendido por Lefebvre (2011), em que o autor defende que o espaço o urbanismo oprimi o próprio usuário da cidade, sem considerar as suas necessidades sociais, buscando apenas comandar aquele espaço, abandonando a sua função de melhorar a vida da população e criar as relações entre os cidadãos.

Nesse sentido, a cidade se torna refém das grandes e influentes instituições (privadas e públicas), que por sua vez geram segregação política, inclusive, privilegiando alguns grupos, em especial, os vinculados ao da produção imobiliária capitalista (Corrêa, 1989).

Assim, há que se destacar que, devido aos elevados níveis de desigualdade e informalidade, o papel do Estado passa a ser primordial quanto às aplicações e investimentos imobiliários em locais menos atrativos ao capital, em especial em países da América Latina, com criação de programas públicas, que busquem aproximar esses investimentos privados e os consumidores (Marco; Möller; Santos, 2020).

3.1.2 O Estado e a ocupação do espaço

Como já mencionado, o principal responsável pela criação desse mobiliário é o próprio Estado, que por sua finalidade, investe na produção do espaço urbanos, o que se deve por algumas causas como:

A regulamentação dos usos do solo e dos padrões construtivos por meio do zoneamento urbano; por dotar os diferentes espaços da

cidade com infraestruturas e serviços, ou seja, realiza a valorização ou desvalorização de áreas a partir de sua ação diferencial no espaço; determina os investimentos e financiamentos públicos no setor imobiliário; aplica tributações; realiza parcerias público-privadas; entre outras ações (Magrini, 2013, p. 98).

Nesse ponto Corrêa (1995) destaca a atuação do Estado como sendo um agente modelador do espaço urbano capitalista, de forma complexa e variável. Ideia complementada por Lima (2011) quando afirma que:

[...] se por um lado, a expansão do capital imobiliário está subordinada à ação do Estado, da mesma forma, sua interdição também pode se dar por este viés, o que demonstra a capacidade do poder público em definir onde e como a cidade deve crescer (Lima, 2011, p. 271).

Deste modo, depreende-se que o Estado se mostra como um ator de relevante, em especial, por ser ímpar quanto a um agente capaz de organizar, espacialmente, o território. Assim, analisando a construção do espaço urbano, acaba sendo fruto das relações incrementadas pelos diversos agentes sociais (Silva, 2008).

Por outro lado, Silva (2008), reforça que o Estado dispõe de uma outra responsabilidade quanto agente influenciador e que o diferencia dos demais agentes e é nessa perspectiva, portanto, que se destaca o papel do Estado quanto a regular e estabelecer normas de ocupação, além de viabilizar a infraestrutura, devido a sua essa força sob os agentes.

Em consonância, destaca-se o fato do capital imobiliário atuar em conformidade com o próprio Estado, pois:

A capacidade que o Estado tem de impor divisões de status no espaço sobre os seus residentes pode ter origem no simples controle da força física [...] ou então o Estado pode, ele mesmo, atender aos desejos dos detentores de poder político e econômico, desejos que se refletem de modo semelhante nos padrões de mercado paralelos que não estão ligados ao aparelho do estado. Em ambos os casos, o papel do Estado no estabelecimento de linhas de divisão involuntárias que refletem status/poder é fundamental ao processo ativo que denominamos repartição (Marcuse, 2004, p. 28).

Assim, denota-se que os processos de influência ou até mesmo de interferência, podem se mostrar maléficos e excludentes, tornando essa situação bastante complexa, do ponto de vista do papel do Estado.

E quanto a esse papel Lima Junior (2016), enfatiza a importância do Estado, quanto produtor do espaço público e esclarece que:

O exercício do poder objetivando controlar o espaço manifesta-se, sobretudo, na capacidade de definir e modificar as normas do uso e ocupação do solo, ou até mesmo na implementação de infraestrutura, de serviços, investimentos, entre outros. Desta forma, ao implantar os serviços públicos, o Estado está produzindo espaço e organizando-o diretamente através dos projetos, das leis e das ideias, além de várias outras estratégias que o mesmo dispõe (Cardoso, 2010 *apud* Lima Junior, 2016, p.1)

Considerando, portanto, como tema principal deste trabalho, destacamos na próxima seção a influência que a implementação de uma Instituição de Ensino Superior gera na transformação do espaço urbano. É nessa conjuntura que se destaca um outro importante ator, na modificação do espaço urbano: o mercado imobiliário, que tende a se expandir com a pressão gerada pela demanda de unidades impulsionado pela comunidade acadêmica, em especial pela chegada sazonal de estudantes.

3.2 O MERCADO IMOBILIÁRIO E A INSTITUIÇÃO DE ENSINO SUPERIOR

Uma das condições primordiais para o fortalecimento e desenvolvimento, de uma forma geral, da produção imobiliária (capitalista), são: a) a funcionalidade e a estrutura das cidades; e b) o aumento de novas moradias. Assim, o ordenamento do espaço é uma consequência de um evento que forma o entorno daquele espaço. De acordo com as características socioeconômicas daquela sociedade (Santos, Schmidt e Tracz, 2020)

Sobre o setor imobiliário, é preciso ressaltar que este está setorizado, em três atividades: 1) Indústria de construção civil; 2) Indústria de materiais de construção; e 3) Indústrias ligadas ao setor terciário, aquela responsável pela compra, venda, locação e incorporação de imóveis (Botelho, 2007).

Porém, é preciso ressaltar que essa estruturação não ocorre de forma igualitária, o que pode causar um processo de valorização desse mercado, havendo um ajuste dinâmico e contínuo, por conta das mudanças ocorridas naquela urbanidade e no ambiente (Ramos, 1999).

Assim, aqueles envolvidos naquele mercado procuram se estabelecer em regiões, obviamente que possuam maior capacidade de valorização, tais quais universidades, shoppings, empresas de grande porte e de empreendimentos públicos e que possam atrair mais pessoas (Silva, 2018).

Para Schmidt, Tows e Mendes (2013, p.63) “as Instituições de Ensino Superior (IES) dinamizam o mercado imobiliário” e atores cruciais para o mapeamento e reconhecimento das transformações ocorridas no seu entorno.

Isso ocorre, inclusive, por conta de um fator determinante para o mercado imobiliário, qual seja - a localização, como descrito por González (1997):

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 (González, 1997, p.21).

É nesse sentido que Baumgartner (2015) enfatiza esse pensamento ao evidenciar a conduta do Estado brasileiro, que a partir da década de 1960, quando se incentivou a criação de novas universidades ou ainda a expansão de campus em Instituições já existentes, instaurando a estratégia de desenvolvimento urbano, em especial de regiões com uma economia do espaço urbano mais degenerada.

O autor destaca ainda que, quando instaladas em cidades pequenas e médias, a influência gerada pelas universidades quanto aspectos políticos, culturais e econômicos se torna mais evidente do que em municípios de grande porte, onde há diversificação econômica. (Baumgartner, 2015).

Assim, destaca-se que tais mudanças acabam gerando consequências para a localidade, assim como a atração dos promotores imobiliários, na busca pela lucratividade, reorganizando e gerando investimentos nos espaços próximos às IES, conforme apontado por Pinheiro (2018), quando o mesmo reforça o quanto esse tipo de Instituição conseguem (re) formar tanto o espaço urbano, quanto as dinâmicas daquela sociedade, já que “possuem potencial para promover impactos diretos e indiretos, como geração de empregos, construção de edifícios, atração de profissionais qualificados, abertura e/ou melhoria de novos comércios” (Pinheiro, 2018, p.41).

Essa dinâmica adotada, corrobora com a ideia de que as universidades possuem um grande potencial de transformação do espaço urbano e atração de empreendimentos, em especial do ramo imobiliário, conforme observado em estudos realizados em diversas partes do país.

Portanto, é nesta conjuntura que a implantação de uma Instituição Superior de Ensino pode potencializar e se destacar quanto a modificação, tanto da dinâmica social e econômica, como também do próprio local, o que, por consequência, estimula o desenvolvimento do setor imobiliário, sendo nesse caso, fomentado como uma política pública de larga escala e alcance.

Nessa perspectiva, descreve-se abaixo um resumo do apanhado nesses estudos, como o realizado por Edrobe Andrade (2016) que discute as contribuições trazidas pelas Universidades na cidade de Montes Belos-GO e como a presença de instituições de ensino superior transformou a cidade em pólo universitário, o que apresentando um contexto histórico do crescimento do ensino superior em Goiás, em especial quanto a implementação da Universidade do Estado de Goiás (UEG) e de uma outra instituição (essa da iniciativa privada).

Em seu texto Andrade (2016) destaca:

Os dados evidenciam que muitos alunos migram de outras cidades para morarem em São Luís de Montes Belos, muitas vezes, acompanhados de suas famílias, que fixam residência no município, movimentando o setor imobiliário, o comércio, enfim, a economia do município como um todo (Andrade, 2016, p.52).

Esses estudos corroboram, assim, com as verificações de que a instalação de uma Universidade tende a impactar não só economicamente, como também nas transformações sociais, culturais, políticas e ambientais em sua circunscrição.

Nesse sentido se referênciamos o estudo apresentado por Alexandre Rocha (2019), que verificou os impactos socioeconômicos realizados no município de Angicos-RN, com a implantação da Universidade Federal Rural do Semiárido (UFERSA).

O autor aborda questões referentes a espaço físico e social, assim como ocupação e urbanização de pequenas cidades (que é o caso da cidade de Angicos-RN), com a criação de universidades e destacando uma perspectiva

relaciona a política pública nacional de expansão universitária no Brasil, onde conclui que:

[...] pode promover o crescimento econômico através de uma IFES com estrutura e recursos investidos tão igual aos repassados a cidade promovendo que a Instituição tenha importante participação social e econômica na região [...] (Rocha, 2019, p.206).

Também se destaca as pesquisas desenvolvidas e apresentadas por meio de artigos em outras regiões do Brasil, como os de Hoff, Martins e Sopeña (2011) que verificaram os impactos quantitativos no desenvolvimento da cidade de Sant'Ana do Livramento - RS após a instalação da Universidade Federal do Pampa (UNIPAMPA) e os de Barth; Souza; Schwab (2020), quanto às contribuições da criação da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS) para desenvolvimento regional e local.

No primeiro caso, os autores analisaram os impactos nos setores imobiliários, gastronômicos, comerciais, onde os pesquisadores realizaram as verificações junto aos alunos da UNIPAMPA, quanto a evolução dos gastos dos mesmos e também quanto ao pagamento pela universidade referentes a prestadores de serviços na localidade, bem como o de salários e bolsas pagas pela IES para servidores e discentes e destaca que:

Investimentos planejados pelo Campus Livramento, bem como a ampliação de suas atividades, deverão fortalecer ainda mais a noção de que a universidade poderá contribuir em termos endógenos para a região. De outro lado, novos investimentos surgirão, modificando o perfil da economia local e agregando valor e inovação (Hoff; Martin; Sopeña, 2011b, p. 180).

Já no outro artigo, os estudiosos verificaram a contribuição gerada pela criação da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS), que está localizada nos três estados da região Sul, trazendo um histórico sobre a Mesorregião Grande Fronteira MERCOSUL (Sudoeste do Paraná, Oeste de Santa Catarina e Noroeste do Rio Grande do Sul), trazendo aspectos da própria IES pesquisada e todo o investimento realizado com aquela instituição e os desdobramentos na região.

Os autores concluem que a UFFS tem importante relevância para a região, mesmo com pouco tempo de funcionamento.

Os resultados evidenciam que, a UFFS em consonância com seu projeto de universidade, pública e popular, de qualidade, tem contribuído para o desenvolvimento da Mesorregião Grande Fronteira Mercosul, mediante a formação acadêmica de cidadãos conscientes e comprometidos, a investigação e produção científica, a inserção social via ações de extensão universitária, além do impacto promovido em diferentes setores da economia local (Barth, Souza, Schwab, 2020, p. 13).

O artigo trazido por Ferreira e Santos (2017), sobre os impactos na economia local de Volta Redonda-RJ, trazidos com a ampliação dos *campi* da Universidade Federal Fluminense (UFF), evidencia a influência das políticas expansionistas e de interiorização do ensino superior no Brasil e o quanto essa implementação impacto no desenvolvimento da economia daquele município.

Os autores apresentam o contexto histórico do município de Volta Redonda, localizado no sudeste brasileiro e trazem dados da pesquisa realizada junto aos alunos e o quanto eles gastam no município e também o levantamento salarial dos servidores daquela IES. Além disso, foi verificado os gastos e despesas de custeio, investimento e manutenção da UFF - Campus de Volta Redonda (Ferreira e Santos, 2017).

A pesquisa apresenta dados, como o impacto da UFF no PIB da cidade, onde observou-se que “o impacto da UFF-VR é de aproximadamente 0,74% no PIB do município, sem levar em consideração o efeito multiplicador de Keynes” e complementam:

Esses dados tornam-se relevantes para análise de políticas públicas de desenvolvimento regional ao proporcionar dados que podem apoiar a análise do retorno econômico de investimento em atividades educacionais. Assim, a partir destas informações, é possível comparar o impacto dos investimentos na ampliação da educação superior em relação à eficiência econômica de isenções fiscais (muito comuns em todas as esferas do poder público no Brasil) para a instalação de novas empresas em determinada localidade. (Ferreira; Santos, 2018, p.106).

Ainda, quanto a revisão de literatura de estudos realizados em diversas partes do Brasil, a dissertação realizada por Arakaki (2020) sobre o estudo de caso quanto aos efeitos da implantação da Universidade Federal do Tocantins (UFT) no mercado imobiliário de Palmas - TO.

Em seu estudo, o autor fundamenta a sua pesquisa na Teoria dos Pólos de Crescimento de Perroux, quanto ao desenvolvimento local subsidiado pela

implementação de uma universidade em uma determinada localidade. Dessa forma, o autor desenvolve seu tema verificando, historicamente, o crescimento do espaço urbano no entorno do campus da UFT - Palmas, bem como a valorização dos terrenos e imóveis localizados naquela região.

Em suas considerações, o pesquisador verifica que:

Os investimentos em infraestrutura e o crescimento demográfico estimularam um ciclo de valorização e urbanização nas regiões adjacentes à universidade, proporcionando uma expansão e crescimento do mercado imobiliário que pode ser detectado por meio do visível aumento da ocupação territorial na região [...] (Arakaki, 2020c, p.107).

No caso específico da Universidade Federal da Integração Latino-Americana, essa influência, por conta de seus servidores e discentes, se expande, considerando tratar-se de uma Universidade que possui uma característica de internacionalização com o recebimento de alunos, professores e TAE's não só de outras partes do Brasil, mas também de outros países da América Latina.

4 UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA

O processo de ampliação das Instituições de Ensino Superior (IES), iniciada, em especial, pelo governo federal, percebendo a necessidade de interiorização do Ensino Superior - o qual é, constitucionalmente responsável, se estabeleceu diante da verificação da necessidade de se racionalizar a estrutura física e humana já existente e, por outro, possibilitar a criação de novas instituições, com a contratação de técnicos e professores, além do incremento do número de vagas e matrículas de alunos na rede superior de ensino federal (Silva; Castro, 2014).

Neste contexto, assumindo publicamente o papel desempenhado por uma universidade no processo de desenvolvimento local, em 16 de agosto de 2010, após muito debate, a Lei nº 12.189 criou a Universidade Federal da Integração Latino-Americana (UNILA, 2020a, p. 1).

Assim, neste capítulo, apresentamos um breve histórico e o processo de criação até a instalação da UNILA, na primeira seção e após, trazemos alguns dados da UNILA sobre a sua evolução pertinente ao aumento de alunos e de servidores (docentes e técnicos) ao longo dos anos, bem como a variação de seu orçamento, a fim de demonstrar a sua dimensão no cenário da cidade de Foz do Iguaçu-PR.

4.1 CONTEXTO HISTÓRICO DA UNILA

Antes de abordarmos especificamente o caso da UNILA cabe destacar a observação de (CERVO, BUENO, 2015) ao descrever o Brasil buscando estar na vanguarda e liderança regional, assumiu a função de fomentar e propor estruturas que viessem a integrar a região sul-americana e posteriormente a América Latina já no início do século XXI. O que se deu, quase que naturalmente, considerando fatores como economia e experiência internacional.

Considerando que a universidade “é um lugar estratégico para promover a integração via cultura e conhecimento, uma vez que a cultura é vista como um fator determinante no comportamento do Estado e dos processos de integração

regional” (Araujo, 2010, p.8), fica clarificado que o caminho seguido no Governo Lula (2003 a 2010) passava pela criação de uma Universidade que pudesse produzir tal integração.

Lima, Moniz e Prolo (2019), trazem um apanhado de aspectos relacionados a disseminação de uma consciência integradora, tais como:

I - o direcionamento de um olhar voltado para o continente e para o povo latino-americano (Ricobom, 2010 *apud* Lima, Moniz e Prolo, 2019, p.1);

II - o conceito de integração regional ultrapassa a dimensão comercial/econômica, priorizando fundamentos que transitam entre os aspectos sociais, políticos e, principalmente, culturais (Corazza, 2010 *apud* Lima, Moniz e Prolo, 2019, p.1);

III - a promoção de um espaço universitário intercultural capaz de criar e gestar um pensamento estratégico que beneficie o continente (Araújo, 2014 *apud* Lima, Moniz e Prolo, 2019, p.1);

IV - Um centro irradiador de potencialidades para a América Latina em geral e para a América do Sul particularmente (Rosevics, 2015 *apud* Lima, Moniz e Prolo, 2019, p.1).

Nesse cenário, uma das políticas adotadas estava relacionada a utilização da educação como base integradora da região e assim, a UNILA começou a ser estruturada em 2007, pela Comissão de Implantação, com a proposta de criação do Instituto Mercosul de Estudos Avançados (IMEA), em convênio com a Universidade Federal do Paraná (UFPR) e a Itaipu Binacional. A Comissão de Implantação da UNILA foi instituída pela SESU/MEC, por meio da Portaria nº 43 de 17 de janeiro de 2008 (UNILA, 2020b, p.1).

Assim, a instalação da UNILA, ocorre na cidade de Foz do Iguaçu, devido a sua importante localização estratégica, diante de um objetivo integracionista de sua caracterização de localização na Tríplice Fronteira (Argentina, Brasil e Paraguai), diante, inclusive, de

[...] um projeto político de metas de governo do então Presidente Luís Inácio Lula da Silva, cujo enfoque seria a integração dos povos latino-americanos por meio de uma universidade plural que os unisse em torno do desenvolvimento (Batista; Oliveira, 2019, p.5)

Segundo Castilha (2017), “a Universidade Federal da Integração Latino-Americana (UNILA) começou a ser instituída em 2007, vindo a ser criada pela Lei nº 12.189/2010, tendo as suas atividades acadêmicas iniciando em 16 de agosto de 2010”. A aula Inaugural da UNILA foi ministrada pelo então presidente da República, Luiz Inácio Lula da Silva, no dia 2 de setembro de 2010.

Assim, na colaboração, para a implementação da UNILA, é importante destacar o papel exercido pela Itaipu Binacional, quanto ao empréstimo de salas de aula; custeio do projeto para construção física das unidades da Universidade - que foi elaborado pelo arquiteto Oscar Niemeyer; além da doação de terreno para a supracitada construção (Castilha, 2017).

Ao definir os princípios básicos, o IMEA (2009, p.16), traz o compromisso de “promover a integração pelo conhecimento e pela cultura, para subsidiar a aspiração histórica de uma América Latina solidária e integrada em seus objetivos comuns”, tendo por base três pilares:

1. interação em termos nacionais e transnacionais de forma solidária e com respeito mútuo;
2. compromisso com o desenvolvimento econômico sustentável, tornando-o indissociável da justiça social e do equilíbrio do meio ambiente;
3. compartilhamento recíproco de recursos e conhecimentos científicos e tecnológicos com professores e estudantes da América Latina (IMEA, 2009, p.1).

Para que pudesse iniciar suas atividades, a UNILA lançou edital para a seleção de 30 professores doutores, sendo aberto à participação de professores estrangeiros, em igualdade de condições.

Martins (2010, p. 229), destaca que: “O fato de estar instalada dentro da Itaipu, uma empresa binacional e na região da Tríplice Fronteira, é um convite natural à internacionalização, à integração e à transculturalidade”.

De uma forma geral, existe a incerteza quanto a contribuição da universidade para a cidade de Foz do Iguaçu, já que, até a chegada dos estudantes tão diversos, com relação ao perfil do turista recebido na cidade, pelo seu caráter natural, gera algum tipo de estranhamento por parte da população, acentuado ainda, pelo fato desses estudantes serem subsidiados por políticas públicas de Assistência Estudantil; ocuparem vagas que poderiam ser de

brasileiros; além de possuírem vínculos culturais e étnicos bem distintos do perfil da população de Foz do Iguaçu (Lima; Moniz; Prolo, 2019).

Não obstante, há que ressaltar uma outra vertente criada com a implementação da UNILA, em Foz do Iguaçu, abarcado com essa instalação, que são os valores pagos aos servidores (docentes e TAE's), por meio de vencimentos salariais, assim como a dos estudantes (brasileiros e estrangeiros), com o pagamento de bolsas e auxílios.

4.2 EVOLUÇÃO DA UNILA

A UNILA iniciou as suas atividades administrativo-acadêmicas, no ano de 2010, funcionando no Parque Tecnológico da Itaipu, localizado dentro do complexo da Usina Hidrelétrica de Itaipu (UNILA, 2020c, p. 1).

Logo, para que haja uma melhor visualização quanto ao desenvolvimento numérico da UNILA, descreveremos nessa seção, como isso ocorreu, desde o início das suas atividades, ainda em 2010, até o ano de 2023. Para o cumprimento de tal finalidade, essa seção foi subdividida em 3 subseções, destacadas pelo corpo estudantil (referente aos discentes de graduação e pós-graduação); pelos servidores da UNILA (docentes e técnicos-administrativos); e pelo orçamento da Universidade (quanto a parte de custeio, investimento e pagamento de bolsas).

4.2.1 Corpo estudantil da UNILA

Segundo o Estatuto da UNILA, a Universidade está dividida, academicamente em Centro Interdisciplinares, vinculados a 4 Institutos Latino-Americanos, que abrigarão os cursos de Graduação e de Pós-Graduação (UNILA, 2012): de Arte, Cultura e História (ILAACH); de Economia, Sociedade e Política (ILAESP); de Ciências da Vida e da Natureza (ILACVN); e de Tecnologia, Infraestrutura e Território (ILATIT).

