

Trabalho de Graduação

Curso de Graduação em Geografia

**A INFLUÊNCIA DAS UNIVERSIDADES PÚBLICAS DE SÃO CARLOS-SP NA
DINÂMICA DO ESPAÇO GEOGRÁFICO: A IMPORTÂNCIA DA POPULAÇÃO
ESTUDANTIL PARA O SETOR IMOBILIÁRIO**
(título do trabalho)

Gerson Petrucelli Neto
(nome do aluno)

Profa. Dra. Silvana Maria Pintaudi
(orientadora)

Rio Claro (SP)

2011

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
Instituto de Geociências e Ciências Exatas
Campus de Rio Claro

GERSON PETRUCCELLI NETO

A INFLUÊNCIA DAS UNIVERSIDADES PÚBLICAS DE
SÃO CARLOS-SP NA DINÂMICA DO ESPAÇO
GEOGRÁFICO: A IMPORTÂNCIA DA POPULAÇÃO
ESTUDANTIL PARA O SETOR IMOBILIÁRIO

Trabalho de Graduação apresentado ao
Instituto de Geociências e Ciências Exatas
- Campus de Rio Claro, da Universidade
Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho,
para obtenção do grau de Bacharel em
Geografia.

Rio Claro - SP

2011

910h.3 Petrucelli Neto, Gerson
P498i A influência das universidades públicas de São Carlos-SP na dinâmica do espaço geográfico: a importância da população estudantil para o setor imobiliário / Gerson Petrucelli Neto. - Rio Claro : [s.n.], 2011
52 f. : il., figs., gráfs., forms., tabs., fots., mapas

Trabalho de conclusão de curso (bacharelado - Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas
Orientador: Silvana Maria Pintaudi
Co-Orientador: Bernadete Castro Oliveira
Co-Orientador: Samuel Frederico

1. Geografia urbana. 2. Produção espacial. 3. Agentes sociais. 4. Centros de pesquisa. 5. Alugação de imóveis. 6. Gestões empresariais. I. Título.

Ficha Catalográfica elaborada pela STATI - Biblioteca da UNESP
Campus de Rio Claro/SP

GERSON PETRUCELLI NETO

A INFLUÊNCIA DAS UNIVERSIDADES PÚBLICAS DE
SÃO CARLOS-SP NA DINÂMICA DO ESPAÇO
GEOGRÁFICO: A IMPORTÂNCIA DA POPULAÇÃO
ESTUDANTIL PARA O SETOR IMOBILIÁRIO

Trabalho de Graduação apresentado ao
Instituto de Geociências e Ciências
Exatas - Câmpus de Rio Claro, da
Universidade Estadual Paulista Júlio de
Mesquita Filho, para obtenção do grau
de Bacharel em Geografia.

Comissão Examinadora

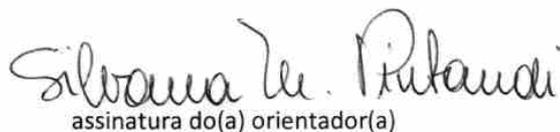
Silvana Maria Pintaudi (orientadora)

Bernadete Castro Oliveira

Samuel Frederico

Rio Claro, 20 de dezembro de 2011.


Assinatura do(a) aluno(a)


assinatura do(a) orientador(a)

RESUMO

A cidade de São Carlos é conhecida por ter importantes centros de pesquisas voltados a desenvolver altas tecnologias, sendo eles: Universidade Federal de São Carlos (UFSCar) e Universidade de São Paulo (USP). Dessa forma, a parcela populacional de estudantes que não são da cidade de São Carlos, mas tem que estar diariamente presente para prestar os seus respectivos cursos em São Carlos, tem a necessidade de alugar imóveis. O mercado imobiliário, por sua vez, utiliza-se da aplicação de capital para atender essa demanda de estudantes e faz gestões empresariais que fazem produção do espaço e dão novo âmbito do lugar, dando-lhe novas configurações e significados aos novos moradores. Esse trabalho caminha no sentido de entender os estudantes, como agentes sociais, que propiciam crescimento desse mercado e as influências espaciais dos agentes imobiliários e suas ações materializadas no espaço para atender essa demanda.

Palavras-chave: produção do espaço; agentes sociais; ações materializadas no espaço;

Summary

The city of San Carlos is known to have important centers of research aimed at developing high technologies, which are: Federal University of São Carlos (UFSCar), the University of São Paulo (USP). Thus, the portion of the population of students who are not from the city of San Carlos, but it has to be present daily to provide their respective courses in San Carlos, has the need to rent property. The housing market, in turn, uses the application of capital to meet the demands of students and business is taking steps that make the production of space and provide new scope of the place, giving new meaning to the settings and new residents. This work goes towards understanding the students, social workers, boosting growth in this market and the influences of space and real estate agents and their actions materialized in space to meet this demand.

Keywords: production of space, social workers, action materialized in space;

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

1.0 Figura 01.	p.12
2.0 Figura 02.	p.21
3.0 Figura 03.	p.22
4.0 FIGURA 04 (GRÁFICO 1).	p.29
5.0 FIGURA 05 (GRÁFICO 2).	p.30
6.0 FIGURA 06 (GRÁFICO 3).	p.31
7.0 FIGURA 07 (GRÁFICO 4).	p.31

LISTA DE TABELAS

1.0 TABELA 01.....	p.12
2.0 TABELA 02.....	p.13
3.0 TABELA 03.....	p.16
4.0 TABELA 04.....	p.17
5.0 TABELA 05.....	p.29
6.0 TABELA 06.....	p.30
7.0 TABELA 07.....	p.32
8.0 TABELA 08.....	p.32
9.0 TABELA 09.....	p.33
10.0 TABELA 10.....	p.33
11.0 TABELA 11.....	p.35
12.0 TABELA 12.....	p.35
13.0 TABELA 13.....	p.36

14.0	TABELA 14.	p.36
15.0	TABELA 15.	p.37
16.0	TABELA 16.	p.37
17.0	TABELA 17.	p.37
18.0	TABELA 18.	p.38
19.0	TABELA 19.	p.38
20.0	TABELA 20.	p.38
21.0	TABELA 21.	p.39
22.0	TABELA 22.	p.39
23.0	TABELA 23.	p.40
24.0	TABELA 24.	p.40
25.0	TABELA 25.	p.41
26.0	TABELA 26.	p.41

27.0	TABELA 27.....	p.41
28.0	TABELA 28.....	p.42
29.0	TABELA 29.....	p.42
30.0	TABELA 30.....	p.43
31.0	TABELA 31.....	p.44
32.0	TABELA 32.....	p.44
33.0	TABELA 33.....	p.45
34.0	TABELA 34.....	p.45
35.0	TABELA 35.....	p.46
36.0	TABELA 36.....	p.46
37.0	TABELA 37.....	p.46
38.0	TABELA 38.....	p.47
39.0	TABELA 39.....	p.47

SUMÁRIO

1.0 INTRODUÇÃO.	p.10
2.0 DADOS CADASTRAIS E CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS-SP DE CAPÍTULO.	p.11
2.1 Breve histórico do Desenvolvimento Urbano e Populacional de São Carlos-SP: O contexto histórico em que se inseriram as universidades públicas e o período atual.	p.14
2.2 A forte presença dos imigrantes no crescimento demográfico da cidade de São Carlos-SP.	p.16
2.3 A lógica empresarial do mercado imobiliário voltado aos estudantes dentro de São Carlos-SP.	p.18
2.4 A distribuição espacial das universidades em São Carlos-SP: O crescimento imobiliário registrado pelas bases cartográficas.	p.21
3.0 CONCEITOS TEÓRICOS DAS PRINCIPAIS CATEGORIAS GEOGRÁFICAS.	p.23
4.0 INFORMAÇÕES TÉCNICAS OBTIDAS EM ENTREVISTAS AOS ESTUDANTES DAS UNIVERSIDADES PÚBLICAS DE SÃO CARLOS-SP.	p.28
5.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS.	p.48
6.0 REFERÊNCIAS.	p.49

1.0 INTRODUÇÃO

É importante esclarecer que o principal público alvo deste trabalho são os estudantes das duas Universidades Públicas de São Carlos-SP: a Universidade Federal de São Carlos (UFSCAR) e a Universidade de São Paulo (USP), conhecidas em São Carlos-SP pelas grandes inovações e pesquisas tecnológicas que desenvolvem por muitas décadas. Por serem instituições públicas de ensino, pesquisa e extensão de excelência, atraem um público alvo de estudantes que tem como objetivo a qualificação acadêmica profissional gratuita, mesmo acompanhada de alguns gastos.

