
Da República ao Loft: Estudantificação e Moradia Universitária na Perspectiva do Mercado Imobiliário em Viçosa (MG, Brasil)

**De la República al Loft: Estudiantes y Vivienda Universitaria en la
Perspectiva del Mercado Inmobiliario de Viçosa (MG, Brasil)**

**From the Republic to the Loft: Studentship and University Housing in
the Perspective of the Real Estate Market in Viçosa (MG, Brazil)**

Maressa Fonseca e Souza

Arquiteta e Urbanista, PhD. Centro Universitário de Viçosa, Brasil.

maressa.arq@gmail.com

 <https://orcid.org/0000-0001-8197-4728>

Neide Maria de Almeida Pinto

PhD em Sociologia, Universidade Federal de Viçosa, Brasil.

nalmeida@ufv.br

 <https://orcid.org/0000-0002-8713-5471>

Recibido: mayo 27 de 2024

Aceptado: agosto 16 de 2024

Publicado: diciembre 28 de 2024

Resumo

A habitação estudantil tem sido investigada sob a ótica da estudantificação diante da ascensão de moradias privadas em cidades universitárias. Este artigo explora a produção habitacional voltada para estudantes universitários em Viçosa (MG, Brasil), a partir da análise de conteúdo de entrevistas realizadas com informantes chave do setor imobiliário e de planejamento urbano da cidade. Observou-se uma tendência de individualização das formas de morar dos estudantes universitários ao longo do tempo, mudanças nas

preferências habitacionais e na característica das moradias produzidas pelo mercado formal de construção civil, com ascensão de apartamentos reduzidos como lofts, flats e studios.

Palavras-chave: habitação estudantil; estudantificação; mercado imobiliário; modos de morar; habitação coletiva

Resumen

La vivienda para estudiantes ha sido investigada bajo la óptica de la estudentización ante el auge de la vivienda privada en las ciudades universitarias. Este artículo explora la producción de vivienda dirigida a estudiantes universitarios en Viçosa, (MG, Brasil), a partir del análisis de contenido de entrevistas realizadas a informantes clave de los sectores inmobiliario y urbanístico de la ciudad. Hubo una tendencia a la individualización de los patrones de vida de los estudiantes universitarios a lo largo del tiempo, cambios en las preferencias habitacionales y en el carácter de las viviendas producidos por el mercado formal de la construcción civil, con el surgimiento de apartamentos reducidos como lofts, pisos y estudios.

Palabras clave: alojamiento para estudiantes; estudentificación; mercado inmobiliario; formas de vida; vivienda colectiva

Abstract

Student housing has been investigated under the lens of studentization in the face of the rise of private housing in university cities. This article explores housing production aimed at university students in Viçosa, (MG, Brazil), based on content analysis of interviews conducted with key informants from the city's real estate and urban planning sectors. There was a trend of individualization of university students' living patterns over time, changes in housing preferences and in the character of dwellings produced by the formal civil construction market, with the rise of reduced apartments such as lofts, flats and studios.

Keywords: student housing; studentification; real estate market; ways of living; collective housing

Introdução

O número de pessoas matriculadas em instituições de ensino superior (IES) nunca foi tão alto em todo o mundo quanto no século XXI. Nas últimas duas décadas, o número global de matrículas mais que dobrou, saindo de 100 milhões de estudantes matriculados no ano 2000, para 254 milhões em 2022 (UNESCO, 2024). No Brasil, esta expansão tem sido marcante desde a década de 1990, com crescimento expressivo nos anos seguintes devido a redirecionamentos nas políticas educacionais de âmbito federal. De acordo com dados do Censo da Educação Superior, no ano 2000, havia 2,7 milhões de estudantes matriculados em cursos de graduação no Brasil e, em 2022, este número subiu para 9,4 milhões de matrículas, das quais 22% estavam em IES de categoria administrativa pública e 78% em instituições privadas (BRASIL/INEP, 2024).

Como consequência desta expansão, a demanda por acomodações para estudantes universitários também cresceu devido à migração de pessoas visando acessar as infraestruturas de ensino nas cidades em que as IES estão situadas. Seja por parte do poder público ou das universidades, a oferta de acomodações para estudantes deixou de ser uma prioridade em diretrizes governamentais e políticas educacionais, levando à ascensão de moradias estudantis privadas e favorecendo a atuação do mercado imobiliário neste setor (Mulhearn & Franco, 2018). A questão da habitação estudantil tem sido discutida pela dimensão de mercado e pelo seu impacto sobre bairros e dinâmicas urbanas, uma vez que grande parte das acomodações se concentram em áreas específicas das cidades, caracterizando um fenômeno identificado como *studentification* ou estudantificação (tradução nossa), que pode se manifestar de distintas formas e se alterar ao longo do tempo (Kinton, Smith & Harrison, 2016).