Conforme UNILA (2020d, p.1) o primeiro ingresso, 213 discentes de 4 países (Argentina, Brasil, Paraguai e Uruguai), em 6 cursos de Graduação:

- Ciências Biológicas - Ecologia e Biodiversidade;
- Ciências Econômicas - Economia, Integração e Desenvolvimento;
- Ciência Política e Sociologia - Sociedade, Estado e Política na América Latina;
- Engenharia Civil de Infraestrutura;
- Engenharia de Energia;
- Relações Internacionais e Integração (ITAIPU, 2010, p.1).

Assim, inaugura-se, em Foz do Iguaçu um novo aparato estatal e conseqüentemente, se busca uma projeção de desenvolvimento para a região da chamada Tríplice Fronteira (Argentina, Brasil e Paraguai), com desdobramentos para o restante da América Latina.

A partir de dados obtidos junto à Pró-Reitoria de Graduação da UNILA (PROGRAD/UNILA) e à Rede Sucupira/CAPES, apresentamos na tabela 1, a evolução no quantitativo de cursos, tanto os de Graduação, como os de Pós-Graduação (especializações, mestrados e doutorados).

Tabela 1 - Quantitativo de Cursos na UNILA

Cursos/Ano	2010	2013	2016	2019	2023
Graduação	6	28	29	29	29
Lato-Sensu	-	1	7	11	15
Stricto-Sensu (Mestrado)	-	-	4	12	13
Stricto-Sensu (Doutorado)	-	-	-	1	2

Fonte: PROGRAD/UNILA e CAPES (2023).

Os dados encaminhados pela PROGRAD e PRPPG, demonstram ainda um substancial aumento no quantitativo de discentes matriculados na UNILA desde sua criação, chegando a 6.686 discentes de Graduação; 292 de *Lato Sensu*; 649 de *Stricto Sensu* (sendo 574 matriculados em Programas de

Mestrado; 75 no Programa de Doutorado) em agosto/2023, conforme pode ser verificado na Tabela 2.

Tabela 2 - Quantitativo de alunos matriculados na UNILA

Cursos/Ano	2010	2013	2016	2019	2023
Graduação	213	1023	3303	5425	6671
Lato-Sensu	-	-	169	231	422
Stricto-Sensu (Mestrado)	-	-	126	360	460
Stricto-Sensu (Doutorado)	-	-	-	-	60

Fonte: PROGRAD/PRPPG (2023).

Nesse sentido, a fim de se verificar o perfil atual dos discentes e considerando que a UNILA recebe estudantes de diversas partes do Brasil, demonstra-se na tabela 3 a origem dos discentes brasileiros que estavam matriculados em setembro de 2023 na UNILA.

Tabela 3 - Distribuição de alunos na UNILA, por naturalidade

Origem/Discentes	Graduação	Lato-Sensu	Mestrado	Doutorado
Foz do Iguaçu	1.474	49	77	11
Região Sul (exceto Foz do Iguaçu)	2.225	148	204	39
Região Sudeste	491	72	29	5
Região Nordeste	92	64	21	-
Região Norte	114	19	14	-
Região Centro-Oeste	62	23	7	1
Total	4.458	375	352	56

Fonte: PROGRAD/PRPPG (2023).

Observa-se que 66,93% dos estudantes de graduação são naturais de outras regiões do Brasil. Por outro lado, esse número chega a 86,93% nos cursos de *Lato-sensu*; 78,12% estudantes de Mestrado não são oriundos de Foz do Iguaçu; e 80,35% considerando os discentes de Doutorado.

Complementarmente, considerando a missão internacional da UNILA, verificou-se, conforme demonstrado na tabela 4, a origem desse grupo de discentes, conforme dados de setembro de 2023.

Tabela 4 - Distribuição de alunos na UNILA, por nacionalidade

Origem/Discentes	Graduação	Lato-Sensu	Mestrado	Doutorado
Mercosul (exceto Brasil)	572	15	34	2
Demais Países da América do Sul	919	20	55	-
América do Norte, Central e Caribe	698	7	11	2
Outras Regiões	24	5	8	-
Total	2.213	47	108	4

Fonte: PROGRAD/PRPPG (2023).

Assim, de uma forma geral, a UNILA conta com 2.372 discentes oriundos de fora do Brasil, destacando-se aqueles que se deslocaram de países mais distantes da sede da UNILA, em Foz do Iguaçu - totalizando 41,52% - América do Sul (exceto Mercosul).

4.2.2 Servidores da UNILA

Na Universidade, o quadro de colaboradores conta com corpo docente e TAE's. Assim, os dados descritos na tabela 5 trazem o quantitativo de cada categoria, após a criação da UNILA (2010), por meio de concursos públicos.

Tabela 5 - Quantitativo de servidores efetivos na UNILA, por categoria

Categoria	2010	2013	2016	2019	2023
Docentes	-	144	372	430	418
TAE	-	157	519	534	537
Total	-	301	891	964	955

Fonte: PROGEPE (2023).

Assim como verificado junto aos discentes, a tabela 6 apresenta os dados referentes à origem dos servidores, por Estado, conforme dados de outubro de 2023, fornecidos pela Pró-Reitoria de Gestão de Pessoas da UNILA.

Tabela 6 - Quantitativo de servidores na UNILA, por origem.

<i>Categoria</i>	<i>Docente</i>	<i>TAE</i>
<i>Foz do Iguaçu</i>	11	289
<i>Região Sul</i>	302	146
<i>Região Sudeste</i>	25	12
<i>Região Nordeste</i>	2	3
<i>Região Norte</i>	1	4
<i>Região Centro-Oeste</i>	3	-
<i>Não informado</i>	74	83
<i>Total</i>	418	537

Fonte: PROGEPE (2023).

Existe assim, um quantitativo significativo de servidores nascidos em outras regiões do Brasil e até mesmo de outros países, devido a característica internacionalista da UNILA. Observa-se da Tabela 6 que apenas 2,6% dos docentes lotados na UNILA são naturais de Foz do Iguaçu e chega a 53,8% do total de TAE's.

Esses servidores, seja com a mudança de localidade para Foz do Iguaçu, ou seja, de moradores locais, que passaram a aumentar sua renda com a aprovação em concurso público, incrementam na economia local, em diversas áreas do comércio e serviço, movimentando assim, financeiramente o município como um todo.

4.2.3 Orçamento da UNILA

As Universidades Federais possuem diversas garantias emanadas pela Constituição Federal de 1988, entre elas destacamos a autonomia financeira e patrimonial, a fim de garantir a liberdade de produção de pensamento, diante do tripé ensino, pesquisa e extensão. voltados sempre para a busca pela qualidade do ensino superior (Caetano, 2019). O autor ainda complementa sobre o princípio da autonomia:

[...] está relacionado diretamente com a capacidade que as universidades federais têm de autonomia orçamentária e financeira, o que pode incorrer em possível submissão perante os poderes político e econômico, como vem ocorrendo com as recentes reformas fiscais e econômicas no Brasil (Caetano, 2019, p. 6).

Dessa forma, a UNILA, considerando a sua autonomia universitária, definiu no Art. 197 de seu Regimento Interno que o orçamento é coordenado desde a elaboração até a consolidação pela Pró-Reitoria de Planejamento, Orçamento e Finanças (PROPLAN) e aprovado pelo Conselho Universitário (CONSUN) (UNILA, 2012).

Ainda, no site da UNILA, constam algumas informações de extrema relevância para entendermos como se ocorre essa elaboração e organização geral do orçamento, o qual replicamos:

O processo orçamentário tem sua obrigatoriedade estabelecida na Constituição Federal, art.165, que determina a necessidade do planejamento das ações de governo por meio do: 1. Plano Plurianual de Investimentos - PPA; 2. Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO. e 3. Lei Orçamentária Anual – LOA (UNILA, 2023, p.1)

Considerando, como já visto, que o orçamento da Universidade pode ultrapassar os limites de sua estrutura física, em especial com os salários, que por sua vez se reflete em gastos dos servidores e dos próprios discentes na

cidade, apresentamos na tabela 7, os dados referentes aos itens de salários, investimentos, e pagamento de bolsas e auxílio, até outubro/2023.

Tabela 7 - Orçamento (custeio e investimento) na UNILA (milhões R\$)

Tipo	2011	2014	2017	2020	2023
<i>Pessoal e Encargos Sociais</i>	11,590	48,467	103,563	135,256	148,557
<i>Investimentos</i>	76,600	25,290	19,109	7,727	7,184
<i>Bolsas e Auxílios</i>	1,537	4,691	9,205	10,789	10,348
<i>Outras Despesas</i>	16,514	31,404	35,229	22,989	36,958
<i>Orçamento Total</i>	106,241	109,852	167,106	176,761	203,047

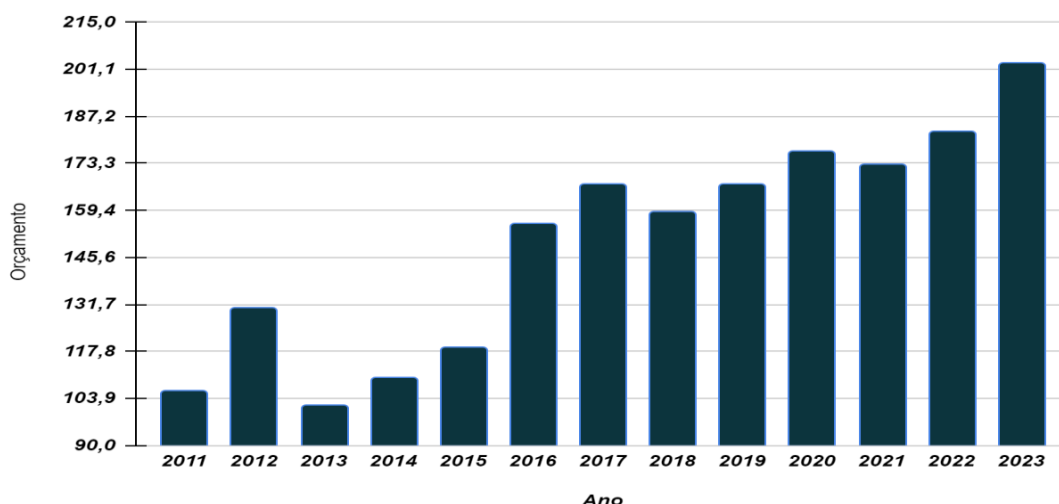
Fonte: PROPLAN (2023) e Portal da Transparência (2024).

Nesse sentido, o Gráfico 1, indica o orçamento destino à UNILA desde sua criação, em 2010 e, portanto, considerando o orçamento aplicado em 2011 até 2023, percebendo assim, uma forte variação, ao longo dos anos, mesmo com o aumento no número de discentes e colaboradores (como visto nas tabelas anteriores), muitas vezes, inclusive, havendo em alguns momentos uma forte diminuição em seu orçamento, o que causa diversos impactos negativos nas atividades desempenhadas pela Universidade.

Embora, conforme descrito no Gráfico 1, o orçamento da UNILA cresceu substancialmente, a partir de 2013. Por outro lado, é possível verificar, em especial no período entre 2017 e 2020, uma variação quase linear, e até negativamente, em certos momentos.

Do referido gráfico se depreende algumas variações perceptíveis, como um aumento forte a partir de 2014.

Gráfico 1 - Orçamento nominal disponibilizado para a UNILA (milhões R\$)



Fonte: Portal da Transparência do Governo Federal (2024).

Assim, após a implantação dos últimos cursos de graduação, o que elevou substancialmente o orçamento da UNILA, em especial, com o aumento no número de alunos, projetos de extensão, distribuição de bolsas, com o propósito de buscar a permanência estudantil, entre outros.

4.2.3.1 O impacto financeiro da UNILA no município de Foz do Iguaçu, com a arrecadação de ISSQN

Complementarmente, para a verificação quanto a um possível impacto financeiro do orçamento da UNILA no município de Foz do Iguaçu, apresentamos na Tabela 8, os dados sobre a arrecadação da Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu-PR (PMFI-PR) no período de 2011 a 2023, destacando o ponto do Imposto sobre o Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN), que é pago pelas empresas que funcionam nos municípios.

Tabela 8 - Arrecadação PFMI - PR (milhões R\$)

Tipo	2011	2014	2017	2020	2023
ISSQN	28,391	54,953	90,919	86,195	195,780
Arrecadação Total	422,581	704,606	723,908	1.057,680	1.485,992

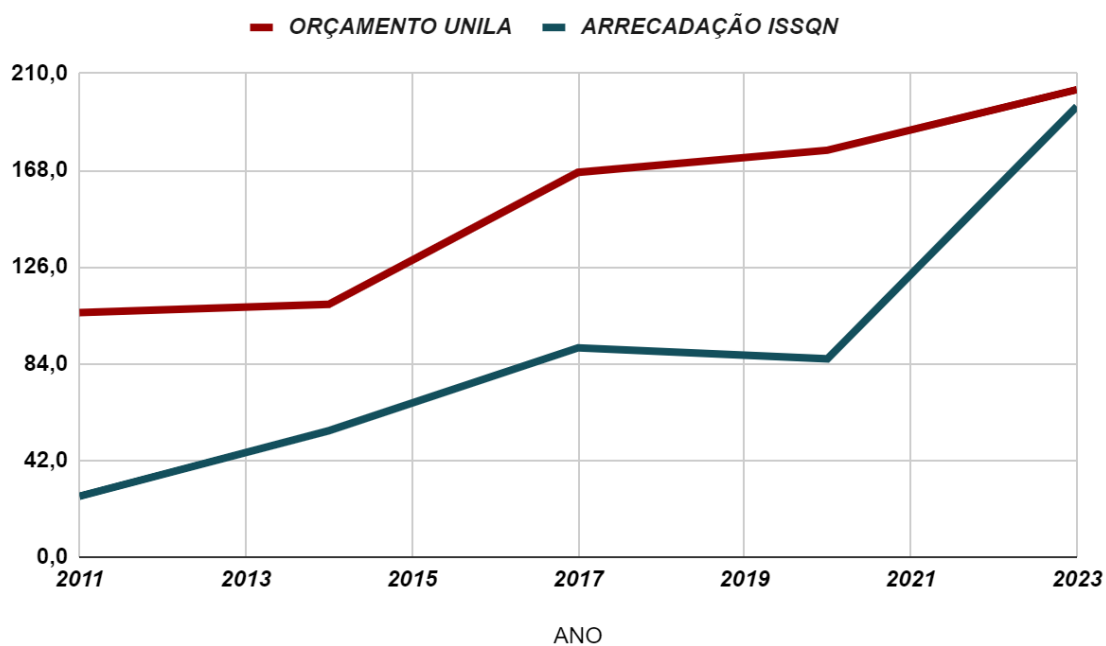
Fonte: Portal da Transparência PMFI (2024).

Assim como os próprios investimentos da IES, com a contratação de empresas, por exemplo, para prestação de serviços ou construção de obras ou ainda com compra de equipamentos, muitas vezes locais, gera um efeito cascata, com a geração de empregos, aumento na arrecadação de impostos, entre outros, como verificado na tabela 8.

Suplementarmente, cabe destacar, que essa prestação de serviços, acaba gerando receita para o município, e por consequência, trazendo inúmeros benefícios para a melhoria ou implantação de políticas públicas locais em diversas áreas.

Dessa forma, apresentamos no Gráfico 2 a relação do orçamento da UNILA, com a arrecadação da PMFI.

Gráfico 2 - Evolução do Orçamento da UNILA e Arrecadação de ISSQN-PMFI (milhões R\$)



Fonte: Elaboração própria (2024).

Assim, é perceptível que a evolução da arrecadação do ISSQN pela PMFI, coincide com o incremento do orçamento da UNILA, desde sua criação, sendo um fator importante, portanto, para o desenvolvimento econômico do município. É evidente que existam outros fatores que corroboram para o crescimento do

ISSQN, em especial após o período de pandemia (2020 a 2022), porém, tais investigações não cabem no presente estudo.

Dessa forma, após o aqui apresentando, indicaremos na terceira e última parte da presente dissertação, a metodologia para o desenvolvimento desta pesquisa e na sequência as conclusões e as nossas considerações finais

5 METODOLOGIA

A ciência surge no contexto humano como uma necessidade de saber o porquê dos acontecimentos (Lakatos; Marconi, 2003, p. 84), como um modo de compreender e analisar o mundo através de um conjunto de técnicas e métodos.

Castro (1976) define a pesquisa descritiva como uma captura de um determinado cenário em uma situação específica:

Quando se diz que uma pesquisa é descritiva, se está querendo dizer que se limita a uma descrição pura e simples de cada uma das variáveis, isoladamente, sem que sua associação ou interação com as demais sejam examinadas (Castro, 1976, p. 66).

Segundo Silva e Menezes (2000, p.21):

A pesquisa descritiva visa descrever as características de determinada população ou fenômeno ou o estabelecimento de relações entre variáveis. Envolve o uso de técnicas padronizadas de coleta de dados: questionário e observação sistemática. Assume, em geral, a forma de levantamento.

Nesse sentido, o presente estudo buscou descrever o fenômeno do crescimento do mercado imobiliário de Foz do Iguaçu, após a implementação da Universidade Federal da Integração Latino-Americana (UNILA).

Assim, essa pesquisa apontou para um estudo de caso da referida Instituição de Ensino Superior, onde conforme Godoy, Pereira e Terçariol (2009) *apud* Triviños (1987, p. 133) o estudo de caso "é uma categoria de pesquisa cujo objeto é uma unidade que se analisa profundamente".

A pesquisa foi estabelecida em 3 etapas realizadas de formas concomitantes e conectadas, distribuídas na parte introdutória, com a apresentação inicial do estudo, bem como a descrição do problema; dos objetivos, das hipóteses e a apresentação da dissertação. Na segunda parte, foram desenvolvidos o referencial teórico e a revisão de literatura utilizada para a elaboração desta dissertação, e por fim, na terceira etapa, realizou-se a coleta e a análise de dados da pesquisa realizada.

5.1 DESCRIÇÃO DA PARTE INTRODUTÓRIA

Com o intuito de apresentar o estudo, se descreveu, introdutoriamente, os aspectos inerentes ao entorno do objeto de estudo, ou seja, a possível influência gerada no mercado imobiliário de Foz do Iguaçu, com a implementação da UNILA, trazendo a justificativas para a realização desta dissertação como a devida relação de aderência ao escopo do programa e a área de concentração na qual está vinculada.

Conforme trazido por Martins (1994), “O principal objetivo do ser humano é conhecer a verdade e a realidade. Para isso, utiliza vários mecanismos, entre eles, a pesquisa científica [...]” (Martins, 1994, p.1).

Portanto, para se chegar ao conhecimento daquilo que se busca pesquisar, é preciso conhecer o problema, apresentando para isso hipóteses, conforme foi destacado ainda na parte introdutória desta dissertação, sendo delimitado por objetivos, tanto geral, quanto específicos.

5.2 DO REFERENCIAL TEÓRICO E DA REVISÃO DE LITERATURA

A seguir, na segunda etapa, se abordou a pesquisa bibliográfica, alçada em referencial teórico e a revisão de literatura, por meio de colaborações científicas, o qual apoiou toda a discussão posterior, com a apresentação de conceitos que guiam a pesquisa, destacando as definições de desenvolvimento regional e local.

Para Andrade (2010, p. 25):

A pesquisa bibliográfica é habilidade fundamental nos cursos de graduação, uma vez que constitui o primeiro passo para todas as atividades acadêmicas. Uma pesquisa de laboratório ou de campo implica, necessariamente, a pesquisa bibliográfica preliminar. Seminários, painéis, debates, resumos críticos, monográficas não dispensam a pesquisa bibliográfica. Ela é obrigatória nas pesquisas exploratórias, na delimitação do tema de um trabalho ou pesquisa, no desenvolvimento do assunto, nas citações, na apresentação das conclusões. (Andrade, 2010, p. 25).

Nesse sentido, com a referida pesquisa bibliográfica se investigou as associações entre as Instituições de Ensino Superior e a influência destas no

desenvolvimento nas regiões nas quais são instalados esses aparelhos de política pública.

Para a continuidade da exploração do objeto estudado, foi abordada a mesma dinâmica, descrevendo as conexões entre o mercado imobiliário e o desenvolvimento do espaço urbano, apresentando alguns estudos de caso realizados em todas as regiões do Brasil, correlacionados, em especial, com a implantação de Instituições Superiores de Ensino.

Após a presente dissertação abordou o caso específico da UNILA, apresentando o contexto histórico daquela Universidade, bem como o levantamento de dados quantitativos referentes aos discentes, docentes, técnico-administrativos e as origens desses indivíduos, para que se possa avaliar o quão foi determinante a disponibilidade de imóveis, com esse quantitativo de pessoas chegando para trabalhar e estudar na cidade de Foz do Iguaçu.

Ainda nesse tópico, referente à UNILA, se mostrou importante verificar as questões atreladas ao orçamento recebido pela Instituição, o que por consequência gera um desencadeamento econômico em toda a cidade, impactando diretamente em diversos setores da economia local, em especial na área de comércio e serviços, com o acesso a esses pontos pelos servidores e discentes.

Após esses levantamentos, o estudo passou a abordar, diretamente, os pontos centrais desta pesquisa, ou seja, as verificações referentes à ocupação do espaço urbanos e as percepções dos atores enredados e relacionados direta ou indiretamente com o mercado imobiliário.

Assim, foram realizadas as coletas de dados, que posteriormente, para finalização desta dissertação possibilitou examiná-los e discuti-los. Para isso, explicaremos a seguir, a metodologia que foi utilizada para essa etapa.

5.3 DA COLETA E DA ANÁLISE DE DADOS

Assim, nesta terceira e última etapa, destaca-se as questões referentes à coleta de dados, as quais foram realizadas considerando três conjunturas:

A primeira, buscou verificar o desenvolvimento espacial da região na qual a UNILA está fisicamente inserida, com suas unidades. Para tal, se pesquisou, geograficamente, a inserção territorial, ou seja, os bairros próximos das unidades daquela IES.

Complementarmente, se examinou, por meio de imagens que serão apuradas utilizando o programa computacional *Google Earth®*, a disposição espacial dessas regiões, ao longo do tempo e para isso, o recorte utilizado será a partir do ano de 2007, quando se iniciaram as tratativas para a criação da UNILA em Foz do Iguaçu e comparando com as imagens atuais.

Nesse ponto, se destaca que a utilização da ferramenta citada se deu, após reunião junto ao Parque Tecnológica de Itaipu (PTI), iniciada após o envio de e-mail para aquela organização (APÊNDICE A) e com o posterior agendamento de reunião, quando se verificou a inexistência de banco de dados com imagens históricas do espaço pesquisado (Região Norte de Foz do Iguaçu).