Este trabalho trata sobre as realidades sócioespaciais que os estudantes de fora (não totalmente residentes) ocasionam na cidade de São Carlos-SP, procurando entender o fenômeno estudado e estabelecendo uma conexão com a totalidade (sem restringir-se a localismos), considerando os interesses de diferentes classes sociais, as transformações do espaço como uma mercadoria para um público específico e o espaço vivido pelos estudantes.

Ao entender que o espaço é socialmente construído, no tocante à estrutura do sistema capitalista que define sua configuração, é fundamental considerar que as ações dos agentes locais estão associadas com grupos de ações, muitas vezes, de âmbito global.

Dessa forma, este trabalho de conclusão de curso (TCC) tem como meta compreender a expansão imobiliária do município são-carlense, especificando a atração de estudantes com ela. Parte-se da hipótese de que a influência de seis décadas das universidades públicas consolidou, na cidade de São Carlos-SP, um tecnopolo de excelência dentro do Estado de São Paulo, fundamental para a atração de investimentos que contribuíram para seu crescimento econômico, sua reestruturação espacial e para o crescimento acelerado do mercado imobiliário.

Dessa forma, é fundamental estudar um processo imobiliário no espaço urbano, para analisar sua dinâmica numa cidade que tem como destaque as pesquisas universitárias que atraem investimentos e serviços para o município. Entender como os estudantes vivem, como influenciam economicamente essa indústria imobiliária é essencial para conhecer a

proporção do crescimento nos últimos anos, entender o desenvolvimento do município são-carlense.

É essencial explicitar que o objetivo geral do trabalho é compreender a importância da população de estudantes flutuantes (que não vivem na cidade, e residem no local para estudos presenciais nas instituições acadêmicas) na produção do espaço urbano da cidade de São Carlos-SP através da observação de bairros periféricos da Universidade Federal de São Carlos (UFSCar) e da Universidade de São Paulo (USP).

Para conseguir esse objetivo, foi feita análise das informações das grandes empresas de consultoria imobiliária que atuam na cidade, obtidas através de entrevistas, pesquisa e de outros materiais bibliográficos disponíveis. E ainda pela observação dos “edifícios designados aos estudantes” (quitinetes), de como eles se estruturam na paisagem.

Também foram estabelecidos alguns objetivos específicos: compreender a mudança espacial que o mercado imobiliário ocasionou nos bairros urbanos, tendo em vista aqueles próximos às universidades; tratar de como os estudantes habitam-se à nova moradia e a nova realidade vivida; compreender um processo de apropriação do espaço urbano feito pela indústria imobiliária e quais as consequências sociais ocasionadas.

2.0 DADOS CADASTRAIS E CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS-SP

São Carlos é um município brasileiro localizado no interior do estado de São Paulo, próximo de seu centro geográfico, e a uma distância rodoviária de 231 quilômetros da capital paulista. Com uma população de 221.936 habitantes (IBGE/2010), distribuídos em uma área total de 1.141 km², é a 13.^a maior cidade do interior do estado em número de residentes.

Abaixo há informações cartográficas e um mapa (com a devida escala) ilustrando a localização geográfica da cidade de São Carlos-SP dentro Estado de São Paulo (BR).

Figura 1: Localização geográfica de São Carlos

FONTE: Wikipédia.

TABELA 1: Localização Geográfica	
Região Administrativa do Estado de São Paulo (BR)	Região Administrativa Central
Distritos associados ao distrito sede	Santa Eudóxia (fundada em 1933)
	Água Vermelha (criada em 1948)
Sub-distritos associados e conurbados	Bela Vista São-carlense (fundado em 1981 - refundação do sub-distrito Ana Prado de 1959)
	Vila Nery (fundado em 1981)
Área total do município (Km ²)	1 140,920 km ² ^[3]
Área urbana (km ²)	67,25 km ²
Limites de coordenadas (graus)	37º Rumo nordeste
	47º30´ e 48º30´ Longitude Oeste
	21º30´ e 22º30´ Latitude Sul
Limites geográficos: cidades (distância)	Norte: Rincão (58 km), Luís Antônio (90 km), Santa Lúcia (52 km)
	Sul: Ribeirão Bonito (33 km), Brotas (60 km), Itirapina (27 km)
	Leste: Descalvado (35 km), Analândia (41 km)
	Oeste: Ibaté (15 km), Araraquara (45 km), Américo Brasiliense (52 km)

Fonte: IBGE (2010)

TABELA 2: Densidade Populacional	
População residente (hab/milhares)	Total: 221.936 Homens: 108.875 Mulheres: 113.061 Urbana: 213.070 Rural: 8.866
Densidade demográfica (hab/Km ²)	194,5 hab/Km ² (IBGE/2010) ^[4]
Área total (Km ²)	1.140,9 Km ²
Área Urbana (Km ²)	Área Urbana total: 67,25 km ² Urbana ocupada: 33 km ² Área construída em perímetro urbano: 60% Área vazia: 40%
Crescimento em média anual (%)	2,61%
População área urbana (%)	95,10%
Prédios cadastrados (milhares)	87.147
Número de eleitores (hab/milhares)	163.335 (TRE/Mar 2011) ^{[31][32]}
Frota de veículos (milhares)	130.844 (DENATRAN-RENAEST/Mar 2011)
População universitária flutuante (hab/milhares)	19.400 (2006)
Renda per capita (R\$)	R\$ 17.941,4 (IBGE/2008)
IDH	0,841 (SP: 17º) – elevado PNUD/2000

Fonte: IBGE (2010)

2.1 Breve histórico do Desenvolvimento Urbano e Populacional de São Carlos-SP: O contexto histórico em que se inseriram as universidades públicas e o período atual

São Carlos foi fundada oficialmente em 4 de Novembro de 1857 por iniciativa de Antônio Carlos de Arruda Botelho (Conde do Pinhal) e Jesuíno José Soares de Arruda, seguindo uma tradição religiosa: foi esta data do dia de São Carlos Borromeu, padroeiro da cidade.

Em 1865, o povoado tornou-se vila, com o nome de São Carlos do Pinhal, e em 1880 foi elevada oficialmente a cidade, desmembrando-se de Araraquara. Sua denominação foi reduzida de São Carlos do Pinhal a São Carlos no ano de 1908.

De forma sucinta, a história da cidade pode ser dividida em 2 momentos: do ciclo da economia cafeeira e do pólo industrial educacional.

De certa forma, é importante salientar que a economia cafeeira teve desdobramentos específicos, mas a ênfase histórica neste trabalho é entender como se estabeleceu a condição para que São Carlos viesse a ser um tecnopolo científico.

“Os conhecimentos dos imigrantes e a chegada de imigrantes de outros centros urbanos, nas décadas de 30 e 40, consolidaram a indústria como a principal atividade de São Carlos, que chegou a década de 50 como centro manufatureiro com relevante expressão industrial entre as cidades do interior do estado de São Paulo” (ZANCUL, p.23).

No entanto, foi a elite urbano-industrial que possibilitou investimentos para a instalação de indústrias e infra estruturas suficientes para a instalação das universidades públicas de excelência, Universidade de São Paulo (USP) e Universidade Federal de São Carlos (UFSCAR), pois tais investimentos foram responsáveis e propiciaram um meio concentrador de técnica e ciência.

Atualmente, a cidade é conhecida pelo nome de "Cidade do Clima", devido ao clima seco e ameno. Hoje é conhecida como a "Capital da Tecnologia". Uma boa parcela da população (superior a metade) é descendente de italianos, tanto que a cidade era conhecida na Itália como

"Piccola Itália". O restante é composto principalmente por descendentes de espanhóis, sírio-libaneses, portugueses, africanos, alemães, e japoneses, embora muitos tenham origem mista.

No atual início do século XXI, a cidade é um importante centro regional industrial, com a economia fundamentada em atividades industriais e na agropecuária (neste setor, destaca-se a produção de cana-de-açúcar, laranja, leite e frango). Servida por vários sistemas rodoviário e ferroviário, São Carlos conta com uma unidade comercial da multinacional Suíça Leica-Geosystems e com unidades de produção de algumas empresas multinacionais, dentre as quais a Volkswagen, Faber-Castell (a subsidiária são-carlense é a maior do grupo em todo o mundo, produzindo 1,5 bilhões de lápis por ano), Electrolux, Tecumseh e Husqvarna. Algumas unidades de produção são de empresas nacionais, dentre as quais Toalhas São Carlos, Tapetes São Carlos, Papel São Carlos, Prominas Brasil Opto Eletrônica e Latina.

