



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO TOCANTINS**  
**CAMPUS DE PALMAS**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO REGIONAL**  
**MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO REGIONAL**

**ARTHUR TERUO ARAKAKI**

**UNIVERSIDADE E DESENVOLVIMENTO:**  
Uma análise dos efeitos da implantação da UFT (*campus* de Palmas) no mercado imobiliário

**PALMAS**  
**2020**

ARTHUR TERUO ARAKAKI

**UNIVERSIDADE E DESENVOLVIMENTO:**

Uma análise dos efeitos da implantação da UFT (*campus* de Palmas) no mercado imobiliário

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional da Universidade Federal do Tocantins como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre em Desenvolvimento Regional.

Linha de Pesquisa: Sociedade, Políticas Públicas e Desenvolvimento Regional.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Mônica Aparecida da Rocha Silva.

**PALMAS  
2020**

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do Tocantins**

---

- A659u Arakaki, Arthur Teruo.  
Universidade e desenvolvimento: uma análise dos efeitos da implantação da UFT (Campus de Palmas) no mercado imobiliário. / Arthur Teruo Arakaki. – Palmas, TO, 2020.  
110 f.
- Dissertação (Mestrado Acadêmico) - Universidade Federal do Tocantins – Câmpus Universitário de Palmas - Curso de Pós-Graduação (Mestrado) em Desenvolvimento Regional, 2020.  
Orientadora : Prof.ª Dr.ª Mônica Aparecida da Rocha Silva
1. Universidade - Polos de desenvolvimento. 2. Universidade - Desenvolvimento regional. 3. Desenvolvimento regional. 4. Mercado imobiliário. I. Título

**CDD 338.9**

---

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS – A reprodução total ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio deste documento é autorizado desde que citada a fonte. A violação dos direitos do autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184 do Código Penal.

**Elaborado pelo sistema de geração automática de ficha catalográfica da UFT com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).**

**ARTHUR TERUO ARAKAKI**

**UNIVERSIDADE E DESENVOLVIMENTO:**

Uma análise dos efeitos da implantação da UFT (*campus* de Palmas) no mercado imobiliário

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional da Universidade Federal do Tocantins como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre em Desenvolvimento Regional.

Linha de Pesquisa: Sociedade, Políticas Públicas e Desenvolvimento Regional.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Mônica Aparecida da Rocha Silva.

Data de aprovação: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_.

Banca Examinadora:

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Mônica Aparecida da Rocha Silva, Orientadora, PPGDR/UFT.

---

Prof. Dr. Ana Lúcia Medeiros, Examinadora interna, PPGDR/UFT.

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Sarah Afonso Rodovalho, Examinadora externa, CAU/UFT.

Palmas, 2020.

Dedico este trabalho ao meu pai,  
Kazuhiro Arakaki.  
*In memoriam.*

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pela ajuda em vencer mais este desafio da vida.

À minha querida esposa Thaynan Valcácio pela tolerância em minhas ausências para fazer o mestrado e por me encorajar a nunca desistir.

Aos meus pais Lourdes Arakaki e Kazuhiro Arakaki que sempre me incentivaram a estudar.

À minha orientadora Mônica pelas valiosas orientações durante a realização da pesquisa. Sem a sua ajuda jamais teria conseguido chegar até aqui em meio às dificuldades enfrentadas.

Às advogadas Andressa, Maiane e Bruna que cuidaram de tudo enquanto eu frequentava as aulas e desenvolvia este árduo trabalho.

Às colegas Denise e Maria Tereza pelas parcerias que construímos durante esse valioso período.

A todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para a realização desta pesquisa.

Obrigado!

*Não é demais repetir e insistir que o desenvolvimento se faz para o homem, e que somente se legitima quando permite a este exercer plenamente as suas forças criadoras e identificar-se, no esforço com que contribui pessoalmente, com as suas aspirações mais nobres.*

Celso Furtado

## RESUMO

As universidades formam polos de crescimento que se integram com a população local transformando o espaço urbano. Esses polos de crescimento tem um grande potencial de atração populacional e, portanto, influenciam no desenvolvimento e urbanização em áreas adjacentes. O mercado imobiliário é um importante ator nesse processo de transformação do espaço urbano, devido a necessidade de moradia e expansão do comércio local promovida pela comunidade acadêmica. Assim, o objetivo deste trabalho foi de averiguar em que medida a implantação da UFT, *campus* de Palmas, afetou o mercado imobiliário das quadras adjacentes em termos de valorização e expansão de unidades à luz da teoria dos polos. Foi realizado um estudo de caso com a Universidade Federal do Tocantins na cidade Palmas para verificar a sua influência na expansão e valorização das quadras adjacentes a universidade. Foram aplicados questionários para avaliar a percepção dos corretores imobiliários e imobiliárias, assim como foram avaliados documentos oficiais para determinar a valorização do metro quadrado adjacente a universidade. Ainda, a expansão dos imóveis residenciais e comerciais nas quadras estudadas foram analisados por meio de imagens de satélite. Os resultados demonstraram que houve um aumento significativo no desenvolvimento das quadras adjacentes a universidade. A percepção dos agentes imobiliários foi positiva em relação a implantação da Universidade Federal do Tocantins. A maioria desses agentes reconheceram a influência da universidade na expansão e valorização imobiliária da região após a sua implantação em 2003. O valor do metro quadrado aumentou significativamente e, em comparação com áreas já desenvolvidas de Palmas, obteve uma maior valorização. A expansão do mercado imobiliário foi evidente nas imagens de satélite que demonstraram um aumento de imóveis residenciais, incluindo casas, e condomínios verticais e horizontais de alto padrão. Surgiram também uma grande variedade de empreendimentos comerciais e de prestação de serviços diversos, assim como outros equipamentos urbanos como igrejas, áreas verdes e shopping centers. Além disso, foi observado um desenvolvimento na infraestrutura das quadras, principalmente com relação as vias de acesso e pavimentação. Em conclusão, por meio deste estudo, foi possível observar que a implantação da Universidade Federal do Tocantins promoveu mudanças profundas na rede urbana de Palmas, principalmente nas quadras adjacentes a universidade. A expansão e valorização imobiliária demonstra o potencial de desenvolvimento do espaço urbano promovido por polos de crescimento como universidades.

**Palavras-chave:** Universidade. Polos de crescimento. Desenvolvimento regional. Mercado imobiliário



## ABSTRACT

The universities form growth poles that integrates with the local population transforming the urban space. These growth poles have a great attraction potential and therefore, influences the development and urbanization of adjacent areas. The real estate market is an important actor on the transformation of the urban space, due to the housing needs and commercial expansion promoted by the academic community. Thus, the objective of this study was to evaluate the role of universities as an urban space growth promoter, mainly in relation to real estate market. A case study was conducted with the Federal University of Tocantins in the city of Palmas to evaluate the influence on the expansion and market value of the adjacent blocks. A survey was used to evaluate the perception of the real estate agents and agencies, as well as official documents to determine the increase in market value of the square meter adjacent to the university. Also, the expansion of residential and commercial realty on the studied blocks was analyzed using satellite images. The results demonstrated a significant increase in the development of the blocks adjacent to the university. The real estate agents and agencies have a positive perception in relations the implementation of Federal University of Tocantins. The majority of agents recognized the influence of the institution on the expansion and increase in market value after the implementation of the university in 2003. The square meter value increased significantly and, in comparison with developed areas of Palmas, had a higher increase in market value. The expansion of the real estate market was evident in the satellite images, which demonstrated an increase in houses, vertical and horizontal condos. Also, there was an increase in the number and variety of commercial and service stores, as well as other urban equipment, such as churches, green areas and shopping centers. Besides, it was observed a development of the infrastructure of the blocks, mainly on the access roads and pavement. In conclusion, through this study, it was possible to observe that the implementation of the Federal University of Tocantins promoted profound changes on the Palmas urban net, mainly for the blocks adjacent to the university. The expansion and appreciation of real estate shows the potential for the development of urban space promoted by growth poles such as universities.

**Keywords:** Universities. Growth poles. Regional development. Real estate market.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> – Desenvolvimento urbano da quadra 105 Norte (ARNO 12) nos anos de 2002, 2004 e 2018 .....	73
<b>Figura 2</b> – Desenvolvimento urbano na quadra 205 Norte (ARNO 22) nos anos de 2002, 2004 e 2018 .....	75
<b>Figura 3</b> – Desenvolvimento urbano da quadra 107 Norte (ARNO 13), nos anos de 2002, 2004 e 2018 .....	77
<b>Figura 4</b> – Desenvolvimento urbano na quadra 207 Norte (ARNO 23) nos anos de 2002, 2004 e 2018 .....	78
<b>Figura 5</b> – Desenvolvimento urbano na quadra 105 Sul (ARSO 12) nos anos de 2002, 2004 e 2018	80
<b>Figura 6</b> – Desenvolvimento urbano na quadra 107 Sul (ARSO 13) nos anos de 2002, 2004 e 2018	81
<b>Figura 7</b> – Desenvolvimento urbano na quadra 109 Sul (ARSO 14) nos anos de 2002, 2004 e 2018	83
<b>Figura 8</b> – Desenvolvimento urbano na quadra 209 Sul (ARSO 24) nos anos de 2002, 2004 e 2018	84
<b>Figura 9</b> – Desenvolvimento urbano na quadra 205 Sul (ARSO 22), nos anos de 2002, 2004 e 2018	86
<b>Figura 10</b> – Desenvolvimento urbano na quadra 207 Sul (ARSO 23) nos anos de 2002, 2004 e 2018 .....	87
<b>Figura 11</b> – Desenvolvimento urbano na quadra 305 S (ARSO 32) nos anos de 2002, 2004 e 2018 .	89
<b>Figura 12</b> – Desenvolvimento urbano na quadra 307 Sul (ARSO 33) nos anos de 2002, 2004 e 2018 .....	90
<b>Figura 13</b> – Desenvolvimento urbano na quadra 309 Sul (ARSO 34) nos anos de 2002, 2004 e 2018 .....	91

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1</b> – Primeira estratégia de busca de teses e dissertações.....	60
<b>Quadro 2</b> – Segunda estratégia de busca de teses e dissertações.....	61
<b>Quadro 3</b> – Quarta estratégia de busca de teses e dissertações.....	61
<b>Quadro 4</b> – Sexta estratégia de busca de teses e dissertações.....	62
<b>Quadro 5</b> – Documentos oficiais para levantamento dos valores venais de imóveis .....	63
<b>Quadro 6</b> – Principais questões direcionadas aos agentes imobiliários/imobiliárias ativos em Palmas .....	65

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1</b> – Revisão de teses e dissertações .....	59
<b>Tabela 2</b> – Valores dos terrenos nas quadras no entorno da UFT (1997 a 2008).....	68
<b>Tabela 3</b> – Valores dos terrenos nas quadras nobres de Palmas (1997 a 2008) .....	68
<b>Tabela 4</b> – Valores dos terrenos nas quadras no entorno da UFT e nas quadras nobres de Palmas nos anos de 1997 e 1999.....	69
<b>Tabela 5</b> – Valores dos terrenos nas quadras no entorno da UFT e nas quadras nobres de Palmas nos anos de 2000 e 2001.....	70
<b>Tabela 6</b> – Dados da valorização imobiliária dos terrenos no ano de 2003, ano de implantação da UFT/ <i>campus</i> Palmas .....	71
<b>Tabela 7</b> – Valores dos terrenos nas quadras no entorno da UFT e nas quadras nobres de Palmas nos anos de 2007 e 2010.....	71
<b>Tabela 8</b> – Valores dos terrenos nas quadras no entorno da UFT e nas quadras nobres de Palmas no ano de 2012 .....	72
<b>Tabela 9</b> – Valores dos terrenos nas quadras no entorno da UFT e nas quadras nobres de Palmas, no ano de 2018.....	74
<b>Tabela 10</b> – Valores dos terrenos nas quadras da região norte do entorno da UFT, no ano de 2018 ..	76
<b>Tabela 11</b> – Evolução dos valores de valorização imobiliária da quadra 207 Norte (ARNO 23).....	79
<b>Tabela 12</b> – Valores dos terrenos nas quadras da região sul do entorno da UFT, no ano de 2018.....	82
<b>Tabela 13</b> – Valores de valorização imobiliária das quadras 205 (ARSO 22) e 207 (ARSO 23) Sul .	85
<b>Tabela 14</b> – Valores de valorização imobiliária das quadras 305 (ARSO 32), 307 (ARSO 33) e 309 (ARSO 34) Sul .....	88
<b>Tabela 15</b> – Quantitativo de agentes imobiliários/imobiliária em atividade ou não no mercado imobiliário.....	93
<b>Tabela 16</b> – Quantitativo de respostas em relação ao ano que o agente imobiliário/imobiliária iniciou sua atuação no mercado imobiliário.....	93
<b>Tabela 17</b> – Quantitativo da percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação a contribuição da UFT para adensamento e expansão urbana .....	94
<b>Tabela 18</b> – Quantitativo da percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação a valorização imobiliária no entorno da UFT .....	94
<b>Tabela 19</b> – Quantitativo da percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação ao perfil dos empreendimentos no entorno da UFT.....	95
<b>Tabela 20</b> – Quantitativo da percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação aos investimentos em infraestrutura da região em função da implantação da UFT .....	95

**Tabela 21** – Quantitativo da participação dos agentes imobiliários/imobiliária em negociações de imóveis na região no entorno da UFT ..... 96

**Tabela 22** – Quantitativo da Percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação a proximidade da UFT ser um fator de interesse e valorização para os interessados nos imóveis..... 96

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ARNE	Área Residencial Nordeste
ARNO	Área Residencial Noroeste
ARSE	Área Residencial Sudeste
ARSO	Área Residencial Sudoeste
BDTD	Biblioteca Digital Brasileira de Teses e Dissertações
CAPES	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior
CEP	Comitê de Ética em Pesquisa
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
CONEP	Comissão Nacional de Ética em Pesquisa
CRECI	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
FAMAM	Faculdade Maria Milza
IES	Instituição de Ensino Superior
JK	Avenida Juscelino Kubitscheck
LDB	Lei de Diretrizes e Bases da Educação
LO	Avenida Leste-Oeste
NS	Avenida Norte-Sul
PDE	Plano de Desenvolvimento da Educação
PMP	Prefeitura Municipal de Palmas
REUNI	Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais
SESC	Serviço Social do Comércio
TO	Tocantins
UEG	Universidade Estadual de Goiás
UFERSA	Universidade Federal Rural do Semi-Árido
UFT	Universidade Federal do Tocantins
UNB	Universidade de Brasília
UNIOESTE	Universidade Estadual do Oeste do Paraná
UNIPAMPA	Universidade Federal do Pampa
UNITINS	Fundação Universidade do Tocantins
UTFPR	Universidade Tecnológica Federal do Paraná

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>16</b>
1.2	Objetivos.....	20
1.3	Justificativa.....	21
1.4	Estrutura .....	22
<b>2</b>	<b>FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....</b>	<b>23</b>
2.1	A Teoria dos Polos de Crescimento de Perroux.....	23
2.2.	O Desenvolvimento Regional.....	28
2.3	O papel da universidade no desenvolvimento regional.....	32
<b>3</b>	<b>A CRIAÇÃO DE UNIVERSIDADES E OS EFEITOS NO DESENVOLVIMENTO DO ESPAÇO URBANO.....</b>	<b>40</b>
3.1	Desenvolvimento do espaço urbano .....	44
3.2	A criação de universidades e os efeitos no desenvolvimento do espaço urbano.....	47
3.3	A instalação de universidades e a expansão do mercado imobiliário .....	50
<b>4</b>	<b>PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS .....</b>	<b>56</b>
4.1	Caracterização da pesquisa.....	56
4.2	Procedimentos para realização da pesquisa bibliográfica .....	59
4.3	Procedimentos para o levantamento dos dados de valorização imobiliária e das imagens de satélite .....	62
4.4	Procedimentos para aplicação dos questionários .....	64
<b>5</b>	<b>OS EFEITOS DA IMPLANTAÇÃO DA UFT NO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE PALMAS .....</b>	<b>68</b>
5.1	Mapeamento da evolução e expansão do mercado imobiliário nas quadras adjacentes a UFT no período anterior à implantação do <i>campus</i> Palmas (2003 a 2018) .....	68
5.2	Análise da expansão de unidades imobiliárias e os tipos de empreendimentos criados após a implantação da UFT .....	92
5.3	Análise da implantação da UFT como polo de crescimento do mercado imobiliário da cidade de Palmas .....	97
5.4	Discussão dos resultados .....	99
	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>105</b>
	<b>APÊNDICE A – Questionário em formato eletrônico .....</b>	<b>120</b>
	<b>APÊNDICE B – Troca de e-mails de solicitação de informações ao CRECI/TO123</b>	

## 1 INTRODUÇÃO

Esta pesquisa discute os impactos socioespaciais que os grandes empreendimentos educacionais geram no espaço urbano e no mercado imobiliário a partir da análise da criação da Universidade Federal do Tocantins no município de Palmas, Tocantins.

As universidades, sobretudo na sociedade moderna, têm como principal papel formar profissionais e produzir conhecimento científico. Todavia, elas também influenciam o setor produtivo e, assim, respondem a funções e necessidades diversas no processo de desenvolvimento de uma cidade (GOEBEL, MIURA, 2004; MORAES, 2000; ROLIM; SERRA, 2009). As instituições de ensino superior contribuem para o desenvolvimento socioeconômico nacional, regional e local, principalmente por oferecerem suporte técnico e científico voltado à comunidade externa.

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. Essa relação entre o setor produtivo e as universidades faz com que o mercado, assim como o processo de desenvolvimento das cidades, se torne cada vez mais competitivo. Além disso, ainda há de se considerar que a própria instituição também impacta no mercado, uma vez que ela deve contratar serviços e adquirir produtos para a sua manutenção.

Assim, quando uma universidade se instala em uma cidade, principalmente nas pequenas e médias, pressupõe-se que ocorra uma maior geração de empregos e renda em seu entorno, colaborando de forma expressiva para a expansão econômica e territorial dessas cidades. (ALMEIDA, 2016; ANDRADE, 2016; CARVALHO, 2017; CASARIL, 2019; COSTA, 2018) Todas essas mudanças, por consequência, também afetam a atuação do capital imobiliário local que, para suprir essas novas demandas e expectativas advindas destes grandes empreendimentos, principalmente no que se refere à moradia, se articula para reformular o espaço social, gerando uma nova dinâmica organizacional, bem como novas formas de ação dos agentes urbanos. Neste contexto, o presente estudo tem como objetivo averiguar em que medida a implantação da UFT, *campus* de Palmas, afetou o mercado imobiliário das quadras adjacentes em termos de valorização e expansão de unidades à luz da teoria dos polos.



Os efeitos econômico-financeiros das cidades onde se encontram as universidades estão ligados ao processo de diversificação e qualificação do ensino, das atividades culturais e das demais necessidades inerentes ao meio acadêmico, pois favorecem o desenvolvimento via processo de aglomeração (GOEBEL; MIURA, 2004). Assim, as áreas adjacentes às universidades apresentam vantagens que favorecem investimentos locais. De acordo com Oliveira Júnior (2014), os efeitos econômico-financeiros da implantação de uma universidade federal nas cidades incluem processos de diversificação e qualificação do ensino, das atividades socioculturais e de outras necessidades relacionadas aos acadêmicos e servidores, favorecendo o desenvolvimento do processo de aglomeração. A aglomeração urbana aumenta e diversifica os consumidores, desencadeando necessidades coletivas diversificadas, como por exemplo: serviços públicos, hospitais, transporte e habitação adequada. Ou seja, o aumento expressivo da presença de pessoal qualificado atrai serviços e produtos consumidos por esta população, como uma infraestrutura escolar, hospitalar, cultural, de telecomunicação, lazer e transporte, tornando estes locais atrativos para o seu estabelecimento (MORAES, 2000).

A instalação de universidades fortalece e cria novas articulações e eixos tanto nas esferas espaciais, como nas sociais e econômicas. A implantação de grandes empreendimentos como as universidades federais em áreas outrora desvalorizadas, estimula novas estratégias do capital imobiliário para atender as necessidades de ocupação do novo espaço urbano gerando uma nova dinâmica local. O desenvolvimento de novos espaços urbanos se beneficia também de equipamentos urbanos, áreas verdes, infraestrutura como saneamento e vias de acesso viário, dentre outros aspectos (OLIVEIRA JÚNIOR, 2014).

Benko e Lipietz (1994) relacionam as experiências de desenvolvimento local como a própria expressão espacial de um novo arranjo produtivo. Com este, os consumidores são atraídos de forma diversificada, investindo os seus recursos nessa cidade em desenvolvimento. Dessa forma, necessidades básicas precisam ser sanadas para que esse investimento continue, e assim, a oferta de opções de habitação, transporte e serviços públicos e/ou privados diversos se torna fundamental. É correto afirmar, nessa perspectiva, que esse fenômeno possui uma estreita relação com a gestão pública, na medida que é de sua responsabilidade analisar e propor soluções viáveis não apenas para a geração de emprego e renda, mas para a promoção do bem-estar social em consonância com o processo de desenvolvimento local. Assim, as administrações municipais devem fomentar a geração de emprego e renda para os municípios, o que pode ser alcançado por meio do estímulo de novas organizações produtivas e cooperativas, sendo um terreno fértil à geração de empregos (GOEBEL; MIURA, 2004).

O desenvolvimento socioeconômico e financeiro local desencadeado pela instalação 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. As universidades podem contribuir sobremaneira nesse processo, principalmente na superação das dificuldades relativas à formulação de políticas, financiamento e gestão, atuando como mediadoras na aproximação da comunidade acadêmica com a sociedade, favorecendo o desenvolvimento econômico, cultural e social do município em questão. Portanto, programas de desenvolvimento regional podem ser implementados por meio de grandes investimentos do governo em empreendimentos educacionais (OLIVEIRA JÚNIOR, 2014; GOEBEL, MIURA, 2004). Cabe ao Estado realizar uso do planejamento como ferramenta de organização, uma vez que “a complexidade ligada às alternativas do desenvolvimento, a diversidade de agentes e organizações envolvidas, democracia e participação, necessitam desta condição” (GOEBEL; MIURA, 2004, p. 39).

Deste modo, a compreensão de um processo de mudança socioespacial derivado da criação de universidades, passa pela necessidade de considerar que seus impactos locais não são homogêneos, uma vez que está relacionado, principalmente, ao público que tem acesso a esse equipamento público e, também, à estrutura produtiva e de consumo dessa mesma população. Ou seja, nesta pesquisa, faz-se uso da noção desenvolvida pelo economista François Perroux, de que o crescimento ou desenvolvimento não atinge os espaços da mesma forma, mas em pontos ou polos específicos, de modo a influenciar toda a região circundante, como um campo de forças (PERROUX, 1967).

O que a sua Teoria dos Polos de Crescimento e Desenvolvimento propõe é que o espaço é polarizado, ou seja, ele não é restrito por limites geográficos, mas ligado por um campo de forças em que competem forças centrípetas (de atração) e forças centrífugas (de repulsão). Por este motivo, as regiões se desenvolvem em ritmos diferentes, dependendo de inúmeros fatores, mas principalmente, da sua estrutura produtiva e dos recursos naturais e humanos disponíveis.

O espaço urbano é onde práticas sociais, econômicas e agentes se articulam e combinam em diversos arranjos norteados por interesses pessoais ou empresariais. Um exemplo da importância dos agentes para a organização dos espaços urbanos pode ser visto na implantação de empreendimentos de grande porte como universidades, *shopping centers*, hospitais e áreas verdes. Esses empreendimentos, também chamados de equipamentos urbanos, invariavelmente, provocam grandes mudanças em suas áreas adjacentes. Estes espaços se organizam a partir das demandas socioeconômicas impulsionadas pelo empreendimento, da proximidade de sua relação com o Estado – o qual se articula com outros agentes para viabilizar o empreendimento

–, e com o grau de aproximação com o promotor do empreendimento. Com isso, há o fortalecimento de novas articulações em torno da produção do espaço urbano a partir do empreendimento, gerando uma nova trama na rede urbana (SCHNEIDER, 2002).

De acordo com a Teoria dos Polos (PERROUX, 1967), as universidades são polos indutores de desenvolvimento local e regional que estimulam um desenvolvimento desequilibrado que opera por meio de um crescimento irregular em polos localizados, enfatizando conceitos fundamentais para o processo de transformação espacial. Elas contribuem para dinamizar o território na medida em que direcionam fluxos, mobilizam recursos humanos e financeiros, e promovem uma maior articulação em nível local. Ou melhor, são polos de desenvolvimento capazes gerar impulsos de crescimento no espaço urbano (OLIVEIRA JÚNIOR, 2014).

A importância desta pesquisa, desta forma, está em demonstrar o funcionamento da Teoria dos Polos com a instalação de equipamentos urbanos de grande porte. A instalação desses empreendimentos deve ser precedida de pesquisa para avaliar em que local os impactos positivos são maximizados. Esta importância foi ressaltada por Perroux:

O crescimento e o desenvolvimento dum conjunto de territórios e de populações não serão, por conseguinte, conseguidos senão através da organização consciente do meio de propagação dos efeitos do pólo de desenvolvimento. São órgãos de interesse geral que transformam o crescimento dum indústria ou dum atividade em crescimento dum nação em vias de formação e os desenvolvimentos anárquicos em desenvolvimento ordenado (PERROUX, 1967, p. 194).

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. 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 de estratégias locais para satisfazer as demandas provocadas pela instalação de uma universidade federal (RECHE, 2018).

A UFT foi concebida com a incorporação da Fundação Universidade do Tocantins (UNITINS). A comunidade tocantinense pressionava o governo pela criação de uma universidade pública federal. O estado do Tocantins possuía 12 anos de existência quando se criou a UFT, em 23 de outubro de 2000, após a tentativa de sua privatização. Ademais, se tratava do único estado brasileiro que não possuía uma instituição de ensino superior pública que fosse federal. Neste contexto, por meio da Lei n.º 10.032, de 23 de outubro de 2000, foi

oficialmente criada a UFT, sendo que a posse dos seus primeiros servidores viria a ocorrer apenas em 2003 (GONÇALVES FILHO, 2016).

O *campus* de Palmas possui 10.671 alunos matriculados em seus cursos de graduação, além de possuir um quadro de 964 servidores docentes e administrativos que trabalha no empreendimento (UFT, 2020). Em 2003, quando o *campus* da Unitins foi incorporado pela UFT, o *campus* de Palmas tinha 3.519 alunos (MAIA, 2009).

Com a implantação do *campus* da UFT em Palmas, é possível supor a existência de um processo de valorização dos espaços urbanos adjacentes, bem como uma maior atração do capital imobiliário, ao considerá-la como polo de desenvolvimento local com potencial de transformar a realidade socioespacial local, levantando questões acerca do comportamento do capital imobiliário no município, especialmente no processo de valorização das suas adjacências.

Deste modo, a principal questão que norteia esta pesquisa está relacionada à transformação do espaço urbano pela implantação da UFT na cidade de Palmas, em uma perspectiva da valorização e expansão de áreas adjacentes e na ação do mercado imobiliário. Assim, questiona-se: em que medida a implantação da UFT, no *campus* de Palmas, afetou o mercado imobiliário das quadras adjacentes em termos de valorização e expansão de unidades, constituindo-se como polo de crescimento?

## 1.2 Objetivos

### 1.2.1 Objetivo Geral

Averiguar em que medida a implantação da UFT, *campus* de Palmas, afetou o mercado imobiliário das quadras adjacentes em termos de valorização e expansão de unidades à luz da teoria dos polos.

Para a pesquisa foram definidos os seguintes objetivos específicos:

- a) Mapear a evolução e a valorização do mercado imobiliário nas quadras adjacentes à UFT no período anterior a implantação do *campus* Palmas de 2003 até 2018;
- b) Analisar, no que diz respeito ao mercado imobiliário, a expansão de unidades e os tipos de empreendimentos que surgiram após a implantação da UFT;

- c) Analisar em que medida a UFT se constitui como um polo de crescimento do mercado imobiliário, usando como base a Teoria dos Polos de Crescimento desenvolvida por François Perroux.

### 1.3 Justificativa

O interesse em pesquisar os efeitos da implantação da UFT (*campus* de Palmas) no mercado imobiliário decorreu da pesquisa bibliográfica sobre o papel da universidade no desenvolvimento regional. Após pesquisa e leitura de diversas obras, verificou-se uma lacuna sobre a influência da universidade no desenvolvimento do mercado imobiliário local. A presente pesquisa tem a pretensão de contribuir com dados e análises acerca do efeito da implantação do *campus* de Palmas da UFT nesse contexto.

A pesquisa se justifica por explorar o conhecimento sobre a temática “universidade e desenvolvimento regional”, buscando entender como grandes empreendimentos públicos ou privados são capazes de gerar desenvolvimento ao seu redor, conduzindo o desenvolvimento imobiliário para regiões antes ermas e lá gerando empregos e infraestrutura como transporte, urbanização, entre outros.

Entender como esse fenômeno ocorre pode contribuir para a discussão acerca das mudanças socioespaciais do Tocantins como um todo, principalmente pelo fato de este ser um estado novo, assim como sua capital, o qual passa por um ritmo de crescimento acelerado e grandes empreendimento infraestruturais (TOCANTINS, 2017a). Essa reflexão também pode contribuir para a discussão acerca das mudanças socioespaciais causadas pela criação de outros empreendimentos e, sobretudo, de outras instituições de ensino superior em Palmas, as quais se concentram na porção sudoeste da capital.

Ainda, averiguar em que medida a implantação da UFT, *campus* de Palmas, afetou o mercado imobiliário das quadras adjacentes em termos de valorização e expansão de unidades à luz da teoria dos polos, uma vez que após a implantação do *campus* em questão surgiram avenidas, *shopping centers*, condomínios verticais e horizontais e urbanização, também permite o levantamento de dados importantes para se pensar os processos de exclusão e desigualdade nos espaços urbanos. Considerando as mudanças trazidas pelos grandes empreendimentos, a realidade social também pode ser profundamente alterada, trazendo consequências não apenas em termos de desenvolvimento econômico, mas também humano e social.

Cabe destacar que o levantamento bibliográfico realizado nesta pesquisa demonstrou que quando se trata da discussão acerca dos grandes empreendimentos educacionais, as

investigações têm se ocupado de suas contribuições relacionadas à pesquisa e inovação, e à formação de mão de obra qualificada. O que se propõe com esta pesquisa, todavia, é ocupar a lacuna percebida em relação à discussão sobre os efeitos da implantação do *campus* universitário e o desenvolvimento do mercado imobiliário de seu entorno. Deste modo, intenciona-se contribuir para a organização de dados informações a respeito da dinâmica socioespacial de Palmas e suas mudanças no decorrer do tempo, o que pode trazer benefícios relativos à criação de políticas públicas e à discussão sobre o desenvolvimento de Palmas e do Tocantins como um todo.

#### **1.4 Estrutura**

Para realizar essa discussão, esta dissertação foi estruturada em quatro capítulos, além da conclusão. O primeiro apresenta a fundamentação teórica da pesquisa, na qual foram mobilizados os aspectos conceituais relativos à Teoria dos Polos de Crescimento, Desenvolvimento Regional e o papel das universidades no processo de desenvolvimento. Posteriormente, discute-se os feitos da criação de universidades no espaço urbano. No terceiro são descritos os procedimentos metodológicos e as etapas de execução da pesquisa, bem como aspectos relacionados à revisão de literatura, coleta e análise de dados, local de pesquisa e os procedimentos éticos. No último capítulo são apresentados os resultados da pesquisa de campo com base no questionário que foi aplicado aos agentes imobiliários/imobiliárias e a discussão acerca da valorização do mercado imobiliário por meio de documentos oficiais. Apresentou-se, também a análise das imagens de satélite, comparando a expansão imobiliária na região do entorno da UFT do período anterior a sua implantação até 2018. Enfim, nas considerações finais são retomados os resultados da pesquisa de acordo com os objetivos propostos, assim como são apresentadas sugestões de estudos futuros sobre a temática da pesquisa em questão.

## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

### 2.1 A Teoria dos Polos de Crescimento de Perroux

A Teoria dos Polos de Crescimento foi desenvolvida na década de 1950 durante um período em que o mundo, tentando superar a crise de 1929 e as consequências da Segunda Guerra Mundial, buscava mecanismos para superar a pobreza e alcançar um pretenso estado de desenvolvimento econômico. Muitas teorias surgiram durante esse período, sendo uma delas a do economista François Perroux, a qual trouxe instrumentos importantes para se pensar um planejamento da gestão pública capaz de diminuir as desigualdades regionais. A chave e a base teórica mais importante da Teoria dos Polos foi o argumento que explica o procedimento de crescimento econômico como um fenômeno que “não surge em toda a parte ao mesmo tempo; manifesta-se com intensidades variáveis, em pontos ou polos de crescimento; propaga-se, segundo vias diferentes e com efeitos finais variáveis, no conjunto da economia” (PERROUX, 1967, p. 164).