A segunda conjuntura, verificou o surgimento e expansão de empreendimentos imobiliários, como loteamentos, condomínios residenciais, conjuntos de quitinetes voltadas para estudantes.

Inicialmente se buscou dados históricos, junto à Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu (APÊNDICE B), com objetivo de apurar dados quantitativos e históricos do da evolução de imóveis e empreendimento (residenciais, multiresidenciais, comerciais e de serviços), porém, como não obtivemos resposta da PMFI, tratamos essa verificação com imagens fotográficas desses tipos de imóveis, bem como pelo questionário de percepção que foi aplicado e segue descrito no próximo item da coleta de dados.

Isocronicamente, a terceira conjuntura, apresentou a percepção dos principais atores que abrangem este estudo, tanto por possuírem compreensões específicas em seu cenário de atuação, quanto, por estarem, em certo grau, entrelaçados.

Para tal, foi destacada e avaliada a percepção dos agentes imobiliários, uma vez que esses estão diretamente ligados com as transações imobiliárias e atuam como intermediários entre compradores e vendedores.

Da mesma, se buscou as respostas da sociedade, em virtude de possuir o papel de comprador e vendedor, e algumas vezes como locatário de imóveis

que possuem como público estudantes e servidores. Além disso, complementarmente, podem possuir uma visão mais geral sobre a influência que a implementação da UNILA causou ao longo do tempo na transformação (ou não) da região.

Concomitantemente, será verificado junto aos servidores da UNILA, a percepção destes com relação aos mesmos temas da sociedade, pois também podem estar inseridos nas transações imobiliárias, tanto para aqueles que são moradores de Foz do Iguaçu desde antes do ingresso no serviço público, quanto os que se instalaram posteriormente.

Cabe ressaltar que os questionários serão elaborados utilizando a Escala Likert, descrita por Malhotra (2001), como uma tipologia que:

[...] têm várias vantagens, é fácil de construir e de aplicar, os entrevistados entendem rapidamente como utilizar a escala, o que a torna adequada para entrevistas. A escala Likert requer que os entrevistados indiquem seu grau de satisfação ou insatisfação em relação ao serviço prestado (Malhotra, 2001 *apud* Almeida Junior, 2017, p.218).

Analogamente, nesse cenário, nas questões relacionadas ao grau de percepção, serão apresentadas as opções: concordo totalmente, concordo parcialmente, não concordo e nem discordo, discordo parcialmente e discordo totalmente. Além disso, como forma de enriquecimento e contribuição, será possibilitado ao respondente explicitar considerações que julgue importantes.

Assim, os questionários serão aplicados de forma distinta para os três grupos identificados, ou seja, para os agentes imobiliários; para a sociedade; e para os servidores da UNILA. Os formatos de aplicação, serão descritos na próxima seção, de forma detalhada.

5.3.1 Da Aplicação dos Questionários

A aplicação dos questionários se deu de forma similar, porém é preciso destacar algumas especificidades de cada grupo, bem como apresentar os desafios encontrados, por conta da particularidade de cada conjunto, as quais serão descritas na seção 6.3 desta dissertação, trazendo inclusive as dificuldades encontradas e a forma com que tais questões foram contornadas.

Dessarte, para se possibilitar a coleta de dados junto aos agentes imobiliários foi encaminhado e-mail, no dia 30 de janeiro de 2024, para a superintendência do Conselho Regional de Corretores Imobiliários da regional de Foz do Iguaçu (APÊNDICE C), com a finalidade de se realizar o levantamento do quantitativo de imobiliárias e corretores de imóveis, bem como para a possibilidade de disponibilização de contato desses agentes e também a existência de dados históricos referentes a valorização dos imóveis da região.

Após, foi realizado o envio dos questionários aos agentes imobiliários (APÊNDICE D), com o propósito de se verificar a percepção dos mesmos quanto a influência da UNILA no mercado imobiliário de Foz do Iguaçu, bem como referente a valorização e crescimento no número de imóveis (destacando aqueles imóveis voltados para estudantes da UNILA), de forma mais específica, bem como questões referentes à percepção sobre investimentos pelo poder público, com a instalação ou melhoria de aparatos de lazer, saúde, educação, transporte, os quais também foram replicadas aos demais grupos.

Especificamente, quanto ao questionário aplicado junto a sociedade (APÊNDICE E) se buscou verificar também, o tempo de residência na região, considerando esse ser um fator importante para verificar a percepção da sociedade quanto a evolução histórica do mercado imobiliário da região em paralelo com o surgimento e implementação da UNILA em 2010, bem como a localidade de moradia dos residentes dos locais abordados, para a aplicação do questionário.

Para isso, se procurou estabelecer contato junto ao Centro Comunitário da Vila C, de forma presencial, no dia 05 de fevereiro de 2024, uma vez que aquele local oferta cursos nas mais diversas áreas e os três turnos (matutino, vespertino e noturno), e portanto, tendo grande fluxo do público-alvo desta pesquisa, uma vez que recebe moradores, embora em sua maioria, da região norte de Foz do Iguaçu, também é frequentado por moradores de outras regiões do município.

A indicação do Centro Comunitário, para aplicação do questionário é que o mesmo ocorresse *in loco*, abordando diretamente os frequentadores do local, inclusive com os colaboradores, uma vez que se trata de moradores da região.

Além dessa localidade, houve a comunicação com a Associação de Moradores da Vila A, no dia 06 de fevereiro de 2024, considerando que a mesma

está inserida no raio de abrangência do estudo, onde até dezembro de 2022 abrigou a unidade da Reitoria da UNILA, sendo realizado, previamente, via telefone, com o objetivo de verificar a melhor forma de aplicação dos questionários, sendo indicado, por eles, o envio do questionário de forma digital, para replicação pela própria Associação.

Para o terceiro grupo, ou seja, para os servidores da UNILA, o questionário (APÊNDICE F) abordou, além das mesmas percepções descritas anteriormente, serão questionadas algumas particularidades, considerando o perfil dos envolvidos, em especial, por se tratar, de potenciais compradores de imóveis, após a inserção no serviço público, seja como morador originário da cidade ou como migrante de outras regiões, pelo incremento em seu poder de compra.

Nessa perspectiva, o questionário procurou verificar o tempo e a localidade de residência no município e se houve a aquisição de imóvel, sendo aplicado de forma online, com envio do questionário aos grupos de servidores, via *WhatsApp*®, o que foi possível devido a este pesquisador ser servidor da referida Universidade.

Finalizado a aplicação dos questionários, se passou para a avaliação dos resultados obtidos, bem como a verificação do álbum de mapas ora apresentado, e por fim, um breve debate do tema e do caso estudado para elaboração da presente dissertação.

Para a realização dessa avaliação foi contabilizado os resultados obtidos das respostas coletadas nos questionários de forma quantitativa e apresentados por meio de gráficos.

Considerando ainda que os questionários trouxeram um espaço para respostas qualitativas e abertas, se realizou um apanhado, para fins de demonstração da percepção (tanto positivas, quanto negativas) dos atores envolvidos na pesquisa, o que também corroborou para as avaliações das respectivas percepções.

Resumidamente, apresentamos na Tabela 9, a relação de quantitativos de questionários aplicados juntos aos grupos pesquisados. Cabe destacar nesse ponto, que não existem dados referentes a população por bairros de Foz do Iguaçu e, dessa forma, utilizamos os dados da população geral do município.

Tabela 9 - Questionários aplicados por grupo

Grupo	Questionários Aplicados	População
Agentes Imobiliários	38	1.172
Sociedade	183	285.415
Servidores UNILA	200	955

Fonte: elaboração própria (2024) a partir de CRECI-PR (2024); IBGE (2024); PROGEPE/UNILA (2024).

Ao final, foram abordadas as visões deste autor, traçando um paralelo entre os objetivos da pesquisa e os resultados encontrados, em um apanhado geral, das implicações quanto a implementação da UNILA para o desenvolvimento do mercado imobiliário da região Norte de Foz do Iguaçu.

6 AVALIAÇÕES E DEBATES

Neste último capítulo, apresentamos as avaliações obtidas com o encerramento da presente pesquisa, e buscaremos iniciar um debate inerente ao estudo realizado desencadeado após a apresentação da revisão de literatura e referencial teórico acerca dos temas relacionados com as características de desenvolvimento (regional, local e territorial); bem como a importância das Instituições de Ensino Superior para as localidades nas quais elas estão inseridas e a ocupação do espaço urbano a partir disto e por fim a apresentação do caso aqui estudado da Universidade Federal da Integração Latino-Americana.

Assim, para o desenrolar deste capítulo, dividimos em duas seções, de forma que primeiramente apresentaremos os efeitos da referida implementação na ocupação do espaço urbano das regiões do entorno das instalações da UNILA, tendo como marco temporal o período entre 2007 e 2024, criando um recorte desde o início do projeto de criação da Instituição, passando pela sua criação e chegando aos dias atuais.

Embora solicitado junto à Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu (PMFI) respostas quantitativas pertinentes à tipologia dos imóveis ao longo do período de 2007 a 2024, como por exemplo, a evolução no número de condomínios residenciais; de loteamentos; de imóveis multiresidenciais; de comércios; de serviços, buscamos, alternativamente realizar outro tipo de verificação.

Assim, complementarmente, descrevemos, de forma sucinta, as questões referentes ao mercado imobiliário relacionado, por meio de observações e imagens de empreendimentos imobiliários que surgiram, em especial, posteriormente a instalação da UNILA.

Na segunda seção, trataremos a análise geral da pesquisa, verificando os resultados obtidos com a aplicação dos questionários e demais componentes que permeiam o estudo e possam corroborar para a verificação das hipóteses descritas introdutoriamente.

6.1 EFEITOS DA IMPLEMENTAÇÃO DA UNILA NA OCUPAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A cidade de Foz do Iguaçu, localiza-se no Oeste Paranaense, na tríplice fronteira Argentina, Brasil e Paraguai. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022), a cidade de Foz do Iguaçu-PR possui em 2022, 285.415 habitantes, ante 256.088, em 2010.

O município de Foz do Iguaçu está dividido em 12 regiões, conforme a Lei Municipal Complementar nº 303/2018 (PMFI, 2018), a saber: 01 - Três Lagoas; 02 - Vila C; 03 - São Francisco; 04 - Porto Meira; 05 - Jd. São Paulo; 06 - Jd América/Vila Portes; 07 - Pq. Imperatriz; 08 - AKLP; 09 - Centro; 10 - Campos do Iguaçu; 11 - Carimã; 12 - Mista-Leste.

Nesse sentido, com relação à localização da UNILA, na Área Norte da cidade de Foz do Iguaçu, identifica-se, no Quadro 5, o raio de abrangência da UNILA, as regiões 02, 07 e 08.

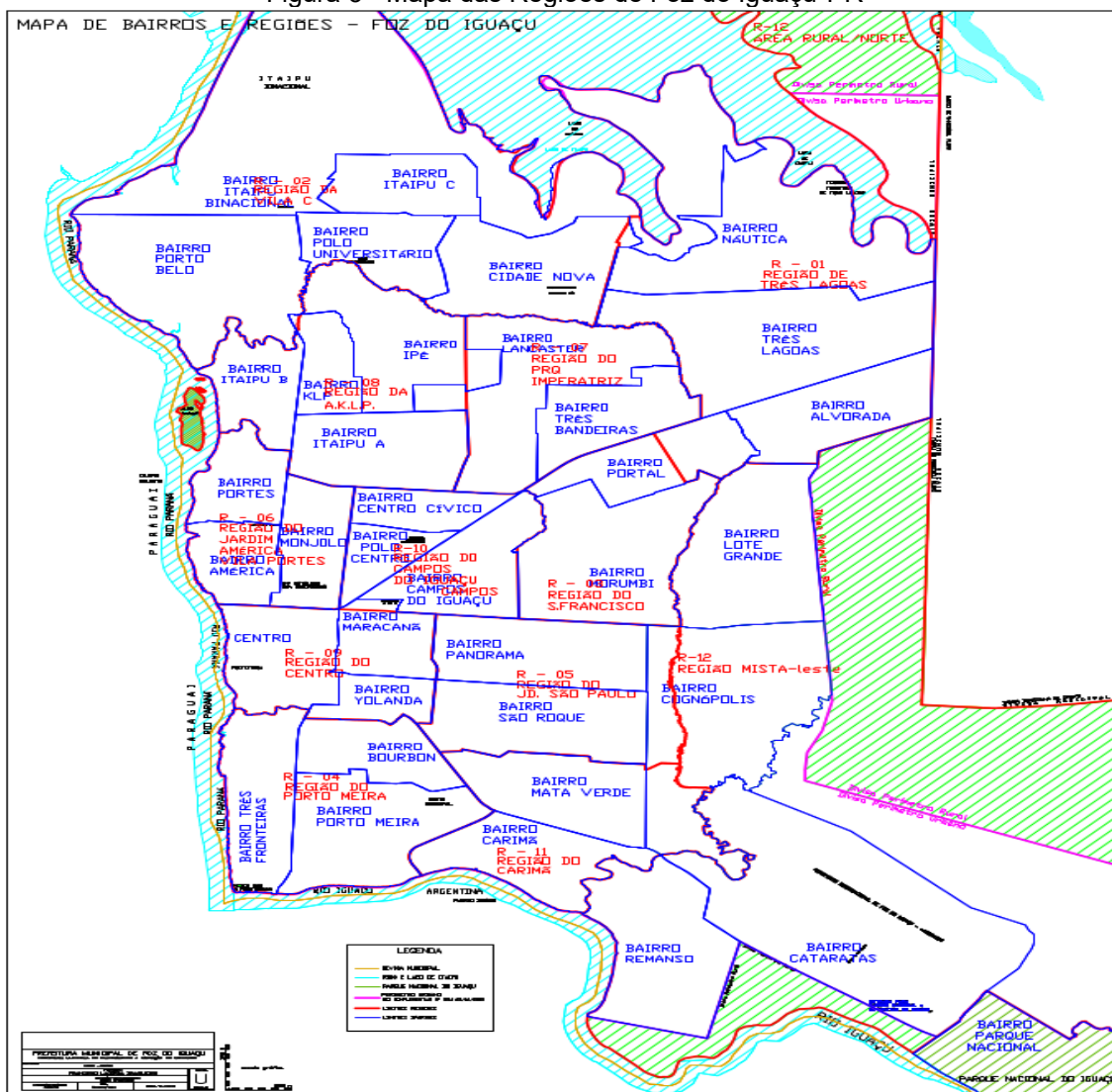
Quadro 5 - Regiões de Foz do Iguaçu com Unidades da UNILA

Região	Bairros	Unidades UNILA	Período
02 - Vila C	Itaipu; e Itaipu C	Campus PTI	De 2010 - atual
	Polo Universitário; e Cidade Nova	Campus Jd. Universitário	De 2014 - atual
	Porto Belo; e Almada	Campus Almada Campus Integração	De 2014 - atual De 2022 - atual
07 - Pq. Imperatriz	Lancaster; e Três Bandeiras	Reitoria	De 2014 a 2022
		Campus Jd. Universitário	De 2014 - atual
08 - Vila A	Itaipu B; KLP; Itaipu A; Ipê	Reitoria	De 2014 a 2022

Fonte: Elaboração própria a partir PMFI (2023).

Para uma melhor visualização, apresentamos na Figura 3, o mapa de Foz do Iguaçu, descrito por região.

Figura 3 - Mapa das Regiões de Foz do Iguaçu-PR



Ainda quanto à construção universitária em Foz do Iguaçu, até janeiro/1997, a cidade de Foz do Iguaçu possuía apenas uma Universidade Pública - a Universidade Estadual do Oeste do Paraná, que implantou naquele ano, um Campus na cidade (UNIOESTE, 2020, p.1), sendo que o campus JU da UNILA se localiza ao lado do campus da UNIOESTE.

Como já verificado ao longo dessa pesquisa, é latente que a instalação de *campi* universitários propicia o desenvolvimento econômico, influenciando o ambiente urbano, em especial, de cidades de pequeno e médio porte, como o caso da cidade de Foz do Iguaçu, localizada no Oeste do Paraná, com a chegada de pessoas de outras regiões.

Nesse sentido, se criou um álbum de imagens obtidas pelo programa *Google Earth®*, no período compreendido entre fevereiro de 2008 (início das tratativas para a criação da UNILA) até fevereiro de 2024, reforçando nesse ponto, que na região já existia uma Universidade pública instalada, a UNIOESTE.

Assim, realizamos um breve estudo da ocupação do espaço urbano e do desenvolvimento espacial na região de influência direta do Campus JU.

Nesse sentido, é possível verificar melhor o fenômeno pesquisado na região do Campus JU da UNILA, uma vez que nas demais localidades, a ocupação espacial já estava consolidada. Dessa forma, a Figura 4, mostra como era a região do entorno daquele Campus.

Ainda é possível verificar na mesma imagem, o início das construções do Condomínio Terra Nova, bem como já alguns bairros mais ocupados como a Vila C, o Jd. Itaipu, o Jd. Universitário I e II e o Jd. Cidade Nova.

Por outro lado, é perceptível ainda a existência de grandes áreas desocupadas ou com o início de construção do Condomínio Terra Nova (que posteriormente terá grande ocupação de servidores e estudantes da UNILA), e também o surgimento de alguns loteamentos, o que podemos depreender como parte do início de um desenvolvimento do mercado imobiliário na região.

Figura 4 - Região Norte de Foz do Iguaçu em fevereiro de 2008



Fonte: *Google Earth®* (2024).

Após, na Figura 5, data de março de 2014 (período em que ocorreu a instalação do Campus JU e a ampliação do número de cursos), já é possível perceber a construção do Condomínio Terra Nova, bem como a ocupação de alguns loteamentos indicados na figura 4.

A locação daquele imóvel é de suma importância para o desenvolvimento da UNILA, quando houve um salto de 6 cursos de graduação, para 28 cursos para o início de 2014, e a implantação do curso de Medicina no segundo semestre, sendo assim, fundamental a sua mudança do prédio no Centro da cidade para uma região mais próxima do Parque Tecnológico Itaipu, onde funcionaram os primeiros cursos.

Figura 5 - Região Norte de Foz do Iguaçu em março de 2014



Fonte: Google Earth® (2024).

A partir de 2014, conforme verificado no *Google Earth*®, se destaca que, em conjunto do surgimento de condomínios residenciais, ganhou força as construções de imóveis voltados para o público estudantil (condomínios de quitinetes), como pode ser verificado na Figura 6, com a referida expansão dos cursos na UNILA, assim como com a chegada de novos servidores, devido à realização de concurso público, tanto para docentes como para TAE's.

Ainda, da Figura 6, cabe explicar que os imóveis estão localizados a menos 700 metros do Campus JU, se tornando extremamente atrativo. Cabendo destacar que esse fenômeno se identificou in loco, no interior dos bairros desse entorno e também, em conversas informais com moradores, que destacaram, por exemplo, a chegada de supermercados maiores, instalação de academias de musculação, papelarias, bares, padarias, etc.

Figura 6 - Condomínio de Quitinetes na região do Campus JU-UNILA



Fonte: elaboração própria (2024).

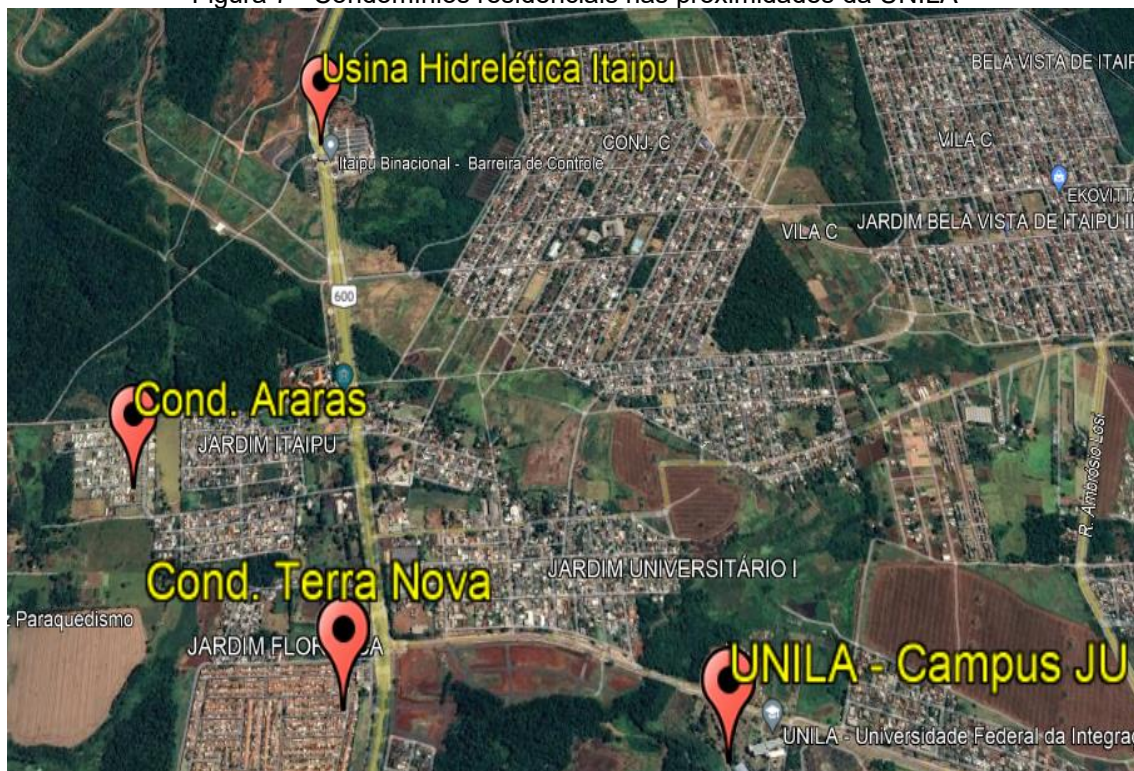
Nesse mesmo movimento, se verificou a criação de condomínios residenciais, porém nesse sentido, voltado mais para os servidores ou grupo de estudantes, por serem imóveis maiores e portanto, com o custo de locação mais altos.

Assim, na Figura 7 destacamos o Condomínio Terra Nova e o Condomínio Araras, como alguns desses empreendimentos, os quais tiveram diversas unidades adquiridas por servidores, conforme relatos nos questionários que serão abordados no decorrer desta dissertação.

Quanto a esse ponto específico, cabe destacar que esses empreendimentos estão instalados nas proximidades das unidades da UNILA (Campus JU e Campus PTI, localizado na área da Usina Hidrelétrica de Itaipu).