Atendendo às necessidades locais, e, em certos aspectos, regionais, há uma rede de comércio e serviços distribuída em lojas de rua, postos de conveniência e um shopping Center (rede Iguatemi). No campo de pesquisas, além das universidades, estão presentes no município dois centros de desenvolvimento técnico da Embrapa.

Os dois campi da Universidade de São Paulo (USP), a Universidade Federal de São Carlos (UFSCar), o Instituto Federal de São Paulo (IFSP) e outras duas instituições de ensino superior particulares, o Centro Universitário Central Paulista (UNICEP) e as Faculdades Integradas de São Carlos (FADISC) tornam intensa a atividade universitária no município, que conta com uma população flutuante de mais de vinte mil graduandos e pós-graduandos, boa parte atraída de outras cidades e estados.

2.2 A forte presença dos imigrantes no crescimento demográfico da cidade de São Carlos-SP

Início esta parte do texto salientando que, ao tratar de uma população estudantil flutuante, é indispensável sintetizar o contexto do imigrante dentro do local de estudo, uma vez que a população estudantil, alvo das práticas imobiliárias que estão em estudo, faz parte dessa mesma população de imigrantes. Mas, neste trabalho, há uma análise mais restrita sobre essa população imigrante dentro de um contexto mais recente, sem abandonar dados de densidade populacional de períodos mais antigos em direção ao presente, pois isso é indispensável para entender a evolução e processo do crescimento demográfico ao longo dos anos (dados esses essenciais para qualquer empresa imobiliária averiguar para ter garantias e certezas de investimentos e expectativas de demanda).

Conforme os censos demográficos levantados no final do século XIX e início do século XX (Revista Histedbr, ed. 2005, p.48) há discrepâncias e discussões acerca da população são-carlense – problema, aliás, que envolve de maneira geral os estudos demográficos no Brasil – no entanto o crescimento é espantoso. Entre 1874 e 1900, a população teve um crescimento de aproximadamente 708% em um intervalo de 26 anos ou, ainda, de 693% em 36 anos, na pior das estatísticas.

Comprova-se um grande crescimento demográfico a partir da década de cinquenta. Na Revista Histedbr (2005, p.48), foi obtida a seguinte tabela que mostra o crescimento populacional ocasionado devido à vinda de imigrantes (sobretudo italianos). Além de justificada pela alta taxa de natalidade na época, presente todo o país.

Tabela 3: População/ano								
Ano	1874	1886	1900	1910	1916	1935	1940	1950
População	6897	16104	55729	54720	60000	51620	48609	47731
Indicação	-1	(1) e (2)	-2	-2	(2) e (3)	-1	-1	-1

(1) Truzzi, 1986, p. 30 e p. 143

(2) *Almanach-Album de São Carlos*, 1916.

(3) Camargo, 1916.

Fonte: Revista Histedbr (formato de artigo)

Conforme os dados obtidos pelo IBGE (1991-2009), a partir de 1991 o crescimento demográfico é consideravelmente grande e rápido. E segundo o próprio censo levantado pelo IBGE (1991-2009), as novas pesquisas têm mostrado que a migração aumentou.

Na cidade de São Carlos-SP, segundo o IBGE (2000), a população mostra considerável número de famílias e pessoas individualmente que migraram de outras regiões (ver quadro ao abaixo).

Tabela 4: histórico populacional de São Carlos-SP	
Ano	População
1920	54.225
1940	48.609
1950	47.731
1960	61.287
1970	85.425
1980	119.535
1991	158.221
1996	175.517
2000	192.998
2002	204.354
2004	210.986
2007	212.956
2008	218.080
2009	220.463

FONTE: IBGE (2000).

Segundo o IBGE (2006), a população universitária flutuante correspondia a 19.400 pessoas, número correspondente à população universitária que não reside na cidade e está presente para realizar suas atividades acadêmicas presenciais. Nesse ano de 2006 não foi feito o censo,

mas em 2007 que, conforme IBGE (2007), acusa 212.956 pessoas, incluindo a população universitária flutuante.

Através de dados coletados pelo IBGE (2000) São Carlos-SP tem a densidade demográfica equivalente a 186,7 hab/km²; área urbana ocupada é de 33 km²; a área construída em perímetro urbano corresponde a 60% e a área vazia corresponde a 40%. Segundo o IBGE (2000-2009), o crescimento médio anual de São Carlos é de 2,61%. Os dados censitários dos últimos anos comprovam que a população migrante é crescente ao longo dos anos, e a população universitária flutuante, conforme o próprio IBGE, é expressiva.

2.3 A lógica empresarial do mercado imobiliário voltado aos estudantes dentro de São Carlos-SP

É importante salientar que, a pedido das imobiliárias consultadas, só serão apresentadas informações coletadas em entrevistas, porém não foi possível obter dados estatísticos específicos por não encontrar informações percentuais numéricas pontuais por recusa das próprias empresas em disponibilizá-las. Foram marcadas diversas entrevistas com o órgão municipal da prefeitura (Secretaria da Habitação), porém a disponibilidade de dados específicos e registros mais pontuais não foram disponibilizados. Todavia, a longo das entrevistas, foi possível entender a proporção do crescimento e investimento das Imobiliárias neste município através de conversas informais.

Inicialmente, foi contextualizado esse crescimento ao longo dos anos. Conforme diversos relatos em entrevistas, é fato que, no passado, alguns donos de imóveis, ao procurar a imobiliária, colocavam restrições à formação de repúblicas, porque os proprietários ficam com medo de que esses inquilinos estragassem seus imóveis e incomodassem vizinhos, preocupados com possíveis cargas judiciais de situações que pedissem vistoria de desocupação de inquilinos que causaram danos à propriedade. Essas restrições existiam devido a uma grande tendência, por parte da sociedade local, em generalizar o comportamento dos estudantes (jovens) devido a casos isolados envolvendo estudantes estrangeiros (de fora da cidade). Nas décadas de 50, 60 e 70 (anos iniciais da atuação das universidades públicas no município) adotavam-se medidas preventivas em relação a todos estudantes. Além disso, casos de

inadimplência e danificação de imóveis são passíveis de serem recorrentes a qualquer indivíduo da sociedade e algazarras podem ser realizadas por qualquer grupo de jovens.

No entanto, o interessante de analisar nesse contexto é que as restrições estereotipadas eram adotadas apenas em relação aos estudantes estrangeiros, assim como a falta de paz é atribuída, exclusivamente, aos estudantes de outras cidades ali instalados. Assim, conclui-se que, apesar da sociedade local não possuir, muitas das vezes, referências anteriores da vida e da índole dos estudantes estrangeiros e, ainda existir entre eles uma relação de desconhecimento, estes estudantes não são considerados absolutamente anônimos pela sociedade porque sempre são referidos como “estudantes da USP ou estudantes da UFSCAR”, atribuindo-lhes uma importância do meio científico-acadêmico.

No contexto atual, os imperativos que restringiam aluguel a estudantes, que limitavam o número de estudantes no imóvel e, que frequentemente abortavam possibilidades de alugar para estudantes, principalmente, do sexo masculino (devido o estereótipo de algazarras ou maiores possibilidades de danos ao imóvel), rapidamente, no fim da década de 1970 em diante, começaram a sofrer profundas alterações.

Conforme relato de funcionários das imobiliárias que atenderam a entrevistas, há uma grande demanda por repúblicas maiores e, embora a oferta de imóveis maiores não seja tão expressiva devido a restrições dos donos, essa é uma realidade que está mudando devido à constatação numericamente massiva de que os estudantes são “bons inquilinos” devido à restrita inadimplência e alta rentabilidade. Além do mais, quando o imóvel está em bairros próximos das Universidades, é preferível para muitos moradores que possuem mais de um (1) imóvel, alugá-lo para estudantes que (em muitos casos) moram em grande número e dividem as despesas. Além disso, os preços de imóveis são muito variados: de acordo com empresas imobiliárias, os de quitinetes variam de R\$190,00 à R\$450,00; os da maioria dos apartamentos vão de R\$400,00 à R\$650,00; e os de casas de R\$400,00 a R\$1500,00, dependendo principalmente da localização.