No campo da economia regional, uma das principais contribuições do conceito de *poles de croissance* ou polos de crescimento, é que as políticas governamentais voltadas para o desenvolvimento de uma região específica dependem criticamente dos efeitos de aglomeração proporcionados pelo empreendimento motriz. Isso quer dizer que o empreendimento provoca efeitos de junção através da infraestrutura de transporte e de comunicações, estimulando novas atividades econômicas (PERROUX, 1967, p. 193).

A ideia central da Teoria dos Polos de Crescimento é que o desenvolvimento ou crescimento não é uniforme em toda uma região, mas ocorre em torno de um polo específico. Segundo Perroux (1967, p. 194), “o crescimento é desequilíbrio. O desenvolvimento é desequilíbrio. A implantação dum polo de desenvolvimento provoca uma série de desequilíbrios econômicos e sociais”. Assim, a polarização é vista como um processo de crescimento sustentado pela atividade econômica propulsiva, não necessariamente industrial, mas capaz de fomentar outras atividades econômicas por meio de suas externalidades.

Conforme argumenta Oliveira (2015), o desenvolvimento do território depende dos tipos de empreendimentos criados e do contexto do mercado. Quanto maior a área de influência, maior a centralidade e maior a quantidade de aglomerações – concentração de empreendimentos – na órbita de um centro. Assim, para o autor, “quanto maior a área de influência de uma aglomeração, maior a sua polarização. Nesse caso, a densidade tem um papel preponderante para determinar a polarização” (OLIVEIRA, 2015, p. 32).

No entanto, as economias de escala e aglomerações próximas ao polo de crescimento não promovem um desenvolvimento regional uniforme, mas desequilibrado. A partir desse pressuposto, a preocupação de Perroux estava em entender como ocorre o desenvolvimento econômico nesse contexto, assim como as possibilidades de mudança estrutural nesse complexo de forças. Desse modo, tentou explicar como o processo moderno de crescimento econômico se desviava da concepção estacionária de crescimento em equilíbrio (PERROUX, 1967).

Nem nos países velhos nem – e menos ainda – nos chamados países subdesenvolvidos, o crescimento e o desenvolvimento se repartem uniformemente; manifestam-se, sim, em pontos determinados a partir dos quais se podem propagar efeitos de expansão ou efeitos de paralisação (PERROUX, 1967, p. 192).

Nessa perspectiva, o polo propulsivo é compreendido como uma unidade de negócios, sendo uma empresa, uma indústria ou um conjunto dessas unidades, os quais se constituiriam como a principal força do desenvolvimento econômico ao gerar crescimento por meio dos efeitos de aglomeração e de junção (PERROUX, 1967, p. 193). Essa noção leva a identificação de um espaço polarizado com regiões dominantes, compreendidas como aquela em que os polos de desenvolvimento estão concentrados; e regiões dominadas, aquelas em que os polos laterais estão concentrados e desenvolvem atividades econômicas afetadas pela demanda da região dominante de onde provém o trabalho (PERROUX, 1967).

A Teoria dos Polos de Crescimento, assim, enfatiza a contribuição dessa polarização para a forma como se desenvolvem os polos e as periferias, identificando quatro tipos básicos de polarização:

- 1) **Tecnológica e técnica:** baseada na concentração de novas tecnologias no polo de crescimento;
- 2) **Renda:** o polo de crescimento contribui para a concentração e o crescimento da renda devido à expansão dos serviços e à dependência da demanda e do lucro;
- 3) **Psicológica:** baseada na antecipação otimista da demanda futura na região propelida; e
- 4) **Geográfica:** com base na concentração da atividade econômica em um espaço geograficamente determinado.

Segundo Simões e Amaral (2011, p. 562), há um elemento fundamental para a compreensão da dinâmica entre os polos, constatando que “os equipamentos e a rede de infraestrutura, especialmente transporte, estabelecem as forças polarizadoras, articulando e



comandando o território”. De fato, a existência de sistema de transportes é fundamental para a propagação destas forças polarizadoras. No mesmo sentido, Mello (2019) afirma que a reordenação do sistema de transporte altera as atividades econômicas, fazendo com que o crescimento e desenvolvimento local aconteça de forma intrinsecamente relacionada aos sistemas de transportes.

Os argumentos de Perroux (1967) foram baseados nas discussões de Schumpeter acerca do papel das inovações e das empresas de grande escala. A sua teoria é fundamentada na ideia schumpeteriana de desenvolvimento e na teoria das ligações interindustriais e da interdependência industrial. Segundo o próprio autor, “o crescimento não aparece em todos os lugares e de uma só vez, aparece em pontos ou polos de desenvolvimento, com intensidades variáveis, se espalha por diversos canais e com diversos efeitos terminais para toda a economia” (PERROUX, 1967, p. 164). Ou seja, um espaço econômico é encarado como um campo de forças constituído por centros “dos quais emanam forças centrífugas e para quais forças centrípetas são atraídas. Cada centro, sendo um centro de atração e repulsa, tem seu próprio campo, que é definido no campo de outros centros” (PERROUX, 1967, p. 151).

Na análise de Schumpeter, o desenvolvimento ocorre como o resultado de surtos descontínuos em um mundo dinâmico, uma vez que inovações estão sempre ocorrendo em empresas de grande porte, fazendo com que estas sejam capazes de dominar seu ambiente no sentido de exercerem influências reversíveis e parcialmente reversíveis sobre outras unidades econômicas, devido à sua dimensão, força de negociação e natureza de suas operações (PERROUX, 2008).

A empresa propulsora é geralmente de grande porte, pertencente a um setor de rápido crescimento e possui alta capacidade de inovação. Nesse sentido, a intensidade de sua relação com outros setores da economia é importante para que os efeitos induzidos sejam transmitidos aos demais, impulsionando mudanças que contribuam para o crescimento e desenvolvimento do setor (PERROUX, 2008). Além disso, as indústrias propulsoras também possuem um nível avançado de tecnologia, conhecimento gerencial, alta elasticidade da demanda por seus produtos, os quais criam efeitos multiplicadores locais e estabelecem vínculos entre indústrias com outros setores (UDERMAN, 2011).

A Teoria do Polo de Crescimento também recebeu uma contribuição de Boudeville que lhe conferiu importância geográfica e regional, o qual, segundo Jesus e Spinola (2015, p. 940), definiu um polo de crescimento regional como um “conjunto de indústrias em expansão localizadas em uma área urbana e incluindo um maior desenvolvimento da atividade econômica em toda a sua zona de influência”. Essa teoria atingiu o auge de sua popularidade nas décadas

de 1950 e 1960, sendo utilizada nas políticas de planejamento regional de muitos países como a França e Itália, quando as indústrias de propulsão incluíam a indústria automotiva, aço e química, e o planejamento de instalação de novas indústrias foi pensado considerando uma localização estratégica que pudesse promover o desenvolvimento das regiões problemáticas (ROLIM, 2012).

Nesse sentido, Perroux (1967) aborda três elementos de análise sobre os Polos de Crescimento:

1. A Indústria-Chave: Indústria que quando aumenta sua produção, eleva consigo a produção da indústria e/ou indústrias vizinhas. A primeira é chamada de indústria motriz e as demais de indústrias movidas. A estratégia desse tipo de indústria (caso não seja monopolista), é diminuir seu preço via ganhos de escala, e com isso aumentar gradativamente a produção. O aumento da produção da indústria motriz deve propagar-se às indústrias movidas. Dessa forma, é considerada uma Indústria-Chave aquela indústria cujo seu aumento de produção gera, no conjunto, um aumento muito maior do que o da sua própria produção;
2. O Regime não concorrencial do complexo: É um sistema instável, pois irá gerar uma combinação de forças oligopolistas. Nesse sistema, a empresa dominante aumenta sua capacidade produtiva, e realiza um aumento de capital muito maior do que realizaria num ambiente exclusivamente competitivo. As indústrias envolvidas num sistema não competitivo de agrupamento tornam-se oligopólios e desfrutam desses benefícios. Os conflitos entre as grandes unidades e seus grupos, influenciam diretamente nos preços, na produção e nos custos;
3. O efeito da Aglomeração Territorial: O efeito da Aglomeração Territorial funde os dois elementos discutidos acima. “Num polo industrial complexo geograficamente concentrado e em crescimento, registram-se efeitos de intensificação das atividades econômicas devidos à proximidade e aos contactos humanos” (PERROUX, 1967, p. 174).

A demonstração prática dessa teoria levou à melhoria ambiental e ao crescimento equilibrado, como experimentado pelos países em desenvolvimento que adotaram essa noção em seu planejamento. A validade do uso do conceito de polo de crescimento se expressa em várias conferências e publicações de impacto científico que discutem a temática do desenvolvimento, bem como também se expressa no aparente resultado positivo de sua aplicação nos países desenvolvidos da Europa Ocidental, particularmente na Grã-Bretanha, França e Itália (SCHWARTZMAN, 2018).

Em conexão com essa perspectiva, houve estudos que apontam que há casos de crescimento econômico que também ocorrem em regiões que não possuem polos de crescimento, o que significa que a sua presença nem sempre é essencial para o crescimento econômico. Nesse sentido, Perroux (2007) menciona a Suíça, onde o turismo não se concentra nos polos, mas se espalha por todo o país; e a Dinamarca, cuja prosperidade não foi iniciada e mantida devido a uma grande empresa propulsora (PERROUX, 2007). Todavia, essa teoria ainda traz várias contribuições, a saber:

- a) Descobre desigualdades na economia de um país ou região e concentra a atenção nas unidades de propulsão;
- b) Oferece uma imagem dinâmica da economia do país ou região, baseada em uma tendência geral ao foco espacial das instalações de fabricação em nível inter-regional;
- c) Apresenta uma base para uma descentralização cuidadosa, apoiando a criação de novos polos de desenvolvimento (descentralização focada ou foco descentralizado).

O desenvolvimento regional baseado na estratégia do polo de crescimento já foi adotado em países em desenvolvimento, principalmente em países da América Latina, com os governos nacionais otimistas acerca de seus benefícios para o crescimento econômico e para o progresso social (ROLIM, 2012). Essa discussão também foi marcada no Brasil, principalmente até a década de 1970, pelo fato de o desenvolvimento econômico se concentrar no estado de São Paulo, tornando as demais regiões desse país de dimensão continental cada vez mais desiguais. Desde aquela década, a teoria dos polos tem sido inspiração para os projetos de desenvolvimento para além da região sudeste como forma de reduzir as desigualdades regionais.

Por isso, o entendimento dos mecanismos de polarização, especialmente a rede urbana e a infraestrutura e seus complementos, são exatamente os instrumentos de intervenção para a redução das desigualdades, reforçando a relevância do uso da noção das forças polarizadoras como instrumentos para a redução das desigualdades (SIMÕES; AMARAL, 2011). Cabe destacar, entretanto, que o progresso dos polos também está ligado a outros fatores como a densidade populacional, de nível de renda ou quantidade de atividades econômicas produtivas, sobretudo do setor terciário da economia. As atividades econômicas do setor terciário demandam principalmente dos dois primeiros elementos, densidade populacional e renda, colocando o crescimento do setor terciário como um indicador natural da sua capacidade de polarização (OLIVEIRA, 2015).

O setor terciário engloba o setor de comércio e serviços: serviços públicos, financeiros, religiosos, educação, saúde etc. (OLIVEIRA, 2015). De acordo com Vieira e Costa (2014), este setor é aquele que mais absorve os profissionais com maior nível de escolaridade. Daí o retorno sobre a escolaridade ser maior entre os trabalhadores do setor terciário, ressaltando a necessidade de se pensar o lugar das instituições de ensino nesse processo.

## 2.2. O Desenvolvimento Regional

Tendo apresentado a relevância conceitual da Teoria dos Polos de Crescimento para a discussão do tema proposto nesta pesquisa, torna-se oportuno apresentar a noção de desenvolvimento regional que é considerada. Primeiramente, destaca-se que o desenvolvimento regional não depende apenas do crescimento econômico, mas também dos aspectos socioculturais, políticos e ambientais que influenciam na melhoria da qualidade de vida de uma população (OLIVEIRA, 2002). Tal premissa pode ser demonstrada através de análises que proporcionam a compreensão das transformações engendradas na sociedade e na destinação de recursos pelos distintos setores econômicos, os quais resultam em uma melhoria dos indicadores de bem-estar socioeconômicos (desigualdade, desemprego, pobreza, educação, condições de saúde e alimentação) (VASCONCELLOS; GARCIA, 1998).

Isso implica em dizer que estão intrínsecos no processo do desenvolvimento regional os próprios agentes locais que, ao aplicarem estratégias que desfrutam do potencial desenvolvimentista estabelecido em sua região, controlam o processo de transformação local e contribuem para a melhoria da qualidade de vida da comunidade na qual se inserem (BARQUERO, 2001). Portanto, é importante considerar o conjunto de recursos institucionais, socioculturais e econômicos que desencadeiam o desenvolvimento de uma comunidade em determinado território. Entretanto, para que esse desenvolvimento ocorra, os planos regionais precisam estar alinhados às estruturas de governança regional, com uma ação conjunta dos setores públicos e privados interagindo dentro de um contexto institucional, espacial, cultural e político específico (TAPIA, 2005).

Assim, o desenvolvimento regional demanda um esforço contínuo e crescente das comunidades locais na concepção das políticas territoriais. A discussão de questões envolvendo alterações na constituição da sociedade e na alocação de recursos pelas distintas esferas econômicas, deve ser estimulada de forma a melhorar a qualidade de vida da sociedade como um todo (VASCONCELLOS; GARCIA, 1998). Sotarauta (2005) corrobora esse mesmo pensamento ao afirmar que o processo de desenvolvimento regional transcorre por toda uma agenda de mobilização de recursos e agentes institucionais, sociais e organizacionais que proporcionem uma troca de conhecimento e aprendizagens.

Assim, é possível afirmar que o desenvolvimento regional depende da vivência, da articulação e da natureza gerencial de seis elementos territoriais:

**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.

**Recursos:** 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. (XAVIER *et al.*, 2013, p. 1048, grifo nosso).

A análise do desenvolvimento de uma região específica deve considerar os princípios e teorias relacionadas ao desenvolvimento regional (MADUREIRA, 2015), nas quais as principais teorias baseiam-se na industrialização como um meio de alcançá-lo, através do desencadeamento de elementos que estimulem as principais atividades econômicas da região em questão (CAVALCANTE, 2008).

O desenvolvimento, seja ele econômico, social ou cultural, pode ser analisado a partir de diferentes óticas. Aqui, nesta dissertação, ele foi pensado no contexto da implantação de instituições de educação superior, entendendo-as não apenas como fomentadoras de mão de obra qualificada, mas também como responsáveis pela proposição, de forma contínua, de conhecimentos, técnicas, tecnologias, métodos, dispositivos e aparatos que podem ser acionados pela sociedade para sanar as suas demandas. Sob este prisma, é possível afirmar, partindo da noção da universidade pública como um polo produtor, que a ela proporciona uma transformação do espaço geográfico e social onde ela se insere ao se relacionar com os agentes locais, gerando impactos de curto e longo prazo na economia da sua área de influência (KURESKI; ROLIM, 2009).

As universidades são multiescalares, elas proporcionam um intercâmbio maior entre a cidade e a educação superior, expandindo-se nas três esferas: regional, nacional e global. Quando positiva, a expansão resulta em efeitos positivos no ciclo de produção e consumo dos municípios, sendo possível, então, o seu crescimento (ALVES, 2010; DRUCKER, GOLDSTEIN, 2007; FREITAS, SILVA, 2016; ALMEIDA *et al.*, 2011).

a implantação de instituições de ensino e pesquisa, responsáveis não somente pela formação de mão de obra qualificada, mas pela geração de um conjunto de conhecimentos multiplicadores de produtos, técnicas, tecnologias e também de novos

conhecimentos, se constituindo numa espiral do ciclo da produção científica (OLIVEIRA JÚNIOR, 2014, p. 1).

A curto ou a médio prazo essas instituições podem precisar de um maior apoio financeiro, visto que há uma jornada a se cumprir para que ela contribua efetivamente e expressivamente com a economia local. Entretanto, essa “ajuda” retorna às cidades, visto que as “as universidades contribuem com a qualificação de mão de obra, promovendo o desenvolvimento e a oferta de serviços qualificados, que seriam difíceis de dinamizar a nível local sem o ensino superior” (OLIVEIRA JÚNIOR, 2014, p. 1). Esse processo toma forma, sobretudo, por meio do consumo e pela expansão da pesquisa, da extensão e do ensino. Com uma alta demanda de consumo, uma cidade consegue atrair mais atenção tanto de consumidores quanto de novas empresas, o que faz com que a economia local alavanque.

Percebe-se, nesse contexto, que a atuação das universidades engloba os mais variados agentes, desde os universitários até os investidores, fornecedores e empresas que ofertam diversos serviços e/ou produtos (FREITAS, SILVA, 2016; ALMEIDA *et al.*, 2011). Essa relação entre os agentes promove o crescimento econômico e desenvolvimento social em uma perspectiva regional e/ou local. Deve-se frisar, ainda, que esses agentes (universitários, cidadãos diversos, empresas, instituições públicas e/ou privadas, incubadoras tecnológicas, dentre outros), beneficiam-se das atividades inerentes às universidades. Dentre esses benefícios, Alves (2010) destaca a conversão do capital humano no processo de formação do capital social, visto que ele tal processo é aderido por pessoas que o aplicam em suas relações interpessoais diversas.

Para que a relação entre a universidade e a comunidade externa forneça efeitos positivos é preciso atenção a dois aspectos indispensáveis: exige-se uma boa comunicação com os seguintes setores: econômico, educacional, político, agências científicas e tecnológicas, sociedade civil organizada; bem como é preciso que a universidade tenha como foco a produção de conhecimento por meio das pesquisas voltadas à aplicação e construção de novos bens e serviços. Sobre a sociedade, é válido reiterar que ela espera a geração de empregos, sobretudo no âmbito administrativo, bem como almeja que professores, funcionários e estudantes contribuam financeiramente no comércio local de forma expressiva (ALVES, 2010; DRUCKER, GOLDSTEIN, 2007).

É válido reiterar que, historicamente, as universidades sempre possuíram uma influência política. Dessa forma, culturalmente, elas também podem ser consideradas como centros de formação das elites políticas progressistas nas mais distintas nações (DURHAM, SAMPAIO, 2000; ALVES, 2010). Em detrimento de tal dependência, sempre estiveram, de certa forma, à

mercê de reformas políticas, sociais e culturais, características que são consideradas como fundamentais para que o desenvolvimento ocorra. Especificamente sobre o desenvolvimento econômico, é correto afirmar que este é resultante tanto de um processo de acumulação de capital físico quanto de capital humano, havendo uma relação de interdependência entre ambos.

Mesmo com tal relação, Bresser-Pereira (2008) aponta que o capital humano tende a prevalecer sobre o físico sobretudo em países desenvolvidos, cuja abundância de capital é notável, enquanto há uma relativa fragilidade do capital humano, mesmo com o investimento contínuo em educação. Nessa perspectiva, a universidade deve ser encarada como uma entidade que caminha para além do seu caráter social e educacional, voltada à transmissão dos conhecimentos herdados. Acima de tudo, ela precisa ser defendida como um local responsável por formar o pensamento espiritual, moral, intelectual, social e econômico de uma população. Para tanto, ela deve ser capaz de gerar, conservar, transmitir e difundir heranças culturais de saberes, valores e ideias que promovem o desenvolvimento da sociedade em todas as dimensões (ALVES, 2010). Dentro dessa perspectiva é possível afirmar que as instituições de ensino superior são elementos essenciais para a formação do capital social de indivíduos e comunidades, pois defende-se que ela possui aparatos intelectuais e tecnológicos que fazem com que o desenvolvimento e a expansão das cidades sejam possíveis a curto, médio e longo prazo a partir da constante criação de arranjos que podem acelerar esse processo. Para tanto, as autoridades públicas bem como as universidades precisam atuar de forma conjunta para elaborar as estratégias que melhor se adequem às realidades locais (ALMEIDA *et al.*, 2011).

Conforme discutem Arraes, Barreto e Telles (2004), para que a comunidade externa possa se beneficiar do conhecimento produzido pela universidade, é essencial a que haja os devidos arranjos sociais e institucionais capazes de torná-la acessível à população, e esse o que demanda uma busca e análise constante dos possíveis obstáculos e deficiências que podem impedir o aproveitamento de toda a produção educacional local, contribuindo para um tardio desenvolvimento e crescimento das cidades. Assim, pesquisas sobre o desenvolvimento regional, sobre capital humano, sobre inovações tecnológicas, dentre outras questões correlacionadas, tornam-se cada vez mais necessárias no meio acadêmico. Refletir sobre tais questões faz com que novas e mais efetivas estratégias relacionadas à expansão do processo de desenvolvimento tomem forma mais rapidamente. Para Chiarini e Vieira (2012):

A combinação de crescimento nos estoques de conhecimento e oferta de capital humano gera retornos tecno-econômicos crescentes. Além disso, as universidades são responsáveis por pesquisas que são aplicadas diretamente no setor produtivo, gerando ganhos competitivos para as empresas que conseguem transformar o conhecimento

científico em inovações tecnológicas em âmbito industrial (CHIARINI; VIEIRA, 2012, p. 118).

Dessa forma, é importante que tanto os agentes responsáveis pela manutenção das universidades bem como a própria comunidade externa entendam que é por meio do investimento que essas entidades podem ofertar serviços e produtos para sanar as mais diversas necessidades. Para que a inovação seja possível, é necessário que todos contribuam por meio da oferta dos recursos possíveis para a pesquisa, o ensino, a reflexão, a análise e a extensão sejam possíveis, sendo necessário, para tanto, uma infraestrutura adequada bem como mão de obra qualificada que apenas podem ser obtidos por meio do investimento.

### **2.3 O papel da universidade no desenvolvimento regional**

Ainda que as instituições de ensino superior sejam reconhecidas como importares indutoras do desenvolvimento, é importante frisar, conforme discutido pela Teoria dos Polos, que elas operam mudanças locais de forma heterogênea. O seu impacto da realidade local vai variar conforme se olha para suas áreas adjacentes ou periféricas, uma vez que a proximidade dos agentes com a instituição, vai impactar de forma diferente na sua relação. O simples fato de um município possuir uma universidade não significa que a cidade como um todo será beneficiada com a mesma medida de desenvolvimento ou crescimento, todavia, é inegável que se torna um vetor que atrai investimentos para o seu redor, sobre nas cidades de pequeno e médio porte.

A regionalização do espaço territorial tem o potencial de influenciar positivamente no desenvolvimento econômico local, propiciando a autonomia de entidades territoriais administrativas. Conforme a Teoria dos Polos de Crescimento, em uma fase posterior, o surgimento de polos secundários de crescimento é possível principalmente se um setor secundário surgir com suas próprias indústrias interligadas, contribuindo com a diversidade econômica regional (PERROUX, 1967). Nesse sentido, uma das principais responsabilidades das universidades seria a sua atuação enquanto dinamizadoras e facilitadoras do processo de desenvolvimento local e regional. Ou seja, a sua implantação em uma determinada região

ganha contornos socioespaciais pela incorporação do contexto econômico, político, cultural e histórico do seu entorno nas funções que exerce, assumindo importância singular na dinâmica dos processos de desenvolvimento, articulados com a utilização dos espaços regionais (MIDDLEJ, 2004, p. 40).



As universidades fomentam o desenvolvimento regional, principalmente, por meio de suas três funções fundamentais: ensino, pesquisa e extensão (FLECK, 2011). Entretanto, o seu potencial não se restringe a impulsionar apenas a economia em nível regional, mas também em nível global. Isso tem despertado cada vez mais o interesse político em IES nas agendas nacionais e internacionais, sobretudo pela sua importância no processo de desenvolvimento social e cultural da região onde elas se inserem contribuindo para a solução de problemas locais através da promoção de pesquisa e desenvolvimento, além de possuírem uma infraestrutura capaz de fornecer importantes serviços à comunidade, como os hospitais universitários, creches, entre outros (OCDE, 2007). Além disso, atividades de extensão universitária beneficiam a população local através de atendimentos em centros de saúde, de assessoria financeira e jurídica, oferta de cursos profissionalizantes de idiomas, dentre outros (LIMA, 2014).

Para Fernandes (2007), nesse sentido, a universidade contribui para o desenvolvimento local

pelo seu papel enquanto líder institucional, pela promoção de atividade de extensão local ou pelo estabelecimento de parcerias locais. Geram desta forma, um conjunto de efeitos locais, entre os quais se contam impactos na paisagem urbana, o fortalecimento das imagens locais, a regeneração das áreas onde se inserem, a qualificação social, cultural e desportiva da cidade, ou o *empowerment* e a capacitação das comunidades locais (FERNANDES, 2007, p. 2).

Este autor considera que essas contribuições da universidade para o desenvolvimento local estão intrinsecamente relacionadas ao conhecimento, considerado um dos fatores mais importantes na superação dos desafios de competitividade impostos pela globalização, na medida que o envolvimento da universidade com empresas da região, a comercialização de conhecimento, a produção de patentes e o incentivo ao empreendedorismo podem favorecer o desenvolvimento local.

De acordo com Drucker e Goldstein (2007), compartilhar conhecimento tem sido a razão de ser das universidades desde sua origem na Idade Média. O desenvolvimento de capital humano, para o autor, é o segundo componente da missão universitária. Para isso, acadêmicos e pesquisadores desenvolvem suas pesquisas e divulgam conhecimento, o que também pode ocorrer pela difusão do ensino à distância, programas de extensão que envolvam a indústria e através de programas de educação à comunidade.

O papel da universidade no desenvolvimento cultural local também é perceptível. Sua infraestrutura pode favorecer a população local através do acesso a bibliotecas, museus, instalações desportivas, eventos, espetáculos e outros programas culturais. Além disso, essas

instituições têm o potencial de revitalizar áreas urbanas abandonadas, pois favorecem o reestabelecimento de um fluxo continuado de pessoas para essas áreas (OCDE, 2007). Essa revitalização de áreas abandonadas propicia a reinstalação de empresas no local e a valorização de imóveis em uma área que já possui uma infraestrutura, reduzindo a pressão por investimentos públicos no desenvolvimento de novas áreas urbanas (SANTOS, 2007), destacando a sua contribuição para o aumento do nível intelectual, social e cultural da população favorecendo a construção da cidadania (LIMA, 2014).

Ante o exposto, fica claro que a implantação de uma universidade deve considerar não só o aumento do número de vagas na educação superior, mas o desenvolvimento sociocultural e econômico regional. Entretanto, o desenvolvimento regional esperado nem sempre reflete a situação real. Tal compromisso se firma na medida em que essas entidades contribuem para com a formação de capital humano para a cidade por meio da pesquisa, do ensino e da extensão de qualidade, tendo-se como escopo principal propiciar a geração de empregos e renda, bem como o aumento do consumo no chamado entorno universitário para que a expansão ocorra de forma mais rápida (CHIARELLO, 2015; MORAES, 2000; CHIARINI, VIEIRA, 2012). Nesse contexto, para Goebel e Miura (2004), a universidade cumpre atribuições diversas, visto que está ligada ao setor produtivo e tem como missão contribuir para com o desenvolvimento econômico e social do município de que faz parte. Para tanto, precisa dispor continuamente da produção científica, do suporte científico e tecnológico para fomentar o desenvolvimento regional.

De acordo com a Comissão para Política Regional da União Europeia (GODDART; KEMPTON, 2011), o foco na promoção do envolvimento ativo das universidades nas regiões tem sido em termos de sua contribuição para os sistemas regionais de inovação. Assim sendo, a universidade deve ser concebida e construída como uma fonte educativa, atenta e sujeita às demandas reais das cidades das quais fazem parte, para que essas, em uma perspectiva regional, consigam se desenvolver e atrair mais pessoas para crescer. É fundamental, para tanto, que atividades de ensino, pesquisa e extensão possuam uma boa comunicação com essa sociedade, estando sempre sensíveis às suas sugestões, necessidades, desejos e afins. É apenas dessa forma que a universidade não será vista como um local excludente e destinado à poucos, como é culturalmente vista (MORAES, 2000). No Brasil, a universidade é fundamental:

por constituir prova convincente do inquestionável papel socioeconômico que uma boa Universidade oferece para a sociedade e para a nação. Missão essa reconhecida por poucos e negada por muitos representantes dos poderes constituídos, que, por miopia, amiúde atacam a Universidade como centros elitistas, ociosos, privilegiados

e descolados dos interesses das políticas governamentais e das demandas sociais (MORAES, 2000, p. 8).

Para tanto, as instituições de ensino superior precisam de investimento contínuo em tecnologia, inovação, aparatos, dispositivos e ferramentas para ofertar serviços e/ou produtos diversos para alavancar a economia, estimulando o setor produtivo e respondendo positivamente às demandas da população (CHIARELLO, 2015; MORAES, 2000; CHIARINI, VIEIRA, 2012). O ambiente universitário se coloca, nesse contexto, como um dos principais estímulos para o crescimento e a expansão de um município em uma escala regional, na medida que ocorra a atração de forças propulsoras de investimentos que auxiliem a universidade nesse processo.

Juntamente com agentes investidores, a universidade cria novas necessidades, fomenta o surgimento de novos empreendimentos, assim como se vincula ao comércio. O cumprimento de tais funções, todavia, apenas se torna possível quando há um retorno financeiro a essas entidades por meio do investimento, o que firma um diálogo recíproco com a sociedade, e, dessa forma, a instituição se torna cada vez atenta às reais demandas que são convertidas em pesquisas e, posteriormente, motivem a criação de produtos e serviços que contribuam para essa população (CHIARELLO, 2015).

Em síntese, é possível perceber oito contribuições da universidade para o desenvolvimento regional, são elas: a criação de conhecimento; a criação de capital humano; a transferência de *know how*; a inovação tecnológica; os investimentos de capital feitos pela universidade para sua instalação e manutenção; o seu papel como uma liderança regional; a manutenção de infraestrutura criadora de conhecimento; e sua influência no meio regional (DRUCKER; GOLDSTEIN, 2007). Segundo estes autores, a transferência de tecnologia e *know how* se assemelha à com a criação de capital humano, mas seu foco está na aplicação do conhecimento existente para solucionar um problema específico, melhorando um produto ou aprimorando um processo.

Nessa perspectiva, as universidades são importantes atores regionais pelo volume de investimento em capital físico: construindo e mantendo prédios, laboratórios, parques de pesquisa e outros tipos de infraestruturas. O conceito de infraestrutura de conhecimento se tornou familiar por meio da literatura de economia via teoria do crescimento endógeno, como um componente do conceito extensivo de economias regionais de aglomeração. Infraestrutura de conhecimento pode ser definido como o estoque de conhecimento junto com os componentes organizacionais e institucionais que suporta o seu crescimento e aplicação. Em escala regional, infraestrutura do conhecimento estende-se além das instituições públicas e privadas produtoras

de conhecimento para a inovação e da capacidade das empresas e instituições de absorver esse conhecimento. Envolve a rede de relações existentes entre elas, a proximidade entre os atores que proporcionam produção, transmissão, absorção e reprodução do conhecimento.

Já a respeito da sua consolidação como liderança e influência no meio regional, pressupõe-se que uma universidade e seus colaboradores contribuam estabeleçam uma participação direta e indireta com comitês locais, fornecendo suporte e recursos técnicos, e em alguns casos, resolvendo conflitos e solucionando problemas. Esse processo é consolidado pela atração de uma concentração de profissionais bem qualificados de forma intelectual, social, cultural ou recreacional. Esses efeitos geralmente são transmitidos sem intenção como um produto secundário da presença e atividade da universidade, com essas externalidades frequentemente valorizadas pelos moradores, empresas e outras partes interessadas regionais (DRUCKER; GOLDSTEIN, 2007).

Acerca do seu papel de transferência de *know how*, Bovo (2003) analisou os impactos econômicos e financeiros da Universidade Estadual Paulista para o desenvolvimento dos municípios adjacentes e concluiu que a importância econômica dessas instituições se deve, principalmente, à qualificação profissional para o mercado de trabalho, aos serviços disponibilizados à comunidade e ao desenvolvimento de inovações tecnológicas. Essa interação dinâmica entre as universidades e as empresas locais ocorrem, principalmente, por meio de atividades como pesquisa; de desenvolvimento de um polo de especialidades, como de ensino; por meio do recrutamento de graduados; e programas de aperfeiçoamento profissional (FRIEDHILDE; LIBERATO, 2008). A qualificação dessa mão de obra reflete positivamente na remuneração de trabalhadores e na produtividade econômica regional, trazendo impactos positivos para a sociedade como um todo (LIMA, 2014).