Em complemento a essa proximidade, se destaca o Projeto Campus Niemeyer, o qual abrigaria a UNILA e funcionaria na área da Usina Hidrelétrica de Itaipu, porém, as obras de conclusão daquela unidade sofreram paralisações e que há, para 2024, um projeto de retomada das obras.

Figura 7 - Condomínios residenciais nas proximidades da UNILA



Fonte: Google Earth® (2024).

Na sequência, indicamos na Figura 8, uma visão geral, de como está a ocupação do espaço descrito neste estudo em 2024, passado, portanto, 14 anos desde a instalação efetiva da Universidade Federal da Integração Latino-Americana.

Tendo por base assim, as imagens temporais da região, se percebe uma grande transformação daquele espaço, como percebido no retângulo laranja da Figura 8, com a ocupação dos loteamentos criados ainda em 2006 (descrito na Figura 4), bem como o surgimento de loteamento recente (polígono amarelo) e pontos de ocupação mais fortes (círculos azuis).

Figura 8 - Região Norte de Foz do Iguaçu em fevereiro de 2024



Fonte: Google Earth® (2024).

A partir deste ponto passaremos a abordar, descritivamente, o caso do desenvolvimento do mercado imobiliário, considerando aqui o entorno dessas unidades indicadas nas figuras anteriores.

6.1.1 O Desenvolvimento do Mercado Imobiliário no entorno da UNILA

Como destacado na introdução do presente capítulo, não foi possível abordar, quantitativamente, a evolução do mercado imobiliário, nas regiões adjacentes à UNILA, devido à falta de resposta quanto às informações solicitadas à PMFI.

Porém, é perceptível, conforme destacado nas figuras de 4 a 8, e também de forma empírica que, o surgimento de Condomínios nas proximidades dos campus da UNILA. Da mesma forma, houve a criação de imóveis voltados ao público estudantil, o que ocorreu de forma crescente nas imediações.

Ainda é possível apontar o surgimento de loteamentos, bem como a instalação de supermercados, academias, papelarias após o ano de 2007, os

quais ficam evidenciados nas respostas aos questionários a serem apresentados e discutidos na próxima seção.

Para uma melhor ilustração dessa visão empírica, transcrevemos alguns relatos obtidos com a aplicação do questionário, conforme o grupo, que entendemos ser de grande relevância para a demonstração destacada acima, devendo antes, destacar que, não houve qualquer identificação nos questionários, por parte do respondente e tão pouco correções gramaticais na transcrição a seguir.

Nesse ponto de vista, transcrevemos na sequência o relato de um agente imobiliário sobre sua visão quanto ao desenvolvimento acarretado pela instalação de uma Universidade no município e a visão quanto ao desenvolvimento constante da região, evidenciando que:

“A Unila por ser uma faculdade federal em Foz do Iguaçu, atraiu muitos jovens que precisam morar sozinhos para ter suas vidas particulares e estudar em paz, muitos emancipam, ou casais que estudam juntos na federal também partilham desse mesmo interesse, por isso acredito que quanto mais essa região crescer e for valorizada, ajudará mais as pessoas que precisam morar perto, para comprar imóveis, e aumento da população nessa região.”

No mesmo sentido, apontando as questões referentes à necessidade de locação de imóveis, aponta outro agente imobiliário:

“O mercado imobiliário teve uma grande mudança de 2012 , até o momento, além de aumentar a demanda de busca de imóveis houve ao mesmo tempo um aumento na variação principalmente nos aluguéis da cidade tanto na região ao entorno da Unila, como no Centro de Foz do Iguaçu.”

Em uma das respostas um agente faz uma análise geral, também, sobre a importância da instalação, por parte do Estado, como estratégia de desenvolvimento, indicando que:

“A presença de uma universidade como a UNILA pode ter diversos impactos positivos na região, além do crescimento do mercado imobiliário. Isso inclui o aumento da oferta de educação superior de qualidade, a promoção da integração regional e internacional, o estímulo à pesquisa e inovação, e o desenvolvimento de talentos locais. Esses aspectos combinados podem criar um ambiente propício para o crescimento econômico sustentável e a melhoria da qualidade de vida na comunidade.”

Um outro agente imobiliário, em discordância entende que:

“Unila trouxe uma faculdade com conceito muito bom , mas para mercado imobiliário não tivemos grandes impactos , até pq muitos alunos recebiam ou recebem auxílio moradia.”

Da mesma forma, existe por parte dos moradores, algumas visões, que também corroboram com a indicação da presença do desenvolvimento do mercado imobiliário e da região, de uma forma geral, ao relatar que:

“Obras para estudantes. O condomínio terra nova tem centenas de unileiros; o condomínio araras tem vários servidores, assim como o solar das Palmeiras.”

“A especulação imobiliária é colossal aqui nessa região. Porém, se houveram melhorias de infraestrutura por parte de órgãos públicos à luz da UNILA, isso não é falado explicitamente, o que, na minha opinião, contribui para que as pessoas não entendam o papel fulcral da UNILA para o desenvolvimento da cidade.”

Assim como algumas preocupações:

“Tenho kitinetes que alugo nesse região e futuramente estou interessado em construir mais porém tenho medo que o mercado imobiliário da região fique insuflado já que muitas pessoal estão investindo nessa área”

“Para os donos de imóveis é vantajoso, porém para quem paga aluguel sofre com valorização e aumento, tanto estudante que veio de outra região como morador da cidade.”

Além disso, existe uma percepção conjunta (sociedade e agente imobiliário) que pode ser levada em consideração, para aprofundamento deste trabalho, posteriormente, mas que também estão em consonância com esta pesquisa como exposto por alguns residentes:

“Acredito que deva ser trassado um paralelo entre a valorização causada pelos estudantes da UNILA, más também, principalmente pelos estudantes de medicina do Paraguai. Percebo que, de modo geral, os estudantes da UNILA que vem de fora do Paraná tentem a morar em residências com custo menor. Enquanto os que vem para estudar no Paraguai estão dispostos a pagar mais pela moradia.”

“Eu construi kitnets nos últimos 2 anos, decorrente do aumento de procura. Cabe ressaltar que apesar de haver um público da instituição citada, tenho como comprovar que 70% da procura tem

sido de estudantes de medicina no Paraguai, restante são munícipes comuns, pelo menos no meu caso aqui na região. Eventualmente tenho procura por estudantes da UNILA.”

Nesse mesmo sentido, houve também relatos interessantes, por parte dos servidores da UNILA, referentes a melhoria do comércio e cultura:

“O comércio movimentou muito após a implantação da Unila, inclusive com abertura de mais shopping na cidade. A questão cultural também começou a ser muito mais difundida após a fundação da Unila.”

Para outros servidores, a UNILA foi fundamental para o mercado imobiliário, tanto para o desenvolvimento, quanto para o aumento nos preços dos imóveis:

“Creio que a Unila iniciou o aquecimento imobiliário de Foz e até hoje ajuda a manter esse nicho em constante crescimento.”

“A instalação da UNILA gerou expectativa de ganho para os donos de imóveis. Os aluguéis aumentaram e os preços dos imóveis para venda também. Alguns preços subiram mais de 10 vezes.”

“Ademais de todo o apontado nas perguntas o que se evidenciou foi um comportamento especulativo por parte de proprietários e empreendimentos imobiliários inflacionado os preços de aluguel e até de venda contando com a demanda que gerou e gera a UNILA.”

“No meu bairro, Lancaster, acredito que a UNILA tenha influenciado na valorização, sobretudo por conta das categorias técnicos em educação e docentes. No entanto, aqui há também um número expressivo de estudantes que cursam medicina no Paraguai e de funcionários da Itaipu. Nos bairros mais próximos dos campus da UNILA, como o Jardim Ipê, Universitário, Porto Belo, KLP e Vila C, a valorização imobiliária se dá principalmente por conta da demanda discente, sobretudo por casas para aluguel para repúblicas e kitnets.”

“Compreendo que a instalação da UNILA impactou diretamente na organização socioespacial da região norte, como também de modo geral em Foz do Iguaçu. Houve valores de imóveis, ampliação de imóveis para aluguel e aumento nos valores de aluguéis. Apesar de observar o aumento na disponibilização de serviços públicos, não chegaram na mesma medida em que a demanda se apresentou. Assim, há necessidade de ampliação de políticas públicas que abrangem transporte, lazer, educação e saúde, essenciais para a população da região.”

Também se identificou comentários quanto os investimentos do poder público em infraestrutura na região:

“Apesar de a Unila ter trazido um maior número de moradias para o seu entorno, e ter aumentado um pouco o número de linhas de ônibus (imagino que sim, mas não sou usuária do transporte coletivo) não vejo a presença de outros investimentos na infraestrutura como a construção de áreas de lazer públicas ou aumento no número de escolas e postos de saúde. Houve melhora com a construção da ciclovia e calçada para pedestres na Tarquínio, porém com os problemas de segurança na região, não me sinto segura para vir a pé. A questão da segurança pública no entorno deveria ser prioritária.” (Sociedade)

“Na minha percepção, o poder público investiu pouco em infraestrutura, pois os alunos seguem se queixando da insegurança no entorno do Jardim Universitário e das poucas possibilidades de linhas/horários de transporte público.” (Servidor)

“não conheço alguma estrutura criada a mais como consequência da Unila. Talvez a ciclo via e alguma iluminação em frente ao JU apenas.” (Agente Imobiliário)

Da mesma forma, foi notado pelos respondentes influências externas à UNILA, onde:

“Vejo mais valorização imobiliária em virtude de estudantes do Paraguai.”

“Na minha percepção, além da implantação da Unila, outro fator que faz com que o mercado imobiliário, em Foz do Iguaçu, seja tão inflado (em termos de valores de imóveis, lotes, aluguéis) se dá em razão do curso de medicina oferecido no país vizinho.”

“Penso que a implementação da UNILA, em conjunto com o grande influxo de estudantes que fazem medicina no Paraguai, assim como o circuito turístico de aluguéis por temporada, ocasionam uma grande demanda no mercado imobiliário.”

“Houve incremento em tudo isso, mas creio que a Unila foi parte do motivo, não único motivador. Outros fatores são: estudantes de outras universidades (sobretudo de Medicina no Paraguai), professoras/es de outras instituições (como Unioeste), funcionárias/os públicos de órgãos como Receita Federal, Política Federal, Exército, Polícia Rodoviária Federal e Itaipu.”

Simultaneamente, traremos na segunda seção os resultados obtidos junto aos grupos abordados, completando assim, a coleta de dados proposta. Nessa parte buscamos apresentar os resultados obtidos junto aos atores pesquisados, de forma separada e posteriormente realizando uma análise geral, tanto dos pontos convergentes, quanto dos pontos divergentes encontrados na pesquisa.

6.2 ANÁLISE DOS QUESTIONÁRIOS DE PERCEPÇÃO

Os questionários foram divididos, conforme explicado anteriormente, em 3 grupos: a) agentes imobiliários; b) a sociedade; c) servidores da UNILA, trazendo algumas questões concomitantes aos três grupos e outras mais específicas, de acordo com a característica do mesmo.

A seguir, dividiremos a apresentação dos resultados obtidos, para uma melhor compreensão.

6.2.1 Do questionário aplicado aos Agentes Imobiliários

Conforme descrito no capítulo referente à Metodologia, houve contato, via e-mail, no dia 30 de janeiro de 2024, com o CRECI-PR (Foz do Iguaçu), o qual indicou que os questionamentos descritos na solicitação (APÊNDICE C), fossem encaminhados para a Superintendência estadual do CRECI, que, por sua vez, comunicou, por e-mail, no dia seguinte que a cidade de Foz do Iguaçu possuía 168 imobiliárias cadastradas e 1172 corretores imobiliários registrados naquele Conselho.

Porém, no mesmo contato, foi informado da impossibilidade de repasse de informações do *mailing* dos corretores de imóveis de Foz do Iguaçu, bem como, alternativamente do envio, via CRECI, dos questionários àqueles agentes. O CRECI informou ainda a inexistência de levantamentos de dados referentes ao valor dos imóveis.

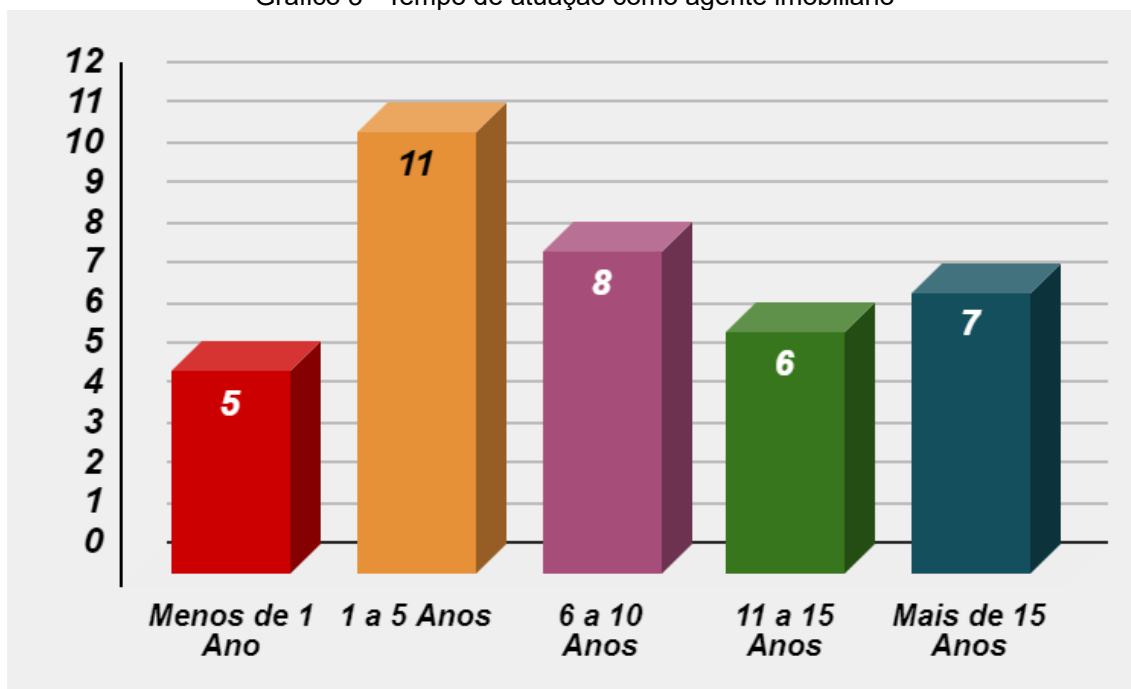
Assim, para viabilização da pesquisa, foi contactado o Núcleo de Imobiliárias (NIMOB), ligada à Associação Comercial e Industrial de Foz do Iguaçu (ACIFI), a qual possui cerca de 200 corretores “parceiros”, conforme informado por aquele Núcleo e que, gentilmente, encaminhou os questionários (APÊNDICE D) aos agentes imobiliários, com o qual obtivemos o retorno de 27 questionários respondidos.

Também foi encaminhado e-mail, às imobiliárias encontradas na busca do site *Google*, em que tivemos o retorno de 4 imobiliárias autorizando o envio do

formulário, o que possibilitou o preenchimento de mais 11 questionários, totalizando, assim, 38 respostas.

Quanto aos resultados obtidos, temos que 37 agentes imobiliários estão em atividade, no momento, sendo que, destes, apenas 18,9% informaram atuar na área há mais de 15 anos, conforme disposto no Gráfico 3.

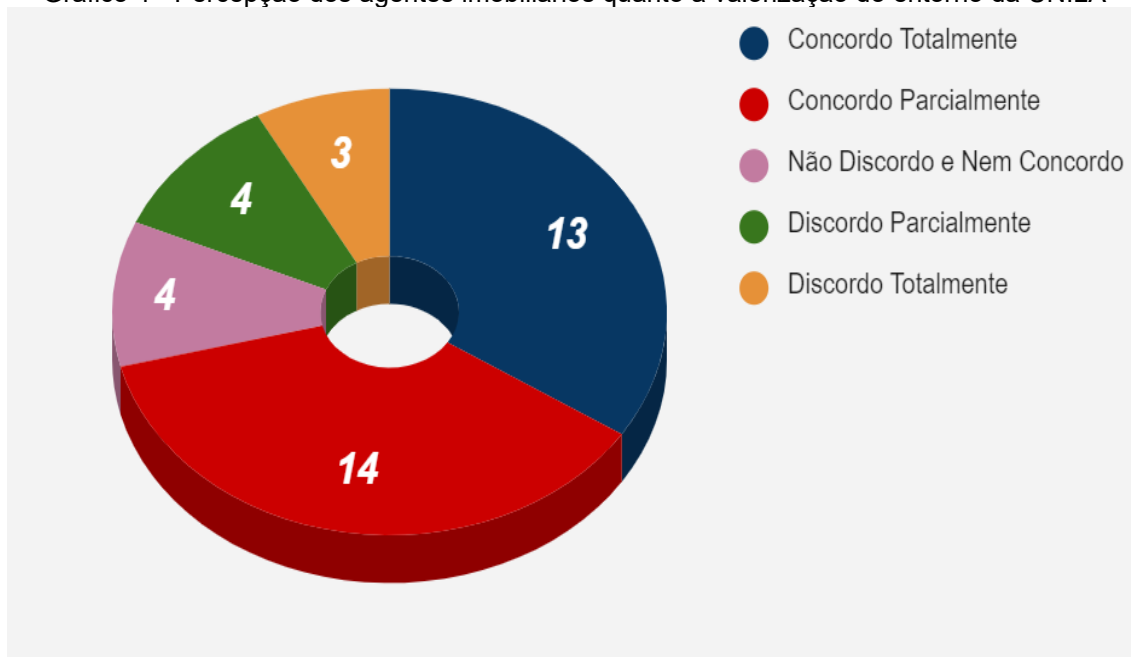
Gráfico 3 - Tempo de atuação como agente imobiliário



Fonte: elaboração própria (2024).

Após a indicação do perfil dos agentes imobiliários, abordaremos as percepções destes frente aos questionamentos realizados, onde temos que 71,1% concordam, total ou parcialmente que a implementação da UNILA provocou valorização imobiliária da região Norte de Foz do Iguaçu. Por outro lado, para apenas 7,9% houve total discordância quanto a UNILA ter sido um fator determinante para a valorização dos imóveis daquela região.

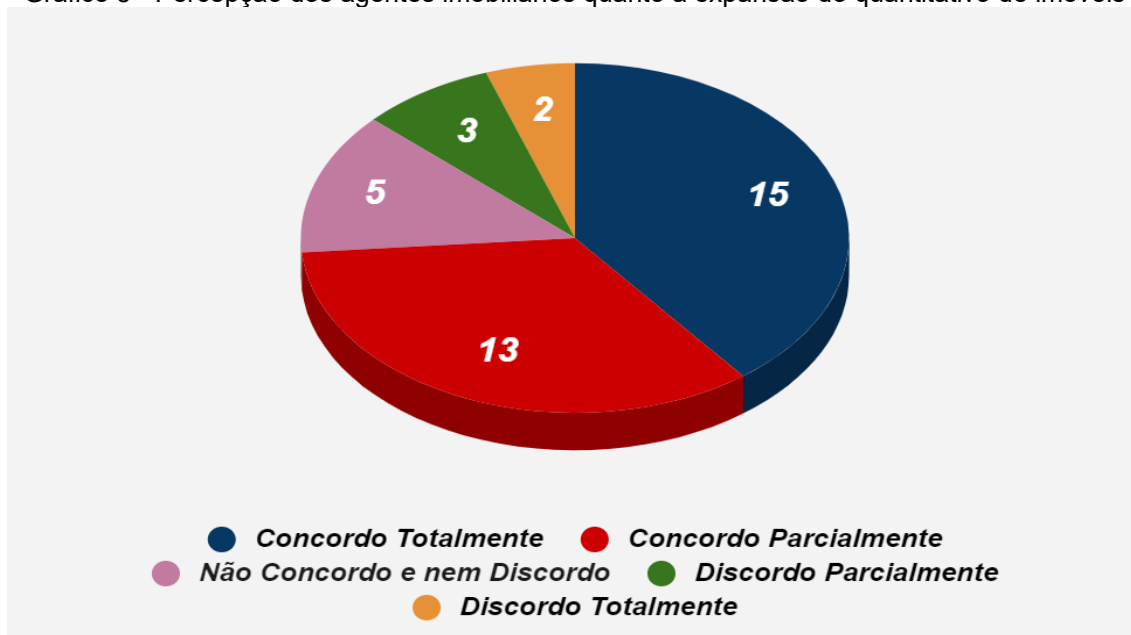
Gráfico 4 - Percepção dos agentes imobiliários quanto à valorização do entorno da UNILA



Fonte: elaboração própria (2024).

Em uma outra questão foi possível observar que, quanto à expansão no quantitativo de imóveis na região Norte de Foz do Iguaçu, para 73,7% dos agentes imobiliários houve concordância (total ou parcial) e apenas 5,3% discordam totalmente na afirmativa indicada, de acordo com o Gráfico 5.

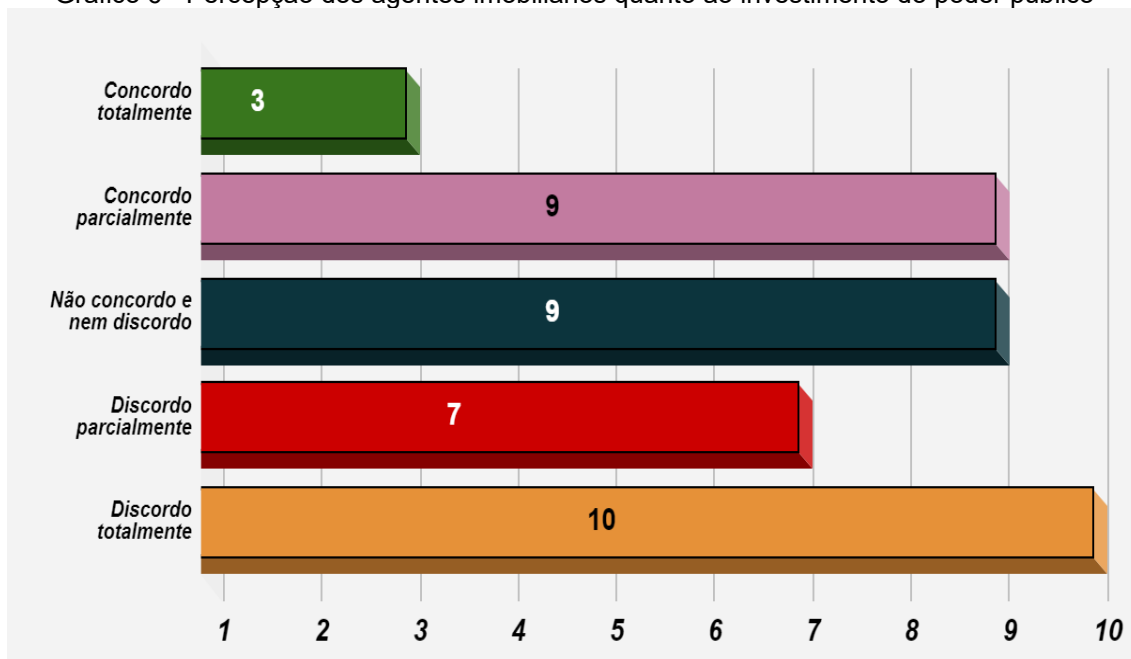
Gráfico 5 - Percepção dos agentes imobiliários quanto a expansão do quantitativo de imóveis



Fonte: elaboração própria (2024).