A dinâmica imobiliária, através do deslocamento das atividades do setor, nos ajuda a compreender as mudanças na estrutura intraurbana

(Abramo, p.422). Dessa forma, a ação conjunta dos capitais incorporadores será sempre em busca desse novo mercado consumidor, pois as imobiliárias tornaram-se literalmente produtores da moradia no mercado mais eminente e eficiente na acumulação de capital. Das cinco (5) imobiliárias entrevistadas, três (3) apresentaram uma margem de lucro predominante com o público estudantil, em valores aproximados a 65%, 57%, e 62% do total arrecadado (ou seja, a atividade imobiliária é predominantemente para o público estudantil).

Dessa forma, as imobiliárias são taxativas em investirem/atuarem onde houver possibilidades de transformação, ou seja, o movimento imobiliário é dirigido por uma estrutura espacial preexistente de estoque residencial, sobretudo em bairros próximos às universidades e na região central da cidade.

“Para realizarem seus ganhos, os agentes imobiliários utilizam estratégias de ação, tais como a atuação de forma concentrada, delimitando áreas de valorização (bairros periféricos), a inovação/diferenciação do produto-habitação. Essa inovação não se refere apenas aos atributos do imóvel em si, como alteração o padrão de ocupação de toda uma área, valorizando-a em relação às outras áreas da cidade. Essas estratégias se traduzem em externalidades, que são incorporadas ao valor dos imóveis, definindo assim, acesso diferenciado das famílias com diferentes rendimentos”. (ABRAMO, p.422)

Dessa forma os agentes imobiliários estabelecem a valorização imobiliária dos bairros, o público alvo e, gradualmente, uma nova caracterização dos moradores de determinada área da cidade. A estratégia de inovação para atrair demanda se traduz na oferta da “boa habitação” com todos os seus atributos intrínsecos (características físicas), e extrínsecos (acessibilidades e bem-estar que se permite usufruir). Esses atributos justificam os valores de uso do imóvel, por sua condição essencial de abrigo do estudante ao espaço inserido, bem como representa um ativo da economia familiar: uma vez que há uma grande porcentagem de pais ou responsáveis bancando seus filhos(as) fora de casa.

“A estratégia de inovação da habitação para atrair demanda, serve para diferenciar o novo imóvel do estoque existente, e com isso produz um efeito ‘depreciador’ no estoque, que perde a atratividade anterior, elevando a importância das novas construções. Depura-se daí, o importante papel da dinâmica imobiliária na estruturação do espaço, via investimentos capazes de deslocar a demanda e influenciá-la em suas decisões”. (ABRAMO, p.423)

2.4 A distribuição espacial das universidades em São Carlos-SP: O crescimento imobiliário registrado pelas bases cartográficas

A ocupação dos estudantes pode ser demonstrada por mapas que contextualizem sua evolução, sobre os principais bairros periféricos que, ao longo dos anos, foram crescendo com o aumento da população estudantil. Outra informação essencial é que o crescimento populacional e ampliação das manchas urbanas podem ser notados como uma evolução demográfica que ocorreu acentuadamente. O mapa abaixo demonstra a expansão da área urbana.

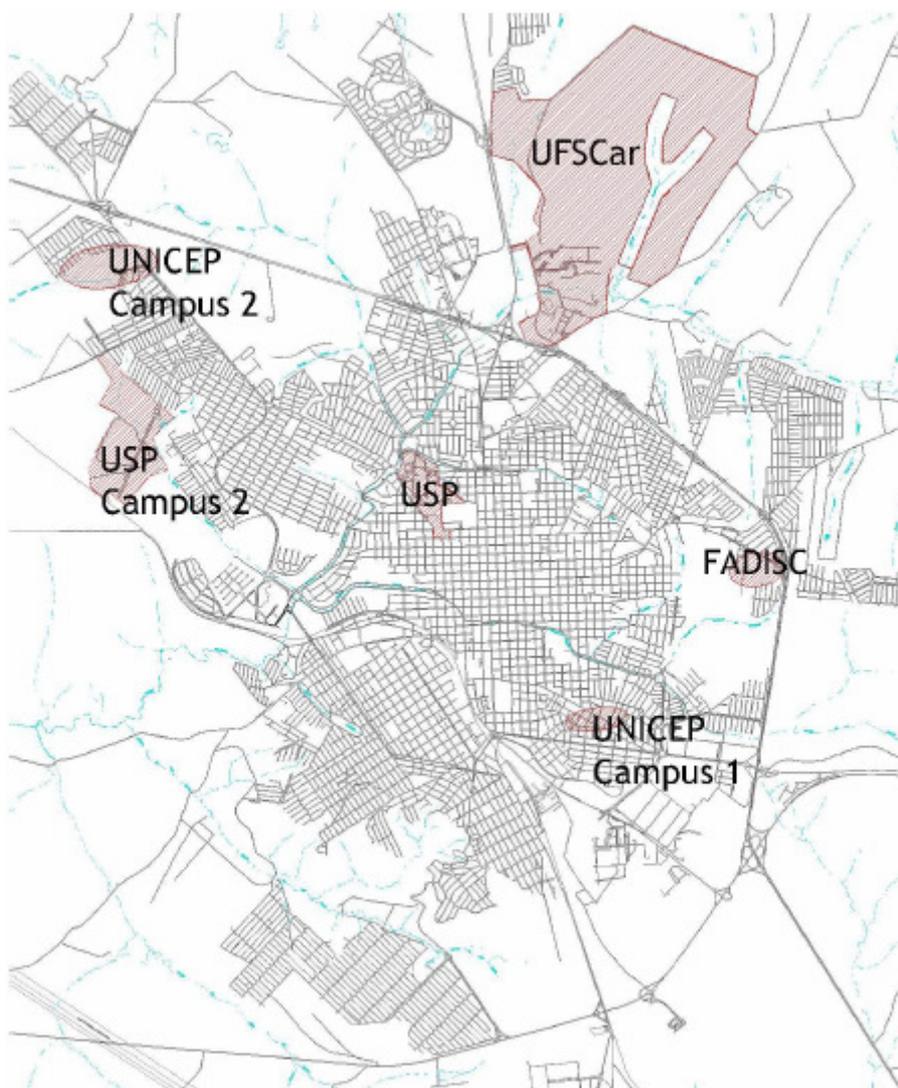
Figura 2: Mapa da expansão da área urbana



Fonte: Prefeitura Municipal de São Carlos, encontrado no texto “Habitação estudantil: Avaliação pós-ocupação em São Carlos-SP” (ZANCUL, p.24)

Ao tratar da base cartográfica, é importante apresentar mapas que retratem o crescimento do campus das universidades. As universidades apresentam sua distribuição espacial ao longo da cidade, o mapa abaixo as ilustra.

Figura 3: Mapa da localização do campus das universidades de São Carlos-SP



Fonte: Prefeitura Municipal de São Carlos, encontrado no texto “Habitação estudantil: Avaliação pós-ocupação em São Carlos-SP” (ZANCUL, p.27)

Outro fator importante é o adensamento populacional que a cidade de São Carlos teve ao longo desde década de 50. Esse é um dado essencial para comprovar o processo de crescimento urbano da cidade, pois, ao observá-lo, comprova-se o porquê.

3.0 CONCEITOS TEÓRICOS DAS PRINCIPAIS CATEGORIAS GEOGRÁFICAS

Nesta parte do trabalho, é fundamental salientar que serão trazidos os principais conceitos teóricos de cada categoria importante dentro da ciência geográfica, dos mais gerais até os mais específicos, que tratam das lógicas imobiliárias. Seria muito falho tratar do mercado imobiliário sem contextualizar geograficamente o seu campo de ação. Após essa etapa, podemos analisar dados coletados e estudar mais diretamente, na prática, a ação do mercado imobiliário e seu envolvimento com a classe estudantil.

O primeiro conceito teórico, já abordado anteriormente, parte-se do espaço geográfico. O primeiro conceito é o espaço geográfico, segundo a concepção de Lefevre:

“O espaço geográfico é o contínuo resultado das relações sócio-espaciais. Tais relações são econômicas (relação sociedade-espaço mediatizada pelo trabalho), políticas (relação sociedade-Estado ou entre Estados-Nação) e simbólico-culturais (relação sociedade-espaço via linguagem e imaginário). A força motriz destas relações é a ação humana e suas práticas espaciais”. (LEFÉBVRE, p.59)

Ao partirmos do espaço geográfico temos que considerar a organização social dentro dele que, Segundo Roberto Lobato Correia:

“A organização espacial, ou seja, o conjunto de objetos criados pelo homem e dispostos sobre a superfície da Terra, é assim um meio de vida no presente (produção), mas também uma condição para o futuro (reprodução)...” (Pág. 55. *Região e organização espacial* 7. ed. São Paulo : Ática, 2002).