Ainda sobre a sua relevância como mobilizadora e dinamizadora da economia do seu entorno, Chiarello (2015) afirma que:

Fruto da presença ativa destas instituições na região é que se constata a instalação e o crescimento de outros empreendimentos, seja no setor de comércio ou serviços, gerando emprego, renda e melhores condições de vida à população, resultado no desenvolvimento e crescimento regional efetivo. Este papel de fomento à economia local, comprovadamente tem alterado o perfil regional, do entorno das universidades uma vez que as universidades, para o desempenho de suas funções, além de gerar empregos, qualifica recursos humanos, gera tecnologias e é mobilizadora de novos empreendimentos na sua área de abrangência (CHIARELLO, 2015, p. 244).

É notável que, principalmente em cidades de pequeno e médio porte, a maior parte da movimentação financeira é feita a partir do consumo dos universitários (de moradia, transporte, alimentação, lazer, dentre outras atividades) bem como por meio do pagamento de salários dos

funcionários e professores, e, ainda, em detrimento da constante necessidade de realização de obras, de se arcar com custeios outros, de se realizar manutenções diversas e de se adquirir equipamentos (CHIARELLO, 2015; MORAES, 2000; CHIARINI, VIEIRA, 2012).

Há, também, uma atração de estudantes de outras localidades, os quais fomentam expressivamente a atividade comerciária local. Assim, novas livrarias, novos estabelecimentos voltados ao lazer, restaurantes, bares, opções de moradia e transporte, são implantadas continuamente. Tal processo acelera o desenvolvimento, pois com a elevação do consumo, novos estabelecimentos precisam abrir as suas portas. Os gastos diretos com alunos que migram de outras localidades por melhores oportunidades de estudo fomentam o desenvolvimento das atividades regionais, principalmente em áreas essenciais como moradia, alimentação e transporte. Estas atividades se entrelaçam influenciando a economia local, conferindo um "efeito dinamizador e multiplicador sobre as atividades econômicas locais" (GOEBEL; MIURA, 2004). Com isso, gera-se mais emprego, principalmente nos arredores dessas universidades, isto porque:

A universidade se constitui numa força centrípeta de atração de diversidades culturais e de lazer. O "entorno universitário" apresenta vantagens que favorecem o incremento de investimentos locais, pois se trata de fonte de pessoal qualificado, estando próximo de áreas procuradas pelo mercado consumidor, fornecendo em muitos municípios infraestrutura escolar, hospitalar, cultural, de telecomunicação, lazer e transporte, constituindo em locais atrativos para estabelecimento da população. A geração de tecnologia adaptada ou de desenvolvimento de processos cria um ambiente favorável tanto para a atração de novos interesses como para o surgimento endógeno de novos empreendimentos (CHIARELLO, 2015, p. 245).

Os gastos realizados com o funcionamento das universidades – incluindo o pagamento de funcionários e professores, aquisição de materiais e equipamentos, despesas de custeio e manutenção, entre outros – também impactam positivamente na dinâmica da economia local devido ao aumento na movimentação de recursos através de investimentos em capital físico, gerando empregos diretos e indiretos (LOPES, 2001).

A universidade se constitui, assim, como um grande atrativo de novos investimentos, pois introduz um fluxo constante de recursos financeiros através do pagamento dos salários de professores, funcionários, bolsistas e técnicos administrativos. Goebel e Miura (2004) consideram que os benefícios financeiros e econômicos proporcionados por universidades às cidades que as abrigam resultam de uma série de processos desencadeados pela diversificação do ensino, das atividades culturais, da qualificação de mão de obra e das demais necessidades intrínsecas à esfera acadêmica. Existe, ainda, uma constante despesa de custeio com a

manutenção das universidades, aquisição de bens de consumo, serviços de terceiros e pagamento de despesas fixas (LOPES, 2001; GOEBEL, MIURA, 2004).

Os benefícios oriundos da implantação de universidades sobre os aspectos econômicos são evidentes principalmente em regiões pouco desenvolvidas ou cidades de pequeno e médio porte que geralmente não têm outras fontes de economias externas. Sua economia se beneficia por meio dos efeitos multiplicadores dos gastos com bens e serviços, da atração de negócios para a região, da provisão de conhecimento e da transferência de tecnologia. Além disso, a interação colaborativa entre empresas e a universidade também ocorre, favorecendo a transferência e movimentação tanto de pessoas e de conhecimento através do desenvolvimento de pesquisas e do acesso às infraestruturas universitárias como bibliotecas e laboratórios (GOEBEL; MIURA, 2004).

As contribuições das universidades no desenvolvimento regional foram enumeradas por Hoff, San Martín e Sopeña. (2011), a saber:

- (1) Amplia ou cria demanda através de: Investimentos; Despesas de custeio; Obras e equipamentos; Mão de obra; Habitação; Transporte; Lazer; Serviços públicos; Serviços de conveniência (fotocópias, livrarias, papelarias, lanchonetes).
- (2) Forma cidadãos; Dissemina novas ideias; Sensibiliza para ideias complexas, sistêmicas, associativas e cooperativas; Sensibiliza para ideias vinculadas ao desenvolvimento; Propicia contato com atividades culturais diversas.
- (3) Gera fontes de modificação da cultura organizacional vigente; Inclusão de P&D nas organizações; Qualificação dos recursos humanos; Aumento da produtividade dos fatores de Produção; Formação de lideranças com visão estratégica e sistêmica sobre os recursos e condicionantes econômicos regionais; surgimento de novos empreendimentos; Surgimento de ambiente de inovação; Disponibilização de suporte científico e tecnológico;
- (4) 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.
- (5) 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; Colabora na qualificação das políticas públicas; Colabora no acesso a recursos externos à região; Propicia desenvolvimento e transferência de capital intelectual.
- (6) A ampliação de demanda pressiona a modificação da estrutura em Educação; Habitação; Transporte; Lazer; Comércio; Serviços públicos; Serviços de manutenção; Serviços de conveniência. (HOFF; SAN MARTIN; SOPENÁ, 2011, p. 165).

Portanto, existe um crescente interesse no papel das universidades no desenvolvimento regional, sendo considerado essencial para algumas regiões e principalmente para cidades pequenas e médias como o caso de Palmas (TO), cidade a qual se observa a influência socioespacial da Universidade Federal do Tocantins em suas adjacências. A universidade influencia diretamente na região que está localizada, pois atua como agente nos fluxos sociais e econômicos da região. Existe, assim, uma participação direta das universidades no

aceleramento do desenvolvimento regional, pois fica estabelecida uma interdependência ao dinamismo entre as universidades e as áreas desenvolvidas, assegurando os recursos essenciais à sua concepção, manutenção e expansão (VEIGA, 2006).

### **3 A CRIAÇÃO DE UNIVERSIDADES E OS EFEITOS NO DESENVOLVIMENTO DO ESPAÇO URBANO**

Conforme discutido no Capítulo 2, as universidades exercem um papel significativo no processo de desenvolvimento, tanto em termos espaciais quanto em relação aos múltiplos investimentos feitos para que essas unidades atraíam uma população maior para o município. Nesse contexto, torna-se importante discorrer sobre a expansão do ensino superior no Brasil, sobretudo no que compete ao objeto de pesquisa desta pesquisa: a universidade pública.

Oliveira Júnior (2014), ao discorrer sobre o processo histórico da criação das universidades públicas brasileiras, afirma que seu início se deu com a criação de um curso específico na Bahia, voltado à formação médica, após a chegada da Família Real no Brasil para formar os filhos das elites. Dessas universidades ainda do período imperial, algumas conseguiram permanecer até os dias atuais, se atualizando às diversas e intensas transformações do sistema educacional superior brasileiro.

A implantação de novas universidades, entretanto, não se derivou de demandas de amplos setores da sociedade ou das reivindicações de instituições de ensino superior existentes. Pelo contrário, a criação das universidades brasileiras, assim como de cursos específicos, esteve intimamente ligada às elites políticas e econômicas brasileiras nem sempre ligados ao ensino superior (SAMPAIO, 1991). A criação das universidades foi também determinada pelas condições sociais e culturais que, em muitos casos, estavam ligadas aos interesses da Igreja e do Estado, ambos com alto grau de influência no sistema educacional no Brasil (JANOTTI, 1992 apud BORTOLANZA, 2017).

Nessa premissa, quase um século após a criação do Curso Médico da Bahia, a Universidade do Rio de Janeiro (URJ) tomou forma, sendo a primeira instituição criada pelo Governo Federal (OLIVEIRA JÚNIOR, 2014). Posteriormente, nos anos de 1930, com um projeto de Estado que objetivava a modernização econômica, se intensificou o processo de formação de bases intelectuais no país, assim como a aquisição de mão de obra para que algumas regiões conseguissem contribuir com o desenvolvimento industrial do país. Assim, surgiu a necessidade de se construir um projeto universitário amparado por um conjunto de medidas legais que fundamentasse e desse suporte a esse processo, a qual foi materializada na denominada Reforma Francisco Campos, a qual:

Desde a institucionalização, embora precária, do ensino superior no Brasil com a criação do Curso Médico de Cirurgia na Bahia, logo após a chegada da Família Real no Brasil até a criação da Universidade Federal do Sul da Bahia (2012), a construção de um projeto de nação que englobasse um projeto universitário foi muito conturbado,



consequência de uma nação na qual o futuro estava preso ao passado e não avançava. Tardiamente, quase um século depois é criada, em 1920, a Universidade do Rio de Janeiro (URJ), primeira instituição universitária criada legalmente pelo Governo Federal (...) [que] teve o mérito de reavivar e intensificar o debate em torno do problema universitário no país (OLIVEIRA JÚNIOR, 2014, p. 3).

Segundo Oliveira Júnior (2014), esta reforma educacional contemplava algumas diretrizes importantes, como: o Estatuto das Universidades Brasileiras (Decreto-lei n.º 19.851/31); a organização da Universidade do Rio de Janeiro (Decreto-lei n.º 19.852/31) e a criação do Conselho Nacional de Educação (Decreto-lei n.º 19.850/31), os quais oportunizaram a criação de grandes universidades brasileiras como a Universidade de São Paulo (criada em 1934) e a Universidade do Distrito Federal (1935).

Em meados da metade da década de 1940, ocorreu o desenvolvimento do sistema federal de ensino impulsionado pela federalização de universidades estaduais implantadas nos anos 1930. Por meio dessa iniciativa, cada estado da federação recebeu pelo menos uma universidade federal. Esta política de federalização e descentralização promoveu a difusão das instituições de ensino superior no território brasileiro (SAMPAIO, 1991).

Todavia, foi no final da década de 1940 e início da de 1950, que as universidades federais passaram a ter uma maior autonomia. Na década de 1950, a rede de Instituições de Ensino Superior federais se expandiu e a federalização também atingiu algumas instituições privadas (SAVIANI, 2009). No entanto, o grande desenvolvimento industrial e econômico do Brasil entre 1940 e 1950 não foi acompanhado pelas universidades federais que, em geral, encaravam uma situação de precarização do ensino. A partir desse cenário, começou-se a elaborar e discutir novas propostas para o desenvolvimento do projeto de Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional, na intenção de elevar a qualidade da oferta de ensino público no país (FAVERO, 2006).

Embora essa investigação proponha refletir a relação entre universidade e desenvolvimento, esta problemática atinge uma especificidade regional, visto que estas instituições conseguem fazer com que uma cidade cresça e prospere, alavancando a sua economia. Para Oliveira Júnior (2014), a Política Nacional de democratização do ensino superior possibilitou:

impulsionar o crescimento e o desenvolvimento dos lugares. Isto pode indicar que nas próximas décadas algumas dessas cidades onde se instalaram novas universidades e novos campi, podem vir a se tornarem polos de produção econômica. No entanto, é necessário e prudente que também seja observado os impactos negativos, sobretudo para a população local, da atividade universitária, que já chega aos lugares excluindo, segregando e selecionando. Não podemos entendê-la como uma atividade produtiva

comum, que aloca apenas trabalhadores especializados (OLIVEIRA JUNIOR, 2014, p. 2).

Sete anos após a sua implantação, o governo militar implantou a Reforma Universitária de 1968, promulgada pela Lei n.º 5.540, de 28 de novembro de 1968, marcada como um processo autoritário, antidemocrático e centralizador (OLIVEIRA JÚNIOR, 2014). Mesmo durante esse governo autoritário, alguns marcos importantes foram conquistados, como a extinção da cátedra, o estabelecimento da carreira universitária aberta e baseada no mérito acadêmico, a instituição dos departamentos como unidades fundamentais para o desenvolvimento do ensino e da pesquisa, assim como a criação dos colegiados de curso.

Estabeleceu-se, com a Lei de Diretrizes e Bases de 1968, que tais instituições estariam sujeitas a articular o ensino, a pesquisa e a extensão ao mesmo tempo. Era encarado como um modelo único a ser seguido pelo ensino superior. Para Oliveira Júnior (2014), tal modelo ao mesmo tempo que padronizou o sistema de ensino superior público, também oportunizou a expansão das universidades privadas.

Durante os anos 1970, foram elaboradas normas e regulamentos para alavancar o crescimento do sistema nacional de Educação Superior. Foram, portanto, criadas instituições não universitárias para sanar a grande demanda por estas instituições. Esse fato ocorreu, pois, as universidades públicas e privadas não possuíam uma estrutura apropriada para acolher essa demanda. Além disso, o crescimento das universidades públicas era restringido pelos elevados custos ocasionados pelo princípio da indissociabilidade do ensino-pesquisa e pela complexidade em manter níveis apropriados de investimentos essenciais no sistema público de ensino (MACEDO *et al.*, 2005).

Na década de 1980, houve uma desagregação do ensino e da pesquisa, com o estabelecimento de universidades focadas em apenas uma atividade, sendo firmada em 1986 e sancionada pelo Decreto n.º 2.306, de 19 de agosto de 1997. Por meio deste decreto, ficou estabelecida a separação das universidades e dos centros universitários, desenvolvendo assim, instituições de primeira e segunda classe. Os centros universitários, considerados de segunda classe, não precisam realizar pesquisas e, portanto, não necessitam de altos gastos com infraestrutura de pesquisa, facilitando a expansão e a democratização do acesso ao ensino. Em contraste, as universidades que desenvolvem pesquisa deram origem aos centros de referência que monopolizavam a maior parte dos investimentos e possuíam um caráter mais elitista (SAVIANI *et al.*, 2004; SAVIANI, 2009).

Após o período de intervencionista que ocorreu durante a ditadura militar, a Constituição Federal de 1988 ratificou a autonomia das universidades. A Carta Magna reconstituiu a

dissociabilidade entre ensino, extensão e pesquisa, garantindo a gratuidade dos cursos oferecidos, assegurando a contratação de profissionais via concurso público e estabelecendo um regime jurídico único. Nesse cenário, tanto os alunos quanto a sociedade como um todo passaram a exigir a ampliação no número de vagas nos cursos oferecidos por universidades públicas (SAVIANI *et al.*, 2004).

Nos anos de 1980, o Brasil já contava com 882 instituições de ensino superior. Dentre essas, 65 eram universidades, 20 eram faculdades integradas e 797 eram estabelecimentos que não se encaixavam nessas categorias. Havia cerca de 1.377.286 matrículas, todavia, em sua maioria eram em unidades que não se caracterizavam como universitárias. Foi apenas na segunda metade dos anos 1990 que o ensino superior brasileiro voltou a se expandir.

É importante frisar que esse processo de expansão se deu em meio a graves problemas educacionais como elevados índices de evasão escolar e distorção idade-série. Em 2010, 52% da população brasileira sequer havia concluído o ensino médio. Em 2017, o Presidente Luís Inácio Lula da Silva sancionou o Plano de Desenvolvimento da Educação (PDE) com o objetivo de melhorar os índices educacionais em todos os níveis. As principais metas estabelecidas foram a de dobrar as matrículas nas universidades federais, ampliar os cursos noturnos e evitar o abandono pelo discente (ROCHA SILVA, 2019).

Iniciou-se, assim, um processo acelerado de expansão das instituições de ensino superior (IES) públicas no país. Segundo Rocha Silva (2019), em 2003, havia 207 IES públicas em atividade. Já em 2013, esse número saltou para 301 IES públicas. Na rede federal de ensino superior, entre 2003 e 2010, foram criadas 14 novas IES federais e mais de 100 novos *campus* de IES federais. Em 2003, havia universidades federais em apenas 114 cidades. Todavia, em 2011 já havia IES federais em 237 municípios.

Deve-se enfatizar, todavia, que este processo de expansão não é tão democrático quanto aparenta. Mesmo com uma maior descentralização do Estado, as universidades ainda refletem o mapa das desigualdades sociais e espaciais do país (OLIVEIRA JÚNIOR, 2014; SANTOS, 1999). Isto, sobretudo, porque é possível notar que tal expansão segue uma trajetória capitalista, assim como outros setores que dão forma ao país. Nesse contexto, torna-se importante enfatizar que o sistema capitalista em si nunca se preocupou com a democratização da educação, dessa forma, é necessário mais do que instalar novas universidades e/ou *campi* em uma cidade. Para que as cidades com universidades se expandam e se desenvolvam, é necessário aproveitar a base física já existente para torná-la mais atrativa e para que mais estudantes se matriculem, de forma a aproveitar todas as contribuições inerentes à relação entre sociedade e universidade.

### 3.1 Desenvolvimento do espaço urbano

Tendo discutido o contexto que envolve as universidades públicas brasileiras, torna-se oportuno refletir acerca de como as universidades se relacionam no espaço que ocupam, os quais neste caso, está relacionado à criação de *campus* em municípios específicos. Essa discussão perpassa, necessariamente, pela discussão dos conceitos de espaço urbano e de cidade, os quais são polêmicos e complexos.

Primeiramente, é importante destacar que o espaço é compreendido por diferentes grupos sociais com diversas percepções socioculturais, políticas e econômicas. Corrêa (2000), nesse contexto, afirma que:

O espaço urbano capitalista – Fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 2000, p. 11).

É nesse espaço desagregado e articulado que uma cidade passa a funcionar como um polo de atração. Cidades-polo impulsionam o processo migratório, atraindo moradores de outras cidades que anseiam melhores oportunidades e qualidade de vida, promovendo o desenvolvimento comercial e industrial da região e a conseqüente expansão do território espacial. Para Corrêa (2000), a construção espacial de uma cidade ocorre, inicialmente, através de uma integração dos diversos usos do solo, sobrepostos entre si, que originam e organizam o espaço urbano. Tais usos constituem áreas urbanas, como o centro da cidade, polos de atividades comerciais, de gestão e de serviços, setores industriais e áreas residenciais e recreacionais. Entretanto, o processo de urbanização também apresenta desvantagens através da exploração desmedida derivada dos grupos detentores do solo e do capital (SANTOS, 2008).

O desenvolvimento do espaço urbano ocorre por meio de uma intrincada rede de interesses entre os atores políticos e sociais que possuem interesses diversos. Assim, o espaço urbano se desenvolve por meio de profundas transformações do ambiente natural, que nem sempre beneficiam ou resultam em soluções de questões relacionadas aos interesses da maioria

dos habitantes. A ordenação e reordenação contínua desse espaço se dá através da aquisição de novas funções e atributos assumidos por uma cidade. As relações socioculturais e econômicas que se estabelecem neste espaço propulsionam as atividades já estabelecidas e as que ainda se estabelecerão através do desenvolvimento local e regional (SANTOS, 2008).

O espaço urbano é a base territorial onde múltiplas relações econômicas e sociais ocorrem simultaneamente, impulsionando o desenvolvimento econômico regional (FREITAS; FERREIRA, 2011). Neste espaço, as atividades econômicas como investimentos, produção, transações e comercialização, dinamizam o processo de circulação do capital sobre o território (SANTOS, 2006). Entretanto, o espaço urbano também é marcado pela dinâmica das relações sociais engendradas no espaço de vivência de seus habitantes. Portanto, o espaço urbano também possui dimensões históricas e sociais que criam e recriam o ambiente urbano por meio de ações e reações da sociedade praticadas nele e com ele (FREITAS; FERREIRA, 2011).

Corrêa (2000) afirma que o espaço urbano exhibe múltiplas forças que atuam na sua ordenação e dinâmica, alegando 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 (CORRÊA, 2000, p. 7).

Para se compreender o dinamismo de uma cidade, é necessário considerar os agentes sociais como referência na análise do desenvolvimento do espaço urbano, pois seus interesses e ações originam processos transformadores do ambiente urbano. As ações desses agentes influenciam o espaço de vivência dos grupos sociais, compreendendo múltiplos processos como a construção, o uso e o apoderamento do espaço urbano e social através de suas atividades cotidianas (FREITAS; FERREIRA, 2011). Entre os agentes que influenciam no desenvolvimento do espaço urbano, pode-se citar o Estado, os proprietários fundiários, os empresários e comerciantes, e os agentes imobiliários (CORRÊA, 2000). A complexa atuação dos atores sociais e políticos sobre o espaço urbano é consequência da integração do processo dinâmico de acumulação capitalista e das relações sociais (CARLOS, 2001).

Corrêa (2011) reitera que das ações desses agentes se originam tanto espaço material, por meio da implementação de infraestruturas necessárias para o desenvolvimento local; como espaço imaterial, associados ao *status*, à estética, etnicidade e religião. Portanto, o uso do solo urbano não ocorre de maneira aleatória, mas como um reflexo, meio e conjuntura dos diversos

segmentos sociais (CORRÊA, 2000). No mesmo sentido, Carlos (2001) ressalta as contradições entre relações capitalistas e o espaço urbano. Para a autora, os espaços urbanos:

São os diversos modos de apropriação do espaço que vão pressupor as diferenciações de uso do solo e a competição que será criada pelos usos, e no interior do mesmo uso. Como os interesses e as necessidades dos indivíduos são contraditórios, a ocupação do espaço não se fará sem contradição e, portanto, sem luta (CARLOS, 2001, p. 42).

No Brasil, os critérios que demarcam o espaço geográfico urbano são estabelecidos pelo poder legislativo municipal, de acordo com o interesse local, por meio da criação e aprovação de lei, em conformidade com os princípios constitucionais e ao exposto na Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966, art. 32, parágrafos 1º e 2º:

§ 1º [...] entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior (BRASIL, 1966, n.p).

A produção do espaço em suas várias dimensões é realizada tanto pela espacialidade como pelos modos de produção da sociedade. As relações sociais bem como a compreensão da reprodução do espaço social caracterizam o modo de produção capitalista em sua fase de realização. No capitalismo, a produção expande-se espacial e socialmente congregando diversas atividades humanas. Esta incorporação define a lógica do capital na redefinição do valor de troca. Neste contexto capitalista, a produção do espaço insere-se na lógica que transforma toda a produção em mercadoria, e a propriedade privada do território (solo urbano e da terra) organiza e transforma o espaço urbano (PASSOS, 2011).

O espaço pode ser definido na esfera social onde se transformam as relações sociais de produção, assumindo um papel essencial na compreensão da dinâmica urbana (CORRÊA, 2009). Portanto, o espaço urbano deve ser compreendido como uma construção social, como a concretização das relações sociais que produzem os lugares a partir de processos sociais inseridos em determinada temporalidade. Cabe destacar, ainda, que “são os agentes que

materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído, seja a rede urbana, seja o espaço intraurbano” (CORRÊA, 2011, p. 44).

A definição de espaço está relacionada às práticas sociais humanas que podem modelar o espaço e suas intenções, e assim, as conseqüentes transformações ou a manutenção de um fenômeno social materializado no espaço é essencial para entender como os territórios se constituem nas diferentes escalas espaciais. As chamadas práticas espaciais são um conjunto de ações que integram o espaço localizado e agem diretamente na criação, manutenção e transformação do espaço e de suas interações. Os agentes são representados pelos proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e grupos sociais excluídos (CORRÊA, 2004). As práticas sociais promovidas pelos agentes urbanos estão diretamente relacionadas ao tipo de sociedade e intencionam "a gestão do território, isto é, a administração e o controle da organização espacial em sua existência e reprodução” (CORRÊA, 2009).

A produção dos espaços urbanos está diretamente ligada a ação dos agentes urbanos, principalmente àqueles diretamente ligados ao mercado do solo urbano e moradia. A partir de suas práticas, são articulados arranjos responsáveis pela produção do espaço urbano e seus processos de formação. A formação socioespacial envolve uma relação interdependente entre sociedade, economia e espaço. O avanço do conceito de formação espacial se dá por este "explicitar teoricamente que uma sociedade só se torna concreta através de seu espaço, do espaço que ela produz e, por outro lado, o espaço só é inteligível através da sociedade” (CORRÊA, 2009, p. 26).

Assim, o espaço urbano conjuga meio e condição para a promoção das dinâmicas entre as relações sociais. O espaço torna-se, neste contexto, um elemento imprescindível para a determinação dos agentes a as estratégias para atingir seus interesses. Neste sentido, podemos observar como as universidades exercem um papel fundamental na criação e transformação dos espaços urbanos direcionando fluxos e proporcionando uma maior articulação em escala territorial. As universidades são instituições portadoras de um elevado grau de organização e transformação dos espaços urbanos, pois mobilizam recursos humanos e financeiros que dinamizam as economias locais e regionais.

### **3.2 A criação de universidades e os efeitos no desenvolvimento do espaço urbano**

As universidades formam polos 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. Deste modo, as universidades enquanto instituições de ensino, pesquisa, extensão e promoção social, assumem importância estratégica no processo de desenvolvimento urbano. O conjunto de suas atividades passa a dar origem a uma força de atração de consumidores e empresas, contribuindo para gerar um crescimento econômico-social de abrangência local e regional (HOFF; MARTIN; SOPEÑA, 2011).

A implantação de universidades também causa um conjunto de efeitos que dinamizam o crescimento urbano. A política nacional de democratização do ensino superior tem possibilitado não apenas uma democratização do acesso de milhares de estudantes ao ensino superior, como também tem contribuído para impulsionar o crescimento e o desenvolvimento de cidades distantes dos grandes centros urbanos (OLIVEIRA JÚNIOR, 2014).

Para Botelho Júnior (2005), as novas atividades que se instalam em determinado local resultam em investimentos que estimulam o aumento do gasto, já que os alunos e servidores gastarão sua renda comprando do comércio local, levando ao aumento do insumo das firmas, o que por sua vez, aumentará a produção e gerará novos postos de trabalho, causando uma elevação maior no setor terciário, mais especificamente no setor de serviços. Assim, a universidade forma um polo atrativo para o surgimento de novas atividades e investimentos, devido ao volume considerável de recursos injetados por meio de pagamento de serviços. É importante considerar que o entorno dos *campi* se torna uma área privilegiada para investimento imobiliário e de consumo direto, como shoppings, lojas e empresas de serviços, influenciando diretamente na melhoria da infraestrutura (SCHNEIDER, 2002).

Estudos empíricos tem demonstrado que os impactos econômicos da expansão universitária em relação ao aumento dos gastos médios dos estudantes, contribuindo para o crescimento econômico local, sobretudo em relação a habitação, alimentação, lazer e saúde, além de uma crescente valorização dos imóveis próximos às universidades, aumento da procura e valor dos alugueis (MINA, RAMOS, REZENDE, 2011; HOFF, MARTIN, SOPEÑA, 2011). Chama-se atenção, assim, para a constituição da universidade como um polo de atração com alcance local a regional no que se refere aos serviços que são demandados com a sua instalação, o que desperta para a influência desse serviço na produção do espaço urbano, pois, além da dinâmica que desenvolvem internamente, estimulam outras atividades econômicas, como



comércio e prestação de serviços, produção imobiliária, além de favorecer a modernização do território e das atividades produtivas (RODRIGUES *et al.*, 2017).

Portanto, o mercado imobiliário, a partir da ação de seus agentes, desenvolve ramos específicos da atividade econômica mobilizando o capital imobiliário e atraindo agentes locais e externos, modificando e transformando o espaço urbano. Por meio desses estudos, é possível observar que as influências causadas pela implantação de *campi* universitários são significativas, pois podem servir de vetores de planejamento, não somente para a forma de criação das universidades como também para as administrações municipais pensarem o planejamento e a gestão urbana de suas cidades.

Ao longo dos anos, as gestões das cidades se planejam para suportar a crescente concentração populacional. Nesse processo de urbanização, a universidade é um elemento de destaque devido ao seu potencial de atração populacional e pela sua capacidade de impulsionar a implantação de infraestrutura pública nas suas regiões adjacentes. Lima *et al.* (2014) considera que “a todo espaço urbano que se agrega valor se agregará também a tudo o que o circunda, diferente não seria com a Universidade”. O que se percebe é que a finalidade das universidades também tem evoluído, assumindo não só a função educacional formal como também o papel de agente transformador e paradigmático de espaços.

A universidade atrai a população acadêmica e não acadêmica para o seu entorno, aumentando a produção científica, intervindo na produtividade local e no uso do solo através da geração de empregos, exploração imobiliária e do desenvolvimento da mobilidade urbana (MAIA, 2015). Assim, o intrincado relacionamento entre as cidades e suas universidades têm se destacado cada vez mais no cenário econômico e imobiliário de uma região, tornando-se parte integrante das estratégias de planejamento urbano. O *campus* universitário é caracterizado pela presença de diversas infraestruturas, equipamento e serviços, tanto no interior da universidade quanto na região adjacente, tornando o seu uso também mais acessível para a comunidade como um todo (SCHLEE, 2003).

Conseqüentemente, além da geração de conhecimento e qualificação de profissionais, uma universidade se integra com a população local por meio da transformação do espaço urbano em prol de suas atividades, aproximando a sociedade em seu entorno à comunidade acadêmica. Entretanto, o conceito de espaço urbano pode ser compreendido de diversas formas de acordo com as características culturais de cada sociedade. De acordo com Corrêa (2000),

O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos 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 de reserva para futura expansão (CORRÊA, 2000, p. 7).

O espaço urbano é formado por um conjunto de diferentes usos do solo, podendo ser entendido como um produto da sociedade em que está inserido. Portanto, o espaço urbano é o resultado de ações efetivadas por agentes que produzem, consomem e se acumulam ao longo do tempo (VILLAÇA, 2011). Assim, a produção do espaço urbano está intimamente relacionada com os interesses dos vários agentes que participam e constroem um espaço que, por sua vez, é formado e transformado pela ação dos diversos agentes sociais, aqueles indivíduos ou grupos em busca de atender os seus interesses e necessidades (SANTOS, 2009).

### **3.3 A instalação de universidades e a expansão do mercado imobiliário**

A cidade é um espaço em constante transformação, sendo que suas paisagens, formas e funções acompanham estas mudanças. Muitos são os agentes sociais responsáveis por essas alterações, mas há um grupo específico que se destaca nesse processo, o dos promotores imobiliários – compreendidos como todos os agentes que realizam atividades ligadas ao setor, incluindo: incorporação<sup>1</sup>, financiamento, estudo técnico, construção do imóvel e comercialização – os quais operam com grande expressividade na modificação do espaço urbano.

O setor imobiliário é constituído pelas atividades de três subsetores: a indústria da construção civil, a indústria de materiais de construção e indústrias ligadas ao setor terciário, envolvendo atividades desde a fabricação de insumos para a construção civil até a construção do imóvel e, ainda, atividades terciárias como compra, venda, locação e incorporação de imóveis (BOTELHO, 2007). Os agentes imobiliários buscam no mercado as áreas mais valorizadas, como universidades, shoppings e outros grandes empreendimentos públicos e/ou privados. Essa ação não ocorre de forma homogênea, se concentrando em áreas que possuem uma maior quantidade de empreendimentos com potencial de atrair a população (SILVA, 2018). É neste contexto que a universidade é um empreendimento que se destaca, dado o seu potencial na alteração da dinâmica social, econômica e espacial local, o que também favorece o desenvolvimento do setor imobiliário.

O capital imobiliário, como parte do processo de acumulação do capital financeiro, tem como *locus* a cidade, e sua autovalorização causa impactos relevantes sobre a produção e

---

<sup>1</sup> Segundo Corrêa (2000), a incorporação é compreendida como a gestão do dinheiro durante a sua transformação em imóvel, isto é, envolve todas as decisões relativas ao imóvel desde sua concepção até a posterior venda.

apropriação social do espaço urbano. De fato, a vinculação da propriedade imobiliária ao mercado de capitais transforma o espaço urbano e a lógica da valorização financeira daquele mercado, a qual é essencialmente especulativa e rentista, e objetiva ganhos de curto, médio e longo prazo (PAULANI, 2013).