Quanto aos investimentos em infraestrutura, por parte do poder público, tais como lazer, educação, saúde, transporte, segurança etc., o Gráfico 6 mostra que, na percepção dos agentes imobiliários, 31,5% perceberam uma melhoria na região Norte do município, após a instalação da UNILA.

Gráfico 6 - Percepção dos agentes imobiliários quanto ao investimento do poder público

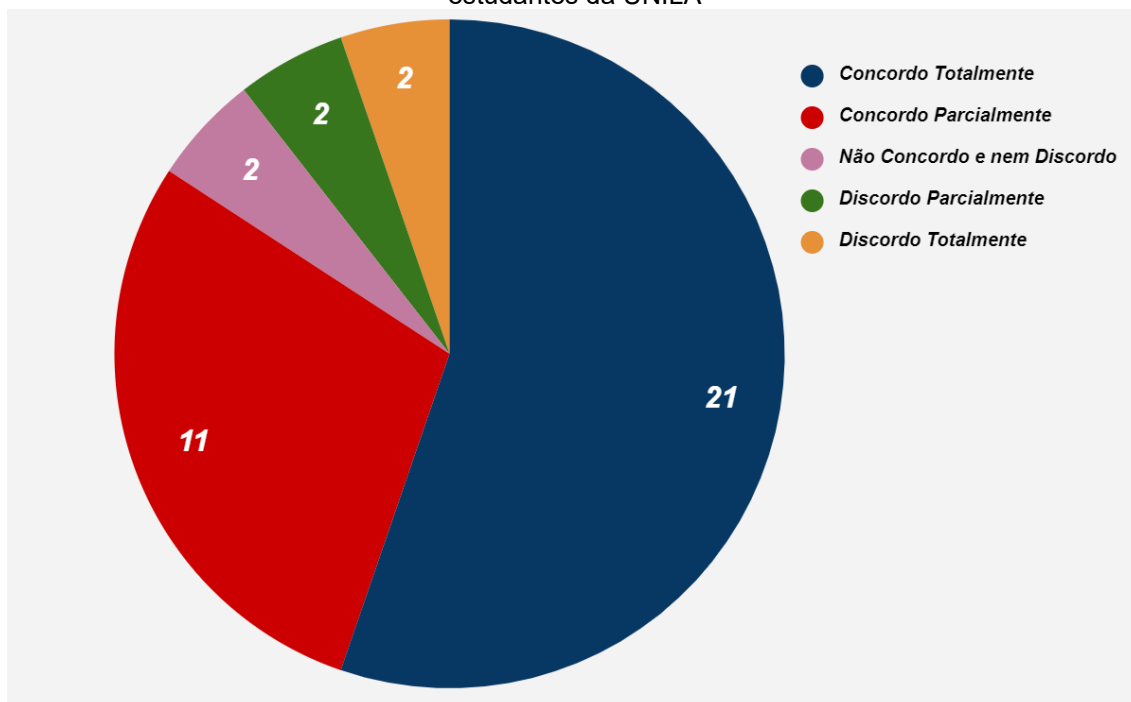


Fonte: elaboração própria (2024).

Houve, ainda, o questionamento junto aos agentes imobiliários quanto a percepção dos mesmos referente ao aumento no quantitativo dos empreendimentos imobiliários, voltados ao público estudantil da UNILA (como conjunto de quitinetes, por exemplo).

Nesse tópico, o Gráfico 7 aponta que, dos agentes que responderam ao questionário, 84,2% concordam total ou parcialmente no que tange ao incremento das unidades dos referidos imóveis.

Gráfico 7 - Percepção dos agentes imobiliários quanto ao aumento dos imóveis voltados para estudantes da UNILA



Fonte: elaboração própria (2024).

De uma forma geral, foi possível verificar considerando inclusive a longevidade de atuação no setor, como marco importante para esta avaliação, que, na percepção dos agentes imobiliários, a UNILA transformou o mercado imobiliário da região Norte, sendo um importante propulsor deste fenômeno.

Em continuidade a esta avaliação, passaremos a tratar da ótica dos moradores, ou seja, da sociedade, quanto aos temas abordados.

6.2.2 Do questionário aplicado junto à Sociedade

Para se obter a percepção da sociedade local houve um contato telefônico inicial com o Centro Comunitário da Vila C, com agendamento de visita, para apresentação e exposição do objeto de pesquisa e da importância de aplicação dos questionários de percepção junto aos moradores que frequentam aquele local.

Os questionários (APÊNDICE E), foram aplicados de forma presencial em diversos horários, no período de 29 de janeiro a 23 de março de 2024, com a entrega do questionários na entrada do Centro Comunitário e aguardando a

saída dos moradores das atividades que os mesmos estariam realizando naquele turno.

Além desse local, foi contactada a Associação de Moradores da Vila A, via telefone, devido a presença da Reitoria da UNILA naquela região, bem como por ser a residência de muitos servidores.

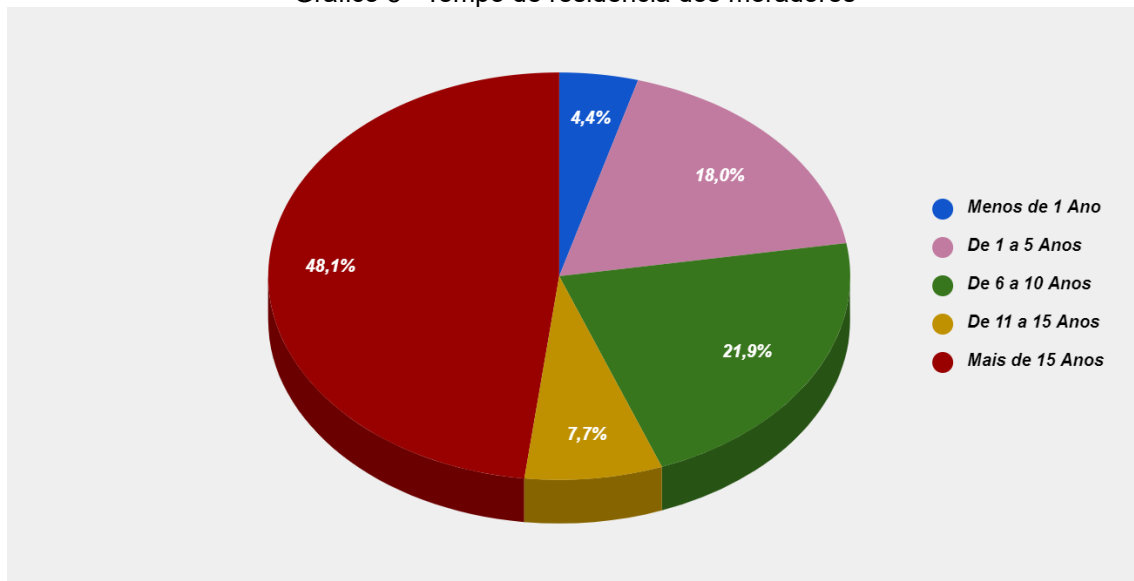
Nesse caso, de acordo com o orientado pelo representante da Associação, optou-se pelo encaminhamento do link do formulário via aplicativo de mensagem *WhatsApp*®, o qual seria replicado aos moradores cadastrados na Associação, devido a impossibilidade de realização de aplicação presencial dos questionários.

Como visto anteriormente, realizamos a aplicação do questionário no Centro Comunitário da Vila C (o qual é acessado por moradores de toda a região Norte de Foz do Iguaçu), bem como encaminhamos via *WhatsApp*® os questionários para a Associação da Vila A, onde obtivemos, no total 183 questionários respondidos (sendo 55 respondidos presencialmente e 128 de forma online).

Dessa forma, apresentaremos os resultados na sequência, cabendo reforçar que, da mesma forma do grupo anterior, além das questões referentes à percepção quanto ao objeto de estudo, buscou-se verificar o tempo de moradia na região atual e qual região o respondente morava, uma vez que os locais abordados são frequentados não apenas por moradores da região Norte de Foz do Iguaçu.

Dessa forma, se constatou que 55,7% dos moradores residiam na região atual há mais de 11 anos, conforme verificado no Gráfico 8. Esse dado é de extrema relevância, uma vez que pode se verificar que a grande parcela da população reside nas áreas do entorno da UNILA, desde antes da sua criação em 2010.

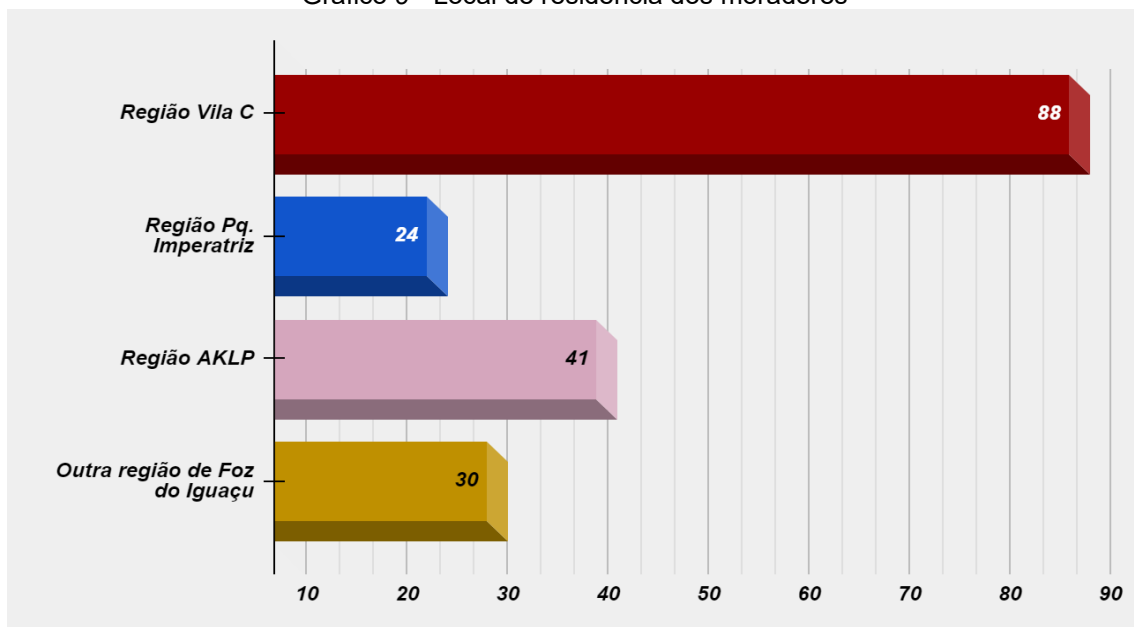
Gráfico 8 - Tempo de residência dos moradores



Fonte: elaboração própria (2024).

Ainda sobre o perfil desses moradores, se questionou, além do tempo de residência, em qual localidade esses moravam, considerando para fins de recorte, o descrito na Tabela 9. Assim, no Gráfico 9 se verifica que 48,1% dos respondentes moram na região da Vila C.

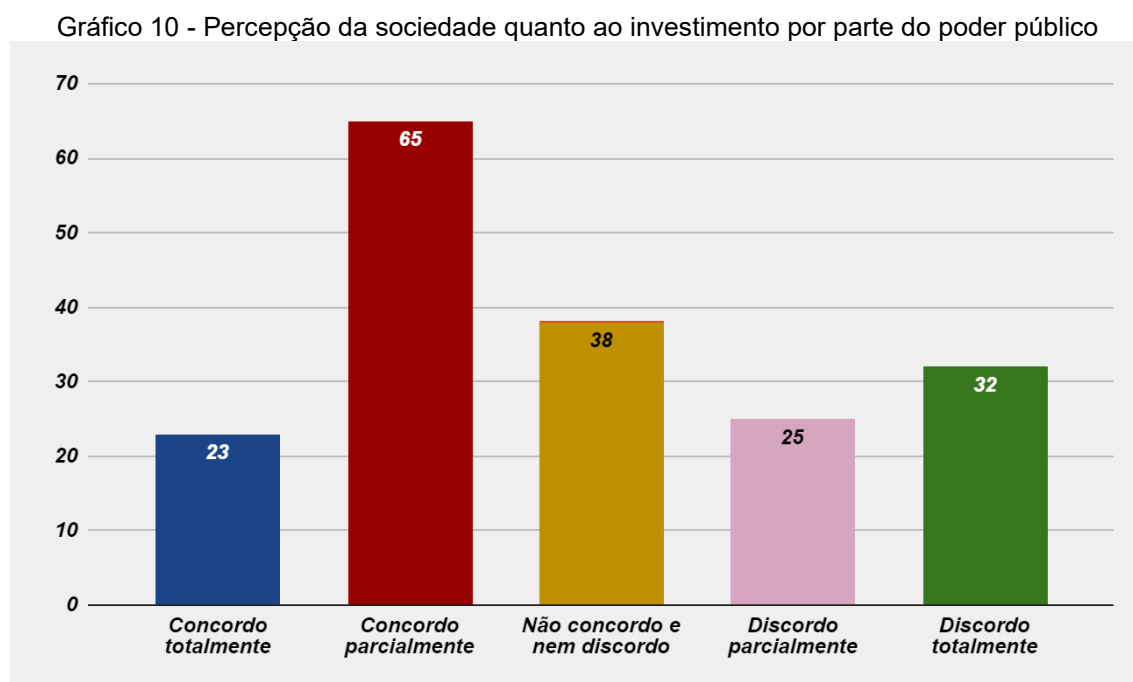
Gráfico 9 - Local de residência dos moradores



Fonte: elaboração própria (2024).

Na pergunta seguinte, questionamos sobre a percepção referente aos investimentos por parte do poder público em melhorias para a região, como incrementos das linhas de ônibus, instalação de aparatos de lazer, educação

(creches, escolas) e de saúde, por exemplo. Quanto a esse ponto, 48,1% dos respondentes concordam parcial ou totalmente que houve tais investimentos por parte do poder público na região, após a instalação da UNILA, como demonstrado no Gráfico 10, enquanto 17,5% discordaram totalmente daquela afirmação.

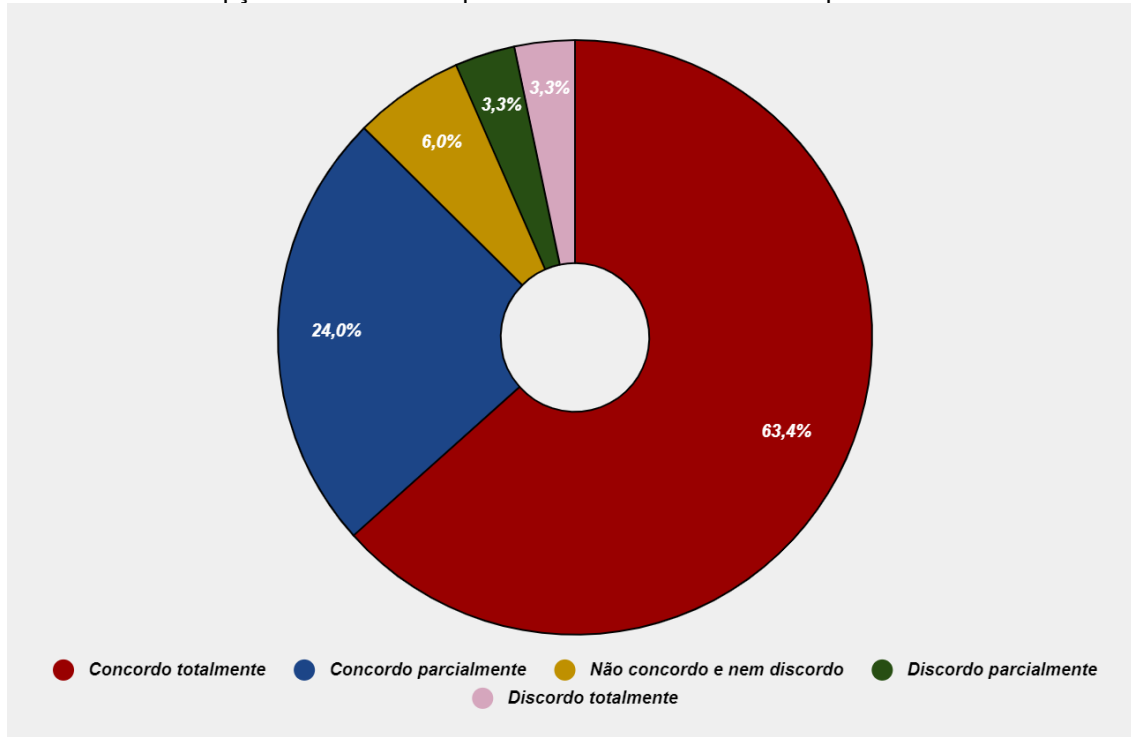


Fonte: elaboração própria (2024).

Ademais, se mostrou expressiva concordância quanto a percepção de aumento no número de unidades residenciais voltadas para estudantes da UNILA, conforme mostrado no Gráfico 11, no qual 87,4% dos moradores concordam, total ou parcialmente, que a instalação das unidades da UNILA na região, contribuíram para o aumento de imóveis que tem como público-alvo os estudantes daquela IES.

Assim, da mesma análise, pode ser verificado que o quantitativo de imóveis voltados para o público discente da UNILA, representa uma discordância de 6,5%. Dessa forma, podemos inferir, considerando também os apontamentos realizados nos questionários, que essa percepção se reflete em investimentos nesse tipo de empreendimento pelos moradores.

Gráfico 11 - Percepção da sociedade quanto ao aumento de imóveis para estudantes da UNILA



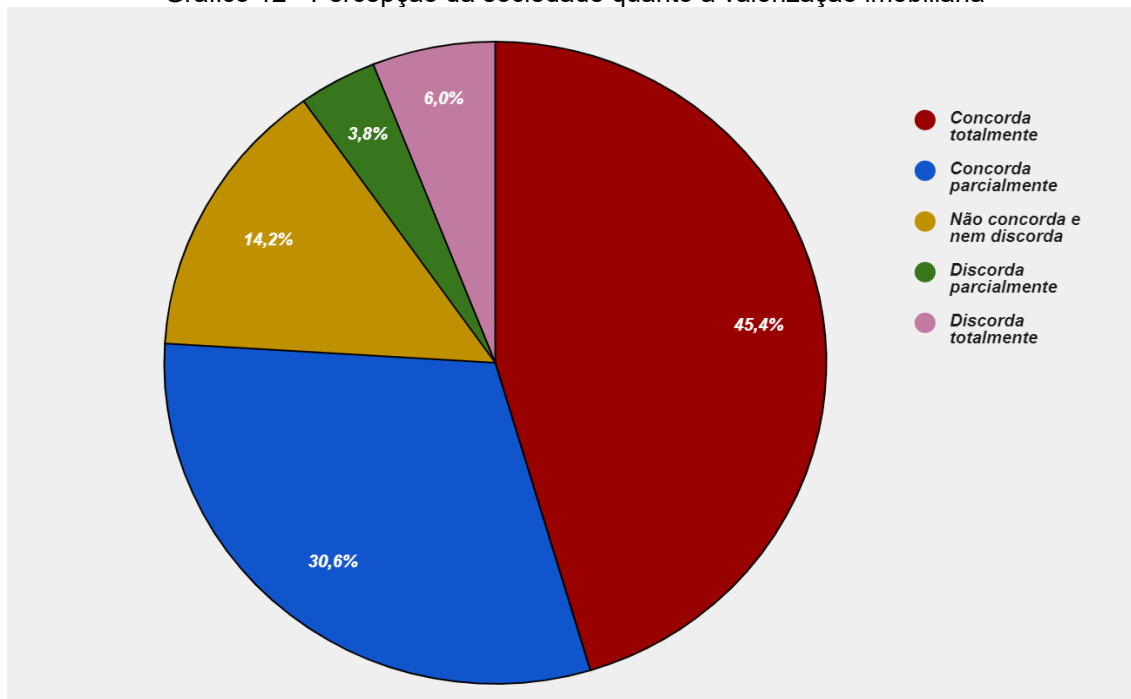
Na sequência, se questionou quanto a percepção de valorização dos imóveis na região, devido a criação e instalação da UNILA, ao longo dos anos e, conforme o Gráfico 12, também houve substancial concordância. Sendo essa afirmação discordada por 9,8% daqueles que responderam ao questionário.

Nesse ponto, agregando aqui algumas indicações dos moradores, assim como na revisão de literatura, o referido aumento no valor dos imóveis verificado pela população, pode causar a migração dos moradores para outras regiões, procurando preços mais baixos.

Assim, de forma crítica, esse processo gera alguns problemas, onde tal sistema reflete uma desumanização e invisibilidade, onde os cidadão se instalam nas periferias das periferias das cidades, muitas das vezes alcançada de forma ineficaz pelo Estado, em especial quanto a segurança, transporte e infraestrutura (Maldonado-Torres, 2007).

Por outro lado, essa situação beneficia os vendedores de imóveis, o que, por sua vez, gera uma reação em cadeia quanto a utilização dessa renda mais alta.

Gráfico 12 - Percepção da sociedade quanto à valorização imobiliária



Fonte: elaboração própria (2024).

Após a apresentação dos resultados, considerando, em especial, o tempo de residência, e, portanto, a qualificação dos entrevistados em perceber as transformações na região com a implementação da UNILA desde a sua criação, é possível destacar, fortemente, que a UNILA, influência em diversos aspectos, na visão da sociedade na qual a universidade está inserida.