Partindo do princípio de que a organização espacial traz como consequência a construção do espaço urbano, Roberto Lobato Corrêa define o que seria o espaço urbano.

“Em termos gerais, o 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 serviço e de gestão; áreas industriais e áreas residenciais, distintas em termos de forma e conteúdo social; áreas de lazer; e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este conjunto de usos da terra é a organização espacial da cidade ou simplesmente o espaço urbano fragmentado”. (p.01)

Correa (1995) caracteriza especificidades desse espaço urbano: “o espaço urbano é fragmentado, pois possui diferentes tipos de uso - áreas comerciais, industriais, residenciais ou de expansão urbana. No entanto, essas diversas áreas encontram-se articuladas através dos chamados fluxos, ou seja, pela circulação de pessoas, de mercadorias, de investimentos ou de decisões”.

“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 o espaço dividido em os proprietários fundiários e dos meios de produção, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos”. (p.11, 2002)

Segundo esse autor, esse espaço urbano é produzido pelos proprietários dos meios de produção (sobretudo os grandes industriais); os proprietários fundiários; pelos promotores imobiliários (alvo nesse trabalho); pelo Estado e os grupos sociais excluídos. Todos agem de forma conjunta, resultando suas ações no espaço, criando resistências (rugosidades), e um conjunto de medidas normativas são efetuadas por força desses agentes reguladores, no intuito de atender finalidades específicas na configuração do espaço urbano.

Porém, é importante tratar sobre o conceito de renda da terra, inerente aos agentes imobiliários, que lhe dão o valor conforme a especulação que fazem.

“Renda da terra é parte do produto da terra que é paga ao seu proprietário pelo uso dos poderes originais e indestrutíveis do solo”. (Ricardo, D. Princípios. Pág. 33).

Tendo em vista que David Ricardo partiu do conceito de renda da terra, abrangendo-o e tratando de quatro tipos de renda: Renda Absoluta, Renda de Monopólio e as Rendas Diferenciais I e II. No caso desse TCC, restringe-se a tratar apenas da Renda Monopólio, determinada pela condição única do solo em relação ao mercado (Valor). Ao tratar da renda da terra, inserido seu valor financeiro, deve considerar-se o seu valor em áreas urbanas, assim definido por Villaça (1998): “o capital específico, cada terreno particular permite maior ou menor valorização pelo acesso que sua localização propicia aos efeitos úteis de aglomeração”.

Dessa forma, a valorização da terra urbana é constantemente manipulada, controlada e determinada pelos promotores imobiliários. A citação abaixo explica quem são os promotores imobiliários, conforme Roberto Lobato Corrêa, e como planejam suas ações logísticas.

“Os promotores imobiliários são um conjunto de agentes que realizam, parcialmente ou totalmente, as seguintes operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro”. (CORRÊA, 1995, p.3)

Ao tratar diretamente dos agentes imobiliários, Corrêa (1995, p.03) faz o seguinte questionamento: “Produzir habitações com inovações, com valor de uso superior às antigas, obtendo-se portanto, um preço de venda cada vez maior, o que amplia a exclusão das camadas populares. É possível haver a produção de habitações para os grupos de baixa renda? Quando esta produção é rentável?”.

Segundo o autor, é rentável em três circunstâncias: se são superocupadas por várias famílias ou por várias pessoas solteiras que alugam um cômodo, se a qualidade da construção for péssima (com seu custo reduzido ao mínimo) e quando se verifica enorme escassez de habitações. Estão demonstradas na seguinte citação as principais estratégias.

“A estratégia basicamente é a seguinte: dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável; e, depois, obtém-se ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não solvável. Exemplos: BNH, COHABS, FGTS. As estratégias dominantes, de construir habitações para a população que constitui a demanda solvável, têm um significativo rebatimento espacial. De fato, a ação dos promotores se faz correlacionada a: preço elevado da terra de auto-status do bairro; acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte; amenidades naturais ou socialmente produzidas; e esgotamento dos terrenos para a construção e as condições físicas dos imóveis anteriormente produzidos. A atuação espacial dos promotores se faz de modo desigual criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. E, na medida em que os outros setores do espaço produzem conjuntos habitacionais populares, a segregação é ratificada”. (CORRÊA, 1995, p.03)

A ação imobiliária seria impossível sem a organização espacial (já conceituada) do espaço urbano promovido pelo Estado. A atuação estatal é complexa e variável no tempo e espaço, reflete a dinâmica da sociedade da qual faz parte (incluindo a população estudantil tema do projeto de pesquisa). Na próxima citação, Corrêa foi objetivo ao dizer quais são os instrumentos que o poder estatal pode empregar no espaço urbano, uma vez que interferem diretamente na logística imobiliária.

“O Estado dispõe de um conjunto de instrumentos que pode empregar em relação ao espaço urbano. São os seguintes: direito de desapropriação e precedência na compra de terras; regulamentação do uso do solo; controle de limitação dos preços das terras; limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar; impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização; taxaço de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do

espaço urbano; mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço; investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros, e implantação de infraestrutura; organização de mecanismos de créditos à habitação; e pesquisas, operações-testes como materiais e procedimento de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material". (CORRÊA, 1995, p.04)

Outro conceito de fundamental importância é o lugar, que constitui a dimensão da existência que se manifesta através "de um cotidiano compartilhado entre as mais diversas pessoas, firmas, instituições—cooperação e conflito são a base da vida em comum" (Milton Santos, 2002).

"Hoje, o lugar, espaço da concretização das possibilidades do mundo, não pode mais ser explicado por si mesmo, mas somente a partir de uma lógica que envolve as relações globais mediadas por objetos e sistemas técnicos" (SANTOS, 2002).

Trata-se de um conceito que nos remete à reflexão de nossa relação com o mundo. Para Milton Santos esta relação é local-global. O conceito de lugar induz a análise geográfica a uma outra dimensão - a da existência - "pois se refere a um tratamento geográfico do mundo vivido" (Milton Santos, 2002).

De certa forma, o lugar se singulariza a partir de visões subjetivas vinculadas a percepções emotivas, mas também pode ser entendido numa perspectiva de espaço vivido, considerando um desdobramento do espaço geográfico ligado pelos: objetos, ações, técnica, o tempo. Nessa perspectiva, Milton Santos entende o lugar numa perspectiva social, transcendendo a singular.

"... no lugar, nosso próximo, se superpõe, dialeticamente ao eixo das sucessões, que transmite os tempos externos das escalas superiores e o eixo dos tempos internos, que é o eixo das coexistências, onde tudo se funde, enlaçando definitivamente, as noções e as realidades de espaço e tempo". (SANTOS, 2002, p.38)

Isso implica em compreender o lugar através de nossas necessidades existenciais quais sejam: localização, posição, mobilidade, interação com os objetos e/ou com as pessoas. Identifica-se esta perspectiva com a nossa

corporeidade e, a partir dela, o nosso estar no mundo, no caso, a partir do lugar como espaço de existência e coexistência.

Resulta daqui sua visão de mundo vivido local–global, lugar expressa relações de ordem objetiva em articulação com ordens subjetivas, relações verticais (resultadas do poder hegemônico), imbricadas com relações horizontais de coexistência e resistência.