Em alguns casos, a renda que vem da exploração do solo urbano condiciona as cidades a seguirem uma lógica especulativa de favorecimento ao desenvolvimento espacial do capitalismo. Segundo Fix (2011), é possível perceber a existência de uma pressão constante para a liberação de territórios adjacentes a grandes empreendimentos para facilitar a circulação de capital financeiro e vínculos com outros circuitos de acumulação que permitam a livre movimentação do capital.

O capital financeiro imobiliário tem como plataforma de valorização o espaço urbano e, sob a dominância da lógica de valorização financeira, se valoriza simultaneamente na esfera produtiva e financeira, através de formas combinadas de lucros da construção, rendas fundiárias, juros e aluguéis. Assumindo múltiplas formas em seu movimento de autovalorização, o capital produtivo se valoriza no processo de produção, remunerado pelo lucro gerado a partir de novos empreendimentos habitacionais em áreas próximas a aglomerações urbanas (PINHO, 2016).

O capital imobiliário exerce extrema relevância na produção do espaço, pois influencia diretamente a ocupação do solo urbano. Esses agentes são, principalmente, proprietários de terras, investidores, corretores e incorporadores. A compreensão de como eles agem no mercado é essencial para determinar como estes agentes interferem na inserção e valorização de novas áreas no mercado habitacional.

O mercado imobiliário é um dos principais vetores de estruturação do uso residencial do solo formal das grandes cidades (MARASCHIN; CAMPOS; PICCININI, 2012). De acordo com Villaça (2001, p. 352), “numa economia de mercado, o mercado imobiliário determina imediatamente não só a segregação, mas toda a estruturação do espaço urbano”.

Para os proprietários de terra e os promotores imobiliários, em conjunto com os proprietários dos meios de produção, o espaço urbano é o instrumento principal da posse e do controle do uso da terra. Os promotores imobiliários são os agentes que realizam, parcial ou totalmente, as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel, e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro (RECHE, 2018). Todavia, conforme salienta Corrêa (2004, p. 23), “a atuação dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista”.

Wissenbach (2008) destaca o papel dos incorporadores como o segmento de comando da dinâmica imobiliária, desempenhando o papel de articulação das diferentes etapas, assumindo os riscos dos empreendimentos e obtendo os maiores lucros. Nesse sentido, o autor coloca que a incorporação é responsável pelo desenvolvimento de um processo de reconfiguração do espaço que tem como objetivo final o lucro. Da mesma forma, os proprietários de terra atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades. Seus interesses baseiam-se fundamentalmente no valor de troca da terra e não no seu valor de uso, o que justifica seus meios para converter, por exemplo, a terra rural em urbana.

O potencial transformador da dinâmica econômica, social e espacial das universidades quando se trata do setor imobiliário é constatado empiricamente em diferentes locais do país. Estudo realizado sobre a instalação da Universidade Federal do Pampa (UNIPAMPA), na cidade de Santana do Livramento, no Rio Grande do Sul, buscou analisar as mudanças decorrentes da atividade universitária. Os resultados indicaram que por conta da chegada da UNIPAMPA, houve uma crescente valorização dos imóveis já existentes no que se refere a valores de compra e venda, principalmente dos imóveis próximos à universidade. Percebeu-se, também, um aumento significativo do valor dos aluguéis e da procura de imóveis por jovens (HOFF; MARTIN; SOPEÑA, 2011)

Já Andrade (2016) observou essa dinâmica a partir da instalação de uma universidade na cidade de São Luís dos Montes Belos, constatando a sua contribuição para o crescimento físico da cidade, alterando significativamente o seu perfil anterior de cidade interiorana. Este crescimento pode ser associado à implantação do ensino superior no município. A implantação da Universidade Estadual de Goiás (UEG) atraiu novos moradores e vários microempresários, além de alavancar o comércio e a construção civil, o que refletiu significativamente na economia local. Os dados evidenciam que muitos alunos migraram de outras cidades movimentando o setor imobiliário, o comércio e a economia do município como um todo (ANDRADE, 2016).

Em outro estudo, Gomes (2016) constatou-se que a instalação da Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), no Rio Grande do Norte, foi um instrumento impulsionador do desenvolvimento urbano-regional nas cidades onde foram fundadas universidades. Foram evidenciados os ganhos para a economia urbana e região do entorno nos municípios de pequeno porte, com um aumento das demandas locais por diversos tipos de serviços. Neste caso, a instituição tem promovido mudanças significativas no contexto social e econômico das cidades onde instalou seus *campi*, tais como aumento da demanda por moradia, valorização imobiliária,

dinâmica das atividades de comércio e serviços, além de mudanças nas práticas sociais (GOMES, 2016).

Além disso, a instalação da UFERSA aumentou a procura e valorização de terrenos próximos ao complexo universitários. Essa mesma tendência foi detectada por Costa (2018), o qual destacou a importância da universidade como um forte atrativo local, refletindo em um crescimento na procura por imóveis e consequente influência no mercado imobiliário. Segundo este autor (2018), as universidades atraem não só servidores e alunos, mas também empresários que investem na construção de prédios residenciais e condomínios para suprir a demanda por imóveis, impactando na construção civil.

A influência das universidades no aquecimento da dinâmica imobiliária também foi observada em Pau dos Ferros, Rio Grande do Norte, com os bairros próximos as instituições apresentando um rápido crescimento e valorização dos imóveis (MAIA; SILVA, 2013; COSTA, 2018). Segundo Corrêa (2009, p. 39), esta prática é chamada de antecipação espacial, constituindo-se da construção de conjuntos habitacionais orientados pela proximidade com o *campus*.

Nesse sentido, segundo Santos e Alves (2010), a instituição seria um vetor inicial de uma tendência à expansão da malha urbana, na medida que a implantação do *campus* possui grande poder polarizador para a localização de outros empreendimentos, principalmente aqueles ligados ao mercado imobiliário. Essa movimentação promove um processo dinâmico na ocupação do espaço urbano e, portanto, o investimento estatal para a instalação das universidades cria um vetor de atração para ocupação destes espaços, o que, por sua vez, com os novos investimentos privados (bares, restaurantes, mercados, condomínios), ampliam essa força de atração, favorecendo ainda mais o processo de ocupação dessas áreas (OLIVEIRA JÚNIOR, 2014).

No mesmo sentido, Carvalho (2017) destaca que a influência dos servidores e alunos das universidades na aquisição e aluguel de imóveis também aumentou significativamente em bairros próximos à UFERSA, no *campus* avançado em Pau dos Ferros, Rio Grande do Norte. Esse crescimento da procura por imóveis levou empresários da cidade a investirem, principalmente, na construção de prédios, apartamentos e condomínios. As situações de transferência de servidores também tendem a influenciar o mercado, pois, quando estes retornam para suas regiões de origem, vendem ou alugam as casas que tinham adquirido no município. Existe uma valorização demasiada dos terrenos nesses espaços, em consequência tanto da ação do Estado (infraestrutura pública e serviços) quanto de agentes privados

(imobiliárias e proprietários latifundiários) (SANTOS, ALVES, 2015; PRAXEDES, BEZERRA, 2012).

Rodrigues (2017) também observou a contribuição de uma universidade no desenvolvimento do espaço urbano de Teresina, Piauí, demonstrando o seu potencial de fomento de investimentos públicos e privados na cidade e viabilização da ocupação do entorno.

Em um estudo na cidade de Natal, Silva (2008) avaliou a influência da implantação de universidades nos empreendimentos imobiliários entre 1997 e 2017. Foi constatado que mais de 70% dos empreendimentos residenciais verticais da cidade estão a 1000 metros de uma universidade.

Na cidade de São Francisco Beltrão, estado do Paraná, Casaril (2019) avaliou a dinâmica econômica provocada pela implantação de duas universidades, a Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UniOESTE) e a Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR). Nesse estudo foram constatadas mudanças econômico-sociais no espaço urbano, principalmente relativas ao mercado imobiliário. A construção de edifícios e habitações em geral foram voltados para o aluguel da comunidade acadêmica. Portanto, houve uma valorização do preço do solo urbano em bairros com acesso às universidades. Além disso, o setor de comércio e serviços também se intensificaram, direcionados pelo aumento da demanda proporcionada pela atração populacional promovida pelas universidades.

Almeida e Silva (2016), também relataram uma percepção positiva da implantação da Faculdade Maria Milza (FAMAM), instituição de ensino superior privada localizada no município de Governador Mangabeira, Bahia. Por meio de questionários direcionados aos moradores e agentes do setor imobiliário, 88,2% dos moradores afirmaram que houve aumento na venda e aluguel de casas, enquanto 64,7% afirmaram que o preço dos terrenos e casas aumentou. No setor imobiliário, percebeu-se uma procura local por imóveis e uma maior valorização de lotes, principalmente no entorno da FAMAM. Também se observou investimentos na área da construção civil, bem como de melhorias da infraestrutura local e aumento nos valores agregados dos imóveis.

O que estes estudos têm demonstrado, em consonância com Reche (2018), é que ao atraírem centenas de estudantes todos os anos, as universidades tendem a aumentar a demanda por moradia e, conseqüentemente, a valorização imobiliária tanto de imóveis para locação quanto para aquisição. A referida autora também observou uma crescente valorização imobiliária em três cidades onde os *campi* da Universidade Federal da Fronteira Sul foram instalados, principalmente nas áreas próximas à universidade (RECHE, 2018). Nesse sentido, assevera que:

A expectativa do aumento da demanda por moradias geradas pela presença dos campi, inserem essas cidades em um circuito regional da economia, atraindo agentes externos. Estes tornam-se responsáveis pela reprodução dos padrões de produção de cidades maiores, baseadas na exploração do solo urbano pelo capital imobiliário (RECHE, 2018, p. 9).

É importante assinalar que estes estudos sobre a influência da implantação de *campi* universitários são relevantes por serem capazes de orientar o planejamento das instituições de ensino superior públicas e privadas, mas também para que as administrações municipais pensem o planejamento e a gestão urbana de suas cidades com base em evidências. Assim, de posse do arcabouço teórico e dos achados debatidos, segue o Capítulo 4 que trata do desenho metodológico desta pesquisa.

## 4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Este capítulo tem como objetivo apresentar o desenho da pesquisa, as abordagens e os procedimentos metodológicos adotados, bem como narrar o processo de pesquisa, incluindo a coleta de dados e todo o contexto envolvido na escolha dos instrumentos e sua execução.

### 4.1 Caracterização da pesquisa

A pesquisa foi organizada em etapas sequenciais que não foram realizadas de forma isolada, mas estiveram conectadas umas às outras, dando suporte às demais. Em um primeiro momento, foi realizada uma pesquisa bibliográfica a qual contribuiu para a discussão e posterior organização do referencial teórico, possibilitando a apresentação dos conceitos que nortearam a pesquisa e a discussão dos resultados conforme apresentado no primeiro capítulo acerca da Teoria dos Polos e do desenvolvimento do espaço urbano. Esse levantamento consistiu no levantamento de produções científicas publicadas sobre a temática do estudo.

Subsequentemente, na segunda etapa, foi realizada uma pesquisa de campo por meio de aplicação de questionários com agentes imobiliários e/ou imobiliárias, assim como o levantamento dos dados oficiais da Prefeitura Municipal de Palmas acerca da valorização imobiliária no município.

Já na terceira etapa, foi realizado um levantamento e seleção das imagens de satélite das quadras adjacentes à UFT via *Google Earth*<sup>2</sup>. Essas imagens foram escolhidas selecionadas de acordo com a área de interesse e posicionamento que permitisse agrupá-las em diferentes anos para demonstrar as mudanças do espaço urbano nessas áreas. Foram analisadas as imagens que melhor evidenciavam a expansão de unidades imobiliárias e os tipos de empreendimentos implantados nas quadras estudadas do entorno da UFT.

Na quarta etapa, foi realizado um estudo da Teoria dos Polos de Crescimento de François Perroux para a investigação desta instituição de ensino superior como polo de crescimento e desenvolvimento do mercado imobiliário local. Em seguida, os resultados da coleta de dados e da discussão teórica compuseram a análise dos dados, possibilitando identificar como esses processos de mudança do território tem ocorrido e seu relação com a UFT.

---

<sup>2</sup> Trata-se de programa de computador que, dentre suas muitas funções, armazena imagens de satélite e aéreas do globo terrestre.



Essa pesquisa faz uso de abordagens tanto quantitativas quanto qualitativas. Uma pesquisa de abordagem quantitativa pode ser entendida como aquela que busca explicar o fenômeno por meio de uma coleta de dados numéricos, que posteriormente é analisada por meio de técnicas estatísticas (ALIAGA; GUDERSON, 2002). Já uma pesquisa de abordagem qualitativa é aquela que não busca mensurar ou medir, nem numerar os fenômenos pesquisados (RICHARDSON, 2008). De acordo com Creswell e Plano-Clark (2013), o uso em uma mesma pesquisa das abordagens quantitativas e qualitativas é adequado para minimizar a subjetividade e, ao mesmo, aproximar o pesquisador do objeto em estudo, permitindo maior credibilidade aos dados.

Esta pesquisa de ordem quanti-quali busca averiguar em que medida a implantação da UFT, *campus* de Palmas, afetou o mercado imobiliário das quadras adjacentes em termos de valorização e expansão de unidades à luz da teoria dos polos. Para tanto, a utilização do método quantitativo foi fundamental para a sistematização e análise dos dados numéricos coletados por meio dos questionários enviados aos agentes imobiliários/imobiliárias.

Já a abordagem qualitativa ocorreu por meio da realização do mapeamento da evolução e valorização do mercado imobiliário, a partir das imagens de satélite das quadras e da avaliação de documentos oficiais da Prefeitura Municipal de Palmas (PMP) que tratam do seu valor venal por metro quadrado no período anterior à implantação da UFT, de 2003 até 2018. Também de fez uso de uma abordagem qualitativa a partir da análise realizada sobre acerca da caracterização desse empreendimento de grande porte como um polo de crescimento do mercado imobiliário no período estudado, a partir da Teoria dos Polos de Crescimento.

Como estratégias de coleta de dados, utilizou-se de pesquisa integrativa de literatura, pesquisa de campo, pesquisa bibliográfica e pesquisa documental. Todavia, o questionário se caracterizou como o principal instrumento para a coleta dos dados primários, o qual foi confeccionado em formato eletrônico a partir do *software Google Forms*<sup>3</sup>.

A decisão pela aplicação de questionários pela internet e não presenciais se deu por alguns fatores importantes. Primeiramente, pelo fato de que a sua aplicação presencial não traria benefício maior à pesquisa do que a realizada pela internet. Segundo, na pesquisa pela internet, os empreendedores imobiliários teriam maior liberdade para responder ao questionário quando preferissem e sem o constrangimento de receber visitas de coleta de informações. Terceiro, a coleta de informações pela internet evita constrangimento aos empreendedores que preferem não participar da pesquisa. E, por último, no período de realização da pesquisa, o município de

---

<sup>3</sup> Trata-se de um aplicativo que permite efetuar pesquisas e obter informações através de questionários e formulários.

Palmas estava em emergência em saúde determinado pelo Decreto n.º 1.856, de 14 de março de 2020, com estabelecimentos fechados e ordem de distanciamento social.

A pesquisa empírica foi realizada no período compreendido entre 9 de abril e 20 de abril, no município de Palmas, com os agentes imobiliários/imobiliárias da cidade de Palmas que se encontravam cadastrados no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) do Estado do Tocantins, 25ª região, cidade de Palmas.

Por meio de pesquisa documental realizada no cadastro de credenciados fornecido pelo CRECI foi possível identificar 300 (trezentas) imobiliárias com Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) em todo o estado. Aqueles que não tinham eram residentes em Palmas foram desconsiderados, uma vez que o recorte da pesquisa era apenas a capital tocantinense. Ao fim da análise documental, foram encaminhados os questionários para o total de 145 (cento e quarenta e cinco) imobiliárias situadas em Palmas (TO). Como resultado do envio, foram recebidos 87 (oitenta e sete) questionários respondidos por parte dos empreendedores imobiliários, o que compreende 60% do universo pesquisado.

Para a sistematização e organização dos dados foi utilizado o *Google Planilhas* para a tabulação das informações contidas nos questionários e o *Microsoft Excel* para montar as planilhas de valores venais do metro quadrado

Cabe ressaltar que esta investigação se adequou à Resolução n.º 510, de 7 de abril de 2016, da Comissão Nacional de Ética em Pesquisa (CONEP), que coordena a rede de Comitês de Ética e Pesquisa no Brasil. A Resolução dispõe sobre as normas éticas a serem respeitadas em pesquisas que envolvam seres humanos. Esta Resolução determina em seu artigo 1º, parágrafo único, incisos I e V:

Art. 1º. ...

Parágrafo único. Não serão registradas nem avaliadas pelo sistema CEP/CONEP:

I – pesquisa de opinião pública **com participantes não identificados**;

V – pesquisa com bancos de dados, cujas informações são agregadas, **sem possibilidade de identificação individual** (BRASIL, 2016, grifo nosso).

Deste modo, amparada pela presente Resolução, a pesquisa não foi submetida ao Comitê de Ética em Pesquisa da UFT (CEP/UFT), tendo em vista que o questionário aplicado aos agentes imobiliários/imobiliárias não possuía campos de identificação do respondente, implicando em risco mínimo pela inexistência de contato direto com o pesquisador e eventuais constrangimentos causados pela pesquisa, dando total liberdade a esses indivíduos para simplesmente não responderem.

Ainda neste sentido, Shaughnessy, Zechmeister e Zechmeister (2007, p. 66, tradução nossa) colocam que “um risco mínimo significa que o dano ou inconformidade que os participantes podem experimentar em uma investigação não é maior que o que podem experimentar em suas vidas diárias ou durante provas físicas ou psicológicas de rotina”. Ainda, para os autores, somente em situações em que a possibilidade de dano físico ou psicológico é significativamente maior do que ocorre rotineiramente na vida cotidiana, é necessário submeter a pesquisa ao CEP, o que não constituiu o caso desta investigação.

#### 4.2 Procedimentos para realização da pesquisa bibliográfica

Com o intuito de começar a delimitar o objeto da pesquisa e fortalecer o entendimento sobre o tema, realizou-se uma pesquisa bibliográfica com base em materiais já publicados em dois repositórios, o Banco de Teses da CAPES e a Biblioteca Digital Brasileira de Teses e Dissertações (BDTD). Buscou-se identificar estudos que tratassem da mesma problemática desta pesquisa, tendo como recorte temporal os anos de 2016 a 2018. Ademais, além de utilizar de dissertações e teses coletadas no banco de teses da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal (CAPES), foram também utilizados artigos científicos dentro da temática escolhida, os quais foram buscados na base de dados *SciELO* e *Google Acadêmico*.

Após a delimitação do tema, foram definidos os descritores que melhor caracterizavam o tema escolhido, assim como as estratégias de busca e as bases de dados para a consulta (1ª etapa). A 2ª etapa foi realizada a partir de consultas ao banco de teses da CAPES, tendo como recorte temporal, aquelas defendidas entre 2016 a 2018. A busca foi realizada durante os dias 22 a 26 de agosto de 2019. Os descritores, as estratégias de busca e a quantidades de teses e dissertações recuperadas na base de dados podem ser observados na Tabela 1:

**Tabela 1** – Revisão de teses e dissertações

	DESCRITORES	Identificadas	Resumo	Integral
1	"Instituições de Ensino Superior" + "mercado imobiliário"	306	22	7
2	"Instituições de Ensino Superior" + "desenvolvimento urbano"	183	17	2
3	"Instituições de Ensino Superior" + "espaço urbano"	186	12	0
4	"Desenvolvimento regional" + "mercado imobiliário"	249	1	1

DESCRITORES	Identificadas	Resumo	Integral
5 Universidades + "Desenvolvimento regional"	693	4	0
6 IES + "Desenvolvimento regional"	391	5	2
<b>TOTAL</b>	2008	61	12

Fonte: Elaboração própria.

Nota-se na Tabela 1 que para cada estratégia de busca foram recuperadas teses e dissertações sobre a temática, sendo 306 estudos para a primeira estratégia, 183 para a segunda, 186 para a terceira, 249 para a quarta, 693 para a quinta e 391 para sexta. Em razão da relevância desses estudos apresentadas pelos seus títulos, 61 teses e dissertações tiveram seus resumos lidos na íntegra. Para todos os descritores utilizados, foram encontradas 2008 dissertações e teses, e destas foram selecionadas, pela relevância apresentada no resumo, 12 para a inclusão na 3ª etapa, com a leitura integral dos estudos.

Apesar das estratégias terem apresentado uma quantidade significativa de resultados, a leitura do resumo e a consequente filtragem desses 12 trabalhos, sugere a existência de temáticas carentes de pesquisa. No caso das estratégias de busca 4 e 6, não houve sequer uma investigação que contemplasse os descritores. A primeira estratégia foi a que retornou maiores resultados, as quais são apresentadas no Quadro 1:

**Quadro 1** – Primeira estratégia de busca de teses e dissertações

<b>Descritor: "Instituições de Ensino Superior" + "mercado imobiliário"</b>		
<b>Ano: 2016–2018</b>		
<b>Área de avaliação: PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL / DEMOGRAFIA</b>		
<b>186 documentos encontrados</b>		
<b>Dissertações e Teses</b>	<b>Autor</b>	<b>Ano</b>
1. A EXPANSÃO UNIVERSITÁRIA NA BAIXADA FLUMINENSE: EDUCAÇÃO E DESENVOLVIMENTO (1998/2010)	Douglas M. Almeida	2016
2. ENSINO SUPERIOR EM SÃO LUÍS DE MONTES BELOS: POSSÍVEIS CONTRIBUIÇÕES PARA A SOCIEDADE LOCAL	Edrobe Soares Ferreira de Andrade	2016
3. MEMÓRIAS DA EXPANSÃO E INTERIORIZAÇÃO DO ENSINO SUPERIOR NO SEMIÁRIDO POTIGUAR	Francisco João de Deus de Carvalho	2017
4. EXPANSÃO RECENTE DO ENSINO SUPERIOR PÚBLICO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL: ESTUDO DE CASO DA REGIÃO DE PAU DOS FERROS/RN	Francisco Daniel Ferreira da Costa	2018
5. INDICADORES DE SUSTENTABILIDADE DE INSTITUIÇÕES DE ENSINO SUPERIOR: UMA ANÁLISE DO CÂMPUS DE ARAGUAÍNA DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO TOCANTINS (UFT)	Gilberto Soares da Silva	2016

<b>Descritor: "Instituições de Ensino Superior" + "mercado imobiliário"</b>		
<b>Ano: 2016–2018</b>		
<b>Área de avaliação: PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL / DEMOGRAFIA</b>		
<b>186 documentos encontrados</b>		
6. <i>CAMPUS</i> UNIVERSITÁRIO COMO LABORATÓRIO VIVO PARA SUSTENTABILIDADE: PROPOSIÇÃO DE CRITÉRIOS ANALÍTICOS	Cristiane Criscibene Pantaleão	2017
7. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE PEQUENAS CIDADES NO CONTEXTO REGIONAL DE INSERÇÃO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL	Daniella Reche	2018

Fonte: Elaboração própria

As duas teses e dissertações selecionadas na segunda estratégia, para leitura integral, podem ser observadas no Quadro 2:

**Quadro 2** – Segunda estratégia de busca de teses e dissertações

<b>Descritor: "Instituições de Ensino Superior" + "desenvolvimento urbano"</b>		
<b>Ano: 2016-2018</b>		
<b>Área de avaliação: PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL / DEMOGRAFIA</b>		
<b>183 documentos encontrados</b>		
<b>Dissertações e Teses</b>	<b>Autor</b>	<b>Ano</b>
1. A DINÂMICA DAS INSTITUIÇÕES DE ENSINO SUPERIOR E A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM TERESINA	Luís Carlos Batista Rodrigues	2017
2. THE BRAZILIAN STUDENT HOUSING MARKET AN EXPLORATORY STUDY	Ruben Gabriel Petri	2016

Fonte: Elaboração própria.

A produção selecionada na quarta estratégia pode ser observada no Quadro 3:

**Quadro 3** – Quarta estratégia de busca de teses e dissertações

<b>Descritor: "desenvolvimento regional" "mercado imobiliário"</b>		
<b>Ano: 2016-2018</b>		
<b>Área de avaliação: PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL / DEMOGRAFIA</b>		
<b>249 documentos encontrados</b>		
<b>Dissertações e Teses</b>	<b>Autor</b>	<b>Ano</b>
1. AS INSTITUIÇÕES COMUNITÁRIAS DE ENSINO SUPERIOR DO RIO GRANDE DO SUL: ANÁLISE DE SUA IMPORTÂNCIA PARA O DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO REGIONAL	Suzel Lisiane Jansen Bittencourt	2016

Fonte: Elaboração própria.

As duas teses e dissertações selecionadas na sexta estratégia podem ser observadas no Quadro 4:

**Quadro 4 – Sexta estratégia de busca de teses e dissertações**

<b>Descritor: “Instituições de Ensino Superior” + “desenvolvimento regional”</b>		
<b>Ano: 2016-2018</b>		
<b>Área de avaliação: PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL / DEMOGRAFIA</b>		
<b>391 documentos encontrados</b>		
<b>Dissertações e Teses</b>	<b>Autor</b>	<b>Ano</b>
1. FINANCEIRIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E METROPOLIZAÇÃO REGIONAL: O ALPHAVILLE NA IMPLOÇÃO-EXPLOÇÃO DA METRÓPOLE	Eudes André Leopoldo de Souza	2017
2. EXPANSÃO, INTERIORIZAÇÃO E DEMOCRATIZAÇÃO DE ACESSO A EDUCAÇÃO SUPERIOR PÚBLICA: O ASO DA UNIPAMPA	Viviane Kanitz Gentil	2017

Fonte: Elaboração própria.

Assim, o processo de escolha das teses e dissertações foi norteado pela leitura dos títulos e resumos relevantes à temática e pela disponibilidade para *download*.

#### **4.3 Procedimentos para o levantamento dos dados de valorização imobiliária e das imagens de satélite**

Para levantamento dos dados de valorização imobiliária das quadras adjacentes de entorno da UFT, bem como das quadras que serviriam como eixo comparativo, realizou pesquisa de campo, junto a Prefeitura Municipal de Palmas e pesquisa documental junto aos documentos municipais oficiais. Inicialmente, objetivou-se coletar informações relacionadas ao desenvolvimento urbano da cidade de Palmas, buscando informações em relação a região de entorno da UFT. Por meio do levantamento de dados foi possível analisar o processo de transformação dos espaços urbanos no entorno da UFT, a partir da sua instalação em 2003.

As quadras selecionadas no entorno da UFT foram a 105, 107, 205 e 207 Norte e 105, 107, 109, 205, 207, 209, 305, 307 e 309 Sul. O eixo comparativo foi composto pelas quadras 106 e 108 Norte e 106, 108, 206, 208, 306 e 308 Sul, consideradas as áreas da cidade de Palmas mais estruturadas e desenvolvidas. Utilizou-se como critério de escolha das quadras, a proximidade a UFT e a valorização imobiliária em relação ao eixo de encontro entre a avenida Teotônio Segurado e avenida JK, da cidade de Palmas, pois quanto mais próximo um terreno está do encontro destas avenidas maior é o seu valor no mercado imobiliário. Desse modo, buscou-se averiguar em que medida a implantação da UFT, *campus* de Palmas, afetou o mercado imobiliário das quadras adjacentes em termos de valorização e expansão de unidades, desde implantação da Universidade em 2003 até 2018, tendo como eixo comparativo as quadras

que são consideradas áreas mais estruturadas e desenvolvidas da cidade de Palmas. Utilizou-se como critério para definir o quão uma área é considerada mais estruturada e desenvolvida a visão Coccozza *et al.* (2009), que coloca que pavimentação, praças, transporte público, serviços e centros comerciais. Para o autor estes são aspectos que caracterizam que uma área é mais estruturada e desenvolvida.

A valorização das áreas adjacentes a UFT foi realizada por meio dos valores do metro quadrado nas quadras pesquisadas em comparação com quadras em áreas consideradas nobres em Palmas equidistantes aos eixos JK e Teotônio Segurado. Os valores foram obtidos nos seguintes documentos oficiais da PMP, mais especificamente em decretos e leis, compreendidos, conforme Quadro 5:

**Quadro 5** – Documentos oficiais para levantamento dos valores venais de imóveis

<b>Lei ou Decreto utilizado</b>	<b>Ano</b>	<b>Descrição</b>
Decreto n.º 696	1997	aprova a Planta de Valores Genéricos do Município de Palmas e Tabela de Preços de Construções para o exercício de 1998
Lei n.º 857	1999	aprova a Planta de Valores Genéricos e tabelas de preços de construções do Município de Palmas, para o exercício do ano 2000
Lei n.º 965	2000	aprova a Planta de Valores Genéricos e tabelas de preços de construções do Município de Palmas, para o exercício do ano 2001;
Lei n.º 1.075	2001	aprova a Planta de Valores Genéricos e tabelas de preços de construções do Município de Palmas, para o exercício do ano 2002;
Lei n.º 1.254	2003	aprova a Planta de Valores Genéricos e tabelas de preços de construções do Município de Palmas, para o exercício do ano 2004;
Decreto n.º 230	2007	corrige o valor da Planta de Valores Genéricos e Tabela de Preços de Construção para o exercício de 2008 e dá outras providências;
Lei n.º 1.763	2010	institui a Planta de Valores Genéricos e a Tabela de Preços de Construções do município de Palmas, para o exercício de 2011, e adota outras providências;
Lei n.º 1.952	2012	institui a Planta de Valores Genéricos e a Tabela de Preços de Construções do município de Palmas, para o exercício de 2013, e adota outras providências;
Lei n.º 2.428	2018	dispõe sobre a Planta de Valores Genéricos e adota outras providências

Fonte: Elaboração própria.

Foi com base nos anos destes documentos que as avaliações do mercado imobiliário das quadras do entorno da UFT foram elaboradas. Os valores do metro quadrado compreenderam os anos de 1997, 1999, 2000, 2001, 2003, 2007, 2010, 2012, 2018.

A fim de visualizar as quadras em estudo foi realizado um levantamento e análise das imagens de satélite a partir do final dos anos 2003 até 2018. Utilizou para seleção das imagens o programa *Google Earth*, buscando identificar a expansão da ocupação urbana e suas relações

com a implantação da UFT. Foram também identificados os tipos de empreendimentos em cada quadra por meio da visualização no *Google Earth*.

Com isso, a pesquisa buscou mapear a evolução e valorização do mercado imobiliário nas quadras adjacentes a UFT no período anterior a implantação em 2003 até 2018, foi realizado um levantamento do valor venal das quadras de entorno da UFT e de imagens de satélite das respectivas quadras.

#### **4.4 Procedimentos para aplicação dos questionários**

A aplicação dos questionários se deu no período de 09/04 a 20/04/2020, por meio de pesquisa de campo realizada na cidade de Palmas, com agentes imobiliários/imobiliárias cadastrados no banco de dados do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) do estado do Tocantins, localizados na referida cidade, intitulada 25ª região do mesmo Conselho (APÊNDICE A). Buscou-se avaliar, a partir da percepção destes agentes imobiliários sobre o mercado imobiliário, a expansão de unidades e os tipos de empreendimentos que surgiram após a implantação da UFT.

Para a coleta dos dados do questionário foi feito, inicialmente, um contato, via *e-mail*, datado de 26/11/2029 (APÊNDICE B), com a superintendente do CRECI para solicitar informações sobre a quantidade de corretores de imóveis e agentes imobiliários/imobiliárias cadastrados na cidade de Palmas. Conforme dados fornecidos pelo CRECI, havia cadastrados na cidade de Palmas 2.280 corretores de imóveis, porém a superintendente não soube informar quais eram ativos e com cadastros atualizados. Diante desta informação, optou-se por uma nova estratégia de coleta, que foi a de selecionar apenas as imobiliárias.

Por meio de pesquisa documental realizada no cadastro fornecido pelo CRECI foi possível identificar 300 imobiliárias com CNPJ em todo o estado do Tocantins. Os que não tinham endereço de Palmas foram desconsiderados, uma vez que o recorte da pesquisa era a referida cidade. Ao fim da análise documental, frente aos problemas detectados com o cadastro do CRECI, optou-se por enviar os questionários apenas para os agentes imobiliários/imobiliárias cadastrados como pessoa jurídica, totalizando um universo de 145. De posse deste número a coleta ocorreu em dois momentos, a saber:

- 1) primeiro momento – Para os agentes imobiliários/imobiliárias que tinham *e-mail* cadastrado, foi enviado um *e-mail* com um *link* do questionário a ser respondido;



- 2) segundo momento – Para os agentes imobiliários/imobiliárias que tinham telefone cadastrado foram contatados, inclusive via aplicativo *Whatsapp*, para participarem da pesquisa.