6.2.3 Do questionário aplicado junto aos Servidores da UNILA

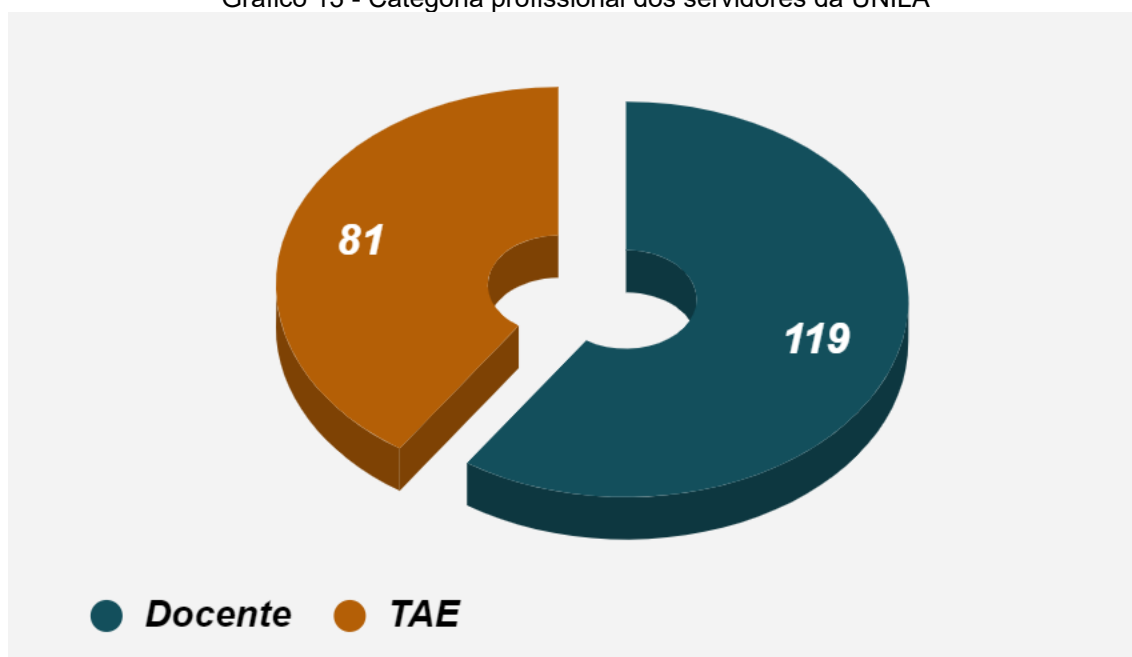
O terceiro grupo pesquisado foi o de servidores da UNILA, ou seja, docentes e técnicos-administrativos em educação. Nesse ponto, foi encaminhado o link contendo o questionário (APÊNDICE F), tanto por e-mail daqueles servidores, como por grupos de aplicativo de mensagens *WhatsApp*®, ao qual este pesquisador faz parte, por ser servidor TAE.

Utilizando a mesma metodologia de elaboração do questionário para os outros grupos, também se buscou verificar um perfil do respondente, considerando a função exercida na Universidade, além da mensuração quanto ao tempo e a localização de residência no município de Foz do Iguaçu. Ainda, antes de se questionar sobre a percepção daqueles sobre os itens a serem estudados, se investigou também se o respondente adquiriu algum imóvel após o ingresso no serviço público.

Assim, no período de 15 de janeiro a 29 de março, os questionários foram respondidos, obtendo um retorno de 200 formulários, os quais terão os resultados apresentados na continuidade deste capítulo.

Por conseguinte, quanto ao perfil desse grupo pesquisado, temos no Gráfico 13 que 59,5% dos respondentes foram da categoria de docentes, enquanto 40,5% da categoria TAE.

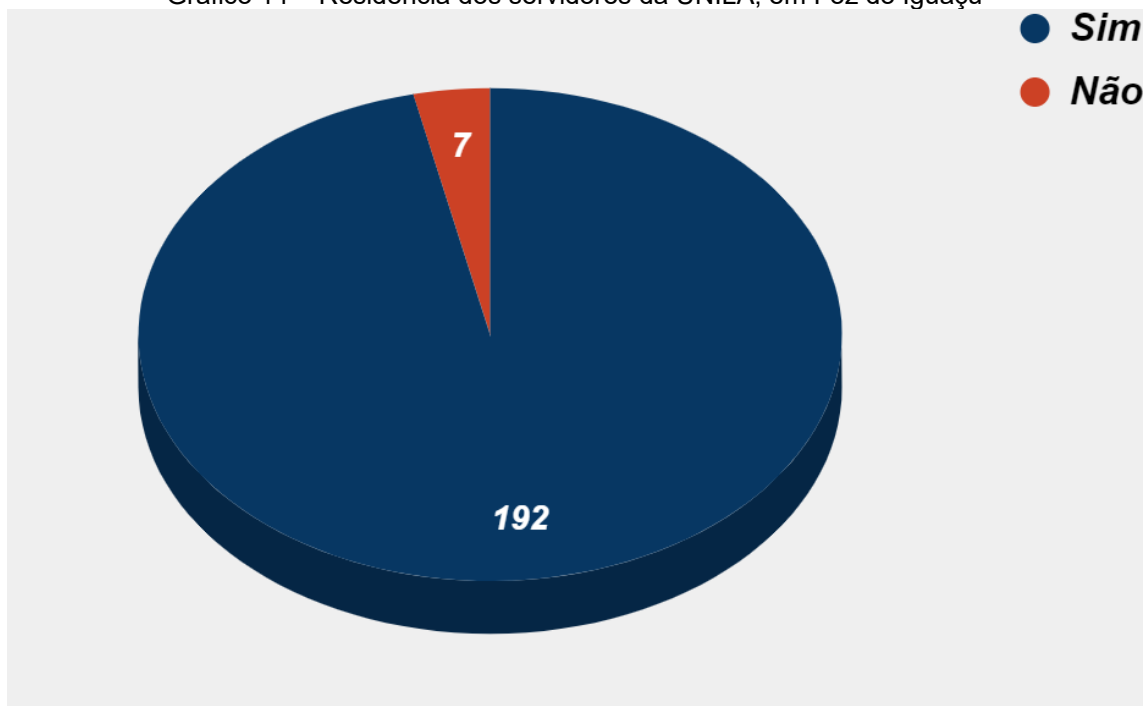
Gráfico 13 - Categoria profissional dos servidores da UNILA



Fonte: elaboração própria (2024).

Ainda, considerando as características e a possibilidade de residência em outras cidades, se questionou, sobre o local de residência, no qual 199 responderam a essa pergunta. Dessa forma, o Gráfico 14 apresenta que 192 (96,5%) servidores indicaram residir no município de Foz do Iguaçu, enquanto 7 (3,5%) residem em outras localidades.

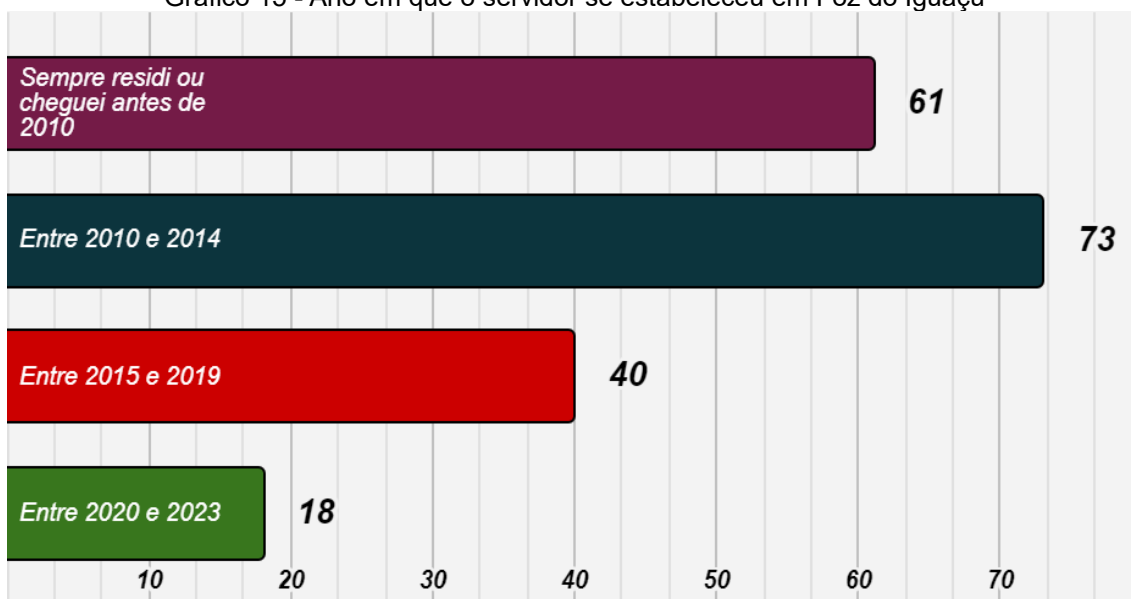
Gráfico 14 – Residência dos servidores da UNILA, em Foz do Iguaçu



Fonte: elaboração própria (2024).

Complementarmente, se perguntou aos servidores que residem em Foz do Iguaçu, ou seja, 192, desde quando moram no município. Assim, o Gráfico 15, destaca que um quantitativo significativo dos servidores (38%) se estabeleceu em Foz do Iguaçu no início das atividades de UNILA, ou seja, entre 2010 e 2014.

Gráfico 15 - Ano em que o servidor se estabeleceu em Foz do Iguaçu



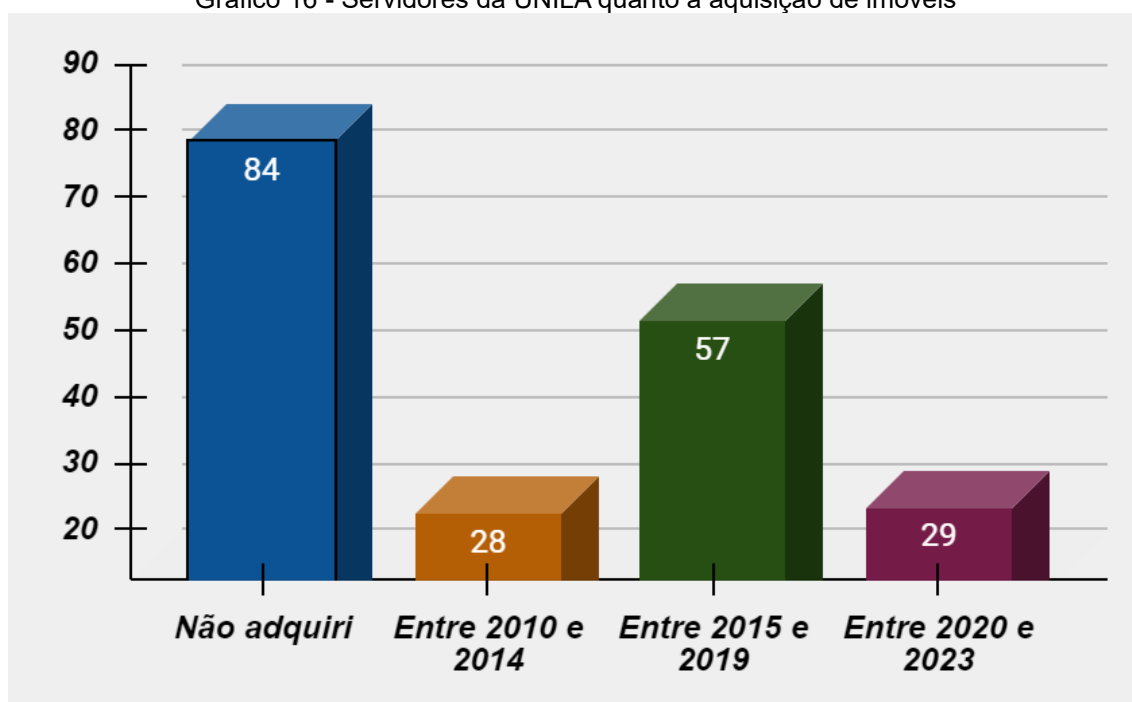
Fonte: elaboração própria (2024).

Do Gráfico 15 é possível verificar que houve um grande contingente de servidores que, de imediato, demandam imóveis para fixar residência, o que normalmente ocorre nas proximidades da Instituição ao qual serão lotados, como servidores públicos, para posteriormente, investir na aquisição de imóveis, por exemplo.

Assim, o questionário segue buscando verificar junto aos servidores se os mesmos compraram propriedades (terrenos, casas, apartamentos) e/ou construíram imóveis para locação, tanto no caso de servidores que migraram para Foz do Iguaçu, quanto para aqueles que já residiam e aumentaram o seu poder aquisitivo.

Logo, trazemos no Gráfico 16 os resultados referentes à questão da aquisição de imóveis. Dessa forma, se observa que, embora uma boa parte dos respondentes não tenha adquirido, é possível inferir que, logo após o a chegada em Foz do Iguaçu, houve um número expressivo de servidores que compraram algum imóvel, a partir de 2015, chegando a 42,4% dos respondentes.

Gráfico 16 - Servidores da UNILA quanto a aquisição de imóveis

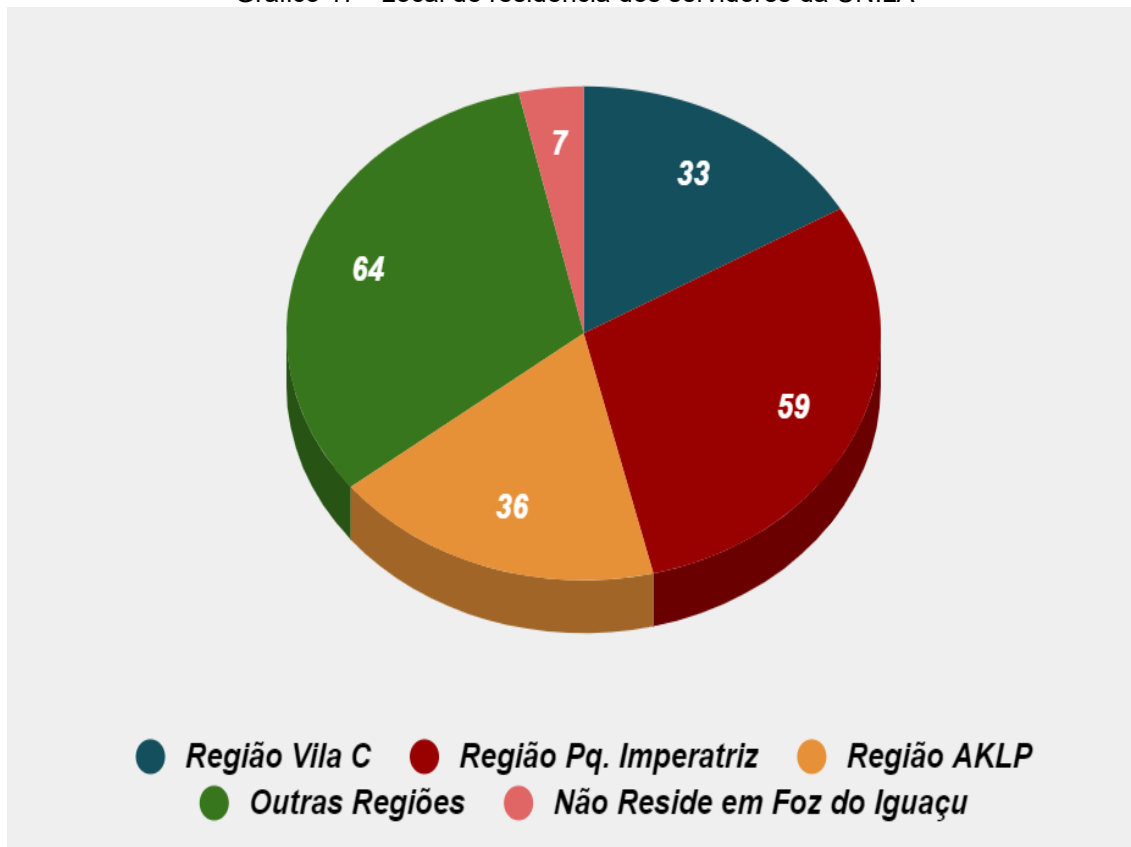


Fonte: elaboração própria (2024).

Outro ponto de interesse é o local de residência dos servidores, atualmente. Conforme o Gráfico 17, se percebe que 64,3% dos respondentes informaram residir nas regiões próximas à UNILA (resgatando nesse ponto, a

Tabela 9), porém é importante salientar que 32,1% se estabeleceram em outras regiões de Foz do Iguaçu ou ainda, no caso de 3,5% a residência se deu em outras cidades.

Gráfico 17 - Local de residência dos servidores da UNILA

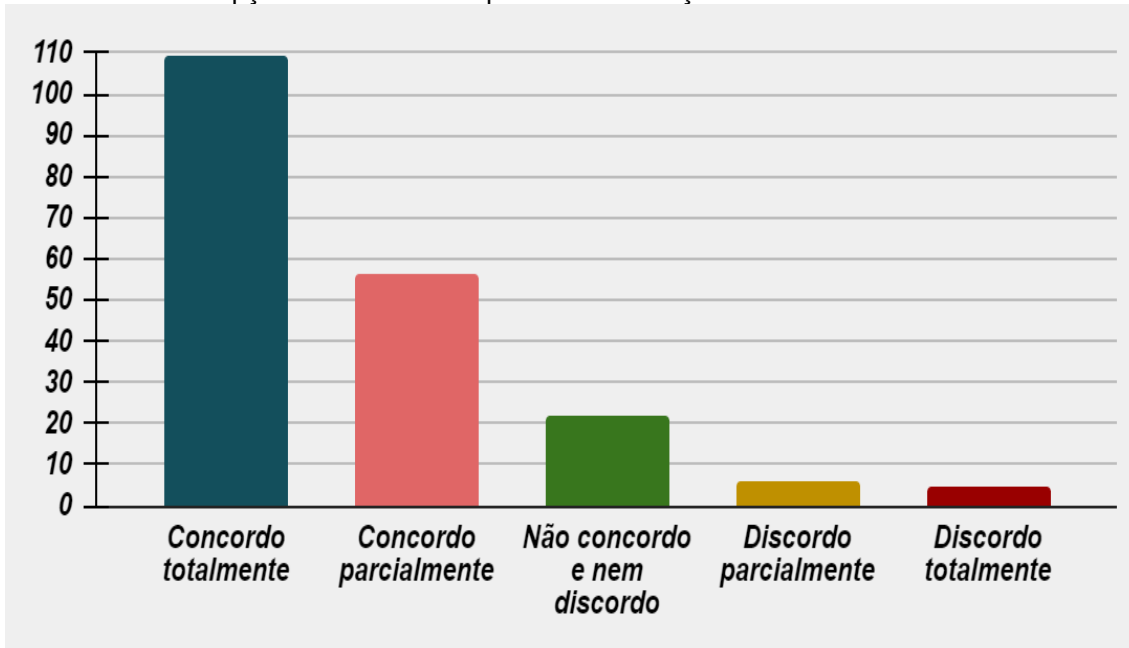


Fonte: elaboração própria (2024).

Finalizado a apresentação do perfil dos servidores da UNILA, relacionado ao objeto de pesquisa, complementaremos nas próximas páginas, assim como para os demais grupos, a percepção que esses responderam quanto a influência da UNILA no mercado imobiliário.

Posto isso, ao se verificar junto aos servidores a percepção deles quanto à valorização de imóveis no entorno da UNILA, 83,3% concordaram total ou parcialmente com a afirmativa, de acordo com o apresentado no Gráfico 18.

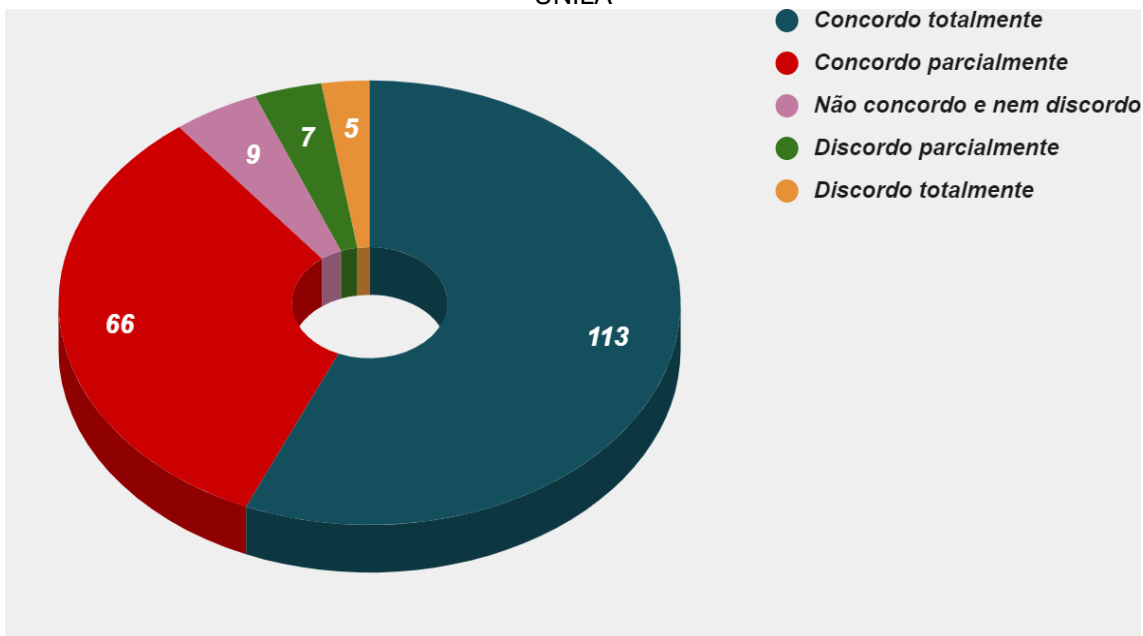
Gráfico 18 - Percepção dos servidores quanto a valorização dos imóveis no entorno da UNILA



Fonte: elaboração própria (2024).

Houve ainda, por parte dos respondentes a percepção de que houve um aumento nas unidades imobiliárias voltadas à moradia de estudantes da UNILA, conforme indicado no Gráfico 19, chegando a 89,5% de concordância neste item, seja de forma parcial ou total.