4.0 INFORMAÇÕES TÉCNICAS OBTIDAS EM ENTREVISTAS AOS ESTUDANTES DAS UNIVERSIDADES PÚBLICAS DE SÃO CARLOS-SP

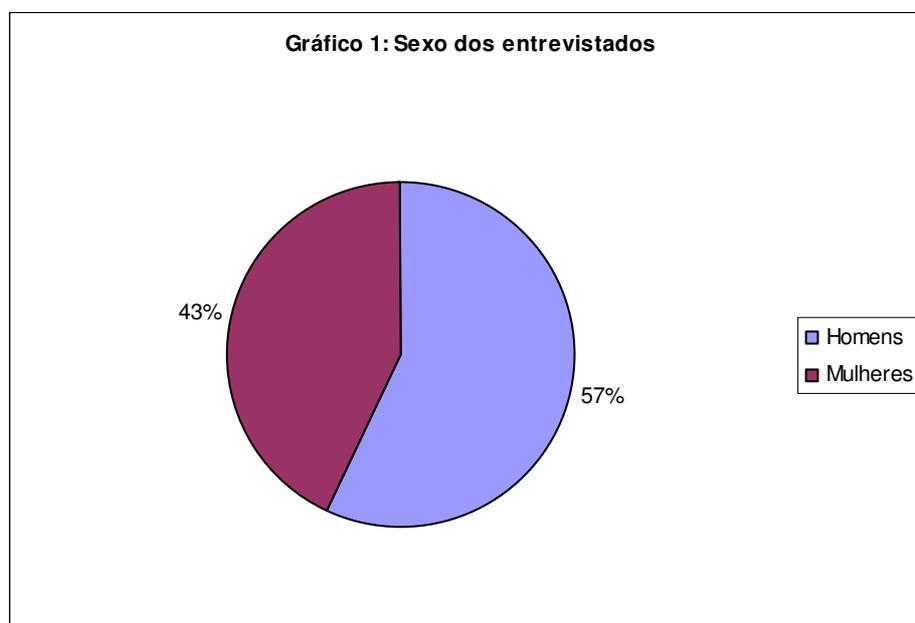
Informo que, nesse capítulo, serão apresentados dados coletados diretamente dos estudantes das Universidades Públicas no ano de 2011 durante os meses de abril à agosto desse mesmo ano. Todos esses dados numéricos apresentados foram coletados pessoalmente através de aplicação de denso questionário respondido pessoalmente, porém a maioria recebeu o questionário via digital apropriado, respondeu-o e repassou por e-mail. As informações requeridas sobre determinados alunos estão explicitadas nas tabelas e gráficos apresentados.

Atende-se de que as tabelas revelam, por si só, as perguntas do questionário, pois todos os elementos (características ou opiniões dos entrevistados) expressa nas tabelas e gráficos se refere as questões respondidas do questionário

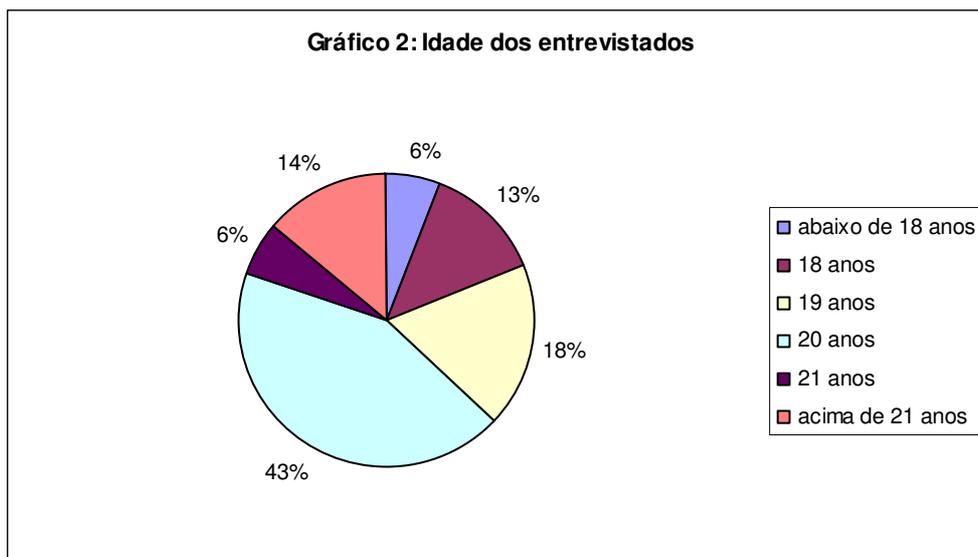
Deve-se informar que foram registrados, no total, quarenta indivíduos que cursam graduação nas universidades públicas da Universidade de São Paulo (USP) e Universidade Federal de São Carlos (UFSCAR) presentes na cidade de São Carlos-SP e estão alugando imóveis na cidade durante a conclusão dos seus respectivos cursos. A tabela abaixo (tabela 5) ilustra o número de estudantes entrevistados e os respectivos cursos nos quais estão formando-se e informações gerais sobre eles.

Tabela 5: Cursos dos estudantes entrevistados		
Cursos entrevistados	Frequência	Frequência (%)
Engenharia Civil	7	18
Ciência da Computação	6	15
Arquitetura	4	10
Engenharia de materiais	2	5
Engenharia da Computação	7	18
Química	3	8
Fisioterapia	5	13
Física	2	5
Estatística	4	10
Total de entrevistados	40	100

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.



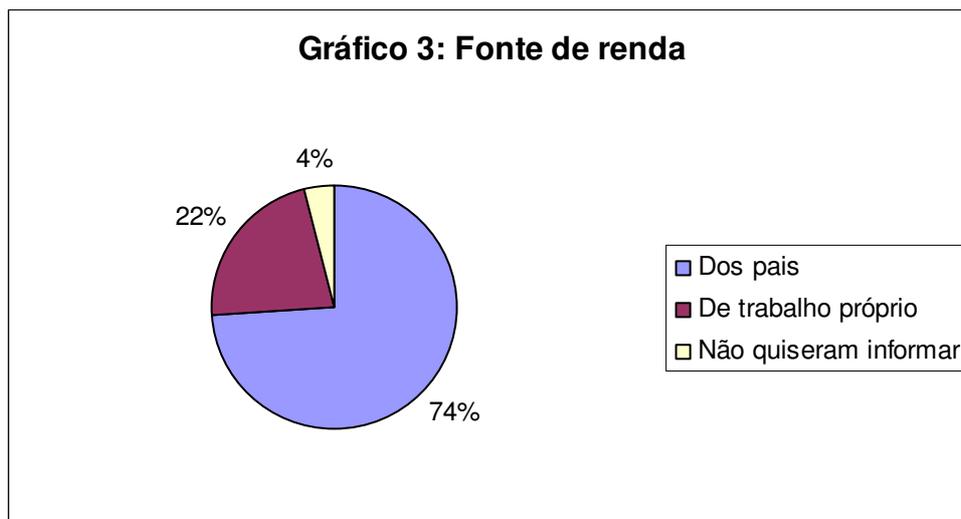
Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.



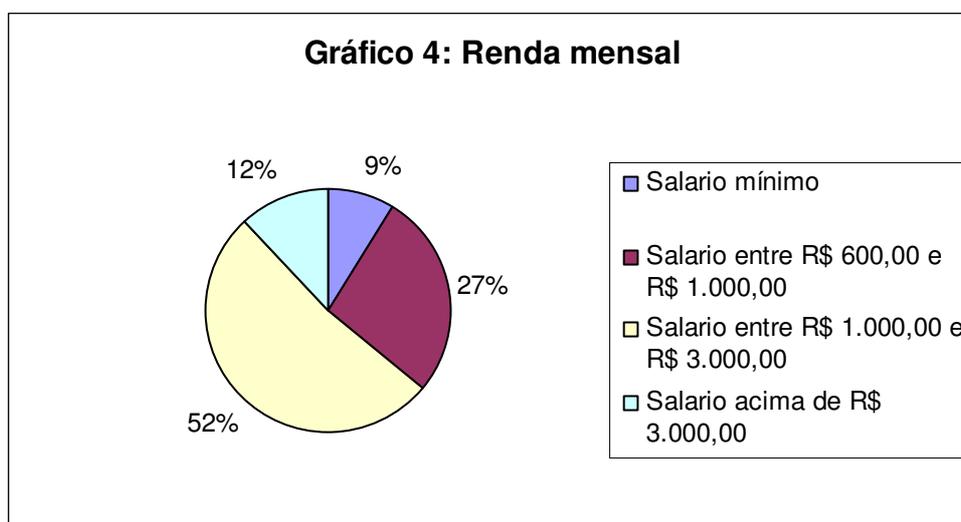
Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 6: origem dos entrevistados		
Origem	Frequência	Frequência Relativa (%)
Estado de São Paulo: Cidade Pequena	4	10,0
Estado de São Paulo: Cidade Média	12	30,0
Estado de São Paulo: Cidade Grande	13	32,5
São Paulo (capital)	7	17,5
Outros Estados	4	10,0
Total	40	100,0
Parâmetro: cidade pequena de 100 mil hab., cidade média = 100 a 500 mil hab. e cidade grande = + de 500 mil hab.		