Do universo de 145 agentes imobiliários/imobiliárias, cadastrados no CRECI com CNPJ, 87 responderam ao questionário da pesquisa, cujos dados serão apresentados no capítulo de Resultados. O questionário foi construído a partir das questões, conforme Quadro 6:

**Quadro 6** – Principais questões direcionadas aos agentes imobiliários/imobiliárias ativos em Palmas

QUESTÕES	OPÇÕES DE RESPOSTA
<b>1) Na sua percepção, a UFT contribuiu para adensamento e expansão urbana nas quadras entorno da universidade?</b>	Sim Não
<b>2) A UFT provocou valorização imobiliária de seu entorno?</b>	Sim Não
<b>3) Qual o perfil dos empreendimentos na região estudada que surgiram entre 2003 e 2018?</b>	Alto Médio Baixo
<b>4) Houve investimentos em infraestrutura nesta região motivados pela presença da UFT?</b>	Sim Não
<b>5) Já participou da negociação de imóveis e lotes na região estudada?</b>	Sim Não
<b>6) A proximidade da UFT é fator de valorização para os interessados nestes imóveis?</b>	Sim Não

Fonte: Dados da pesquisa

O questionário foi elaborado em formato eletrônico, utilizando a ferramenta *Google Forms*, conforme pode ser visualizado no APÊNDICE A. O questionário possui perguntas fechadas, quando há opções de respostas já preenchidas para o respondente escolher. Para a criação do questionário foram observados alguns cuidados:

- as análises foram feitas com dados agrupados sem permitir a identificação dos respondentes;
- as perguntas buscaram ser claras e objetivas;
- o formato das respostas ao questionário buscou permitir ao respondente se sentir confortável e livre para iniciar e desistir por qualquer motivo devidamente ciente de seus direitos.

Para realizar a pesquisa de demanda e percepção dos agentes do mercado imobiliário, foi realizado cálculo para validação científica da amostra, tendo em vista a escassez de tempo e de recursos financeiros. Foi estabelecido que amostra que é o grupo de indivíduos retirados da população de interesse da pesquisa. A intenção é de que todos os indivíduos da população tenham as mesmas oportunidades de participar da pesquisa, caracterizando uma amostra aleatória simples. De todo modo, é evidente que uma pesquisa amostral infere a existência de uma margem de desvio. O desvio aceitável de 5,61% foi utilizado para o cálculo da amostra (LEVIN, 1987). Com o planejamento amostral correto, é esperado que amostra consiga representar o comportamento e as características da população como um todo.

Para o cálculo do tamanho de uma amostra aleatória simples, em que todos os indivíduos da população tenham a mesma probabilidade de participarem da amostra, foi utilizada a fórmula proposta por COCHRAN (1977):

$$n = \frac{n_0}{\left(1 + \frac{n_0}{N}\right)}, \text{ sendo } n_0 = \frac{(1 - p) \times p \times z_\alpha^2}{\varepsilon^2}$$

em que  $n$  é o tamanho da amostra,  $N$  é o tamanho da população,  $p$  a proporção (ou prevalência),  $z_\alpha$  o valor da estatística  $Z$  (quantil da distribuição normal padrão) para um nível de confiança  $\alpha$  e  $\varepsilon$  o erro amostral admissível (ou desvio). Assim sendo, a amostragem mínima representativa probabilística deste contingente é de 87 respondentes. Vale ressaltar que ambas as amostras serão sem reposição, desta forma um mesmo indivíduo não poderá participar mais de uma vez no experimento. O esperado é que se tenha acesso à algum tipo de contato dos agentes imobiliários, com auxílio de um *software* estatístico, de uma amostra do tamanho definido anteriormente para cada grupo e assim, enviar os questionários para que estes respondam.

Considerando que retornaram 87 questionários de agentes imobiliários/imobiliárias respondidos, calcula-se a margem de erro de 5,61%.

A pesquisa utilizou os dados obtidos para apresentar, em alguma medida o contexto econômico e social da região estudada e o processo de implantação da UFT a partir de 2003 até 2018 para evidenciar como a sua presença se caracteriza como um vetor de desenvolvimento que atrai para a sua área de influência atores para desenvolver o mercado imobiliário naquela localidade em detrimento de outras regiões da cidade.

O levantamento das informações relacionadas ao mercado imobiliário no entorno da UFT em Palmas de acordo com a metodologia *survey*, para obter informações acerca da

influência da UFT no mercado imobiliário da região. O questionário avaliou a percepção dos agentes imobiliários/imobiliárias em relação às mudanças no mercado imobiliário e comparação com os dados quantitativos mapeados. De acordo com Babbie (2003), para formatação da pesquisa, deve-se identificar os fenômenos relevantes ao assunto estudado e como se inter-relacionam numa rede de relacionamentos causais. Essas proposições se dão na forma “se – então”. É necessário especificar quais fenômenos no mundo real se constituem causa e efeito. Para o autor: “Quase nunca teorias resultam de processos totalmente dedutivos. Mais comumente, teorias são o resultado de uma longa cadeia de dedução e indução” (BABBIE, 2003, p. 54). Numa pesquisa *survey* podem se usar declarações e afirmações para tornar a pesquisa mais interessante (BABBIE, 2003).

## 5 OS EFEITOS DA IMPLANTAÇÃO DA UFT NO MERCADO IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE PALMAS

### 5.1 Mapeamento da evolução e expansão do mercado imobiliário nas quadras adjacentes a UFT no período anterior à implantação do *campus* Palmas (2003 a 2018)

Para a realização do mapeamento sobre as alterações no mercado imobiliário nas quadras adjacentes a UFT, foram utilizadas informações acerca da valorização imobiliária, assim como imagens de satélite para mostrar a evolução e valorização do mercado imobiliário.

A Tabela 2 demonstra a evolução dos valores por metro quadrado dessas quadras com o passar dos anos.

**Tabela 2** – Valores dos terrenos nas quadras no entorno da UFT (1997 a 2008)

ENTORNO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO TOCANTINS E RESPECTIVOS VALORES									
Quadras	1997	1999	2000	2001	2003	2007	2010	2012	2018
105 N (ARNO 12)	R\$ 2,70	R\$ 6,30	R\$ 6,30	R\$ 7,69	R\$ 8,31	R\$ 9,79	R\$ 43,20	R\$ 112,50	R\$ 664,56
107 N (ARNO 13)	R\$ 2,20	R\$ 4,40	R\$ 7,40	R\$ 9,12	R\$ 9,85	R\$ 11,61	R\$ 32,40	R\$ 69,00	R\$ 257,40
205 N (ARNO 22)	R\$ 2,20	R\$ 7,40	R\$ 7,40	R\$ 9,12	R\$ 9,85	R\$ 11,61	R\$ 32,40	R\$ 135,00	R\$ 416,00
207 N (ARNO 23)	R\$ 2,20	R\$ 3,00	R\$ 7,40	R\$ 9,12	R\$ 9,85	R\$ 11,61	R\$ 32,40	R\$ 66,00	R\$ 287,04
105 S (ARSO 12)	R\$ 2,20	R\$ 3,90	R\$ 3,90	R\$ 4,83	R\$ 5,22	R\$ 6,16	R\$ 18,90	R\$ 48,00	R\$ 176,80
107 S (ARSO 13)	R\$ 2,20	R\$ 3,90	R\$ 3,90	R\$ 4,83	R\$ 5,22	R\$ 6,16	R\$ 18,90	R\$ 48,00	R\$ 176,80
109 S (ARSO 14)	R\$ 2,20	R\$ 3,90	R\$ 3,90	R\$ 4,83	R\$ 5,22	R\$ 6,16	R\$ 18,90	R\$ 48,00	R\$ 530,40
205 S (ARSO 22)	R\$ 2,20	R\$ 3,90	R\$ 3,90	R\$ 4,83	R\$ 5,22	R\$ 11,61	R\$ 55,00	R\$ 93,00	R\$ 408,20
207 S (ARSO 23)	R\$ 1,80	R\$ 4,40	R\$ 4,40	R\$ 5,49	R\$ 5,93	R\$ 11,61	R\$ 32,40	R\$ 78,00	R\$ 424,48
209 S (ARSO 24)	R\$ 2,20	R\$ 7,40	R\$ 7,40	R\$ 9,12	R\$ 9,85	R\$ 11,61	R\$ 32,40	R\$ 30,00	R\$ 530,40
305 S (ARSO 32)	R\$ 4,00	R\$ 3,30	R\$ 3,30	R\$ 4,06	R\$ 4,38	R\$ 5,17	R\$ 18,90	R\$ 82,50	R\$ 432,64
307 S (ARSO 33)	R\$ 4,00	R\$ 3,30	R\$ 3,30	R\$ 4,06	R\$ 4,38	R\$ 5,17	R\$ 43,20	R\$ 87,00	R\$ 393,12
309 S (ARSO 34)	R\$ 2,20	R\$ 3,30	R\$ 3,30	R\$ 4,06	R\$ 4,38	R\$ 6,99	R\$ 21,40	R\$ 75,00	R\$ 301,60
<b>Média</b>	<b>R\$ 2,48</b>	<b>R\$ 4,49</b>	<b>R\$ 5,06</b>	<b>R\$ 6,24</b>	<b>R\$ 6,74</b>	<b>R\$ 8,87</b>	<b>R\$ 30,80</b>	<b>R\$ 74,77</b>	<b>R\$ 384,57</b>

Fonte: Elaboração própria com dados de Palmas (1997; 1999; 2000; 2001; 2003; 2007; 2010; 2012; 2018).

Comparativamente, apresenta-se a Tabela 3, que traz a valorização imobiliária em quadras consideradas nobres<sup>4</sup> de Palmas:

**Tabela 3** – Valores dos terrenos nas quadras nobres de Palmas (1997 a 2008)

QUADRAS NOBRES DE PALMAS E SEUS RESPECTIVOS VALORES									
Quadras	1997	1999	2000	2001	2003	2007	2010	2012	2018
106 N (ARNE 12)	R\$ 5,00	R\$ 7,40	R\$ 7,40	R\$ 7,69	R\$ 8,31	R\$ 9,79	R\$ 28,20	R\$ 99,00	R\$ 568,53
108 N (ARNE 13)	R\$ 5,00	R\$ 6,30	R\$ 6,30	R\$ 7,69	R\$ 8,31	R\$ 9,79	R\$ 28,20	R\$ 82,50	R\$ 592,80
106 S (ARSE 12)	R\$ 7,00	R\$ 12,00	R\$ 12,00	R\$ 14,84	R\$ 16,03	R\$ 18,88	R\$ 50,00	R\$ 105,00	R\$ 522,60
108 S (ARSE 13)	R\$ 7,00	R\$ 6,30	R\$ 6,30	R\$ 7,69	R\$ 16,03	R\$ 18,88	R\$ 50,00	R\$ 105,00	R\$ 521,48
206 S (ARSE 22)	R\$ 7,00	R\$ 6,30	R\$ 6,30	R\$ 7,69	R\$ 8,31	R\$ 9,79	R\$ 28,20	R\$ 82,50	R\$ 660,40

<sup>4</sup> Na visão de Coccozza *et al.* (2009), uma área pode ser considerada nobre quando apresenta maior valorização imobiliária em uma determinada cidade. São aspectos de valorização: pavimentação, praças, transporte público, serviços e centros comerciais.

QUADRAS NOBRES DE PALMAS E SEUS RESPECTIVOS VALORES									
Quadras	1997	1999	2000	2001	2003	2007	2010	2012	2018
208 S (ARSE 23)	R\$ 5,00	R\$ 6,30	R\$ 6,30	R\$ 7,69	R\$ 8,31	R\$ 9,79	R\$ 28,20	R\$ 82,50	R\$ 646,88
306 S (ARSE 32)	R\$ 3,50	R\$ 9,00	R\$ 9,00	R\$ 11,10	R\$ 11,99	R\$ 14,12	R\$ 38,10	R\$ 93,00	R\$ 388,26
308 S (ARSE 33)	R\$ 2,20	R\$ 3,90	R\$ 3,90	R\$ 4,83	R\$ 5,22	R\$ 6,16	R\$ 18,90	R\$ 72,00	R\$ 565,76
<b>Média</b>	<b>R\$5,21</b>	<b>R\$ 7,19</b>	<b>R\$ 7,19</b>	<b>R\$ 8,65</b>	<b>R\$ 10,31</b>	<b>R\$ 12,15</b>	<b>R\$ 33,73</b>	<b>R\$ 90,19</b>	<b>R\$ 558,34</b>

Fonte: Elaboração própria com dados de Palmas (1997; 1999; 2000; 2001; 2003; 2007; 2010; 2012; 2018).

Nas Tabelas 2 e 3 são apresentados os dados acerca de 21 (vinte e uma) quadras da cidade, sendo 13 (treze) quadras pertencentes ao entorno da universidade (Tabela 2) e 8 (oito) quadras em áreas nobres (Tabela 3), sendo estas últimas o eixo comparativo de valorização imobiliária em relação às mais próximas da UFT. A fim de melhor apresentar e analisar os dados sobre a evolução do mercado imobiliário no tocante à valorização, optou-se por comparar essas mudanças para cada ano pesquisado. Desse modo, a Tabela 4 apresenta a comparação entre os diferentes tipos de quadras nos anos de 1997 e 1999:

**Tabela 4** – Valores dos terrenos nas quadras no entorno da UFT e nas quadras nobres de Palmas nos anos de 1997 e 1999

ANO 1997				ANO 1999			
Entorno da UFT		Áreas nobres de Palmas (eixo comparativo)		Entorno da UFT		Áreas nobres de Palmas (eixo comparativo)	
Quadra	Valor	Quadra	Valor	Quadra	Valor	Quadra	Valor
105 N (ARNO 12)	R\$ 2,70	106 N (ARNE 12)	R\$ 5,00	105 N (ARNO 12)	R\$ 6,30	106 N (ARNE 12)	R\$ 7,40
107 N (ARNO 13)	R\$ 2,20	108 N (ARNE 13)	R\$ 5,00	107 N (ARNO 13)	R\$ 4,40	108 N (ARNE 13)	R\$ 6,30
205 N (ARNO 22)	R\$ 2,20	106 S (ARSE 12)	R\$ 7,00	205 N (ARNO 22)	R\$ 7,40	106 S (ARSE 12)	R\$ 12,00
207 N (ARNO 23)	R\$ 2,20	108 S (ARSE 13)	R\$ 7,00	207 N (ARNO 23)	R\$ 3,00	108 S (ARSE 13)	R\$ 6,30
105 S (ARSO 12)	R\$ 2,20	206 S (ARSE 22)	R\$ 7,00	105 S (ARSO 12)	R\$ 3,90	206 S (ARSE 22)	R\$ 6,30
107 S (ARSO 13)	R\$ 2,20	208 S (ARSE 23)	R\$ 5,00	107 S (ARSO 13)	R\$ 3,90	208 S (ARSE 23)	R\$ 6,30
109 S (ARSO 14)	R\$ 2,20	306 S (ARSE 32)	R\$ 3,50	109 S (ARSO 14)	R\$ 3,90	306 S (ARSE 32)	R\$ 9,00
205 S (ARSO 22)	R\$ 2,20	308 S (ARSE 33)	R\$ 2,20	205 S (ARSO 22)	R\$ 3,90	308 S (ARSE 33)	R\$ 3,90
207 S (ARSO 23)	R\$ 1,80	-	-	207 S (ARSO 23)	R\$ 4,40	-	-
209 S (ARSO 24)	R\$ 2,20	-	-	209 S (ARSO 24)	R\$ 7,40	-	-
305 S (ARSO 32)	R\$ 4,00	-	-	305 S (ARSO 32)	R\$ 3,30	-	-
307 S (ARSO 33)	R\$ 4,00	-	-	307 S (ARSO 33)	R\$ 3,30	-	-
309 S (ARSO 34)	R\$ 2,20	-	-	309 S (ARSO 34)	R\$ 3,30	-	-
<b>MÉDIA</b>	<b>R\$ 2,48</b>		<b>R\$ 5,21</b>		<b>R\$ 4,49</b>		<b>R\$ 7,19</b>

Fonte: Elaboração própria com dados de Palmas (1997; 1999).

Em 1997, o valor médio do metro quadrado dos terrenos das quadras adjacentes à Universidade era de R\$ 2,48, equivalendo a 47,7% do valor médio do metro quadrado das áreas nobres de Palmas. Dois anos depois, em 1999, as valorizações continuaram em grande parte das quadras no entorno da UFT. Notou-se uma leve desvalorização apenas em duas quadras: a 305 S (ARSO 32), cujo valor abaixou de R\$ 4,00 para R\$ 3,30; e a 307 S, que teve o valor diminuído de R\$ 4,00 para R\$ 3,30.

A Tabela 5 apresenta os valores dos terrenos das quadras no entorno da UFT e das quadras nobres da cidade de Palmas para os anos de 2000 e 2001:

**Tabela 5** – Valores dos terrenos nas quadras no entorno da UFT e nas quadras nobres de Palmas nos anos de 2000 e 2001

ANO 2000				ANO 2001			
Entorno da UFT		Áreas nobres de Palmas (eixo comparativo)		Entorno da UFT		Áreas nobres de Palmas (eixo comparativo)	
Quadra	Valor	Quadra	Valor	Quadra	Valor	Quadra	Valor
105 N (ARNO 12)	R\$ 6,30	106 N (ARNE 12)	R\$ 7,40	105 N (ARNO 12)	R\$ 7,69	106 N (ARNE 12)	R\$ 7,69
107 N (ARNO 13)	R\$ 7,40	108 N (ARNE 13)	R\$ 6,30	107 N (ARNO 13)	R\$ 9,12	108 N (ARNE 13)	R\$ 7,69
205 N (ARNO 22)	R\$ 7,40	106 S (ARSE 12)	R\$ 12,00	205 N (ARNO 22)	R\$ 9,12	106 S (ARSE 12)	R\$ 14,84
207 N (ARNO 23)	R\$ 7,40	108 S (ARSE 13)	R\$ 6,30	207 N (ARNO 23)	R\$ 9,12	108 S (ARSE 13)	R\$ 7,69
105 S (ARSO 12)	R\$ 3,90	206 S (ARSE 22)	R\$ 6,30	105 S (ARSO 12)	R\$ 4,83	206 S (ARSE 22)	R\$ 7,69
107 S (ARSO 13)	R\$ 3,90	208 S (ARSE 23)	R\$ 6,30	107 S (ARSO 13)	R\$ 4,83	208 S (ARSE 23)	R\$ 7,69
109 S (ARSO 14)	R\$ 3,90	306 S (ARSE 32)	R\$ 9,00	109 S (ARSO 14)	R\$ 4,83	306 S (ARSE 32)	R\$ 11,10
205 S (ARSO 22)	R\$ 3,90	308 S (ARSE 33)	R\$ 3,90	205 S (ARSO 22)	R\$ 4,83	308 S (ARSE 33)	R\$ 4,83
207 S (ARSO 23)	R\$ 4,40	-	-	207 S (ARSO 23)	R\$ 5,49	-	-
209 S (ARSO 24)	R\$ 7,40	-	-	209 S (ARSO 24)	R\$ 9,12	-	-
305 S (ARSO 32)	R\$ 3,30	-	-	305 S (ARSO 32)	R\$ 4,06	-	-
307 S (ARSO 33)	R\$ 3,30	-	-	307 S (ARSO 33)	R\$ 4,06	-	-
309 S (ARSO 34)	R\$ 3,30	-	-	309 S (ARSO 34)	R\$ 4,06	-	-
<b>MÉDIA</b>	<b>R\$ 5,06</b>		<b>R\$ 7,19</b>		<b>R\$ 6,24</b>		<b>R\$ 8,65</b>

Fonte: Elaboração própria com dados de Palmas (2000; 2001).

Nesse período, a valorização das quadras mais próximas à UFT acompanhou o ritmo das áreas nobres de Palmas, cujos valores médios também subiram.

A Tabela 6 traz os dados de valorização imobiliária desses terrenos nestes mesmos tipos diferentes de quadra ano de 2003, ano de implantação do *campus* universitário:

**Tabela 6** – Dados da valorização imobiliária dos terrenos no ano de 2003, ano de implantação da UFT/*campus* Palmas

ANO 2003			
Entorno da UFT		Áreas nobres de Palmas (eixo comparativo)	
Quadra	Valor	Quadra	Valor
105 N (ARNO 12)	R\$ 8,31	106 N (ARNE 12)	R\$ 8,31
107 N (ARNO 13)	R\$ 9,85	108 N (ARNE 13)	R\$ 8,31
205 N (ARNO 22)	R\$ 9,85	106 S (ARSE 12)	R\$ 16,03
207 N (ARNO 23)	R\$ 9,85	108 S (ARSE 13)	R\$ 16,03
105 S (ARSO 12)	R\$ 5,22	206 S (ARSE 22)	R\$ 8,31
107 S (ARSO 13)	R\$ 5,22	208 S (ARSE 23)	R\$ 8,31
109 S (ARSO 14)	R\$ 5,22	306 S (ARSE 32)	R\$ 11,99
205 S (ARSO 22)	R\$ 5,22	308 S (ARSE 33)	R\$ 5,22
207 S (ARSO 23)	R\$ 5,93	-	-
209 S (ARSO 24)	R\$ 9,85	-	-
305 S (ARSO 32)	R\$ 4,38	-	-
307 S (ARSO 33)	R\$ 4,38	-	-
309 S (ARSO 34)	R\$ 4,38	-	-
<b>MÉDIA</b>	<b>R\$ 6,74</b>		<b>R\$ 10,31</b>

Fonte: Elaboração própria com dados de Palmas (2003).

Neste ano houve um crescimento maior do preço do metro quadrado das regiões no entorno da Universidade, com o valor médio do metro quadrado correspondendo a 65,4% do valor das áreas nobres. Importante ressaltar que o embrião do *campus* de Palmas da UFT foi a instalação da Universidade Estadual do Tocantins (UNITINS) no ano 2000, no mesmo local.

A Tabela 7 demonstra os valores dos terrenos nas quadras no entorno da UFT e nas quadras nobres da cidade de Palmas, nos anos de 2007 e 2010:

**Tabela 7** – Valores dos terrenos nas quadras no entorno da UFT e nas quadras nobres de Palmas nos anos de 2007 e 2010

ANO 2007				ANO 2010			
Entorno da UFT		Áreas nobres de Palmas (eixo comparativo)		Entorno da UFT		Áreas nobres de Palmas (eixo comparativo)	
Quadra	Valor	Quadra	Valor	Quadra	Valor	Quadra	Valor
105 N (ARNO 12)	R\$ 6,30	106 N (ARNE 12)	R\$ 7,40	105 N (ARNO 12)	R\$ 7,69	106 N (ARNE 12)	R\$ 7,69
107 N (ARNO 13)	R\$ 7,40	108 N (ARNE 13)	R\$ 6,30	107 N (ARNO 13)	R\$ 9,12	108 N (ARNE 13)	R\$ 7,69
205 N (ARNO 22)	R\$ 7,40	106 S (ARSE 12)	R\$ 12,00	205 N (ARNO 22)	R\$ 9,12	106 S (ARSE 12)	R\$ 14,84
207 N (ARNO 23)	R\$ 7,40	108 S (ARSE 13)	R\$ 6,30	207 N (ARNO 23)	R\$ 9,12	108 S (ARSE 13)	R\$ 7,69
105 S (ARSO 12)	R\$ 3,90	206 S (ARSE 22)	R\$ 6,30	105 S (ARSO 12)	R\$ 4,83	206 S (ARSE 22)	R\$ 7,69

ANO 2007				ANO 2010			
Entorno da UFT		Áreas nobres de Palmas (eixo comparativo)		Entorno da UFT		Áreas nobres de Palmas (eixo comparativo)	
Quadra	Valor	Quadra	Valor	Quadra	Valor	Quadra	Valor
107 S (ARSO 13)	R\$ 3,90	208 S (ARSE 23)	R\$ 6,30	107 S (ARSO 13)	R\$ 4,83	208 S (ARSE 23)	R\$ 7,69
109 S (ARSO 14)	R\$ 3,90	306 S (ARSE 32)	R\$ 9,00	109 S (ARSO 14)	R\$ 4,83	306 S (ARSE 32)	R\$ 11,10
205 S (ARSO 22)	R\$ 3,90	308 S (ARSE 33)	R\$ 3,90	205 S (ARSO 22)	R\$ 4,83	308 S (ARSE 33)	R\$ 4,83
207 S (ARSO 23)	R\$ 4,40	-	-	207 S (ARSO 23)	R\$ 5,49	-	-
209 S (ARSO 24)	R\$ 7,40	-	-	209 S (ARSO 24)	R\$ 9,12	-	-
305 S (ARSO 32)	R\$ 3,30	-	-	305 S (ARSO 32)	R\$ 4,06	-	-
307 S (ARSO 33)	R\$ 3,30	-	-	307 S (ARSO 33)	R\$ 4,06	-	-
309 S (ARSO 34)	R\$ 3,30	-	-	309 S (ARSO 34)	R\$ 4,06	-	-
<b>MÉDIA</b>	<b>R\$ 5,06</b>		<b>R\$ 7,19</b>		<b>R\$ 6,24</b>		<b>R\$ 8,65</b>

Fonte: Elaboração própria com dados de Palmas (2007; 2010).

A região de entorno da Universidade continuou valorizando mais rapidamente do que as regiões consideradas nobres em 2007 e 2010, quando o valor médio do metro quadrado das duas regiões passou a ser o mesmo (Tabela 7). Entretanto, a taxa de valorização do entorno da Universidade foi menor do que das regiões nobres de Palmas nos anos de 2012 e 2018, com o valor médio do metro quadrado correspondendo, respectivamente, a 82,9% e 68,9% do valor metro quadrado das regiões nobres, conforme pode ser visualizado na Tabela 8:

**Tabela 8** – Valores dos terrenos nas quadras no entorno da UFT e nas quadras nobres de Palmas no ano de 2012

ANO 2012			
Entorno da UFT		Áreas nobres de Palmas (eixo comparativo)	
Quadra	Valor	Quadra	Valor
105 N (ARNO 12)	R\$ 112,50	106 N (ARNE 12)	R\$ 99,00
107 N (ARNO 13)	R\$ 69,00	108 N (ARNE 13)	R\$ 82,50
205 N (ARNO 22)	R\$ 135,00	106 S (ARSE 12)	R\$ 105,00
207 N (ARNO 23)	R\$ 66,00	108 S (ARSE 13)	R\$ 105,00
105 S (ARSO 12)	R\$ 48,00	206 S (ARSE 22)	R\$ 82,50
107 S (ARSO 13)	R\$ 48,00	208 S (ARSE 23)	R\$ 82,50
109 S (ARSO 14)	R\$ 48,00	306 S (ARSE 32)	R\$ 93,00
205 S (ARSO 22)	R\$ 93,00	308 S (ARSE 33)	R\$ 72,00
207 S (ARSO 23)	R\$ 78,00	-	-
209 S (ARSO 24)	R\$ 30,00	-	-
305 S (ARSO 32)	R\$ 82,50	-	-
307 S (ARSO 33)	R\$ 87,00	-	-
309 S (ARSO 34)	R\$ 75,00	-	-
<b>MÉDIA</b>	<b>R\$ 74,77</b>		<b>R\$ 90,19</b>

Fonte: Elaboração própria com dados de Palmas (2012; 2018).



A Figura 1 demonstra o processo do desenvolvimento urbano na quadra 105 Norte (ARNO 12), nos anos de 2002, 2004 e 2018:

**Figura 1** – Desenvolvimento urbano da quadra 105 Norte (ARNO 12) nos anos de 2002, 2004 e 2018



Fonte: Elaboração própria com imagens retiradas do *Google Earth* (2020).

A Figura 1 apresenta o agrupamento de três imagens de satélite da quadra 105 Norte (ARNO 12), sendo a primeira delas referente ao ano de 2002, a segunda ao ano de 2004 e a terceira ao ano de 2018. Nas imagens é possível observar que em 2002 ainda eram poucas as construções na quadra, aparecendo algumas mais em 2004. Já em 2018, dentre as principais construções comerciais e atrativos desta quadra destaca-se o Serviço Social do Comércio (SESC), importante entidade do comércio, duas igrejas (Paróquia São Judas Tadeu e Congregação Monte Líbano), a emissora de televisão Rede Graciosa, nove bares e restaurantes, posto de gasolina, *hostel*, faculdade Instituto Júlio César Sanchez, borracharias, lojas varejistas e de prestação de serviços diversas. Além disso, a quadra foi ocupada por edificações residenciais e três prédios em condomínio residenciais<sup>5</sup> foram construídos entre 2002 e 2018 na referida quadra<sup>6</sup>.

A quadra 105 Norte (ARNO 12) é o metro quadrado mais valorizado da região entorno da UFT, conforme valores dos terrenos apresentados na Tabela 9:

**Tabela 9** – Valores dos terrenos nas quadras no entorno da UFT e nas quadras nobres de Palmas, no ano de 2018

ANO 2018			
Entorno da UFT		Áreas nobres de Palmas (eixo comparativo)	
Quadra	Valor (m <sup>2</sup> )	Quadra	Valor (m <sup>2</sup> )
105 N (ARNO 12)	R\$ 664,56	106 N (ARNE 12)	R\$ 568,53
107 N (ARNO 13)	R\$ 257,40	108 N (ARNE 13)	R\$ 592,80
205 N (ARNO 22)	R\$ 416,00	106 S (ARSE 12)	R\$ 522,60
207 N (ARNO 23)	R\$ 287,04	108 S (ARSE 13)	R\$ 521,48
105 S (ARSO 12)	R\$ 176,80	206 S (ARSE 22)	R\$ 660,40
107 S (ARSO 13)	R\$ 176,80	208 S (ARSE 23)	R\$ 646,88
109 S (ARSO 14)	R\$ 530,40	306 S (ARSE 32)	R\$ 388,26
205 S (ARSO 22)	R\$ 408,20	308 S (ARSE 33)	R\$ 565,76
207 S (ARSO 23)	R\$ 424,48	-	-
209 S (ARSO 24)	R\$ 530,40	-	-
305 S (ARSO 32)	R\$ 432,64	-	-
307 S (ARSO 33)	R\$ 393,12	-	-
309 S (ARSO 34)	R\$ 301,60	-	-
<b>MÉDIA DE PREÇO</b>	<b>R\$ 384,57</b>		<b>R\$ 558,34</b>

Fonte: Elaboração própria com dados de Palmas (2018).

Nota-se que em 2018 a valorização na quadra 105 N (ARNO 12) foi tão significativa que o metro quadrado chegou a custar R\$ 664,56, ultrapassando até mesmo os valores das quadras nobres de Palmas. Em termos de valorização, seguida desta quadra está a quadra 205

<sup>5</sup> Os três prédios residenciais são: Edifício Capim Dourado, Edifício Royal e Edifício Execute Residence.

<sup>6</sup> Tal constatação foi percebida a partir das imagens à época, utilizando o *Google Earth*.

Norte (ARNO 22), cuja Figura 2 apresenta o seu desenvolvimento urbano nos anos de 2002, 2004 e 2018:

**Figura 2** – Desenvolvimento urbano na quadra 205 Norte (ARNO 22) nos anos de 2002, 2004 e 2018



Fonte: Elaboração própria com imagens retiradas do *Google Earth* (2020).



No agrupamento das imagens de satélite da quadra 205 Norte (ARNO 22) é possível observar que, nos anos de 2002 e 2004, não havia construções. No entanto, o valor do metro quadrado nesta quadra alcançou o valor de R\$ 416,00, possivelmente devido à implantação de um condomínio fechado no local, visualizado na imagem de 2018, que resultou na ocupação de aproximadamente metade dos lotes disponíveis. Nesta quadra não há comércios, apenas o Condomínio Privilege e, além da urbanização e asfaltamento, houve também uma intervenção viária próxima, a abertura e pavimentação da Avenida NS 3 que passa por esta quadra.