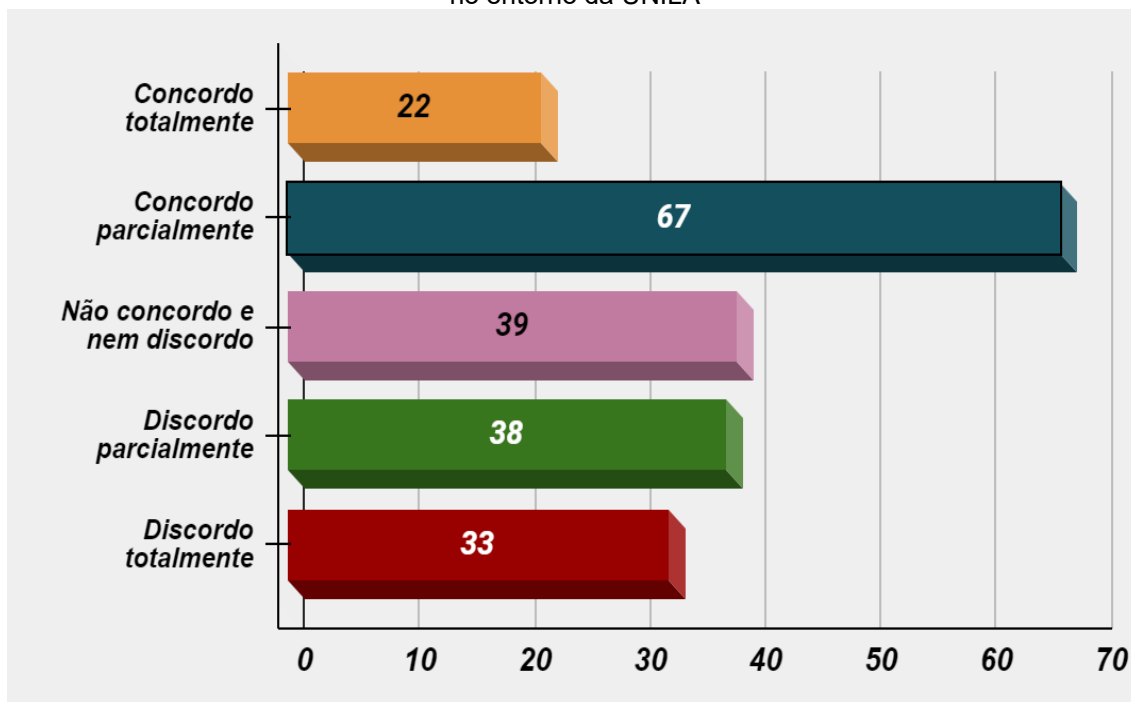
Gráfico 19 - Percepção dos servidores quanto ao aumento de imóveis para estudantes da UNILA



Fonte: elaboração própria (2024).

Por outro lado, não houve grande concordância quanto a percepção de que houve aumento nos investimentos, por parte do poder público, quanto a lazer, segurança, transporte, educação, saúde, entre outros, provocados pela presença da UNILA. Assim, é possível averiguar, no Gráfico 20, que para apenas 44,7% dos servidores houve concordância dessa situação.

Gráfico 20 - Percepção dos servidores quanto ao aumento de investimentos pelo poder público no entorno da UNILA



Fonte: elaboração própria (2024).

Nesse sentido, a visão por parte dos servidores converge, assim como para os demais grupos pesquisados, que a UNILA exerce fator importante para o desenvolvimento do mercado imobiliário, e conseqüentemente, a transformação da região, em especial de seu entorno ao longo dos anos.

6.3 PARALELOS DE PERCEPÇÃO

De forma a demonstrar comparativamente as percepções encontradas dos itens em comum aos grupos pesquisados, evidenciaremos no quadro 6, um resumo dos resultados obtidos com a aplicação dos questionários. Se depreendendo deste uma convergência forte quanto a percepção de que a

UNILA gerou grande influência para a valorização dos imóveis na região do entorno, apesar das indicações nas considerações individuais de que podem existir outros fatores.

Quadro 6 - Comparação da percepção entre os grupos pesquisados

Percepção quanto a ...	Concordância (total e/ou parcial), em %		
	Agentes Imobiliários	Sociedade	Servidores
Valorização dos Imóveis no entorno da UNILA	71,0	75,9	83,3
Aumento de imóveis para Estudantes da UNILA	73,6	87,4	89,5
Investimentos em Infraestrutura	31,5	48,1	44,7

Fonte: elaboração própria (2024).

Ainda se destacam as indicações referentes a instalação de outros órgãos públicos, do crescimento do turismo, da presença da Usina Hidrelétrica de Itaipu, bem como do aumento no número de estudantes do curso de Medicina no Paraguai.

Em outro ponto, se verifica a existência de uma leve diferença entre a percepção que agentes imobiliários e servidores da UNILA possuem quanto o aumento do número de imóveis voltados para moradia de estudantes da UNILA, os quais entendem uma incremento substancial desse tipo de residência, frente a uma diferença da percepção por parte dos moradores (sociedade), a qual pode ocorrer devido a verificação de imóveis também voltados para alunos da UNIOESTE e também dos cursos de Medicina do Paraguai.

No último item, é visível a inversão referente a percepção dos moradores quanto ao aumento nos investimentos pelo poder público, em especial, quanto a lazer, segurança, incremento em linhas de ônibus, instalação de creches, escolas, postos de saúde etc. Isso se deve, em especial, devido à utilização, por parte da sociedade, em maior escala desses aparatos em relação aos dois outros grupos (agentes imobiliários e servidores).

Por fim, os dados obtidos mostram que a UNILA influenciou o mercado imobiliário de forma positiva após a sua instalação, sendo incrementado ao longo do tempo pelos atores envolvidos.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A implementação da UNILA se deu, desde a sua criação, em especial na Região Norte de Foz do Iguaçu, em um primeiro cenário separado o seu apoio administrativo (na Vila A - Reitoria) e sua área acadêmica (na região da Vila C – Campus PTI e Campus JU), sendo esse último, instalado em uma área menos urbanizada que as outras e distante do centro da cidade de Foz do Iguaçu.

Posteriormente, as duas áreas passaram a estar mais próximas e houve ainda, a criação de mais um Campus, com a instalação, inclusive, do Alojamento Estudantil (Campus Integração), o que gerou, conforme demonstrado na pesquisa, uma destacada evolução quanto a ocupação espacial, gerando inclusive, uma valorização imobiliária, perceptível pelos atores pesquisados nesta dissertação, ou seja, os agentes imobiliários; a sociedade; e os servidores da UNILA.

A evolução desta região, conforme demonstrada nesta pesquisa, não decorre apenas da ocupação do espaço pela Instituição, mas também, transpassa os muros da Universidade, gerando, assim, a ampliação na oferta de imóveis para servidores, bem como a criação de condomínios, a expansão de novos loteamentos e a consolidação de regiões menos povoadas.

Por outro lado, também propiciou o surgimento de novos comércios e serviços, com incremento de pessoas que vieram para trabalhar na IES e também para estudar, o que acabou produzindo o surgimento de imóveis específicos para estudantes, como conjuntos de quitinetes, apartamentos de 01 quarto, ou seja, imóveis menores, que atendam a um público com residência provisória, de médio prazo e maior rotatividade.

Assim, o surgimento e desenvolvimento da UNILA em si e o estabelecimento de um grande quantitativo de pessoas (discentes, docentes e técnicos-administrativos), gerou ainda, no poder público a necessidade de melhorias na região norte de Foz do Iguaçu, com a criação e ampliação de serviços públicos municipais, propiciando assim, um ciclo propício para o desenvolvimento local, considerando inclusive, o orçamento da UNILA que acaba sendo aplicado em todo o município, com a contratação de serviços, pagamento de salários, etc.

Apesar de algumas questões críticas da instalação de uma Instituição de Ensino Superior, em especial, quanto a elevação no custo de vida da localidade onde esses aparatos são instalados e que puderam ser verificados nos relatos aferidos nesta pesquisa, a instalação da UNILA na Região Norte influenciou positivamente no desenvolvimento daquela localidade, sobretudo quanto o mercado imobiliário.

As transformações verificadas na região destacada são perceptíveis visualmente, tanto por ferramentas de análise espacial, como pela investigação comprovação *in loco*, ao longo dos anos, com a verificação da instalação de novos empreendimentos, da construção de novos loteamentos, da melhoria e instalação de diversos aparatos públicos, bem como da transformação de uma região antes voltada muito para moradias simples (quantitativamente), para a construção de moradias multiresidenciais e condominiais.

Um outro ponto que pode ser verificado e que cabe um destaque é o fato de algumas unidades acadêmico-administrativas da Universidade estão instalada, desde seu início, dentro do Parque Tecnológico da Itaipu, o qual funciona dentro da Usina Hidrelétrica de Itaipu.

Esse fato pode acarretar dificuldades para o desenvolvimento da região daquele entorno, uma vez que se trata de um local cujo o acesso se dá de forma restrita, pela questão de segurança da Usina, impossibilitando, assim, a instalação de empreendimentos comerciais e residenciais nas imediatas proximidades do Campus PTI.

Além dessa percepção visual, é notória a compreensão, por parte dos atores questionados quanto as modificações trazidas para a localidade, com a implementação da UNILA.

Cabe observar, que houve alguma dificuldade em se obter respostas nos questionários, em especial, junto aos agentes imobiliários, com a negativa do CRECI-PR em encaminhar dados referentes aos valores do metro quadrado da região e a listagem dos contatos ou ainda, encaminhar o questionário aos agentes cadastrados naquele órgão, o que levou a pesquisa a buscar alternativas para aplicação do mesmo.

Essas informações seriam de extrema importância para o enriquecimento deste trabalho, assim como as informações não obtidas junto à Prefeitura

Municipal de Foz do Iguaçu, quanto ao levantamento histórico do tipo de imóveis na região, o que possibilitaria uma melhor visualização dos dados quanto ao desenvolvimento local.

Isto posto, sugere-se, para estudos futuros que possam ser desencadeados a partir da presente pesquisa, o aprofundamento dos temas relacionados ao demais impactos da criação de Instituições de Ensino Superior nas cidades, em especial quanto ao processo de gentrificação e o desdobramento desse cenário

Ademais, na vertente relacionada ao mercado imobiliário, sugere-se ainda analisar a visão dos discentes da UNILA e até mesmo buscar uma relação com outros atores que possam influenciar nesse ponto, como a Usina Hidrelétrica de Itaipu, os Cursos de Medicina do Paraguai e o Turismo na cidade de Foz do Iguaçu.

Porém, se atentando, exclusivamente, ao cenário pesquisado, compreendemos que a Universidade Federal da Integração Latino-Americana, instalada na tríplice fronteira (Argentina, Brasil e Paraguai), se mostra como uma importante política pública para além de sua finalidade educacional, transpassando pelo desenvolvimento do setor imobiliário de Foz do Iguaçu.

Dessarte, concluímos que a UNILA se mostra como uma fundamental política pública que tem colaborado para o desenvolvimento do mercado imobiliário, conforme pode ser observado pelos atores ora pesquisados.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA JUNIOR, R. C.. **Estudo sobre o grau de satisfação dos usuários do serviço de transporte coletivo prestado pela empresa Viação Cidade Corumbá ao município de Corumbá/MS.** UFMS/AGB. n.23. p. 218. Corumbá-MS. 2019.

ALVES, L. R.; MATTEI, T. S.; SILVA, C. S. **Economia e desenvolvimento local.** UNIOESTE. Núcleo de Desenvolvimento Regional, Toledo, PR. 2022.

ALBURQUERQUE, F. **Desarrollo económico local y descentralización en América Latina.** Revista de La CEPAL, CEPAL – Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Santiago de Chile, n. 82, p. 157-171, abr. 2004.

ANDRADE, E. S. F. **Ensino superior em São Luís de Montes Belos: Possíveis contribuições para a sociedade local.** Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano. Centro Universitário Alves Faria, Goiânia-GO. p.56. 2016. Disponível em: <https://www.unialfa.com.br/lib/download.php?arq=arqs/biblioteca/digital/168.pdf&nome=ensino-superior-em-so-lus-de-montes-belos-possveis-contribues-para-a-sociedade-local.pdf>. Acesso: 02.set. 23

ANDRADE, M. M. **Introdução à metodologia do trabalho científico: elaboração de trabalhos na graduação.** São Paulo. SP. Atlas. 2010.

ANJOS, R. S. **A África Brasileira: população e territorialidade.** In: Textos Básicos do CIGA. Brasília: CIGA/CESPE-UnB, 2010.

ARAKAKI, A. T.. **Universidade e desenvolvimento: Uma Análise dos efeitos da implantação da UFT (campus de Palmas) no mercado imobiliário.** Palmas-TO. 2020a. p.28 - 29

_____. **Universidade e desenvolvimento: Uma Análise dos efeitos da implantação da UFT (campus de Palmas) no mercado imobiliário.** Palmas-TO. 2020b. p.48

_____. **Universidade e desenvolvimento: Uma Análise dos efeitos da implantação da UFT (campus de Palmas) no mercado imobiliário.** Palmas-TO. 2020c. p.107

ARAÚJO, D. **Nos caminhos da integração e da interculturalidade: os desafios da UNILA.** Sures, n. 3, p.8, 2014.

BAESSO, D. C., SILVA, R.S., TEÓFILO, S. **Espaço Urbano: exclusão, segregação e os vários níveis de habitação em juiz de fora,** In: XVI ENG. UFJF. 2010. Disponível em: <http://www.ufjf.br/nugea/files/2010/09/ENGESP-URB.pdf>. Acesso: 05.jan.24

BAUMGARTNER, W. H. **Cidades Universitárias, Cidades Médias, Cidades Pequenas: Análise sobre o processo de instalação de novos campi**

universitários. Espaço Aberto, PPGG – UFRJ, V. 05, n.º 01, p. 73-93, Rio de Janeiro, 2015

_____. **Universidades públicas como agentes de desenvolvimento urbano e regional de cidades médias e pequenas: uma discussão teórica, metodológica e empírica.** Geotextos. vol. 11. n.1. jul/2015. p.91-111. Salvador-BA.

BARBOSA, T. N. **Desenvolvimento local: uma análise crítica dos paradigmas e dos impasses.** Dissertação. UFSCar. 2018. São Carlos-SP

BARTH, E.; SOUZA, I. M.; SCHWAB, P. I. **Universidade Pública e Desenvolvimento Regional: Um Estudo da Contribuição da Universidade Federal da Fronteira Sul/UFFS.** XXII ENGEMA. ISSN: 2359-1048. p.13 2020b.

BELLINGIERI, J. C. **Teorias do Desenvolvimento Local e Regional: Uma revisão bibliográfica.** Revista de Desenvolvimento Econômico. v.2. n.37. p.11. Salvador - BA. 2017a.

_____. **Teorias do Desenvolvimento Local e Regional: Uma revisão bibliográfica.** Revista de Desenvolvimento Econômico. v.2. n.37. p.11. Salvador - BA. 2017b.

BRAGA, T. M.. **Desenvolvimento Local Endógeno: Entre a competitividade e a cidadania.** R. B. Estudos urbanos e regionais. v.5. 2002.

BRASIL. Lei Complementar Complementar nº 116/2003. ISSQN. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp116.htm. Acessado em 07.jan.24

_____. **Constituição Federal.** Brasília-DF. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acessado em: 12.ago.23

_____. **Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional. Lei nº 9394/96., Art. 43.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9394.htm. Acessado em: 13.ago.23

_____. Portal da Transparência. **Consulta do Orçamento Público.** Disponível em: <https://portaldatransparencia.gov.br/orcamento/lista-consultas>. Acessado em: 06.jan.24.

BOTELHO, A. **O Urbano em Fragmentos: A Produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário.** São Paulo: Annablume/Fapespe, 2007.

BOISIER, S. **Em busca do esquivo desenvolvimento regional: entre a caixa-preta e o projeto político.** In: Planejamento e Políticas Públicas. Brasília: IPEA, n. 13, jun.1996, p. 111-143.

BRESSER-PEREIRA, L. C.. **Conceito Histórico de Desenvolvimento Econômico**. FGV-EESP. São Paulo. 2006

CAETANO, E. F.; CAMPOS, I. M.. **A autonomia das universidades federais na execução das receitas próprias**. Revista Brasileira de Educação. v. 24. p. 6. 2019. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbedu/a/dPL5HgZytP3T8vYZMv5tHLp/?lang=pt&format=pdf>. Acessado em: 11.set.23

CAMARGO, J. B.; STOFFEL, J. **Aspectos locacionais, instalação de um campus universitário e potencialidades para o desenvolvimento regional no território Cantuquiriguaçu/PR**. Seminário Internacional sobre Desenvolvimento Regional. UNISC. 2021. Santa Cruz do Sul - RS. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidr/article/view/21262>. Acessado em: 11.agosto.23

CAPES. Plataforma Sucupira. **Cursos de Mestrado da UNILA**. Disponível em: <https://sucupira.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/programa/quantitativos/quantitativoPrograma.jsf?areaAvaliacao=0&cdRegiao=4&sgUf=PR&ies=8334>. Acessado em: 12.dez.23

CASTILHA, E. D., **Unila: Estratégias de uma Universidade brasileira para contribuição com a integração Latino-Americana**. Ciências Sociais aplicadas em Revista. Unioeste / MCR. v.17. n. 33 - 2º sem.2017 - p 192 a 201 Cascavel/PR. Disponível em: <https://e-revista.unioeste.br/index.php/csaemrevista/article/view/18640>. Acessado em 24.jun.23

CASTRO, C. M. **Estrutura e apresentação de publicações científicas**. São Paulo: McGraw-Hill, 1976.

CORREA, R. L.. **O Espaço Urbano**. 1ª.ed. Ed. Ática. São Paulo. 1989.

_____. **O Espaço Urbano**. 3ª ed. Ed. Ática. São Paulo. 1995.

DENARDIN, V. F. **Desenvolvimento territorial e estratégias de valorização da origem de bens alimentares**. In: WILKINSON, J.; MASCARENHAS, G. C. C. (Orgs.). O sabor da origem. Porto Alegre: Escritos do Brasil, 2016. p. 51-72

DRUCIAKI, F. P. **Desenvolvimento Territorial: conceito e elementos**. In: BIDARRA, B. S.; VOLL, F. A. P.; FERRERA DE LIMA, J. (org.). **Economia e desenvolvimento territorial**. Foz do Iguaçu-PR. 2017, p. 21-29.

FAGUNDES, M. V. C.; GIROLETTI, D. A. **Universidade pública e desenvolvimento regional: um estudo da contribuição da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia – UESB**. In: Anais do II SINGEP. São Paulo. 2013.

FERNANDES. R. **Impactos locais e regionais da universidade do Porto**. 2007. Porto, Portugal.

FERREIRA, A.; SANTOS, E. A.. **Expansão da Universidade Pública e o seu impacto na economia local: Microevidências da ampliação dos campi da UFF em Volta Redonda.** *Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional*. v. 14, n. 1, p. 106, jan-abr/2018, Taubaté, SP.

FONTOURA, A. M.. **A relevância do Mercosul para o Brasil sob o aspecto de integração regional e global.** Universidade de Brasília. Brasília-DF. 2017

FREITAS, T. M.; FERREIRA, C. L.. **A produção do espaço urbano: formação de território e governança urbana, o caso da quadra 50 da cidade Gama-DF.** In: Circuito de debates acadêmicos. 2011. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo44.pdf>. Acessado em: 08.set.23.

FURTADO, C.. **Mito do Desenvolvimento Econômico.** Rio de Janeiro: Círculo do Livro, 1974.

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

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo. Ed. Annablume, 2005

HOFF, D. N.; SAN MARTIN, A. S.; SOPEÑA, M. B. **Universidades e desenvolvimento regional: impactos quantitativos da Unipampa em Sant'Ana do Livramento.** p. 164-165. 2011a. Disponível em <https://online.unisc.br/seer/index.php/redes/article/view/1699>. Acessado em 05.set.23.

HUFF, A. S. (2008), **Designing research for publication.** Thousand Oaks, CA, Sage. *In: Decisões entre pesquisas quali e quanti sob a perspectiva de mecanismos casuais.* 2013. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbcsoc/a/gMvf8BmhVTVvy76wnBkVnnF/>. Acessado em 17.out.23.

HUNT, Emery Kay. **História do pensamento econômico.** 7. ed. Rio de Janeiro: Campus, 1981.

IBGE. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.** Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/foz-do-iguacu>. Acessado em: 13.set.23

IMEA. **UNILA em construção: um projeto universitário para a América Latina.** Foz do Iguaçu: IMEA, 2009, p.8

ITAIPU. **Unila define primeiros cursos de graduação.** Publicado em 18.mai.10. Disponível em: <https://www.itaipu.gov.br/sala-de-imprensa/noticia/unila-define-primeiros-cursos-de-graduacao>. Acessado em 13.ago.23

GODDARD, J. **Contribution au développement national et regional.** *In: Conference mondiale sur l'enseignement supérieur.* Paris: UNESCO, 1998.

GODOY, D. M.; PEREIRA, L. D.; TERÇARIOL, D.. **Estudo de Caso como procedimento de pesquisa científica: reflexão a partir da clínica fonoaudiológica**. Psicologia: Reflexão e Crítica. 2009. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/prc/a/Rjm8bQcZJjSn4MXZCpNzyLj>. Acessado em 04.jun.24 .

GOOGLE AVANÇADO. **Google Earth®**. Disponível em: https://google.avancado.info/index.php?option=com_content&view=article&id=58:google-earth&catid=93&Itemid=130. Acessado em 18.jan.24

KEYNES, J. M.. **Teoria geral do emprego, do juro e da moeda**. (Tradução do original em inglês 1936). São Paulo: Atlas, 1970.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A.. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LIMA, J. M.. **Bairro da Concórdia em Belo Horizonte: uma discussão sobre o papel do Estado na dinâmica imobiliária**. In: MENDONÇA, Jupira e COSTA, Heloisa Soares (Orgs.). Estado e Capital imobiliário. Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: Editora Arte, 2011

LIMA JUNIOR, J. M.. **O papel do estado diante da produção do espaço urbano**. Portal Conteúdo Jurídico. 08.set.2016. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/47470/o-papel-do-estado-diante-da-producao-do-espaco-urbano>. Acessado em 05.jan.24.

LIMA, M. C., MONIZ, G. C., PROLO, I.. **UNILA: A Universidade como vetor da Integração Regional**. Cedes. Campinas-SP. 2019.

MACEDO, N. C., NETO, A. M., VIEIRA, D. J.. **Universidade e Território: Ensino superior e desenvolvimento regional no Brasil do século XXI**. IPEA. Brasília. 2022. p.19,

MAGRINI, M. A.. **Significações urbanas e mercado imobiliário: Considerações a partir da produção de loteamentos fechados em cidades médias**. Caminhos de Geografia. Uberlândia, V. 14, n. 47, Set. 2013. Disponível em: <http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/23564/13394>. Acesso em: 06.set.23.

MALDONADO-TORRES, N. **Sobre la colonialidad del ser: contribuciones al desarrollo de un concepto**. In S. Castro-Gómez, & R. Grosfoguel (Eds.), **El giro decolonial: reflexiones para una diversidad epistémica más allá del capitalismo global** Bogotá. Colômbia. 2007. Ed. Siglo del Hombre.