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.



Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.



Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

As tabelas abaixo (tabela 7, 8 e 9) mostram os tipos de moradia nas quais os estudantes entrevistados moravam antes de vir estudar no município são-carlense, os tipos de moradias que moram e a quantidade de indivíduos que vivem sob o mesmo teto.

Tabela 7: Tipo de moradia anterior a estadia em São Carlos-SP		
Tipo de Moradia anterior a atual	Frequência	Frequência Relativa (%)
Casa	22	55,0
Apartamentos	11	27,5
kitnet	0	0,0
Outros (ex: edículas, chácaras, fazendas, pensionatos e etc)	7	17,5
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 8: Número de pessoas que moram em moradias alugadas em São Carlos-SP		
Tipo de Moradia anterior a atual	Frequência	Frequência Relativa (%)
Casa (mora sozinho)	0	0,0
Casa (mora 2-4 pessoas)	11	27,5
Casa (mora mais de 4 pessoas)	3	7,5
Apartamentos (mora sozinho)	6	15,0
Apartamentos (mora 2-4 pessoas)	5	12,5
Apartamentos (mora mais de 4 pessoas)	0	0,0
Kitnet (mora sozinho)	8	20,0
Kitnet (mora 2-3 pessoas)	3	7,5
Kitnet (mora mais de 3 pessoas)	0	0,0
Pensionato	4	10,0
Outros	0	0,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 9: Avaliação comparativa entre moradia atual com a(s) anterior(es)		
Moradia atual	Frequência	Frequência Relativa (%)
Pior	11	27,5
Igual	6	15,0
Melhor	23	57,5
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 10: Motivos considerados no processo de escolha das moradias				
Motivos	1º Motivo	2º Motivo	3º Motivo	Frequência total (%)
Localização	67%	21%	12%	100%
Preço do aluguel/ condomínio	77%	18%	5%	100%
Tamanho do apartamento	47%	39%	14%	100%
Possibilidade de ter quarto individual	63%	29%	8%	100%
Possibilidade de morar com amigos	41%	47%	12%	100%
Aparência do edifício	15%	21%	64%	100%
Segurança	84%	14%	2%	100%
Qualidade da construção	66%	29%	5%	100%
Existência da área de lazer	37%	27%	36%	100%

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Na tabela acima (tabela 10), são vários argumentos apresentados para justificar melhoras: individualidade obtida após vinda a cidade; tamanho do imóvel; o menor custo de vida (custo-benefício) em comparação ao custo de vida de cidades maiores do que São Carlos-SP (exemplos: São Paulo, Campinas, Ribeirão Preto, São José dos Campos e entre outros); localização dos imóveis; amizades feitas dentro do circuito universitário; qualidade física das moradias. Alguns apresentaram a cidade de São Carlos como muito agradável de se viver, tranqüila, calma e segura em relação à cidade de origem e, em muitos casos, foi notória a consideração da cidade como adequada para estudantes, por suas infraestruturas destinadas a esse público.

Apresentaram-se também restrições, como: alto custo de vida, comércio fraco (alegando falta de mercado 24 horas e farmácias em bairros próximos), má qualidade de trânsito, poucas opções de cultura e lazer, muita dependente economicamente da cidade às universidades e seus estudantes. Houve opiniões de indivíduos que não se adaptaram a cidade, de outros que não gostam do estilo e jeito da população da cidade; de indivíduos que opinaram que os cidadãos são-carlenses têm alguns defeitos acentuados (destacando-se a arrogância e, principalmente, uma tradição “caipira”), criticou-se o tamanho físico das lojas e shopping center (Iguatemi), o baixo número de bibliotecas na cidade (acaba usando apenas os acervos bibliográficos da própria Universidade em que estudam); e expuseram-se problemas de relacionamento com vizinhos (falta de bairros ou locais mais próprios as baladas e festas estudantis).

Na tabela 11 são apresentados porcentualmente os motivos que levaram os estudantes a escolherem as moradias nas quais habitavam quando responderam o questionário e, nas tabelas 12, 13, 14 e 15 são apresentados dados referentes aos serviços básicos.

Tabela 11: tratamento de água e esgoto nas moradias		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Sim (há tratamento de água)	31	77,5
Sim (há tratamento de esgoto)	2	5,0
Sim (há tratamento de água e esgoto)	7	17,5
Não (só tem tratamento de água)	0	0,0
Não (só tem tratamento de esgoto)	0	0,0
Não (sem tratamento de água e esgoto)	0	0,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 12: Perda temporária de energia (apagões) na moradia		
	Frequência	Frequência relativa (%)
Vivenciei perda temporária de energia na moradia	36	90,0
Nunca vivenciei uma perda temporária de energia na moradia	4	10,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 13: Qual a frequência de perda temporária de energia (apagões) na sua moradia		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Num período menor de um mês	0,0	0,0
Num período aproximado de um mês	0,0	0,0
Ocorre semestralmente	3,0	8,3
Ocorre anualmente	28,0	77,8
Ocorre de vez em quando/ raramente	5,0	13,9
Total	36,0	100,0
PS: Considerando apenas aqueles que vivenciaram perdas temporárias de energia (apagões) na sua moradia		

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 14: Coleta de lixo nos bairros		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ocorre diariamente	0	0,0
Ocorre 2-3 dias por semana	26	65,0
Ocorre mais de 3 dias por semana	12	30,0
Não há coleta de lixo no bairro	2	5,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 15: Proprietários de automóveis		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Sim	14	35,0
Não	26	65,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Nas tabelas a seguir (tabela 16), são registrados os meios de transportes utilizados pelos estudantes e as instalações de internet nas moradias (Tabelas 17, 18 e 19).

Tabela 16: Meios de Transporte para ir á universidade		
Meio de Transporte	Frequência	Frequência Relativa (%)
Apenas a pé	5	12,5
A pé+outros meios de transportes	20	50,0
De carro	7	17,5
Só de ônibus	3	7,5
Outros (bicicleta, moto, carona)	5	12,5
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 17: Moradias com computador		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Sim	23	57,5
Não	17	42,5
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 18: Moradias com internet rápida		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Sim	16	40,0
Não	24	60,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

4.1 Avaliação dos estudantes sobre a cidade de São Carlos-SP

Ao questionar-se a respeito das opiniões dos estudantes sobre o município, algumas tabelas foram elaboradas para perguntas fechadas (sim ou não) e outras sobre o “grau de qualidade” (ótimo, bom, regular, ruim, péssimo) considerando-se aqueles que decidiram não opinar em certas questões.

Tabela 19: Participação em eventos e campanhas promovidas pela Prefeitura Municipal		
Participação	Frequência	Frequência Relativa (%)
Sim	2	5,0
Não	38	95,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 20: Participação de eventos promovidos pelas Universidades		
Participação	Frequência	Frequência Relativa (%)
Sim	26	65,0
Não	14	35,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 21: oferta de transporte público		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ótimo	7	17,5
Bom	18	45,0
Regular	9	22,5
Ruim	5	12,5
Péssimo	1	2,5
Não sabe/Nada a Declarar	0	0,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 22: oferta de comércio e serviços		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ótimo	4	10,0
Bom	6	15,0
Regular	8	20,0
Ruim	15	37,5
Péssimo	4	10,0
Não sabe/Nada a Declarar	3	7,5
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 23: Arborização e áreas verdes no seu bairro		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ótimo	21	52,5
Bom	9	22,5
Regular	5	12,5
Ruim	3	7,5
Péssimo	0	0,0
Não sabe/Nada a Declarar	2	5,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 24: Limpeza das ruas e das calçadas		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ótimo	7	17,5
Bom	3	7,5
Regular	11	27,5
Ruim	8	20,0
Péssimo	9	22,5
Não sabe/Nada a Declarar	2	5,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 25: Iluminação das ruas e das calçadas		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ótimo	0	0,0
Bom	9	22,5
Regular	4	10,0
Ruim	23	57,5
Péssimo	4	10,0
Não sabe/Nada a Declarar	0	0,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 26: Segurança no bairro (considerando principalmente período noturno)		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ótimo	4	10,0
Bom	7	17,5
Regular	12	30,0
Ruim	9	22,5
Péssimo	6	15,0
Não sabe/Nada a Declarar	2	5,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 27: Principal atividade realizada no ambiente de moradia		
Atividades	Frequência	Frequência Relativa (%)
Estudo e leitura	6	15,0
Refeições diárias e Descanso	30	75,0
Receber amigos	4	10,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 28: Segurança contra assaltos e roubos		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ótimo	2	18,2
Bom	5	45,5
Regular	0	0,0
Ruim	2	18,2
Péssimo	2	18,2
Não sabe/Nada a Declarar	0	0,0
Total	11	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 29: Opinião sobre falta de espaço na moradia para realização de atividades cotidianas		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Sim (há falta de espaço)	31	77,5
Não (espaço é suficiente)	5	12,5
Não sabe/Nada a Declarar	4	10,0
Total	40	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

4.2 Avaliação dos estudantes sobre os edifício e apartamentos em que moram

As próximas questões questionam fatores e elementos subjetivos dos estudantes sobre o município em questão. As questões (apresentando os resultados numéricos nas tabelas) tratam apenas de estudantes que moram em edifícios (3 andares ou mais e em apartamentos separados num mesmo andar).