Ao lado da quadra 105 Norte (ARNO 12), considerada a quadra com maior valor venal de valorização em 2018, há a quadra 107 Norte (ARNO 13), que obteve a menor valorização da região Norte. Cabe destacar a existência de um *shopping center* entre estas duas quadras, o que não aparenta ser fato exclusivo para a valorização destas quadras, uma vez que a quadra 107 Norte tem o menor valor por metro quadrado da região noroeste, conforme Tabela 10:

**Tabela 10** – Valores dos terrenos nas quadras da região norte do entorno da UFT, no ano de 2018

QUADRAS DA REGIÃO NORTE DO ENTORNO DA UFT	
ANO 2018	
Quadra	Valor (m <sup>2</sup> )
105 N (ARNO 12)	R\$ 664,56
107 N (ARNO 13)	R\$ 257,40
205 N (ARNO 22)	R\$ 416,00
207 N (ARNO 23)	R\$ 287,04
<b>MÉDIA</b>	<b>R\$ 406,25,34</b>

Fonte: Elaboração própria com dados de Palmas (2018).

Observa-se uma aparente desvalorização dos terrenos da quadra 107 Norte (ARNO 13), com o valor do metro quadrado equivalente a menos da metade do valor dos terrenos da quadra 105 N, que fica ao seu lado.

Na Figura 3 a seguir é possível observar o pequeno desenvolvimento urbano da quadra 107 Norte (ARNO 13) nos anos de 2002, 2004 e 2018:

**Figura 3** – Desenvolvimento urbano da quadra 107 Norte (ARNO 13), nos anos de 2002, 2004 e 2018



Fonte: Elaboração própria com imagens retiradas de *Google Earth* (2020).

Nota-se que mesmo com o desenvolvimento urbano insatisfatório, na quadra 107 Norte existem dois prédios residenciais (Residencial Diamante do Lago e Residencial Liberty Tower),

uma igreja (Igreja Esperança) e uma casa de eventos. A maior parte de suas ruas e avenidas não tinham sido asfaltadas até o ano de 2018, o que pode ter provocado uma menor valorização do local. Percebe-se, atualmente, a abertura e pavimentação da Avenida NS 15 e da Avenida LO 2 A.

Na Figura 4 é possível observar o desenvolvimento urbano da quadra 207 Norte (ARNO 23), nos anos de 2002, 2004 e 2018:

**Figura 4** – Desenvolvimento urbano na quadra 207 Norte (ARNO 23) nos anos de 2002, 2004 e 2018



Fonte: Elaboração própria com imagens retiradas do *Google Earth* (2020).



Na primeira imagem de satélite, é possível observar que no ano de 2002 não havia construções no terreno da quadra 207 Norte (ARNO 23). A segunda imagem mostra algumas construções na quadra no ano de 2004, ainda poucas. Nota-se que é em 2018 que a quadra apresenta um maior desenvolvimento urbano, com o surgimento de algumas estruturas, mas com uma ocupação de menos de 10% da área disponível, com apenas quatro casas construídas e ainda sem revestimento asfáltico de suas ruas. Percebe-se a inserção viária da avenida NS 15 que margeia o *campus* de Palmas da UFT. Em 2018, o valor do metro quadrado desta quadra chegou a R\$ 287,04, conforme Tabela 11:

**Tabela 11** – Evolução dos valores de valorização imobiliária da quadra 207 Norte (ARNO 23)

ENTORNO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO TOCANTINS	
Quadra 207 N (ARNO 23)	
Ano	Valor (m <sup>2</sup> )
1997	R\$ 2,20
1999	R\$ 3,00
2000	R\$ 7,40
2001	R\$ 9,12
2003	R\$ 9,85
2007	R\$ 11,61
2010	R\$ 32,40
2012	R\$ 66,00
2018	R\$ 287,04

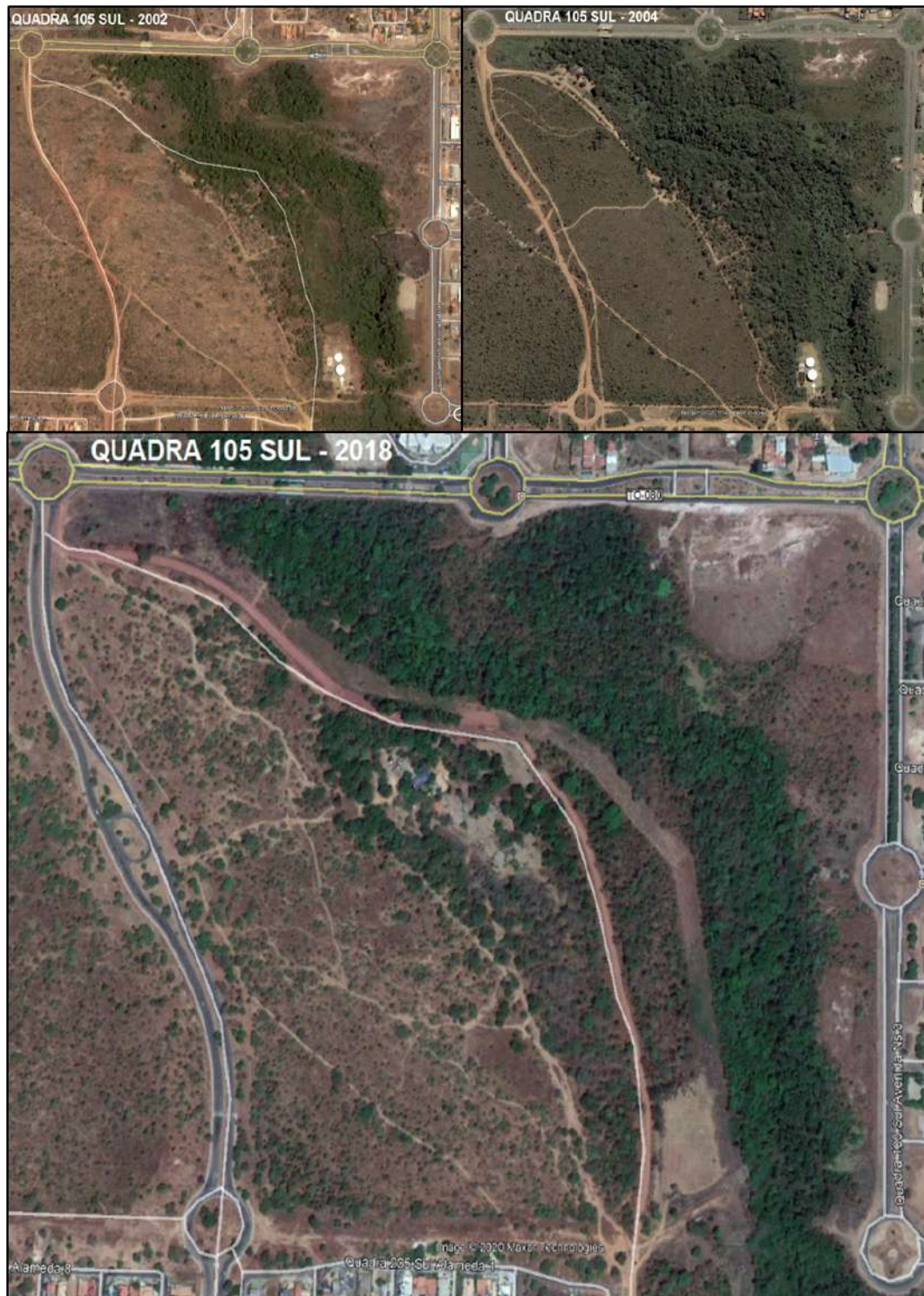
Fonte: Elaboração própria com dados de Palmas (1997, 1999, 2000, 2001, 2003, 2007, 2010, 2012, 2018).

Na Tabela 11 é possível perceber o quanto a quadra 207 N (ARNO 23) obteve valorização no mercado imobiliário por estar localizada no entorno da UFT, entretanto, ainda possui o segundo menor valor entre as quatro quadras da região noroeste que estão mais próximas da UFT.

Até aqui foram apresentados os dados da região norte do entorno da UFT. Doravante, serão apresentadas as quadras da região sul. Nesta região, logo após a principal avenida que dá acesso à UFT, a Avenida Teotônio Segurado, há as quadras 105 S (ARSO 12) e 107 S (ARSO 13).

A Figura 5 apresenta a imagem de satélite desta primeira:

**Figura 5** – Desenvolvimento urbano na quadra 105 Sul (ARSO 12) nos anos de 2002, 2004 e 2018

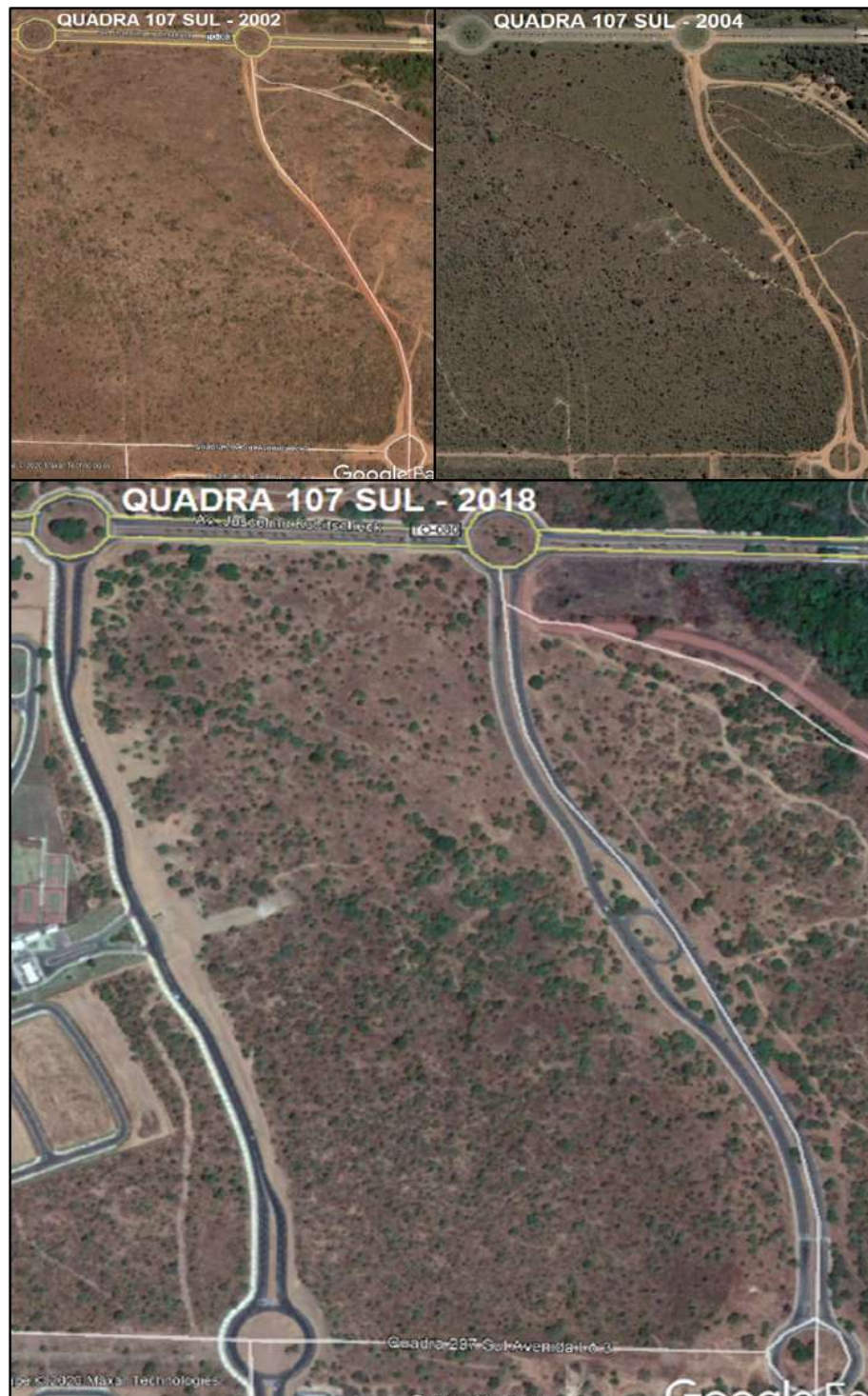


Fonte: Elaboração própria com imagens retiradas do *Google Earth* (2020).

Na Figura 5, nota-se pouco desenvolvimento urbano na primeira quadra citada, a 105 S (ARSO 12), em todos os anos (2002, 2004 e 2018). É possível ver apenas uma construção, enquanto nada havia sido construído na quadra 107 S até 2018, como mostra a Figura 6



**Figura 6** – Desenvolvimento urbano na quadra 107 Sul (ARSO 13) nos anos de 2002, 2004 e 2018



Fonte: Elaboração própria com imagens retiradas do *Google Earth* (2020).

No agrupamento das três imagens de satélite é possível observar que não houve desenvolvimento urbano nessas duas quadras, 105 S e 107 S, durante os anos observados (2002, 2004 e 2018). Esse processo, entretanto, não acompanhou as quadras vizinhas. Ao

compararmos com todas as quadras da região sul no entorno da UFT, é possível perceber que apresentaram uma menor valorização imobiliária até final de 2018 do que as demais quadras, o que pode ser observado na Tabela 12:

**Tabela 12** – Valores dos terrenos nas quadras da região sul do entorno da UFT, no ano de 2018

<b>QUADRAS DO ENTORNO DA UFT - ANO 2018</b>	
<b>REGIÃO SUL</b>	
<b>Quadra</b>	<b>Valor (m<sup>2</sup>)</b>
105 S (ARSO 12)	R\$ 176,80
107 S (ARSO 13)	R\$ 176,80
109 S (ARSO 14)	R\$ 530,40
205 S (ARSO 22)	R\$ 408,20
207 S (ARSO 23)	R\$ 424,48
209 S (ARSO 24)	R\$ 530,40
305 S (ARSO 32)	R\$ 432,64
307 S (ARSO 33)	R\$ 393,12
309 S (ARSO 34)	R\$ 301,60
<b>MÉDIA</b>	<b>R\$ 374,93</b>

Fonte: Elaboração própria com dados de Palmas (2018).

Assim, observa-se que as quadras 109 S (ARSO 14) e 209 S (ARSO 24) atingiram a mesma valorização, com o valor do metro quadrado chegando a custar R\$ 530,40. Estas duas quadras são as mais valorizadas na região sul do entorno da UFT (Tabela 12).

A Figura 7 apresenta o desenvolvimento urbano da quadra 109 S (ARSO 14), nos anos de 2002, 2004 e 2018:

**Figura 7** – Desenvolvimento urbano na quadra 109 Sul (ARSO 14) nos anos de 2002, 2004 e 2018



Fonte: Elaboração própria com imagens retiradas do *Google Earth* (2020).

Nota-se, por meio das imagens de satélite agrupadas, que na quadra 109 Sul (ARSO 14) havia apenas uma garagem de construtora ocupando o local em 2002 e 2004, cedendo lugar



para a construção de um condomínio fechado de alto padrão denominado Alphaville, no ano de 2018. Conforme a imagem de 2018, é possível perceber que esse condomínio ocupou toda a quadra, sendo acompanhado de intervenções viárias, como a abertura e pavimentação da Avenida NS 15 que tangencia a UFT e da Avenida SE 11.

A Figura 8 apresenta o desenvolvimento urbano da quadra 209 S (ARSO 24) nos anos de 2002, 2004 e 2018:

**Figura 8** – Desenvolvimento urbano na quadra 209 Sul (ARSO 24) nos anos de 2002, 2004 e 2018



Fonte: Elaboração própria com imagens retiradas do *Google Earth* (2020).

Nota-se pelo agrupamento das imagens na Figura 8, que a quadra 209 Sul (ARSO 24) não apresentava nenhum sinal de urbanização nos anos de 2002 e 2004, mas um condomínio horizontal já estava implantado em 2018, refletindo uma valorização idêntica ao da quadra vizinha 109 Sul (ARSO 14), que também foi ocupada por um condomínio horizontal de alto padrão (Tabela 12). Além disso, houve intervenções viárias, como a abertura e pavimentação da Avenida NS 15 que tangencia a UFT e da Avenida SE 11.

As quadras 205 Sul (ARSO 22) e 207 (ARSO 23) tiveram o mesmo padrão de desenvolvimento urbano. Em termos de evolução do valor venal destas quadras, no ano de 2018, o valor médio nessas quadras era de R\$ 408,20 e R\$ 424,48, respectivamente, conforme Tabela 13:

**Tabela 13** – Valores de valorização imobiliária das quadras 205 (ARSO 22) e 207 (ARSO 23) Sul

ENTORNO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO TOCANTINS			
Quadra 205 S (ARNO 22)		Quadra 207 S (ARNO 23)	
Ano	Valor (m <sup>2</sup> )	Ano	Valor (m <sup>2</sup> )
1997	R\$ 2,20	1997	R\$ 1,80
1999	R\$ 3,90	1999	R\$ 4,40
2000	R\$ 3,90	2000	R\$ 4,40
2001	R\$ 4,83	2001	R\$ 5,49
2003	R\$ 5,22	2003	R\$ 5,93
2007	R\$ 11,61	2007	R\$ 11,61
2010	R\$ 55,00	2010	R\$ 32,40
2012	R\$ 93,00	2012	R\$ 78,00
2018	R\$ 408,20	2018	R\$ 424,48

Fonte: Elaboração própria com dados de Palmas (1997, 1999, 2000, 2001, 2003, 2007, 2010, 2012, 2018).

É possível notar uma valorização imobiliária exponencial do valor de metro quadrado das quadras 205 (ARSO 22) e 207 (ARSO 23) Sul, ao longo dos anos contemplados, evidenciando os efeitos da implantação da UFT na região sul (Tabela 13).

Conhecidos os valores de valorização, a Figura 9 apresenta as imagens da quadra 205 (ARSO 22) e o seu desenvolvimento urbano nos anos de 2002, 2004 e 2018:



**Figura 9** – Desenvolvimento urbano na quadra 205 Sul (ARSO 22), nos anos de 2002, 2004 e 2018



Fonte: Elaboração própria com imagens do *Google Earth* (2020).



Em seguida, a Figura 10 que mostra as imagens de satélite da quadra 207 (ARSO 23) com o seu desenvolvimento urbano, nos anos de 2002, 2004 e 2018:

**Figura 10** – Desenvolvimento urbano na quadra 207 Sul (ARSO 23) nos anos de 2002, 2004 e 2018



Fonte: Elaboração própria com imagens retiradas do *Google Earth* (2020).

Na Figura 9, é possível identificar que, além de casas, existem nesta quadra 205 Sul (ARSO 22) seis edifícios residenciais verticais<sup>7</sup> supermercados, restaurantes e bares, lotérica, distribuidora, lojas e escola. A quadra presenciou significativa urbanização e intervenções viárias importantes como a pavimentação das avenidas LO 5, NS 5 e NS 7. Já nas imagens da Figura 10 nota-se que a quadra 207 Sul (ARSO 23) é composta primariamente por casas, possuindo apenas um prédio residencial de alto padrão (Green Lake Residence), praça, igreja (Igreja Santa Luzia), escola, drogaria, posto de combustível e um restaurante. Foi possível notar nas imagens das quadras 205 S (ARSO 22) e 207 S (ARSO 23), que há poucas construções até 2004, mas no ano de 2018 atingem mais de 70% da ocupação. A quadra foi beneficiada com a pavimentação interna das ruas e pela pavimentação das Avenidas NS 7, NS 9 e LO 5 que a circundam.

As quadras 305 (ARSO 32), 307 (ARSO 33) e 309 (ARSO 34) Sul seguiram um padrão de desenvolvimento similar ao das quadras 205 e 207 Sul. A valorização imobiliária variou entre as quadras, conforme Tabela 14:

**Tabela 14** – Valores de valorização imobiliária das quadras 305 (ARSO 32), 307 (ARSO 33) e 309 (ARSO 34) Sul

ENTORNO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO TOCANTINS					
Quadra 305 S (ARSO 32)		Quadra 307 S (ARSO 33)		Quadra 309 S (ARSO 34)	
Ano	Valor (m <sup>2</sup> )	Ano	Valor (m <sup>2</sup> )	Ano	Valor (m <sup>2</sup> )
1997	R\$ 4,00	1997	R\$ 4,00	1997	R\$ 2,20
1999	R\$ 3,30	1999	R\$ 3,30	1999	R\$ 3,30
2000	R\$ 3,30	2000	R\$ 3,30	2000	R\$ 3,30
2001	R\$ 4,06	2001	R\$ 4,06	2001	R\$ 4,06
2003	R\$ 4,38	2003	R\$ 4,38	2003	R\$ 4,38
2007	R\$ 5,17	2007	R\$ 5,17	2007	R\$ 6,99
2010	R\$ 18,90	2010	R\$ 43,20	2010	R\$ 21,40
2012	R\$ 82,00	2012	R\$ 87,00	2012	R\$ 75,00
2018	R\$ 432,64	2018	R\$ 393,12	2018	R\$ 301,60

Fonte: Elaboração própria com dados de Palmas (1997, 1999, 2000, 2001, 2003, 2007, 2010, 2012, 2018).

Observa-se que a quadra 305 S (ARSO 32) alcançou um valor de metro quadrado de R\$ 432,64 em 2018. A 307 Sul S (ARSO 33), sua quadra vizinha, nesse mesmo ano tinha o valor do metro quadrado de R\$ 393,12 no mesmo período. Já a quadra 309 S (ARSO 34) atingiu o valor do metro quadrado de R\$ 301,60, tido como o menor das três quadras.

A Figura 11 mostra o desenvolvimento urbano da quadra 305 S (ARSO 32), nos anos de 2002, 2004 e 2018:

<sup>7</sup> Residencial Ravena, Jardins Europa Residence, Residencial Moriah, Residencial Bela Vista, Residencial Cayman e Residencial Panamera.



**Figura 11** – Desenvolvimento urbano na quadra 305 S (ARSO 32) nos anos de 2002, 2004 e 2018

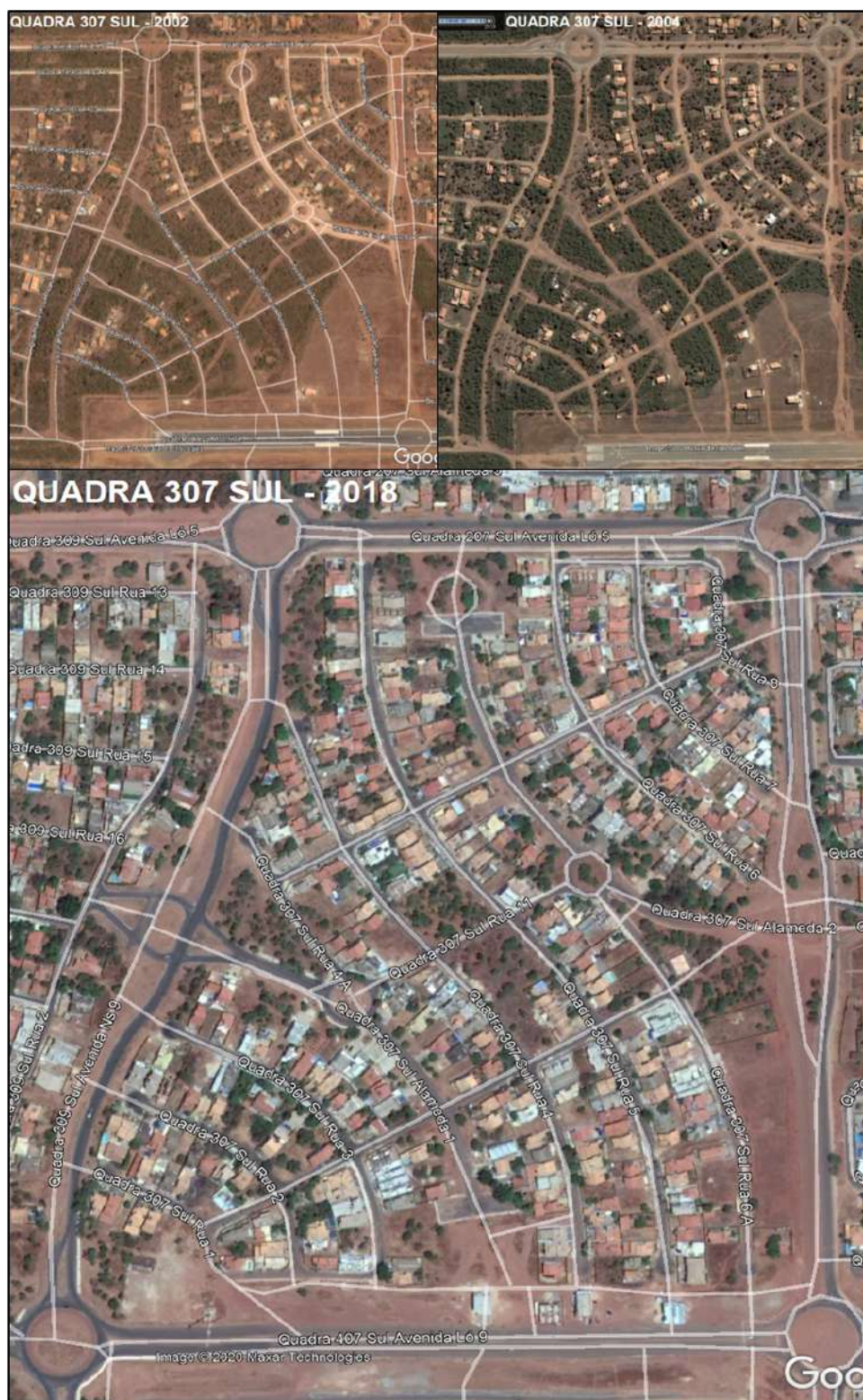


Fonte: Elaboração própria com imagens retiradas do *Google Earth* (2020).



A Figura 12 apresenta o desenvolvimento urbano da quadra 307 S (ARSO 33) nos anos de 2002, 2004 e 2018:

**Figura 12** – Desenvolvimento urbano na quadra 307 Sul (ARSO 33) nos anos de 2002, 2004 e 2018



Fonte: Elaboração própria com imagens retiradas do *Google Earth* (2020).



A Figura 13 traz o desenvolvimento urbano da quadra 309 S (ARSO 34) nos anos de 2002, 2004 e 2018:

**Figura 13** – Desenvolvimento urbano na quadra 309 Sul (ARSO 34) nos anos de 2002, 2004 e 2018



Fonte: Elaboração própria com imagens retiradas do Google Earth (2020).

Na Figura 11, que trata das imagens de satélite da quadra 305 S (ARSO 32), é possível visualizar que se trata de uma quadra residencial, composta por casas e quatro condomínios verticais<sup>8</sup>. Entretanto, esta quadra também é repleta de unidades de comércio, serviços e atrativos como igrejas<sup>9</sup>, escolas, supermercados, padarias, bares, restaurantes e demais estabelecimentos comerciais. A quadra presenciou significativa urbanização e intervenções viárias importantes como a pavimentação das avenidas LO 9, NS 5 e NS 7.

Na Figura 12, por outro lado, percebe-se que ainda que apesar da quadra 307 Sul S (ARSO 33) também ser prioritariamente residencial, ela não possui nenhum prédio residencial, ainda que conte com uma diversa gama de comércio e serviços como supermercado, igreja (Igreja Evangélica Assembleia de Deus), bares, restaurantes, e lojas. A quadra teve significativo adensamento urbano e foi alvo de intervenções viárias importantes para sua valorização, como a pavimentação das avenidas LO 5, LO 9, NS 9 e NS 7.

Na Figura 13 que apresenta a quadra 309 S (ARSO 34), é possível perceber que ela não possuía muitas edificações nos anos de 2002 e 2004, mas uma ocupação bem esparsa. O comércio no local desta quadra é mais limitado, com poucas lojas e uma igreja (Igreja São Paulo Apóstolo) no ano de 2018, quando a ocupação da quadra aumentou. É visível o adensamento urbano e a ocupação dos lotes desta quadra, a qual foi beneficiada pela abertura e pavimentação da Avenida LO 9 e pela pavimentação das avenidas LO 5, NS 9 e NS 15.

Pelas imagens apresentadas das quadras 305 (ARSO 32), 307 (ARSO 33) e 309 (ARSO) 34 Sul, nas Figura 11, 12 e 13, respectivamente, notou-se que nestas quadras havia poucas construções em 2002 e 2004, tendo aumentando a sua ocupação em mais da metade dos terrenos em 2018.

## **5.2 Análise da expansão de unidades imobiliárias e os tipos de empreendimentos criados após a implantação da UFT**

A análise da expansão de unidades e tipos de empreendimentos que surgiram após a implantação da UFT se deu a partir da percepção agentes imobiliários/imobiliárias ativos da cidade de Palmas e cadastrados no CRECI/TO. Foram enviados, por e-mail ou telefone, 145 questionários, sendo que 87 foram respondidos. A Tabela 15 traz o quantitativo de respostas sobre o estado de atividade imobiliária do respondente durante a realização da pesquisa.

---

<sup>8</sup> Edifício Solarium Residence, Residencial Serra do Carmo, Residencial Isadora e Residencial Portal do Orion.

<sup>9</sup> Igreja Presbiteriana Graça e Paróquia Coração de Maria.

**Tabela 15** – Quantitativo de agentes imobiliários/imobiliária em atividade ou não no mercado imobiliário

<b>Agentes imobiliários/imobiliária em atividade ou não no mercado imobiliário</b>	
<b>RESPOSTA</b>	<b>QUANTITATIVO</b>
Sim	85
Não	2
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>

Fonte: Elaboração própria com dados da pesquisa.

Nota-se que apenas 2 dos 87 agentes imobiliário/agentes imobiliários não estavam em atividade no mercado imobiliário quando ocorreu a coleta dos dados da pesquisa. Na Tabela 16 é apresentado o quantitativo de respostas em relação ao ano que o agente imobiliário/imobiliária iniciou a sua atuação neste mercado:

**Tabela 16** – Quantitativo de respostas em relação ao ano que o agente imobiliário/imobiliária iniciou sua atuação no mercado imobiliário

<b>Ano em que o agente imobiliário/imobiliária respondente iniciou sua atuação no mercado imobiliário</b>	
<b>RESPOSTAS</b>	<b>QUANTITATIVO</b>
Ano 2000 ou antes	8
Ano 2002	1
Ano 2003	2
Ano 2004	19
Ano 2005	5
Ano 2006	9
Ano 2007	1
Ano 2008	2
Ano 2009	5
Ano 2010	7
Ano 2011	4
Ano 2012	3
Ano 2013	4
Ano 2014	4
Ano 2015	5
Ano 2016	5
Ano 2019	3
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>

Fonte: Elaboração própria com dados da pesquisa.

Na Tabela 16 é possível perceber que em 2004 havia uma maior quantidade de agentes ativos em comparação aos demais anos, justamente um dos períodos em que as imagens de satélite estavam disponíveis. Após esse período, também uma concentração no ano de 2006, ainda que bem menor que o período anterior.

A Tabela 17 traz o quantitativo de respostas dos agentes imobiliários/imobiliárias sobre a sua percepção acerca da contribuição do *campus* para o adensamento e expansão urbana das quadras 205 e 207 Norte e 305 a 307 Sul, as quais são mais próximas à Universidade:

**Tabela 17** – Quantitativo da percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação a contribuição da UFT para adensamento e expansão urbana

Percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação a contribuição da UFT para adensamento e expansão urbana		
RESPOSTA	QUANTITATIVO	%
Sim	74	67,67%
Não	13	33,33%
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>

Fonte: Elaboração própria com dados da pesquisa.

Nota-se que a maioria dos agentes imobiliários/imobiliárias (67,7%) percebem que o *campus* da UFT trouxe contribuições para o crescimento e desenvolvimento do seu entorno, em especial as quadras próximas. Isso quer dizer que dois terços acreditam dos profissionais que atuam cotidianamente nesse mercado, percebem que implantação da UFT favoreceu o adensamento populacional e a expansão urbana nas quadras analisadas.

Na Tabela 18 é possível observar o quantitativo de respostas dos agentes imobiliários/imobiliárias sobre a percepção deles em relação a valorização imobiliária na região no entorno da UFT, *campus* Palmas:

**Tabela 18** – Quantitativo da percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação a valorização imobiliária no entorno da UFT

Percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação a valorização imobiliária no entorno da UFT		
RESPOSTA	QUANTITATIVO	%
Sim	75	76,20%
Não	12	23,80%
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>

Fonte: Elaboração própria com dados da pesquisa.

Apenas 12 (23%) dos agentes respondentes não percebem a valorização imobiliária na região no entorno do *campus* da UFT. Mais de três quartos dos respondentes (76,2%) percebem que também houve uma valorização imobiliária perceptível em relação ao entorno da UFT, sugerindo uma relação direta positiva entre o adensamento populacional e a valorização imobiliárias nessas quadras.