MARCO, C. M., MÖLLER, G. S., SANTOS, P. J.. **Gentrificação no Brasil e no contexto latino como expressão do colonialismo urbano: o direito à cidade como proposta decolonizadora**. Revista Brasileira de Gestão Urbana. v.12. PUC-PR. 2020. Curitiba-PR

MARCUSE, P. **Enclaves, Sim; Guetos, Não: A segregação e o estado.** In.: **Espaços e Debates.** Revista de Estudos Regionais e Urbanos. São Paulo. Núcleo de Estudos regionais e Urbanos – Neru, V. 24, n. 45, 2004, p. 24-33.

MARTINS, G. A.. **Manual para elaboração de monografias e dissertações.** Atlas. São Paulo. 2002.

MARTINS, J. R. **UNILA: Uma Universidade brasileira para a América Latina.** Revista Ponto e vírgula. PUC-SP. p.229. São Paulo-SP. 2010. p.1.

MATIAS, V. R. **Exclusão Social e Pobreza no Espaço Urbano - O papel do Estado na sociedade capitalista brasileira: Contribuições para um debate.** Caminhos de Geografia (online). UFU. Out/24. Disponível em file:///C:/Users/herme/OneDrive/%C3%81rea%20de%20Trabalho/admin,+RCG-2006-121.pdf. Acessado em: 06.jan.24

MENDES, L. F. G. **As novas fronteiras da gentrificação na teoria urbana crítica.** Revista Cidades. V.12 n.20.. 2015. Lisboa. Portugal.

MICHELAN, L. S.; *et al.* **Gestão de Egressos em Instituições de Ensino Superior: possibilidades e potencialidades.** IX Colóquio Internacional sobre Gestão Universitária na América do Sul. Florianópolis. Nov. 2009. online. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/xmlui/handle/123456789/36720>. Acessado em: 05.jun.23.

MULS, L.M. **Desenvolvimento Local, Espaço e Território: o conceito de capital social e a importância da formação de redes entre organismos e instituições locais.** In.: Economia (Brasília), v. 9, p. 1-21, 2008. OECD. Higher education and regions: Globally competitive, locally engaged. Paris: OECD, 2007.

OLIVEIRA, C. E.. **Dimensão regional da universidade pública: estratégias de expansão do ensino de graduação na Universidade Estadual de Feira de Santana.** Tese (Doutorado)-UNIFACS, Salvador. 2014

OLIVEIRA, G. B.. **Uma discussão sobre o conceito de desenvolvimento.** Revista FAE. v.5. n.2. p.38. Curitiba-PR. 2002.

OLIVEIRA JÚNIOR, A. A universidade como polo de desenvolvimento local/regional. In:SIMPÓSIO MINEIRO DE GEOGRAFIA. 1. Anais. Alfenas, MG: Universidade Federal de Alfenas, 2014.

OLIVEIRA, N. M.; PIFFER, M. **Conjuntura do desenvolvimento regional dos municípios do Estado do Tocantins.** Desenvolvimento Regional em debate, v. 6, n. 3, p. 32-61, nov. 2016.

PEREIRA, J. M.; LIMA, J. F.; STAMM, C.. **Um estudo da Teoria da Localização e das Políticas Públicas: Algumas evidências do caso da Região Oeste do Paraná.** IX Seminário Internacional sobre Desenvolvimento Regional. Santa Cruz do Sul-RS. 2019.

PERROUX, F. **Ensaio sobre a filosofia do novo desenvolvimento**. Ed. Calouste Gulbenkian, 1981.

PINHEIRO, C.H.. **Cidade, universidade e percepções docentes no contexto da expansão interiorizada do ensino superior público no Estado do Ceará**. Revista Iiterthesis. v.15 n.2. p.41. UFSC. Florianópolis-SC. 2018.

PIRES, E.L.S *et al.* **A Governança Territorial Revisitada: dispositivos institucionais, noções intermediárias e níveis de regulação**. In.: Geographia, Niterói, vol. 19, n. 41, 2017.

PMFI. **Lei Complementar nº 303/2018**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/f/foz-do-iguacu/lei-complementar/2018/31/303/lei-complementar-n-303-2018-dispoe-sobre-a-criacao-delimitacao-e-denominacao-de-bairros-no-municipio-de-foz-do-iguacu-e-da-outras-providencias>. Acessado em: 09.jan.24

_____. Portal da Transparência. **Arrecadação Anual de Receitas**. Disponível em: <http://www2.pmfi.pr.gov.br/giig/portais/portaldatransparencia/orcamento/wfrmConsultaReceitasDetalhadas.aspx>. Acessado em: 06.jan.24.

RAMOS, L. S. **O efeito da implantação de infraestrutura para o aumento do valor do solo urbano em diferentes realidades: estudo de caso na cidade de Belém, PA**. UFSC. Florianópolis. 1999. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/xmlui/handle/123456789/81033>. Acessado em: 08.set.23

RECHE, D. **A produção do espaço urbano de pequenas cidades no contexto regional de inserção da Universidade Federal da Fronteira Sul**. 2018. 217 f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional), Faculdade de Arquitetura - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, RS, 2018. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/180550>. Acessado em: 08.06.23.

REGO, C.; RAMOS, I. **O papel das Universidades na revitalização dos Centros Históricos**. In: VALENTE, M. (ed.). **Urbanismo, Segurança e Lei**. Évora: Edições Almedina, 2009, p. 145-165.

RIBEIRO, T. F.. **Gentrificação: Aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil**. Revista de Direito da Cidade. UERJ. Vol.10. n.3. 2018. Rio de Janeiro – RJ

RIBEIRO, J. R. Considerações sobre o desenvolvimento territorial: Conceito e experiências brasileiras. CPG. n.43. v.1. p.7-30. 2021. Presidente Prudente - SP.

ROCHA, A. M.. **Avaliação dos impactos socioeconômicos gerados com a implantação do campus da Universidade Federal Rural do Semi-Árido no município de Angicos-RN**. Dissertação de Mestrado Profissional em

Administração Pública. Mossoró-RN. p. 206. 2019.. Disponível em: <https://repositorio.ufersa.edu.br/handle/prefix/5387>. Acessado em: 10.set.23

ROLIM, C.; SERRA, M. **Instituições de ensino superior e desenvolvimento regional: o caso da Região Norte do Paraná**. Revista de Economia, v. 35, n. 3 (ano 33), p. 87-102, set./dez. 2009.

SANTOS, M. **A aceleração contemporânea: tempo mundo e espaço mundo**. In: SANTOS, M. et. al. O novo mapa do mundo: Fim de século e globalização, São Paulo: HUCITEC/ANPUR, 1994.

SANTOS, M.. **O Dinheiro e o Território**. In: Território, territórios: Ensaio sobre o ordenamento territorial, Rio de Janeiro: DP&A Editora, 2006.

_____. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. 4. ed. Ed. USP. 2002. São Paulo-SP.

SANTOS, M. I., SCHMIDT, L. P., TRACZ, C. A.. Dinâmica imobiliária e moradia estudantil: Um estudo em Guarapuava/PR. BGJournal. UFU. Uberlândia-MG. 2020.

SERRA, M. A.; ROLIM, C. F. C. **Desenvolvimento e engajamento regional: o papel das universidades**. In: SILVEIRA, R. L. L. (Org.). **Observando o desenvolvimento regional brasileiro: Processos, Políticas e Planejamento**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2013.

SCHNEIDER, L. **Educação e desenvolvimento: um estudo do impacto econômico da universidade federal no município de Santa Maria (RS)**. UNIFRA, Santa Maria, 2002.

SHIN, H. **Studyng global gentrification**. In J. Harrison, & M. Hoyler (Eds.), Doing gloal urban research. 2018. p.151. London: Sage

SILVA, E. L.; MENEZES, E. M. **Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação**. Florianópolis: UFSC/ PPGE/LED, 2000, p.118

SILVA, E. W.. **Extensão Universitária – concepções e práticas nas universidades gaúchas**. Porto Alegre. UFRGS: 2003. Tese de Doutorado.

SILVA, G. S. **Indicadores de sustentabilidade de instituições de ensino superior: uma análise do câmpus de Araguaína da Universidade Federal do Tocantins (UFT)**. 2018. Dissertação de Mestrado em Gestão de Políticas Públicas. Universidade Federal do Tocantins. Disponível em: <http://repositorio.uft.edu.br/handle/11612/1073>. Acessado em: 14 set.23.

SILVA, J. S.; CASTRO, A. M.. **Políticas de expansão para o ensino superior no contexto do REUNI: a implementação do programa na UFRN**. Revista Holos, v. 30, n. 6, p. 206 - 224, 2014.

SILVA, O. A. **Recursos hídricos ação do Estado e reordenação territorial: o processo de implantação da barragem e do distrito de irrigação de Ponto Novo no estado da Bahia - Brasil**. Tese (Doutorado em Geografia) -

Universidade Santiago de Compostela. Santiago de Compostela, Espanha, 2008.

SILVA, O. T. **As práticas espaciais dos promotores imobiliários e os padrões de produção imobiliária em Macaé-RJ.** GeoUECE (online), v. 10, n. 18, p. 19- 41, 2021.

SOUZA, M. J. L. de. **O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento.** In: CASTRO, I. E. de. *et al.* Geografia, conceitos e temas. 11. ed. Rio de Janeiro: Bertrand, Brasil, 2008.

TURNER, D. A. **The Economic Impact of a University on Its Environment.** European Education, v. 29, ed. 3, p. 88-95, 1997.

UFMA. **Campi ou Câmpus? Saiba como fica o plural da palavra campus.** Portal UFMA. Publicado em 12.jan.13. Disponível em: <https://portais.ufma.br/PortalUfma/paginas/noticias/noticia.jsf?id=40644>. Acessado em 13.ago.23.

UNILA. Universidade Federal da Integração Latino-Americana. **Estatuto da UNILA.** 2012. Disponível em: <https://portal.unila.edu.br/institucional/documentos-oficiais/estatuto-da-unila/view>. Acessado em 25.jun.23.

_____. **Regimento Interno.** 2012. Disponível em: <https://portal.unila.edu.br/institucional/documentos-oficiais/regimento-geral-da-unila/view> acessado em: 14.set.23.

_____. **História da UNILA.** Foz do Iguaçu - PR. 2020a. p.1 Disponível em <https://portal.unila.edu.br/institucional/historia-unila>. Acessado em 04.jun.23.

_____. **A Comissão de Implantação.** Foz do Iguaçu - PR. 2020b. p.1 Disponível em <https://portal.unila.edu.br/institucional/historia-unila>. Acessado em 04.jun.23.

_____. **Início das atividades acadêmicas.** Foz do Iguaçu - PR. 2020c. p.1 Disponível em <https://portal.unila.edu.br/institucional/historia-unila>. Acessado em 04.jun.23.

_____. **10 fatos que marcaram os 10 anos da UNILA.** Foz do Iguaçu - PR. 2020d. p.1 Disponível em <https://portal.unila.edu.br/noticias/10-fatos-que-marcaram-os-10-anos-da-unila>. Acessado em 13.ago.23.

_____. **Orçamento Público.** Foz do Iguaçu-PR. 2023, p.1. Disponível em: <https://portal.unila.edu.br/proplan/orcamento/normativas>. Acessado em: 14.set.23.

UNIOESTE. Universidade do Oeste do Paraná: **Histórico.** Disponível em: <https://www.unioeste.br/portal/campus-foz-do-iguacu/utilidades/historico>. Acessado em: 13.set.23.

VASCONCELOS, M. A.; GARCIA, M. E.. **Fundamentos de economia**. São Paulo: Saraiva, 1998.

VEIGA, J. E. **Articulações intermunicipais para o desenvolvimento rural**. In: SABOURIN, E. (org.). **Associativismo, cooperativismo e economia solidária no meio rural**. Brasília-DF. UnB. 2006.

VILLAÇA, F.. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo. Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute. 2001.

XAVIER, T. R.. **Regionalização e desenvolvimento: um estudo de caso de um consórcio intermunicipal**. Dissertação. UFSM. 2012. Santa Maria-RS.

APÊNDICES

APÊNDICE A - E-MAIL: PARQUE TECNOLÓGICO ITAIPU

Prezado Diretor Superintendente
Sr. Irineu Mario Colombo

Após cumprimentá-lo(a) cordialmente, venho por meio deste, solicitar os bons préstimos de vossa setor, no sentido de colaborar com a minha dissertação de mestrado em Políticas Públicas e Desenvolvimento/UNILA.

Para isso, gostaria de solicitar um agendamento para uma visita, com fins de coletar os seguintes dados:

- Imagens e mapas da região norte de Foz do Iguaçu no período entre 2007 e 2023.

Essas imagens colaborarão nas verificações espaciais, que são objetivos desta pesquisa e auxiliaram no dimensionamento da expansão dos imóveis, loteamentos, etc.

Quaisquer outras colaborações que julguem necessárias, serão de grande ajuda.

Sendo assim, me despeço, desejando votos de estima e consideração.

APÊNDICE B - E-MAIL: PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

Após cumprimentá-lo(a) cordialmente, venho por meio deste, solicitar os bons préstimos de vosso setor, no sentido de colaborar com a minha dissertação de mestrado em Políticas Públicas e Desenvolvimento/UNILA.

Para isso, solicito, gentilmente, as seguintes informações:

1. Informações quanto à quantidade de empreendimentos imobiliários, por tipo, na Região Norte de Foz do Iguaçu-PR - nos seguintes bairros, nos anos de 2007; 2010 e 2023:

		2007	2010	2023
Região Vila C Jd. Itaipu; Itaipu C. Polo Universitário; Cidade Nova; Porto Belo	<i>Residencial</i>			
	<i>Multiresidencial</i>			
	<i>Comercial</i>			
	<i>Serviço</i>			
Região Pq. Imperatriz Jd. Lancaster; Jd. Três Bandeiras	<i>Residencial</i>			
	<i>Multiresidencial</i>			
	<i>Comercial</i>			
	<i>Serviço</i>			
Região Vila A Jd. Ipê; Vila A; Vila B. KLP	<i>Residencial</i>			
	<i>Multiresidencial</i>			
	<i>Comercial</i>			
	<i>Serviço</i>			

A - Residencial - residência simples

B - Multiresidencial - condomínios, conjunto de quitinetes, prédios, etc

C - Comercial - estabelecimento de comércios

D - Serviços - estabelecimento de serviços

APÊNDICE C - E-MAIL: CRECI / FOZ DO IGUAÇU-PR

Prezado Delegado
Sr. Paulo Leves Castegnaro

Após cumprimentá-lo(a) cordialmente, venho por meio deste, solicitar os bons préstimos de vossa entidade, no sentido de colaborar com a minha dissertação de mestrado em Políticas Públicas e Desenvolvimento/UNILA.

Para isso, solicito, gentilmente, as seguintes informações:

1. Listagem de imobiliárias cadastradas em Foz do Iguaçu-PR

2. Quantitativo de corretores imobiliários credenciados em Foz do Iguaçu-PR

3. Dados sobre valor de terreno no período de 2007 à 2023, nos Bairros da Região Norte de Foz -
 - Região da Vila C (Itaipu C; Jd Polo Universitário; Jd. Porto Belo, Jd. Califórnia, Jd. Cidade Nova, Jd. Almada)
 - Região da Vila A (Itaipu A, Itaipu B, Jd. Ipê, KLP)
 - Região Pq. Imperatriz (Jd. Lancaster, Jd. Três Bandeiras)

A divisão acima apresentada, se baseia na estrutura utilizada pela Prefeitura de Foz do Iguaçu, não havendo a necessidade do envio das informações do item 3 de forma separada.

A pesquisa de percepção dos corretores imobiliários será enviado, via e-mail , sem qualquer obrigatoriedade de resposta.

Assim, se puderem auxiliar ainda com a lista de e-mail dos agentes imobiliários cadastrados, agradecemos.

Atenciosamente

APÊNDICE D – QUESTIONÁRIO - AGENTE IMOBILIÁRIO

Eu, Hermes Euclides Fonseca, gostaria de contar com vossa colaboração quanto à sua participação no presente questionário, o qual buscará verificar a percepção dos Agentes Imobiliários quanto a Influência da implementação da UNILA, no mercado imobiliário de Foz do Iguaçu-PR, para fins de contribuição em trabalho de mestrado, sob orientação da Prof^a Dr^a Geisiane.Michelle Zanquetta de Pintor.

Os participantes não serão identificados de nenhuma forma. São apenas 6 questões e espaço para observações e apontamentos que o respondente julgue necessário.

Desde já agradeço a vossa colaboração

1. O Senhor (a) é corretor(a) de imóveis em atividade?

- () Sim
- () Não

2. Desde que ano o(a) Sr(a) exerce a atividade em Foz do Iguaçu-PR?

3. Na sua percepção, a UNILA provocou valorização imobiliária no seu entorno (Região Norte)?

- () Concordo totalmente
- () Concordo parcialmente
- () Não concordo e nem discordo
- () Discordo parcialmente
- () Discordo totalmente

4. Na sua percepção, a UNILA contribuiu para a expansão do quantitativo de imóveis, em especial no entorno (Região Norte)?

- () Concordo totalmente
- () Concordo parcialmente
- () Não concordo e nem discordo
- () Discordo parcialmente
- () Discordo totalmente

5. Na sua percepção, houve investimentos de infraestrutura por parte do poder público motivados pela presença da UNILA, tais como incremento de linhas de transporte coletivo, instalação de postos de saúde, creches, escolas, praças, etc?

- () Concordo totalmente
- () Concordo parcialmente
- () Não concordo e nem discordo
- () Discordo parcialmente
- () Discordo totalmente

6. Na sua percepção, houve aumento no número de empreendimentos imobiliários residenciais voltados para estudantes da UNILA (conjunto de quitinetes, por exemplo)?

- Concordo totalmente
- Concordo parcialmente
- Não concordo e nem discordo
- Discordo parcialmente
- Discordo totalmente

7. Deixe suas considerações, que julgue pertinente

APÊNDICE E – QUESTIONÁRIO - SOCIEDADE

Eu, Hermes Euclides Fonseca, gostaria de contar com vossa colaboração quanto à sua participação no presente questionário, o qual buscará verificar a percepção dos Agentes Imobiliários quanto a Influência da implementação da UNILA, no mercado imobiliário de Foz do Iguaçu-PR, para fins de contribuição em trabalho de mestrado, sob orientação da Prof^a Dr^a Geisiane.Michelle Zanquetta de Pintor.

Os participantes não serão identificados de nenhuma forma. São apenas 6 questões e espaço para observações e apontamentos que o respondente julgue necessário.

Desde já agradeço a vossa colaboração

1. O Senhor(a) mora na região há quanto tempo?

- Menos de 1 ano
- De 1 a 5 anos
- De 5 a 10 anos
- Mais de 10 anos

2. Na sua percepção, a UNILA provocou valorização imobiliária na sua região?

- Concordo totalmente
- Concordo parcialmente
- Não concordo e nem discordo
- Discordo parcialmente
- Discordo totalmente

3. Na sua percepção, houve investimentos de infraestrutura por parte do poder público motivados pela presença da UNILA, tais como incremento de linhas de transporte coletivo, instalação de postos de saúde, creches, escolas, praças, etc?

- Concordo totalmente
- Concordo parcialmente
- Não concordo e nem discordo
- Discordo parcialmente
- Discordo totalmente

4. Na sua percepção, houve aumento no número de empreendimentos imobiliários residenciais voltados para estudantes da UNILA (conjunto de quitinetes, por exemplo)?

- Concordo totalmente
- Concordo parcialmente
- Não concordo e nem discordo
- Discordo parcialmente
- Discordo totalmente

5. Em qual dessas regiões o(a) Sr(a) reside atualmente?

- () Região Vila C (Itaipu C, Porto Belo, Polo Universitário, Cidade Nova)
- () Região Pq. Imperatriz (Pq. Imperatriz, Lancaster, Três Bandeiras)
- () Região AKLP (Itaipu B; KLP; Itaipu A; Ipê)
- () Outra região de Foz do Iguaçu

6. Deixe suas considerações, que julgue pertinente

APÊNDICE F – QUESTIONÁRIO – SERVIDOR UNILA

Eu, Hermes Euclides Fonseca, gostaria de contar com vossa colaboração quanto à sua participação no presente questionário, o qual buscará verificar a percepção dos servidores da UNILA quanto a Influência da implementação da UNILA, no mercado imobiliário de Foz do Iguaçu-PR, para fins de contribuição em trabalho de mestrado, sob orientação da Prof^a Dr^a Geisiane.Michelle Zanquetta de Pintor.

Os participantes não serão identificados de nenhuma forma. São apenas 6 questões e espaço para observações e apontamentos que o respondente julgue necessário.

Desde já agradeço a vossa colaboração

1.Qual a sua função na UNILA?

- Docente
- Técnico-Administrativo

2. O Senhor(a) reside em Foz do Iguaçu?

- Sim
- Não

3. Caso resida, se mudou para Foz do Iguaçu quando?

- Sempre residi ou cheguei antes de 2010
- Entre 2010 e 2014
- Entre 2015 e 2019
- Entre 2020 e 2023

4. O(A) Senhor(a) adquiriu imóvel em Foz do Iguaçu, após o início das suas atividades na UNILA?

- Não adquiri
- Entre 2010 e 2014
- Entre 2015 e 2019
- Entre 2020 e 2023

5. Em qual dessas regiões o(a) Sr(a) reside atualmente?

- Região Vila C (Itaipu C, Porto Belo, Polo Universitário, Cidade Nova)
- Região Pq. Imperatriz (Pq. Imperatriz, Lancaster, Três Bandeiras)
- Região AKLP (Itaipu B; KLP; Itaipu A; Ipê)
- Outras regiões de Foz do Iguaçu
- Não resido em Foz do Iguaçu

6. Na sua percepção, a UNILA provocou valorização imobiliária no seu entorno??

- Concordo totalmente
- Concordo parcialmente
- Não concordo e nem discordo
- Discordo parcialmente
- Discordo totalmente

7. Na sua percepção, houve investimentos de infraestrutura por parte do poder público motivados pela presença da UNILA, tais como incremento de linhas de transporte coletivo, instalação de postos de saúde, creches, escolas, praças, etc?

- Concordo totalmente
- Concordo parcialmente
- Não concordo e nem discordo
- Discordo parcialmente
- Discordo totalmente

8. Na sua percepção, houve aumento no número de empreendimentos imobiliários residenciais voltados para estudantes da UNILA (conjunto de quitinetes, por exemplo)?

- Concordo totalmente
- Concordo parcialmente
- Não concordo e nem discordo
- Discordo parcialmente
- Discordo totalmente

9. Deixe suas considerações, que julgue pertinente