Tabela 30: Segurança contra acidentes nas escadas e demais locais de elevação		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ótimo	0	0,0
Bom	3	27,3
Regular	0	0,0
Ruim	6	54,5
Péssimo	0	0,0
Não sabe/Nada a Declarar	2	18,2
Total	11	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 31: Acessibilidade dos cadeirantes		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ótimo	0	0,0
Bom	0	0,0
Regular	0	0,0
Ruim	0	0,0
Péssimo	11	100,0
Não sabe/Nada a Declarar	0	0,0
Total	11	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 32: Aparência (considerando fachada e internamente)		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ótimo	4	36,4
Bom	3	27,3
Regular	1	9,1
Ruim	2	18,2
Péssimo	1	9,1
Não sabe/Nada a Declarar	0	0,0
Total	11	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 33: Manutenção das áreas de livre-circulação		
(sobretudo quesitos limpeza e organização)		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ótimo	1	9,1
Bom	4	36,4
Regular	4	36,4
Ruim	0	0,0
Péssimo	1	9,1
Não sabe/Nada a Declarar	1	9,1
Total	11	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 34: Área de lazer		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ótimo	2	18,2
Bom	3	27,3
Regular	4	36,4
Ruim	0	0,0
Péssimo	2	18,2
Não sabe/Nada a Declarar	0	0,0
Total	11	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 35: Área de estacionamento		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ótimo	0	0,0
Bom	0	0,0
Regular	2	18,2
Ruim	7	63,6
Péssimo	0	0,0
Não sabe/Nada a Declarar	2	18,2
Total	11	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 36: Acesso de pedestres		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Ótimo	2	18,2
Bom	4	36,4
Regular	0	0,0
Ruim	3	27,3
Péssimo	1	9,1
Não sabe/Nada a Declarar	1	9,1
Total	11	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 37: Problemas de acessibilidade no edifício onde habita		
	Frequência	Frequência Relativa (%)
Sim	4	36,4
Não	7	63,6
Total	11	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 38: Avaliação sobre o tamanho dos cômodos nos edifícios					
Ítem avaliado	Pequeno	Adequado	Grande	Não sabe/Nada a Declarar	Total (%)
Tamanho da sala	73%	13%	9%	5%	100%
Tamanho da cozinha	95%	4%	1%	0%	100%
Tamanho do banheiro	78%	11%	11%	0%	100%
Tamanho do dormitório	47%	37%	16%	0%	100%
Tamanho da área de serviço	81%	14%	3%	2%	100%

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

Tabela 39: Origem dos imobiliários do apartamento		
Origem	Frequência	Frequência Relativa (%)
Comprado Novo	3	27,3
Comprado Usado	5	45,5
Emprestado dos pais/parentes	2	18,2
Emprestado de amigos	1	9,1
Outros: alugaram com móveis/ móveis do dono(a) do apartamento	0	0,0
Total	11	100,0

Fonte: consulta a partir de respostas do questionário.

5.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O espaço imobiliário é produzido de acordo com os recursos econômicos e técnicos disponíveis, por políticas públicas ou pelas próprias empresas imobiliárias. Estas, ao administrarem negociação e construções indispensáveis para a expansão urbana, se preocupam principalmente com moradias para estudantes no caso da cidade de São Carlos-SP.

Um aspecto interessante comprovado no TCC é que a ação imobiliária parte da esfera do consumo, passando a ter valor de uso. Especulação é apropriada, no caso de aluguel de imóveis para estudantes, agregando valor à localização dos espaços para determinar a expansão no espaço urbano. Pode-se observar que o elemento locacional tem uma importância central.

Os acessos a loteamentos ou moradia com infraestruturas e serviços urbanos básicos são limitados, e cada vez mais os estudantes estão exigindo maior valorização dos espaços: A maioria busca morar em moradia coletiva (república) para dividir suas despesas; em bairros periféricos ao local de estudo ou centrais (onde haja melhor circulação e facilidade de serviços comerciais).

As moradias particulares (edifícios e kitenets) têm uma valorização notável, uma vez que diversos elementos considerados elementares para o bem-estar são adicionados, tais como: paisagismo, fachada, estrutura física, preservação do imóvel aos novos inquilinos (são entregues praticamente como novos), porém o espaço interno sempre mostra restrições, oferecendo dimensões mínimas para sobrevivência.

Outra consideração é que as melhores e mais equipadas localizações são acessíveis apenas às classes sociais mais elevadas, tornando nítida a segregação socioespacial.

6.0 REFERÊNCIAS

1. CORREA, ROBERTO LOBATO. A produção do Espaço urbano. Ed.5, Editora Ática, São Paulo, 2002.
2. CORREA, ROBERTO LOBATO. Região e organização espacial. Ed.7, Editora Ática, São Paulo, 2002.
3. CORREA, ROBERTO LOBATO. A Dimensão Cultural do Espaço: Alguns Temas. Espaço e Cultura, Rio de Janeiro, v. 1, n. 1, São Paulo, 1995.
4. Site: <http://www.projetos.unijui.edu.br>. RICARDO, DAVID. Princípios da economia Política e Tributação, artigo em PDF tradução do original (On the Principles of Political Economy and Taxation) por Paulo Henrique Ribeiro Sandroni. Editora Nova Cultural Ltda., São Paulo, 1996. . Consultado 30 de abril 2011.
5. SANTOS, MILTON SOUZA. A construção do espaço. Editora Record, São Paulo, 2002.
6. SANTOS, MILTON SOUZA. Pensando o espaço do homem. Vol16, n.7, Editora Record São Paulo, 2002.
7. SANTOS, MILTON SOUZA. Ensaio sobre a urbanização latino-americana. SP: Hucitec, 1982.
8. SANTOS, MILTON SOUZA. Espaço e Método. São Paulo: Nobel, 1985.
9. SANTOS, MILTON SOUZA. O meio técnico-científico e a redefinição da urbanização brasileira. Projeto de pesquisa apresentado ao CNPq, 1986 (datilografado), ed.3, vol. 4, Nobel, 2002.
10. Site: www.cyberdemocracia.blogspot.com . HENRY LEFÉBVRE. A produção do espaço (3), acervo digital em PDF. Consultado 9 de março 2011.
11. ABRAMO, P. *A dinâmica imobiliária*: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1988.
12. ZANCUL, JULIANA DE SENZI. Habitação estudantil: Avaliação pós-ocupação em São Carlos-SP. Dissertação Mestrado – Escola Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo (USP), São Carlos, 2007.
13. Revista HISTEDBR – edição 8 de novembro de 2005 (Formato em PDF).
14. Estimativas/Contagem da População Almanach 21 de Abril de 2010 (artigo PDF).
15. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatístico (IBGE). Procura de dados sobre as estimativas da população de São Carlos de 1991-2009, site: www.ibge.com.br. Página visitada nos dias 5, 15, 21 de outubro de 2010 e 12, 31 de Julho de 2011.
16. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatístico (IBGE) (14 de Agosto 2000). Histórico populacional de São Carlos (1920-2009). Site: www.ibge.com.br. Página visitada no dia 15 de outubro de 2010.
17. Site: <http://www.abepro.org.br>. **A iniciação no mercado habitacional de estudantes universitários e a escolha da habitação**. XXIII Encontro Nac. de Eng. de Produção - Ouro Preto, MG, Brasil, 21 a 24 de out de 2003, ENEGEP 2003 ABEPRO 1. Consultado 17 de maio 2011.