No tocante ao perfil dos empreendimentos na região, os quais surgiram entre 2013 e 2018, a percepção dos agentes imobiliários/imobiliárias é representada, quantitativamente, na Tabela 19:

**Tabela 19** – Quantitativo da percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação ao perfil dos empreendimentos no entorno da UFT

Percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação ao perfil dos empreendimentos no entorno da UFT		
RESPOSTA	QUANTITATIVO	%
Baixo padrão	4	4,8%
Médio padrão	33	38,1%
Alto padrão	50	57,1%
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>

Fonte: Elaboração própria com dados da pesquisa.

Nota-se que na percepção dos agentes imobiliários/imobiliária que os empreendimentos no entorno da UFT são considerados de médio e alto padrão, ou seja, são empreendimentos que tem características diferenciadas em relação aos demais, com acabamento de melhor qualidade, mais recursos tecnológicos e/ou sustentáveis, estrutura mais complexa de lazer, dentre outros. Este fator pode ser considerado como uma importante variável para a valorização imobiliária da região, principalmente se pensada em conjunto com o surgimento de equipamentos públicos como a Universidade, como os respondentes demonstraram perceber uma relação positiva.

A Tabela 20 traz a percepção dos agentes imobiliários/imobiliárias em relação aos investimentos em infraestrutura (urbanização, avenidas, serviços públicos etc.) da região em função da implantação da UFT, *campus* Palmas:

**Tabela 20** – Quantitativo da percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação aos investimentos em infraestrutura da região em função da implantação da UFT

Percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação aos investimentos em infraestrutura da região em função da implantação da UFT		
RESPOSTA	QUANTITATIVO	%
Sim	74	71,40%
Não	13	28,60%
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>

Fonte: Elaboração própria com dados da pesquisa.

A maioria dos agentes imobiliários/imobiliárias percebem os investimentos em infraestrutura da região em razão da implantação da UFT, *campus* Palmas, confirmando aspectos da Teoria do Perroux. Confirmando que a instituição de ensino tem agido como vetor de atração de investimentos, 71% dos respondentes afirmaram que a implantação do *campus* universitário estimulou a expansão de infraestruturas urbanas para atender à crescente população das áreas adjacentes à UFT. Tal percepção é corroborada pelas imagens de satélite que demonstram a abertura de avenidas e a pavimentação asfáltica das avenidas que margeiam as quadras estudadas.

**Tabela 21** – Quantitativo da participação dos agentes imobiliários/imobiliária em negociações de imóveis na região no entorno da UFT

Participação dos agentes imobiliários/imobiliária em negociações de imóveis na região no entorno da UFT		
RESPOSTA	QUANTITATIVO	%
Sim	78	89,7%
Não	9	10,3%
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>

Fonte: Elaboração própria com dados da pesquisa.

A Tabela 21 apresenta informações sobre o quantitativo de agentes imobiliários/imobiliárias que já participaram de negociações de imóveis na região no entorno da UFT, os quais representam 89,7% dos respondentes, contra 10,3% que nunca participaram de negociações nessas regiões. Esse dado reforça que a percepção desses agentes acerca da valorização imobiliária e adensamento urbano dessas quadras, assim como a influência da criação do *campus* em Palmas, deriva de uma experiência prática, da vivência nas negociações, a qual inclui a compreensão das demandas daqueles que buscam imóveis na região.

Já a Tabela 22 traz informações acerca da percepção acerca da proximidade dessas áreas ao *campus* Palmas ser um fator de interesse e valorização para os interessados nestes imóveis:

**Tabela 22** – Quantitativo da Percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação a proximidade da UFT ser um fator de interesse e valorização para os interessados nos imóveis

Percepção dos agentes imobiliários/imobiliária em relação a proximidade da UFT ser um fator de interesse e valorização para os interessados nos imóveis		
RESPOSTA	QUANTITATIVO	%
Sim	69	79,31%
Não	13	14,95%
Não opinaram	5	5,74%
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>

Fonte: Elaboração própria com dados da pesquisa.

Por meio das informações da Tabela 22, vê-se que a maioria dos respondentes (79,31%) percebem que a proximidade a UFT é um fator de interesse e valorização destes imóveis para os interessados, colocando a instituição como um fator relevante de valorização imobiliária. Cabe reforçar, entretanto, que estes imóveis se tratam, em sua maioria, de empreendimentos de pequeno e médio porte que tem um padrão elevado em relação à satisfação de demandas de mercado. Todavia, uma vez que a proximidade à universidade é fator relevante demonstrado pelos potenciais consumidores, é possível inferir a existência de uma conexão direta com a comunidade acadêmica.



### **5.3 Análise da implantação da UFT como polo de crescimento do mercado imobiliário da cidade de Palmas**

Para analisar esse fenômeno, o da caracterização ou não da UFT como polo de crescimento do mercado imobiliário da cidade de Palmas, é mobilizada as contribuições da Teoria dos Polos de Crescimento desenvolvida por François Perroux. Retomando essa discussão, essa compreensão teórica se baseia na afirmação de que “o crescimento não surge em toda a parte ao mesmo tempo; manifesta-se com intensidades variáveis, em pontos ou polos de crescimento, propaga -se segundo vias diferentes e com efeitos finais variáveis, no conjunto da economia” (PERROUX, 1967, p. 164). Assim, a força de atração de um polo pode ser evidenciada por meio da observação do aumento da densidade populacional, de alteração no nível de renda e no fomento de atividades econômicas, sobretudo do setor terciário da economia, englobando todo o setor de comércio e serviços em todas as suas formas: serviços públicos, financeiros, religiosos, educação, saúde etc. (OLIVEIRA, 2015).

Dessa forma, esta investigação buscou evidências para compreender como a instalação do *campus* de Palmas da Universidade Federal do Tocantins possa ter a colocado como um polo de crescimento e de desenvolvimento local aos moldes desta perspectiva teórica. Para tanto, foram utilizadas imagens de satélite da região do polo UFT e seu entorno, dados acerca da evolução dos valores venais dos imóveis da região pesquisada, bem como dados acerca da percepção dos agentes imobiliários/imobiliárias acerca desse fenômeno.

As imagens evidenciam um processo de adensamento nas proximidades do *campus* da UFT na maior parte das quadras analisadas, sobretudo na porção sudoeste. Já os dados relativos ao valor venal dos imóveis, percebeu-se que após a implantação do *campus* houve uma forte valorização imobiliária do seu entorno, evidenciando um aumento da demanda por imóveis próximos, assim como a oferta de imóveis de padrões superiores. Esse processo também é percebido pelos agentes imobiliários, que confirmaram que a implantação do *campus* pode ser encarada como elemento fundamental para a valorização da região. Tais reforçam que o aumento da densidade populacional desse espaço está intimamente relacionado à força de atração da UFT, caracterizando-a como um polo de crescimento.

De acordo com a percepção das imobiliárias a respeito de as edificações do entorno do *campus* serem de médio e alto padrão, é possível inferir que a densidade de renda local também aumentou após a criação da universidade. A densidade de renda nesta região, inclusive, é uma das características da força de atração polarizadora, conforme explicado por Oliveira (2015).

Com a expansão imobiliária nas adjacências da UFT e conseqüente aglomeração, surgiram novas atividades econômicas, sobretudo no setor terciário da economia. Dentre estas atividades atraídas, se encontram: hotéis, faculdades, o SESC, escolas, *shopping center*, lotéricas, restaurantes, comércios e prestadores de serviços diversos. O aumento de atividades econômicas, sobretudo do setor terciário, reforça o poder de atração exercido pelo *campus* da UFT, a qual tem atraídos consumidores e empreendedores para as regiões próximas.

Esse poder de atração também pode ser evidenciado pela criação de uma nova linha de ônibus, a linha 009 UFT/JK, a qual passou a existir com a demanda de circulação de pessoas na região em função da implantação da UFT, sobretudo de estudantes. De acordo com informações do Sindicato das Empresas de Transporte Urbano de Palmas (2016), esta linha de transporte coletivo é a única existente para o deslocamento de pessoas para a região pesquisada., o que reforça o argumento de que a existência de equipamento urbano e infraestrutura e transportes favorece a polarização, sem desconsiderar que ela também é o próprio reflexo desse processo. Assim, quanto mais desenvolvido esse fluxo de trânsito demandado pelo público relacionado ao empreendimento, maior o seu poder de polarização (MELLO, 2019).

Ainda, outra característica de destaque que reflete esse potencial da UFT pode ser encarada pela capacidade de atrair outros grandes empreendimentos, o que sugere estar relacionado à própria criação do Capim Dourado *Shopping*, em 2010, na mesma região (107 N), inclusive, aproveitando a mesma (e única) rota de transporte público. Um dos maiores complexos comerciais do município, ele abriga 256 empresas de serviços e comércio em seu conglomerado, recebendo uma média de 400 mil acessos por mês (BEZERRA, 2017).

Ou seja, todos esses visitantes e empregados destas 256 empresas lá instaladas possuem apenas uma linha de transporte público coletivo, a linha 009 UFT/JK, instalada para servir o *campus* da UFT. Desta forma, fica evidente que a existência de transporte público servindo a quadra 107 N, inicialmente criada para servir à comunidade acadêmica, também contribuiu para a instalação destas empresas, gerando crescimento e desenvolvimento econômico. Isto comprova que o polo irradia os efeitos do crescimento por meio dos sistemas de transporte, seja do reordenamento do transporte público, seja pela melhoria da mobilidade urbana com abertura e pavimentação de novas vias de trânsito mais eficientes. Cabe destacar também, que segundo destes acessos mensais ao shopping, cerca de 290.875 são atraídos pela UFT (BEZERRA, 2017).

Assim, a implantação do referido *campus* permitiu a geração de equipamento urbano e infraestrutura na área de transportes, favorecendo a polarização para a região, conforme apontado pela Teoria dos Polos de Crescimento de Perroux (MELLO, 2019). Tais constatações

são reforçadas por meio das imagens de satélite, as quais evidenciam que esse processo se iniciou e intensificou após a implantação após 2003.

Em síntese, tanto a manutenção de linha de transporte coletivo e o reordenamento viário nas proximidades do *campus* da UFT reforçam a força polarizadora causada pelo empreendimento público educacional. De mesmo modo, que a pesquisa junto aos empreendedores imobiliários trouxe à tona a percepção de que a UFT motivou investimentos em infraestrutura no seu entorno, sendo percebido tanto nas imagens de satélite, com a expansão imobiliária e os tipos de empreendimentos que surgiram após a instalação do *campus*, como nos valores venais de valorização imobiliária na região, demonstrando a validade em caracterizá-la como um polo de crescimento e desenvolvimento regional.

#### **5.4 Discussão dos resultados**

As transformações constatadas no espaço urbano de Palmas após a implantação do *campus* da UFT promoveram urbanização das quadras da região do seu entorno, o que está diretamente relacionado ao crescimento da população na região do *campus*. Essa tendência de aumento da densidade populacional no entorno de um polo já era previsto pela Teoria dos Polos de Crescimento.

Neste diapasão, a maioria dos agentes que interagem no meio imobiliário (76%), a partir de constatação derivada de sua vivência, também perceberam uma influência positiva da UFT na expansão e valorização imobiliária na região observada. Além disto, 66% desse universo concordam que a sua criação também contribuiu para o adensamento urbano. Essas percepções se confirmam na análise das imagens de satélite, as quais demonstraram a evolução da urbanização e concentração significativa de unidades residenciais e comerciais, assim como equipamentos e infraestrutura pública, todas implementadas após a criação do *campus*.

Na análise cronológica dessas imagens, nos anos de recorte da pesquisa (2002, 2004 e 2018), foi possível verificar que das 13 (treze) quadras analisadas, apenas 3 (três) não tiveram adensamento populacional no período estudado. As imagens demonstram quadras praticamente desocupadas em 2002 que, posteriormente, foram visivelmente objetos de ocupação e edificações residenciais e comerciais nos anos de 2004 e 2018.

De mesmo modo, as percepções dos agentes também podem ser confirmadas por meio da análise dos documentos oficiais da Prefeitura Municipal de Palmas sobre os valores venais de imóveis no Município. Com o adensamento populacional nas quadras estudadas, ocorre uma maior valorização em função da maior escassez. Logo, o adensamento pode ser sentido no

aumento da média de preços de imóveis na região, com valorizações de mais de 100% em relação aos anos anteriores à implantação da universidade

Neste sentido, para 62% das respondentes, a proximidade do referido *campus* é um diferencial de valor percebido pelos interessados em imóveis naquela região, de modo que o fator de valorização está diretamente ligado a proximidade dos imóveis da Universidade. Tal afirmação pode ser observada, inclusive, nos anúncios de imóveis na região que ressaltam a proximidade da UFT em sua mídia de divulgação, como é o caso da propaganda dos imóveis do Condomínio *Alphaville*, recém construído em quadras adjacentes ao *campus* (ALPHAVILLE URBANISMO, 2019).

No período pesquisado, os imóveis na região no entorno da UFT, *campus* Palmas, tiveram valorização significativa, numa escala crescente de valores. De acordo com a Teoria de Perroux (OLIVEIRA, 2015; MARCHIORO, GUBERT, GUBERT, 2014), o crescimento de um polo acontece de forma heterogênea: um campo de forças, assim como o processo de desenvolvimento, não surge em toda parte ao mesmo tempo, mas sim em pontos específicos, espalhando-se por toda a região em seu entorno, funcionando como um campo de forças.

Logo, comparando a relação de preços entre a região pesquisada e a região paradigma (Teoria de Perroux) com urbanização e equipamentos urbanos já consolidados (como a região leste da Avenida Teotônio Segurado) percebe-se que em 1997, a diferença de valores entre as regiões era de 48%, aumentando para 65% em 2003, e evoluindo para 83% em 2012. A percepção é de o campo de forças gerado pela implantação da UFT permitiu a polarização de valor futuro para o equipamento urbano, ou seja, fomentou forte valorização da região, mesmo sem possuir os mesmos atrativos em termos de urbanização e infraestrutura da região paradigma.

Segundo Oliveira (2015), uma das características de um polo de crescimento é o aumento da densidade de renda em seu entorno. Tal característica foi confirmada em relação à UFT, ao observar que as quadras pesquisadas passaram a abrigar vários condomínios verticais de médio e alto padrão após a criação da universidade. Costa Filho (2015) observa, nesse sentido, a construção de novos loteamentos de alto padrão na cidade de Palmas, aumentando a especulação imobiliária e impactando no aumento da densidade de renda do entorno do *campus* Palmas.

Mesmo com o lento desenvolvimento urbano de Palmas até 2004, é possível perceber uma mudança neste cenário nos anos seguintes: apenas 3 (três) das 13 (treze) quadras analisadas ainda não apresentavam um crescimento de moradias em 2018. Em contrapartida, outras 3 (três) quadras foram significativamente urbanizadas e ocupadas por condomínios de alto padrão como

o *Alphaville* Palmas I e *Alphaville* Palmas II nas quadras 109 Sul e 209 Sul, e o Condomínio *Privilege* na quadra 205 Norte, respectivamente.

A pesquisa com os agentes imobiliários/imobiliárias da cidade de Palmas obteve respostas que também atestam o aumento da densidade de renda no entorno do *campus* Palmas da UFT. Para 57% dos respondentes, essa região é predominantemente ocupada por edificações de médio padrão e para 38% deles, a adjacência do referido *campus* é predominantemente ocupada por edificações de alto padrão. Apenas 5% dos respondentes acreditam que edificações de baixo padrão são maioria naquela região. Logo, pode-se inferir que para 95% dos agentes imobiliários/imobiliárias, a região pesquisada está sendo ocupada predominantemente pela população de classe média e alta, comprovando um aumento de densidade de renda no perímetro pesquisado e confirmando a assertiva de que um dos efeitos da polarização é o aumento da densidade de renda.

Consequentemente, o poder aquisitivo desses habitantes influencia o aquecimento da economia local, favorecendo a instalação do comércio varejista, bares e restaurantes, e atividades relacionadas à prestação de serviços para suprir as necessidades da população local (RODRIGUES, 2017). Estes dois efeitos da polarização (aumento de densidade populacional e aumento da densidade de renda) conduzem a um outro efeito da polarização: o aumento de atividades econômicas na região no entorno de um equipamento urbano, sobretudo do setor terciário da economia (OLIVEIRA, 2015). Por sua vez, toda a população que é atraída fomenta oportunidades de negócios, principalmente no setor terciário da economia. Este terceiro efeito pode ser constatado nas imagens de satélite, se observa um aumento de atividades econômicas na região no entorno do *campus* Palmas, impactando diretamente na dinâmica econômica local.

Nesse sentido, cabe mencionar que em 2010, apenas 21% da mão de obra no estado do Tocantins possuía nível superior (TOCANTINS, 2017b). Já no *campus* de Palmas da UFT, o índice de trabalhadores com nível superior salta para 64%, ou seja, o triplo da média geral do estado. Se não bastasse esta disparidade em relação aos trabalhadores com nível superior, 33% dos trabalhadores no referido *campus* possuem o título de Doutor e quase 20% possuem título de Mestre (UFT, 2020). Esta concentração mostra a força da UFT em atrair para seu entorno a população com maior nível educacional, reforçando o seu caráter polarizador como um campo de forças. Considerando que a maioria dos ingressantes na UFT (quase 58%) residem no próprio estado, o *campus* de Palmas da UFT “repele” para outros lugares da cidade, os egressos de nível superior para influenciar o crescimento regional.

O setor terciário da economia é aquele que mais absorve os profissionais com mais anos de estudo e o que traz maior retorno aos trabalhadores com níveis de estudo adicionais.

(VIEIRA; COSTA, 2014). Logo, quanto maior a quantidade de profissionais de nível superior, maior é a atratividade do setor terciário. Desta forma, fica evidenciado que o aumento das atividades econômicas na região estudada são as do setor terciário da economia, sendo mais um indicador da presença do campo de forças, em que as forças de atração e repulsão competem atraindo o crescimento econômico para seu entorno e neste caso, do entorno da UFT.

Além da infraestrutura básica, a Teoria dos Polos de Crescimento defende que o polo provoca, destacadamente, investimentos em infraestrutura na área de transportes, favorecendo a polarização (MELLO, 2019). A reordenação do sistema de transporte altera as atividades econômicas. Desta maneira, o crescimento e o desenvolvimento local acontece intrinsecamente relacionado aos sistemas de transportes (MELLO, 2019). É evidente que os empreendedores preferem situar seus negócios em vias pavimentadas, tanto quanto os moradores preferem habitar em vias pavimentadas. Por esse raciocínio, a infraestrutura de transporte, incluindo o transporte público, é o meio pelo qual as forças polarizadoras difundem seus efeitos (SIMÕES; AMARAL, 2011).

Nesse sentido, antes da instalação do *campus* universitário em estudo, aquela região não era servida por nenhuma linha de transporte coletivo. Ao estimular a melhoria do fluxo de transporte nas avenidas que lhe dão acesso, a universidade passou a atrair cada vez mais pessoas para seu entorno. Para ilustrar, em 2003, o *campus* de Palmas possuía 3.519 alunos (MAIA, 2009), aumentando para 11.671 alunos apenas na graduação e 964 servidores em 2020 (CASTRO, 2020). Logo, totalizam-se 11.635 pessoas que devem se deslocar diariamente para o *campus* e que precisam acionar os diversos meios de transporte disponíveis, demandando alternativas cada vez mais viáveis e eficientes. Assim, com a instalação da UFT, se intensificou o deslocamento de muitas pessoas não apenas de Palmas, mas de cidades circunvizinhas, levando o Poder Público a articular a criação da linha de transporte coletivo 009 para atender esse fluxo.

Da mesma maneira, é importante destacar que a análise das viagens relacionadas ao empreendimento permite verificar o seu poder de atração (MELLO, 2019). Pensando no quantitativo de 11.635 pessoas que devem se deslocar até o *campus* diariamente, tem-se uma estimativa de 290.875 acessos mensais. Com esta quantidade de acessos, é possível concluir que o *campus* da UFT possui uma grande força polarizadora em Palmas, o que justifica a manutenção de linha de transporte coletivo para servir os moradores e empreendimentos da região estudada e, inclusive, a sua ampliação. A pesquisa também observou que esta força polarizadora é verificada pelo fato de que, durante o período de férias universitárias da UFT, a

grande reclamação dos trabalhadores das empresas e de moradores da região é a grande redução dos horários de ônibus.

Nesta investigação também intencionou-se compreender a evolução da infraestrutura urbana para a região no período estudado, que é outra característica de um empreendimento com capacidade polarizadora. As imagens demonstram que várias quadras foram urbanizadas neste período (2002, 2004, 2018). Apenas 2 (duas) não foram ocupadas no período e apenas 2 (duas) tiveram baixa ocupação, nem ao menos sendo asfaltadas; enquanto 9 (nove) quadras foram urbanizadas com instalação de energia, saneamento e pavimentação asfáltica. No período pesquisado, foram abertas e pavimentadas várias vias arteriais no entorno da UFT, beneficiando o fluxo de pessoas na região, a saber:

- a) Avenida NS 3;
- b) Avenida NS 5;
- c) Avenida NS 7;
- d) Avenida NS 9;
- e) Avenida NS 15;
- f) Avenida LO 2 A;
- g) Avenida LO 5;
- h) Avenida LO 9;
- i) Avenida SE 11;

As imagens permitem observar que tais alterações viárias para tornar os deslocamentos mais eficientes, inclusive com a abertura de grandes avenidas, considerando que o poder público tende a melhorar a mobilidade urbana, conforme se aumenta o fluxo de pessoas (RODRIGUES, 2017). Os dados sugerem ser justamente este o ocorrido no entorno do *campus* Palmas da UFT, com a abertura e pavimentação asfáltica destas vias arteriais, juntamente com os demais investimentos em infraestrutura, criando um círculo virtuoso com maior adensamento de moradias e a criação de novos negócios naquelas vias. Essas constatações também foram percebidas por 71% dos agentes imobiliários/imobiliárias que participaram da pesquisa e afirmaram que o *campus* de Palmas da UFT atraiu investimentos em infraestrutura para as regiões circunvizinhas.

Da mesma forma, o setor imobiliário busca localizar seus empreendimentos próximos a equipamentos urbanos, incluindo universidades, com a finalidade de valorizar os empreendimentos e, conseqüentemente, auferir maiores lucros aos investidores. Além disso, a

implantação de universidades influencia no desenvolvimento de outros equipamentos urbanos, como na infraestrutura do entorno: a realização de saneamento e pavimentação, criação de sistema viário para deslocamento de pessoas, instalação de centros de compras e serviços e áreas verdes, dentre outros. Tudo para aumentar a valorização do solo e dos empreendimentos imobiliários, e promover uma expansão residencial e comercial das quadras adjacentes a uma universidade, como percebido neste estudo.

Ainda, ao verificar se o *campus* da UFT em Palmas se comportava como polo de crescimento, baseado na Teoria de Perroux. Verificou-se que os polos têm como características provocar aumento de densidade populacional, aumento do nível de renda, aumento de atividades econômicas, sobretudo no setor terciário, e ser fomentador de viagens para a região, causando um reordenamento do transporte coletivo e intervenções viárias relevantes. Conforme discutido alhures, foram encontradas evidências das referidas características de empreendimentos polarizadores na pesquisa realizada.

Portanto, é possível afirmar que, assim como em muitas outras cidades que receberam universidades, a instalação do *campus* da Universidade Federal do Tocantins na Quadra 109 Norte contribuiu diretamente para o desenvolvimento de seu entorno, portando-se como um Polo de Crescimento como descrito na Teoria de Polos de Perroux.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A implantação do *campus* universitário da UFT se deu em uma área pouco urbanizada e distante do centro da cidade de Palmas, estando atualmente circundada de quadras altamente valorizadas, se comparado à outras partes da cidade. A evolução deste espaço demonstrada nesta pesquisa traz elementos que corroboram com a defesa das instituições de ensino superior, sobretudo públicas, como polos de crescimento e desenvolvimento capazes de promover a urbanização de áreas previamente desvalorizadas e/ou inutilizadas, como foi o caso da região pesquisada no presente estudo.

Como relevantes modificadores do espaço urbano, as universidades influenciam sobremaneira na transformação de regiões inteiras, como ocorrido na região do entorno do *campus* de Palmas da UFT, em que a sua criação impactou diretamente na expansão e valorização do mercado imobiliário local, principalmente pela promoção do aumento da demanda relativas à equipamentos e infraestrutura de transporte, impulsionando o poder público a realizar investimento em mobilidade urbana, valorizando a região do entorno trazendo benefícios para a população.

Esta pesquisa teve objetivou averiguar em que medida a implantação da UFT, *campus* de Palmas, afetou o mercado imobiliário das quadras adjacentes, em termos de valorização e expansão de unidades à luz da teoria dos polos. De forma a possibilitar essa discussão, primeiramente foi realizado o mapeamento da evolução e valorização das quadras adjacentes com informações obtidas com a Prefeitura Municipal de Palmas, concluindo que após a implantação do *campus* de Palmas da UFT, os valores dos imóveis nas quadras adjacentes se valorizaram até praticamente equivalerem ao de quadras desenvolvidas da capital.

Posteriormente, ao analisar a expansão de unidades e tipos de empreendimentos imobiliários após a implantação da UFT por meio da observação da transformação espacial, com fotos tiradas por satélite e através de diligências *in loco*, observou-se que após a implantação deste *campus* no município, o mercado imobiliário das quadras próximas se aqueceu. Foi possível perceber inúmeras intervenções viárias, a urbanização de quadras, o asfaltamento de ruas e investimentos em infraestrutura que tornaram essa região atrativa para o mercado imobiliário e para que nelas se instalassem empreendimentos diversos.

Além da verificação do valor venal, foi aplicado um questionário com empreendedores imobiliários palmenses para corroborar a percepção obtida através da documentação e das imagens via satélite. Com um universo de agentes que, em sua maioria, já realizaram negociações de imóveis nas adjacências do *campus* da UFT (cerca de 90%), foi possível

caracterizar os agentes que participaram da pesquisa como conhecedores da região e do mercado imobiliário local. Para estes, em relação ao tipo de empreendimento no entorno do *campus* de Palmas da UFT, destaca-se a preponderância de empreendimentos de alto padrão (58%) e médio padrão (38%). A percepção de que o entorno da UFT não é caracterizado pela presença de imóveis de baixo padrão é plenamente justificável pela forte valorização dos imóveis na região estudada.

Posteriormente, ao analisar em que medida a UFT se constituiu como um polo de crescimento do mercado imobiliário, usando como base a Teoria dos Polos de Crescimento, estabeleceu-se uma concordância com a assertiva de que o crescimento não se dá de forma homogênea, se propagando e impactando a economia de forma diferente (PERROUX, 1967). Da mesma forma, foi possível constatar que, houve um acentuado adensamento populacional nas quadras adjacentes à UFT entre os anos 2003 e 2018. Essa demanda imobiliária se reflete na elevação do nível de preços das quadras próximas ao *campus* da UFT e é confirmada pela percepção de 71% dos empreendedores imobiliários de que a instalação da UFT induziu investimentos em infraestrutura na região. A presença de infraestrutura promove condições de habitabilidade para a moradia de famílias e, conseqüentemente, aumenta o nível de preços e a densidade populacional, fomentando atividades econômicas, sobretudo do setor terciário da economia e impactando em mudanças na densidade de renda das regiões.

Acerca deste último, a sua elevação é percebida não apenas pela mera ocupação urbana dos espaços antes vazios, mas também pelo perfil social e econômico da população que habita e empreende nestas quadras. Esse perfil também é reforçado pelo surgimento de vários condomínios fechados horizontais e verticais destinados às classes média e alta, conforme se percebe pela gama de serviços oferecidos e pelos preços de imóveis. Pela observação das imagens e visitas *in loco*, percebeu-se também a predominância de residências de bom e alto padrão construtivo, o que evidencia a renda superior das famílias que nelas habitam. Essa afirmação é corroborada, inclusive, pelos empreendedores imobiliários, os quais 95% acreditam na predominância de empreendimentos de médio e alto padrão nas regiões do entorno da UFT. Desta forma, não restam dúvidas que as suas regiões adjacentes tiveram uma elevação de nível de renda no período estudado.

Em relação a uma outra característica relacionada à polarização, o fomento de atividades econômicas, sobretudo no setor terciário da economia, ficou demonstrado o surgimento de vários empreendimentos nas quadras próximas ao *campus*, principalmente do setor de comércio e de serviços em todos os níveis, os quais compõem o setor terciário da economia.

Graças à infraestrutura que surgiu com a instalação do *campus* universitário, surgiram várias externalidades que fomentaram novos empreendimentos naquela região. Se existe aumento de densidade demográfica de uma população com maior renda para consumir, a consequência inequívoca é que surgirão novos negócios para suprir essa necessidade. Este fato é claramente percebido pelas imagens que evidenciam o surgimento de variados empreendimentos naquela região: serviços de lazer, igrejas, escolas, lojas comerciais, emissora de televisão, bares, restaurantes e outros. Logo, o setor econômico que predomina na região estudada é justamente o setor terciário.

Nesse sentido, após a sua implantação, a UFT tem atuado como parte de um campo de forças, atraindo e repelindo externalidades, o que contribuiu para a mudança social e demográfica de seu entorno. Constatou-se, ainda, um aumento de densidade populacional, densidade de renda e aumento de atividades econômicas.

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 e da disponibilidade atual de diversos estabelecimentos voltados para atividades de comércio e prestação de serviços (setor terciário). Comprovou-se que grandes empreendimentos como a construção do *shopping center*, se desenvolveu na região objetivando dar suporte em serviços de moradia, comércio, lazer, estudo, etc., à população que passa a ocupar este território no entorno da UFT.

Dessa forma, concluiu-se que seu entorno tem passado por um processo de alta valorização do solo, pois constitui um local privilegiado para o mercado imobiliário, como a instalação de condomínios fechados horizontais e verticais, e para empreendimentos comerciais diversos, como lojas, empresas de produtos e serviços, dentre outros.

Finalmente, a pesquisa permitiu constatar os efeitos da implantação do *campus* de Palmas da UFT no mercado imobiliário, os quais puderam ser confirmados pelas análises que foram realizadas nas imagens de satélite da região pesquisada, demonstrando a ocupação territorial do entorno da UFT, bem como pela avaliação realizada nos documentos oficiais de valores venais de imóveis desta região, apresentando expressiva valorização imobiliária.

Além disso, estes efeitos também foram confirmados pelos empreendedores imobiliários que perceberam as transformações em infraestrutura de urbanização proporcionados pela implantação da UFT em Palmas, assim como um aumento significativo na expansão de unidades edificadas e valorização do espaço urbano no seu entorno, sendo que no período anterior à implantação do *Campus* Palmas, a região se encontrava desvalorizada em

relação à outras áreas da cidade. A implantação da UFT trouxe transformações na cidade como um todo, uma vez que o desenvolvimento da região impacta a cidade e, especialmente, o mercado imobiliário.

Ressalta-se a importância de se aprofundar a discussão acerca dos efeitos acerca do impacto da Universidade Federal do Tocantins para o desenvolvimento do estado, sobretudo sob uma perspectiva que considere o seu impacto na elevação do nível educacional da população, com estudos longitudinais e transversais. Ainda, de se realizar pesquisas com recorte geoespacial, o que permitiria um olhar sob perspectivas múltiplas e possibilitaria evidenciar e estudar o raio dos efeitos do desenvolvimento proporcionado pela UFT.

Seria interessante, ainda, a realização de estudos que visassem identificar onde se encontram localizados os egressos dos cursos da UFT, inclusive por áreas destes cursos, verificando se estes ficaram no estado em que formaram ou foram para outras localidades brasileiras ou estrangeiras. Também poderiam ser realizados estudos que buscassem verificar se a mão de obra especializada oriunda da UFT está contribuindo para o crescimento e desenvolvimento da região, baseado ou não na Teoria dos Polos de Crescimento.

## REFERÊNCIAS

- ALIAGA, M.; GUNDERSON, B. **Interactive statistics**. Thousand Oaks: Sage, 2002.
- ALMEIDA, D. M. **A expansão universitária na Baixada Fluminense: educação e desenvolvimento (1998/2010)**. 2016. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas) – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: <https://tede.ufrjr.br/jspui/bitstream/jspui/1819/2/2016%20-20Douglas%20Monteiro%20de%20Almeida.pdf> Acesso: 22 ago. 2019.
- ALMEIDA, L. *et al.* A importância das universidades e institutos de pesquisa para o sistema de inovação da Região Norte. **Revista de Economia**, v. 37, n. especial, p. 143-170, 2011.
- ALMEIDA, L. S.; SILVA, B. N. Dinâmica sócio-territorial local: um estudo sobre uma instituição de ensino superior nos municípios de Cruz das Almas e Governador Mangabeira – Bahia. **Revista de Direito da Cidade**, v. 8, n. 1, p. 308-330, 2016.
- ALPHAVILLE URBANISMO. **Alphaville Palmas**. Disponível em: <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/residencial/alphaville-palmas>. Acesso: 14 set. 2019.
- ALVES, J. A. B. **Impacto econômico da Universidade do Contestado - UnC no município de Canoinhas/SC**. 2010. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional) – Programa de Mestrado em Desenvolvimento Regional, Universidade do Contestado, Canoinhas, SC, 2010. Disponível em: <https://livrozilla.com/doc/521442/impacto-econ%C3%B4mico-da-universidade-do-contestado-%E2%80%93-unc-sob...> Acesso: 19 abr. 2020.
- ANDRADE, E. S. F. **Ensino superior em São Luís de Montes Belos: Possíveis contribuições para a sociedade local**. 2016. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) – Programa Pós-graduação em Desenvolvimento Regional, Centro Universitário Alves Faria, Goiânia, GO. 2016. Disponível em: <http://tede.unialfa.com.br/jspui/handle/tede/24>. Acesso: 19 abr. 2020.
- ARRAES, R.; BARRETO, R. C.; TELLES, V. K. Efeitos do capital social e do capital político no desenvolvimento econômico: Simulações para países e estados brasileiros. **Análise Econômica**, v. 41, p. 1-20, 2004.
- ARROYO, P. A new taxonomy for examining the multi-role of *campus* sustainability assessments in organizational change. **Journal of Cleaner Production**, v. 140, p. 1763-1774, 2017.
- BABBIE, E. **Métodos de pesquisas de survey**. Belo Horizonte: UFMG, 2001.
- BARQUERO, A. V. **Desenvolvimento endógeno em tempos de globalização**. Porto Alegre: UFRGS, 2001.
- BAUMGARTNER, W. H. Universidades públicas como agentes de desenvolvimento urbano e regional de cidades médias e pequenas: uma discussão teórica, metodológica e empírica. **Geotextos**, v. 11, n. 1, p. 91-111, jul. 2015.

BENKO, G.; LIPIETZ, A. O novo debate regional: posições em confronto. *In*: BENKO, G.; LIPIETZ, A. (Org.). **As regiões ganhadoras**. Distritos e Redes: os novos paradigmas da geografia econômica. Portugal: CELTA, 1994.

BEZERRA, M. R. C. S. **Shopping center e espaço urbano**: as particularidades do Capim Dourado em Palmas - TO. 2017. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Tocantins, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Porto Nacional, 2017.

BORTOLANZA, J. **Trajatória do Ensino Superior Brasileiro** – uma busca da origem até a atualidade. *In*: XVII Colóquio internacional de Gestão Universitária, Mar del Prata, Argentina, 2017. Disponível em:  
[https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/181204/101\\_00125.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/181204/101_00125.pdf?sequence=1&isAllowed=y) Acesso: 17 set. 2020.

BOTELHO JÚNIOR, C. O. **Uma Análise Econômica da Expansão da Educação Superior em Juiz de Fora**. Faculdade Machado Sobrinho, 2004. Disponível em:  
<http://www.machadosobrinho.com.br/extensao/nupe.pdf?PHPSESSID=83e1e3fd5b0c8d0773a86a1acaa53a67>. Acesso: 26 ago. 2019.

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

BOVO, J. M. **Impactos econômicos e financeiros da UNESP para os municípios**. São Paulo: UNESP, 2003.

BRASIL. **Decreto-lei n.º 19.850, de 11 de abril de 1931**. Crêa o Conselho Nacional de Educação. Diário Oficial da Republica dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em:  
<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-19850-11-abril-1931-515692-publicacaooriginal-1-pe.html> Acesso: 14 set. 2020.

BRASIL. **Decreto-lei n.º 19.851, de 11 de abril de 1931**. Dispõe que o ensino superior no Brasil obedecerá, de preferencia, ao systema universitário [...]. Diário Oficial da Republica dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em:  
<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-19851-11-abril-1931-505837-publicacaooriginal-1-pe.html> Acesso: 14 set. 2020.

BRASIL. **Decreto-lei n.º 19.852, de 11 de abril de 1931**. Dispõe sobre a organização da Universidade do Rio de Janeiro. Diário Oficial da Republica dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-19852-11-abril-1931-510363-republicacao-85622-pe.html> Acesso: 14 set. 2020.

BRASIL. **Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Casa Civil, Brasil. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15172.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172.htm). Acesso: 13 abr. 2020.

BRASIL. **Resolução n.º 510, de 7 de abril de 2016**. Conselho Nacional de Saúde. Comissão Nacional de Ética em Pesquisa, 2016. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso: 2 dez. 2019.

- BRESSER-PEREIRA, L. C. **Desenvolvimento econômico e revolução capitalista**. São Paulo: FGV-EESP 2008. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/1960/TD170.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso: 22 ago. 2019.
- CARLOS, A. F. A. **A Cidade**. 6. ed. São Paulo: Contexto, 2001.
- CARVALHO, F. J. D. **Memórias da expansão e interiorização do ensino superior no semiárido Potiguar**. 2017. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Dinâmicas Territoriais no Semiárido) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Dinâmicas Territoriais no Semiárido, Universidade do Estado do Rio Grande do Norte, Mossoró, 2017.
- CASARIL, C. C. Importância das universidades públicas para a economia local e regional: o caso da UNIOESTE e UFTPR em Francisco Beltrão, PR. **Geosul**, v. 34, n. 70, p. 286-314, 2019.
- CAVALCANTE, L. R. M. T. Produção Teórica em Economia Regional: uma proposta de sistematização. **Revista Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos**. São Paulo, vol. 02, n. 1, p. 09-32, 2008.
- CHIARELLO, I. S. A Universidade e seu papel no Desenvolvimento Regional: contribuições do PROESDE. **Extensão em Foco**, v. 1, n. 2, p. 240-257, 2015.
- CHIARINI, T.; VIEIRA, K. P. Universidades como produtoras de conhecimento para o desenvolvimento econômico: sistema superior de ensino e as políticas de CT&I. **Revista Brasileira de Economia**, v. 66, n. 1, p. 117-132, 2012.
- COCHRAN, W. G. **Sampling Techniques**. 3. Ed. Nova Iorque: Wiley. 1977.
- COCOZZA, G. *et al.* Palmas: por um Sistema de Espaços Livros. *Paisagem e Ambiente*, n. 26, p 73-88, 2009.
- CORRÊA, R. L. Espaço: um conceito-chave da geografia. *In*: CORRÊA, R. L.; CASTRO, I. E.; GOMES, P. C. C. (Org.). **Geografia: Conceitos e Temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009. p. 15-48.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2000.
- CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. *In*: CARLOS, A. F. A. *et. al.* **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**, São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-51.
- COSTA FILHO, J. A. **Reestruturação urbana de Cajazeiras – PB influenciada pela implantação e expansão do setor de ensino superior**. 2015. Trabalho de Conclusão de Curso (Licenciatura em Geografia) - Centro de Formação de Professores, Universidade Federal de Campina Grande, Cajazeiras, Paraíba, Brasil, 2015.
- COSTA, Francisco Daniel Ferreira da. **Expansão recente do ensino superior público e desenvolvimento regional: estudo de caso da região de Pau dos Ferros-RN**. 2018. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Dinâmicas Territoriais no Semiárido) – Programa

de Pós-Graduação em Planejamento e Dinâmicas Territoriais no Semiárido, Universidade do Estado do Rio Grande do Norte, Pau dos Ferros, RN, 2018.

CRESWELL, J. W.; PLANO-CLARK, V. L. **Pesquisa de métodos mistos**. 2. ed. Porto Alegre: Penso, 2013.

DRUCKER, J.; GOLDSTEIN, H. Assessing the regional economic development impacts of universities: A review of current approaches. **International Regional Science Review**, v. 30, n. 1, p. 20-46, jan. 2007.

DURHAM, E. R.; SAMPAIO, H. O setor privado de ensino superior na América Latina. **Cadernos de Pesquisa**, n. 110, p. 7-38, jul. 2000.

FAVERO, M. L. A. A Universidade no Brasil: das origens à Reforma Universitária de 1968. **Educar em Revista**, n. 28, p. 17-36, 2006.

FERNANDES, R. **Impactos locais e regionais da universidade do Porto**. 2007. 137 f. Dissertação (Mestrado em Economia) – Faculdade de Economia, Universidade do Porto, Portugal, 2007. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10216/7560>. Acesso: 08 abr. 2020.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. Tese (Doutorado em Economia) - Instituto de Economia Unicamp, Campinas, SP. 2011. Disponível em: <http://www.repositorio.unicamp.br/handle/REPOSIP/286383>. Acesso: 18 ago. 2018.

FLECK, C. F. A tríade ensino, pesquisa e extensão e os vetores para o desenvolvimento regional. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**, v. 7, n. 3, p. 270-298, set/dez 2011. Disponível em: <https://www.rbgdr.net/revista/index.php/rbgdr/article/view/518/265>. Acesso: 09 abr. 2020.

FREITAS, C. C. S.; SILVA, M. S. P. O Plano de Desenvolvimento da Educação no contexto do novo desenvolvimentismo brasileiro. **Revista Brasileira de Política e Administração da Educação-Periódico científico editado pela ANPAE**, v. 32, n. 1, p. 69-88, jan./abr. 2016.

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, 1., 2011, Brasília, DF. **Anais**. Brasília: Associações de Pós-Graduação e Ipea Brasília, 2011. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo44.pdf>. Acesso: 10 abr. 2020.

FRIEDHILDE, M. K. M.; LIBERATO, E. M. O impacto da universidade do Vale do Parnaíba na comunidade local. *In*: Encontro Latino Americano De Iniciação Científica, 12., E Encontro Latino Americano De Pós-Graduação, 8., 2008, São José dos Campos, SP. **Anais** [...]. São José dos Campos, SP: UNIVAP, 2008. p. 1-4. Disponível em: <http://www.inicepg.univap.br/docs/Arquivos/arquivosCEGLU/home> Acesso: 11 abr. 2020.

GODDARD, J.; KEMPTON, L. **Connecting Universities to Regional Growth. A Practical Guide**. European Union, 2011.



GOEBEL, M. A.; MIURA, M. N. A universidade como fator de desenvolvimento: o caso do município de Toledo-PR. **Revista Expectativa**, v. 3, n. 1, p. 35-47, 2004.

GOMES, R. C. C. Expansão do Ensino Técnico e Universitário no Rio Grande do Norte: entre a Utopia e a Realidade. *In*: COLÓQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA LAS UTOPIÁS Y LA CONSTRUCCIÓN DE LA SOCIEDAD DEL FUTURO BARCELONA, 14., 2016, Barcelona, Espanha. **Anais**. Barcelona: Universidade de Barcelona. Disponível em: [http://www.ub.edu/geocrit/xiv\\_ritacassiagomes.pdf](http://www.ub.edu/geocrit/xiv_ritacassiagomes.pdf). Acesso: 25 abr. 2020.

GONÇALVES FILHO, F. **A avaliação institucional na Universidade Federal do Tocantins (2004 – 2010)**. 2016. 184f. Tese (Doutorado em Educação) - Programa de Pós-Graduação em Educação, Universidade Federal do Pará, Belém, PA. 2016. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11612/506>. Acesso: 18 ago. 2018.

HOFF, D. N.; SAN MARTIN, A. S.; SOPEÑA, M. B. Universidades e desenvolvimento regional: impactos quantitativos da Unipampa em Sant'ana do Livramento. **Redes. Revista do Desenvolvimento Regional**, v. 16, n. 3, p. 157-183, set./dez. 2011.

JESUS, J. A.; SPINOLA, N. D. Seis décadas da teoria dos pólos de crescimento: revisitando Perroux. *Revista de Desenvolvimento Econômico*, Ano XVII, n. 2, dez. 2015, Salvador, BA, p. 935 – 952.

KURESKI, R.; ROLIM, C. Impacto econômico de curto prazo das universidades federais na economia brasileira. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, n. 117, p. 29-51, jul./dez. 2009.

LEVIN, J. **Estatística aplicada às ciências humanas**. Tradução (Sérgio Francisco Costa). 2. ed. São Paulo: Harbra, 1987.

LIMA, A. H. M. *et al.* O impacto ambiental decorrente do crescimento urbano e demográfico na região das nascentes do córrego segredo após a implantação de uma universidade - Campo Grande/MS. **Revista Gestão Universitária**. ISSN: 1984-3097, 2014. Disponível em: <http://gestaouniversitaria.com.br/artigos-cientificos/50>. Acesso: 09 abr. 2020.

LIMA, L. D. **Avaliação de impacto das Instituições Privadas de Ensino Superior financiadas pelo Programa FNE Comércio e Serviços do Banco do Nordeste: um estudo de caso no Município de Mossoró no Rio Grande do Norte**. 2014. Dissertação (Mestrado em Avaliação de Políticas Públicas) – Programa de Pós-graduação em Avaliação de Políticas Públicas, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, CE, 2014.

LOPES, R. P. M. **Universidade pública e desenvolvimento local: uma abordagem a partir dos gastos da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia**. 2003. Dissertação (Mestrado em Economia) – Faculdade de Economia, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2001.

MACEDO, R. A. R. *et al.* Educação Superior no século XXI e a reforma Universitária Brasileira. **Ensaio - Avaliação e Políticas Públicas em Educação**, v. 13, n.º 47, p. 127-148, 2005.

MADUREIRA, E. M. P. Desenvolvimento regional: principais teorias. **Revista Thêma et Scientia**, v. 5, n. 2, p. 8-23, jul./dez. 2015.

MAIA, A. P. R.; SILVA, C. N. M. Expansão urbana no espaço Pauferrense a partir da análise do bairro Chico Cajá de 2007 a 2012. *GEOTemas*, Pau dos Ferros, v 3, n. 2(3), p. 75-90, jul./dez. 2013.

MAIA, J. A. **A influência do *Campus* do Vale da UFRGS na urbanização do seu entorno a partir da perspectiva dos moradores do bairro Santa Isabel, Viamão/RS.** 2015. 223 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, RS, 2015. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10183/134395>. Acesso: 9 abr. 2020.

MAIA, M. Z. B. **Os bastidores da transição Unitins/UFT.** *In: XVIII Simpósio de Estudos e Pesquisas da Faculdade de Educação: educação e sociedade: sentidos da formação humana*, 2009, Goiânia. *XVII Simpósio de Estudos e Pesquisas da Faculdade de Educação – UFG*, 2009.

MARASCHIN, C.; CAMPOS, H. Á.; PICCININI, L. S. Dinâmicas do mercado imobiliário e estruturação urbana: o caso do eixo centro-leste de altas rendas em Porto Alegre-RS. **Cadernos do PROARQ**, v. 19, p. 111-130, 2012. Disponível em: [http://cadernos.proarq.fau.ufrj.br/public/docs/Proarq19\\_DinamicasMercado\\_MaraschinCamp osPiccinini.pdf](http://cadernos.proarq.fau.ufrj.br/public/docs/Proarq19_DinamicasMercado_MaraschinCamp osPiccinini.pdf). Acesso: 09 abr. 2020.

MARCHIORO, L. W.; GUBERT, D.; GUBERT, V. A Teoria dos Polos de Crescimento e desenvolvimento de Perroux, e a implantação na Zona Franca de Manaus na Região Norte do Brasil. **Revista de Estudos Sociais**. v. 16, n. 31, p. 186-202, 2014.

MELLO, C. A. **Análise da atratividade de um território gerador de viagens em um centro atacadista de vestuário no interior do Nordeste.** 2019. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal do Pernambuco, Recife, 2019.

MIDDLEJ, M. M. B. **Universidade e Região: Territorialidade da Universidade Estadual de Santa Cruz.** 2004. Tese (Doutorado em Educação) – Faculdade de Educação, Universidade Federal da Bahia, Salvador, BA, 2004.

MINA, R. V.; RAMOS, P. S.; REZENDE, M. L. Estudo dos impactos econômicos da expansão da Universidade Federal de Alfenas no município de Alfenas, Minas Gerais. *In: SEMINÁRIO SOBRE A ECONOMIA MINEIRA*, 15., 2011. **Anais**. Alfenas, MG. Disponível em: [https://www.researchgate.net/profile/Marcelo\\_Rezende3/publication/267861143\\_Estudo\\_dos\\_impactos\\_economicos\\_da\\_expansao\\_da\\_Universidade\\_Federal\\_de\\_Alfenas\\_no\\_municipio\\_de\\_Alfenas\\_Minhas\\_Gerais/links/55d7542608aeb38e8a85a743.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Marcelo_Rezende3/publication/267861143_Estudo_dos_impactos_economicos_da_expansao_da_Universidade_Federal_de_Alfenas_no_municipio_de_Alfenas_Minhas_Gerais/links/55d7542608aeb38e8a85a743.pdf). Acesso: 26 ago. 2019.

MORAES, F. F. Universidade, inovação e impacto socioeconômico. **São Paulo em perspectiva**, v. 14, n. 3, p. 8-11, Jul./Set. 2000.

OCDE – ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. **La educación superior y las regiones: globalmente competitivas, localmente comprometidas.** Paris, 2007.

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. p. 1337-1349.

OLIVEIRA, G. B. Uma discussão sobre o conceito de desenvolvimento. *Revista FAE*, v. 5, n. 2, p. 37-48, mai./ago. 2002.

OLIVEIRA, N. M. **Desenvolvimento regional do território do estado do Tocantins: implicações e alternativas**. 2015. 42 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Regional e Agronegócio) Universidade Estadual do Oeste do Paraná, Toledo, PR, 2015. Disponível em: <http://tede.unioeste.br/handle/tede/2180>. Acesso: 26 jul. 2020.

PALMAS. **Decreto n.º 230, de 21 de dezembro de 2007**. Corrige o valor da Planta de Valores Genéricos e Tabela de Preços de Construção para o exercício de 2008 e dá outras providências. Prefeitura Municipal de Palmas, Palmas, TO, 21 de dezembro. 2007. 34 p.

PALMAS. **Decreto n.º 696, de 23 de dezembro de 1997**. Aprova a Planta de Valores Genéricos do Município de Palmas e Tabela de Preços de Construções para o exercício de 1998 e dá outras providências. Prefeitura Municipal de Palmas, Palmas, TO, de 23 de dezembro. 1997. 21 p.

PALMAS. **Lei n.º 1.075, de 27 de dezembro de 2001**. Aprova a Planta de Valores Genéricos e tabelas de preços de construções do Município de Palmas, para o exercício do ano 2002. Prefeitura Municipal de Palmas, Palmas, TO, 27 de dezembro. 2001. 37 p.

PALMAS. **Lei n.º 1.254, de 17 de dezembro de 2003**. Aprova a Planta de Valores Genéricos e tabelas de preços de construções do Município de Palmas, para o exercício do ano 2004. Prefeitura Municipal de Palmas, Palmas, TO, 17 de dezembro. 2003. 36 p.

PALMAS. **Lei n.º 1.763, de 31 de dezembro de 2010**. Institui a Planta de Valores Genéricos e a Tabela de Preços de Construções do município de Palmas, para o exercício de 2011, e adota outras providências. Prefeitura Municipal de Palmas, Palmas, TO, 31 de dezembro. 2010. 31 p.

PALMAS. **Lei n.º 1.952, de 31 de dezembro de 2012**. Institui a Planta de Valores Genéricos e a Tabela de Preços de Construções do município de Palmas, para o exercício de 2013, e adota outras providências. Prefeitura Municipal de Palmas, Palmas, TO, 31 de dezembro. 2012. 34 p.

PALMAS. **Lei n.º 2.428, de 20 de dezembro de 2018**. Dispõe sobre a Planta de Valores Genéricos e adota outras providências. Prefeitura Municipal de Palmas, Palmas, TO, 20 de dezembro. 2018. 58 p.

PALMAS. **Lei n.º 857, de 29 de dezembro de 1999**. Aprova a Planta de Valores Genéricos e tabelas de preços de construções do Município de Palmas, para o exercício do ano 2000. Prefeitura Municipal de Palmas, Palmas, TO, 29 de dezembro. 1999. 32 p.

PALMAS. **Lei n.º 965, de 26 de dezembro de 2000**. Aprova a Planta de Valores Genéricos e tabelas de preços de construções do Município de Palmas, para o exercício do ano 2001. Prefeitura Municipal de Palmas, Palmas, TO, 26 de dezembro. 2000. 33 p.

- PANTALEÃO, C. C. **Campus universitário como laboratório vivo para sustentabilidade: proposição de critérios analíticos**. 2017. Dissertação (Mestrado em Cidades Inteligentes e Sustentáveis) – Programa de Pós-graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis, Universidade Nove de Julho, São Paulo, SP. 2017. Disponível em: <http://bibliotecatede.uninove.br/handle/tede/1757>. Acesso: 26 ago. 2019.
- PASSOS, C. R. F. A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. **Boletim de Geografia**, v. 37, n. 1, p. 300-302, 2011.
- PAULANI, L. M. A crise do regime de acumulação com dominância da valorização financeira e a situação do Brasil. **Estudos avançados**, v. 23, n. 66, p. 25-39, 2009.
- PERROUX, F. **A Economia do século XX**. Porto: Herder, 1967.
- PERROUX, F. **Ensaio sobre a filosofia do novo desenvolvimento**. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 2011.
- PERROUX, F. O conceito de polo de crescimento. *In*: SCHWARTZMAN, Jacques. **Economia regional: Textos escolhidos**. Belo Horizonte: Cedeplar, 2014.
- PERROUX, F. O conceito de polo de crescimento. *In*: SCWARTZMANN, J. (Org.). **Economia regional e urbana: textos escolhidos**. Belo Horizonte: CEDEPLAR, 2008. p. 145-156.
- PERROUX, F. O conceito de polos de crescimento. *In*: FAISSOL, S. **Urbanização e Regionalização: relações com o desenvolvimento econômico**. IBGE, 2010. p. 99-110.
- PERROUX, F. The pole of development's new place in a general theory of economic activity. *In*: HIGGINS, B.; SAVOIE, D. J. (Ed.). **Regional economic development**. Boston: Unwin Hyman, 2007. p. 48-76.
- PRAXEDES, L. L.; BEZERRA, J. A. Registros recentes sobre a expansão urbana e a especulação imobiliária da/na cidade de Pau dos Ferros-RN. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 13, n. 43, p. 188-203, out. 2012.
- 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>. Acesso: 26 ago. 2019.
- RICHARDSON, R. J. **Pesquisa social: métodos e técnicas**. 3. Ed. São Paulo: Atlas, 2008. 334 p
- ROCHA SILVA, M. A.; PIZZIO, A. S. Políticas de Educación Superior y la distribución de oportunidades en educación en las regiones de Brasil: reflexiones sobre el reuni y prouni. Instituto de Investigaciones Económicas, Mexico, 2018. Disponível em: <http://ru.iiec.unam.mx/4421/> Acesso: 14 set. 2020.

RODRIGUES, L. C. B. **A dinâmica das Instituições de Ensino Superior e a (re)produção do espaço urbano em Teresina.** 2017. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Piaí, Teresina, PI, 2016.

ROLIM, C. **Reestruturação produtiva, mundialização e novas territorialidades:** um novo programa para os cursos de economia regional e urbana. Curitiba: UFPR; CMDE, 2012. 25 p.

ROLIM, C.; SERRA, M. Ensino superior e desenvolvimento regional: avaliação do impacto econômico de longo-prazo. **Revista Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos**, v. 3, n. 1, p. 85-106, 2009.

SANTOS, C. D. A formação e produção do espaço urbano: discussões preliminares acerca da importância das cidades médias para o crescimento da rede urbana brasileira. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**, v. 5, n. 1, p. 177-190, jan./abr. 2009.

SANTOS, J. C. “**Revitalização**” da área do comércio em Salvador - BA: a construção de consensos sobre requalificação de áreas centrais urbanas. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal da Bahia, Salvador, BA, 2007.

SANTOS, M. Modo de produção técnico-científico e diferenciação espacial. **Revista Território**, n. 6, p. 5-20, jan./jun. 1999.

SANTOS, M. O Dinheiro e o Território. *In*: SANTOS, M.; BECKER, B. (Org.). **Território, territórios:** Ensaio sobre o ordenamento territorial, Rio de Janeiro: DP&A Editora, 2006. p. 7-13.

SAVIANI, D. **O futuro da universidade entre o possível e o desejável.** Fórum Sabedoria Universitária. Unicamp, Campinas, 2004.

SAVIANI, D.; SOUZA, R. F.; VALDEMARIM, V. T.; ALMEIDA, J. S. **O legado educacional do século XX no Brasil.** Campinas: Autores Associados, 2004.

SCHLEE, A. R. Reproduzindo modelos: O plano piloto do *campus* da Universidade Federal de Santa Maria, RS. *In*: SEMINÁRIO DOCOMO BRASIL, 5., 2003, São Carlos, SP. **Anais.** São Carlos, SP, 2003. p. 1-14.

SCHNEIDER, L. **Educação e desenvolvimento:** um estudo do impacto econômico da universidade federal no município de Santa Maria (RS). 2002. 76 f. Iniciação Científica (Graduando em Ciências Econômicas) – Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Sul, Universidade Federal de Santa Maria, UNIFRA, Santa Maria, RS, 2002.

SCHWARTZMAN, J. **Economia regional: textos escolhidos.** Belo Horizonte: Cedeplar, 2018.

SHAUGHNESSY, J. J.; ZECHMEISTER, E. B.; ZECHMEISTER, J. **Métodos de investigação em Psicologia.** 7. ed. México: McGraw-Hill Interamericana.

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 (Mestrado em Gestão de Políticas Públicas). Universidade Federal do Tocantins. Disponível em: <http://umbu.uft.edu.br/handle/11612/1073>. Acesso: 26 ago. 2019.

SILVA, L. H. **A verticalização do espaço urbano**: o caso do bairro do Prado Recife/PE. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008.

SIMÕES, R.; AMARAL, P. V. Interiorização e novas centralidades urbanas: uma prospectiva para o Brasil. **Revista Economia**, set./dez. 2011.

SINDICATO DAS EMPRESAS DE TRANSPORTE URBANO DE PALMAS. **Notícias**. Palmas, 2016. Disponível em: <http://www.simtromet.org.br/category/noticias-2/> Acesso: 14 set. 2020.

SOTARAUTA, M. Shared leadership and dynamic capabilities in regional development. *In*: SAGAN, I; HALKIER, H. (Ed.). **Regionalism contested**: institution, society and governance. Ashgate: Cornwall, 2005. p. 1-21.

**Superior em Juiz de Fora**. Faculdade Machado Sobrinho, Juiz de Fora, 2004.

TAPIA, J. R. B. Desenvolvimento local, concentração social e governança: a experiência dos pactos territoriais na Itália. **São Paulo em Perspectiva**, v. 19, n. 1, p. 132-139, jan./mar. 2005.

TOCANTINS. Secretaria do Planejamento e Orçamento. **Indicadores Socioeconômicos do Estado do Tocantins**. Palmas, 2017a. Disponível em: <https://central3.to.gov.br/arquivo/349157/>. Acesso: 30 abr. 2020.

TOCANTINS. Secretaria do Planejamento e Orçamento. **Perfil socioeconômico dos municípios**. Palmas, 2017b. Disponível em: <https://central3.to.gov.br/arquivo/340122/>. Acesso: 30 abr. 2020.

UDERMAN, S. Perspectivas industriais. *In*: BAHIA. **Tendências da economia baiana**. Salvador: Secretaria do Planejamento Ciência e Tecnologia - Seplantec, 2011. p. 93-176.

UFT – UNIVERSIDADE FEDERAL DO TOCANTINS. **História da UFT**. 2020. Disponível em: <https://ww2.uft.edu.br/index.php/acesoainformacao/institucional/historia>. Acesso: 30 abr. 2020.

VASCONCELLOS, M. A.; GARCIA, M. E. **Fundamentos de economia**. São Paulo: Saraiva, 1998. 352 p.

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

VIEIRA, D. W.; COSTA, A. A. B. Diferenças salariais entre indivíduos sobreeducados e subeducados nos setores de atividades brasileiros em 2012. *In*: XVI SEMINÁRIO SOBRE A ECONOMIA MINEIRA, 15., 2014. **Anais**. Alfenas, MG. Disponível em: <https://diamantina.cedeplar.ufmg.br/portal/download/diamantina-2014/diferencas-salariais->

entre-individuos-sobreeducados-e-subeducados-nos-setores-de-atividades.pdf. Acesso: 26 ago. 2019.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

VILLACA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos avançados**, São Paulo, v. 25, n. 71, abr. 2011. Disponível em: <http://revistas.usp.br/eav/article/view/10597/12339>. Acesso: 17 abr. 2020.

WISSENBAACH, T. C. **A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007**. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, 2008. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-24112009-115656/en.php>. Acesso: 26 ago. 2019.

XAVIER, T. R. *et al.* Desenvolvimento regional: uma análise sobre a estrutura de um consórcio intermunicipal. **Revista de Administração Pública**, v. 47, n. 4, p. 1041-1066, Jul./Aug. 2013.

## APÊNDICE A – Questionário em formato eletrônico

# PESQUISA: UNIVERSIDADE E DESENVOLVIMENTO

Uma análise dos efeitos da implantação da UFT (Campus de Palmas) no mercado imobiliário.

Os respondentes não serão identificados de nenhuma forma. São apenas 9 perguntas de múltipla escolha.

\* Required

O senhor é corretor de imóveis em atividade? \*

Sim

Não

Desde quando em atividade? \*

Na sua percepção, a presença do campus de Palmas da UFT contribuiu para adensamento e expansão urbana entre as quadras 205 e 207 Norte e 305 a 307 Sul? \*

Sim

Não

Na sua percepção, a UFT provocou valorização imobiliária de seu entorno? \*

Sim

Não



Na sua percepção, qual perfil dos empreendimentos na região que surgiram entre 2003 e 2018? \*

- Alto Padrão
- Médio Padrão
- Baixo Padrão

Na sua percepção, houveram investimentos em infraestrutura (urbanização, avenidas, serviços públicos etc) nesta região motivados pela presença da UFT? \*

- Sim
- Não

O(A) senhor(a) já participou da negociação de imóveis e lotes na região? \*

- Sim
- Não

A proximidade da UFT é um fator de valorização para os interessados nestes imóveis? \*

- Sim
- Não
- Não se aplica

O(A) senhor(a) é corretor autônomo ou proprietário de imobiliária? \*

- Corretor
- Imobiliária

Submit

This content is neither created nor endorsed by Google. [Report Abuse](#) - [Terms of Service](#) - [Privacy Policy](#)

Google Forms

## APÊNDICE B – Troca de e-mails de solicitação de informações ao CRECI/TO



### Fwd: SOLICITAÇÃO DE INFORMAÇÕES

2 mensagens

----- Forwarded message -----

De: <superintendencia@crecito.gov.br>  
 Date: ter., 26 de nov. de 2019 às 09:20  
 Subject: Re: SOLICITAÇÃO DE INFORMAÇÕES  
 To: Arthur Teruo Arakaki <arthurteruo@mail.uft.edu.br>

> À SUPERINTENDENTE DO CRECI TO  
 > MARIA NEGREIROS  
 > PALMAS-TO  
 >  
 > Ilustre Superintendente,  
 >  
 > Venho através deste solicitar informações dessa conceituada  
 > Entidade para obter informações para execução de dissertação de  
 > mestrado em Desenvolvimento Regional da UFT.  
 >  
 > Para isso, solicito as seguintes informações::  
 >  
 > Quantas imobiliárias registradas em Palmas - TO e quantos corretores  
 > credenciados existem na cidade.  
 >  
 > A pesquisa de percepção dos agentes imobiliários será feita  
 > através de questionário Survey que serão enviados via e-mail sem  
 > qualquer obrigatoriedade de resposta.  
 >  
 > Se puder auxiliar com o mailing, agradecemos.  
 >  
 > Arthur Arakaki            Elisabete Pires  
 > Professor UFT            Assessoria  
 >                                (63) 99225-3086

----- Forwarded message -----

De: <superintendencia@crecito.gov.br>  
 Date: ter., 26 de nov. de 2019 às 09:20  
 Subject: Re: SOLICITAÇÃO DE INFORMAÇÕES  
 To: Arthur Teruo Arakaki <arthurteruo@mail.uft.edu.br>

Bom dia,


Conforme solicitação informamos que na cidade de palmas temos

2.280 Corretores de imóveis  
 145 empresas imobiliárias

Segue relação das empresas do Estado do Tocantins, incluindo Palmas.

Somente,

Maria Rego Negreiros  
 Superintendente  
 CRECITO

 RELAÇÃO EMPRESAS.rar  
 7599K