No contexto brasileiro, algumas investigações já buscaram compreender aspectos relativos às condições de habitação de estudantes universitários, contudo, os principais estudos enfatizaram contextos de moradias estudantis inserida dentro de *campus* universitários e com projetos arquitetônicos de destaque. É o caso das pesquisas de Regino (2006), Chaves (2010) e Ramos (2012) sobre alojamentos universitários cujos projetos estão associados ao movimento modernista na arquitetura brasileira, e de Montaner e Muxí (2013) e de Oliveira (2020), que lançaram luz sobre aspectos

arquitetônicos e históricos da moradia estudantil da UNICAMP, projetada pelo arquiteto Joan Villá na década de 1980. Em abordagem acerca de processos de projeto em arquitetura, Wiese, Zin, Silva & Zimmermann (2017) elaboraram diretrizes projetuais para melhor qualidade da habitação estudantil, compreendendo-a como equipamento de socialização, formação e integração no espaço urbano. Em um escopo mais amplo, Garrido e Mercuri (2013) revisaram pesquisas realizadas sobre a temática da habitação estudantil no Brasil, destacando o maior número de trabalhos que abordam a assistência estudantil e o desempenho escolar, e ressaltando a escassez de trabalhos publicados sobre a origem e conformação espacial de moradias universitárias.

Diante do exposto, verificou-se uma lacuna de pesquisas que explorem os impactos das IES sobre a produção habitacional nas cidades, buscando ainda compreender como se conformam os espaços habitados por estudantes nestes contextos. Há uma escassez de estudos que investiguem, principalmente, a habitação estudantil privada e as características do estoque habitacional produzido pelo mercado imobiliário visando os estudantes como moradores. No Brasil, a perspectiva da estudantificação foi abordada em poucos trabalhos até o momento, com destaque para as investigações de Lima (2018), que explorou a relação entre estudantificação e lazer noturno em uma cidade universitária, Nascimento (2019) que tratou da percepção de moradores idosos sobre o processo de estudantificação em seu bairro e, por fim, a tese de Souza (2023) sobre as mudanças nos modos de morar dos estudantes universitários ao longo de três décadas na cidade de Viçosa (Minas Gerais, Brasil), da qual deriva este relato.

Este artigo tem como marco teórico a dinâmica da estudantificação, investigada a partir de alterações ocorridas em modalidades de moradia estudantil na cidade de Viçosa, notadamente entre o período de 1990 a 2022. As principais questões que guiaram a investigação foram: De que forma as demandas por moradia estudantil têm sido interpretadas e reproduzidas pelo mercado imobiliário de Viçosa? Como os modelos de habitação estudantil se alteraram diante do avanço do processo de estudantificação na cidade? Assim, o principal objetivo foi compreender as mudanças nas formas de habitação privada produzida visando os estudantes universitários em Viçosa. Neste sentido, buscou-se compreender os fatores de promoção e condicionamento da produção

habitacional feita pelo mercado imobiliário e identificar características das formas de moradia dos estudantes que se alteraram ao longo do tempo.

O contexto do município Viçosa (MG) enquanto polo educacional

O município de Viçosa sedia as instalações do *campus* da Universidade Federal de Viçosa (UFV), cujas origens remontam à década de 1920. A cidade se consolidou, durante o século XX, como um polo educacional no estado de Minas Gerais, sediando também outras instituições de ensino superior privadas, sendo as mais expressivas o Centro Universitário de Viçosa (Univiçosa) e a Faculdade de Viçosa (FDV). A atração de estudantes e profissionais associados às atividades educacionais tem influenciado fortemente a configuração do espaço urbano da cidade (Figura 1).

Figura 1. Localização de Viçosa no território brasileiro e configuração urbana da sede do município.



Fonte: Elaboração própria a partir de dados de Wikipedia, Alexandre Castro (aredeurbana.com.br) e Open Street Map, 2024.

O processo de expansão urbana de Viçosa foi influenciado em grande medida pela presença da UFV, notadamente a partir da década de 1970, acompanhando períodos de investimentos para expansão das instituições federais de ensino superior (Ribeiro Filho, 1997). A partir dos anos 1980, iniciou-se um intenso processo de construção de edifícios de múltiplos pavimentos na região central de Viçosa, contígua ao campus universitário, criando uma paisagem urbana marcada pela verticalização (Maria, Faria & Stephan, 2015) (Figura 2). A partir dos anos 2010, tem se observado mudanças nas características dos edifícios de apartamentos construídos na cidade, devido ao aumento da oferta de unidades habitacionais contendo um ou dois quartos, cujo principal público atendido são estudantes universitários.

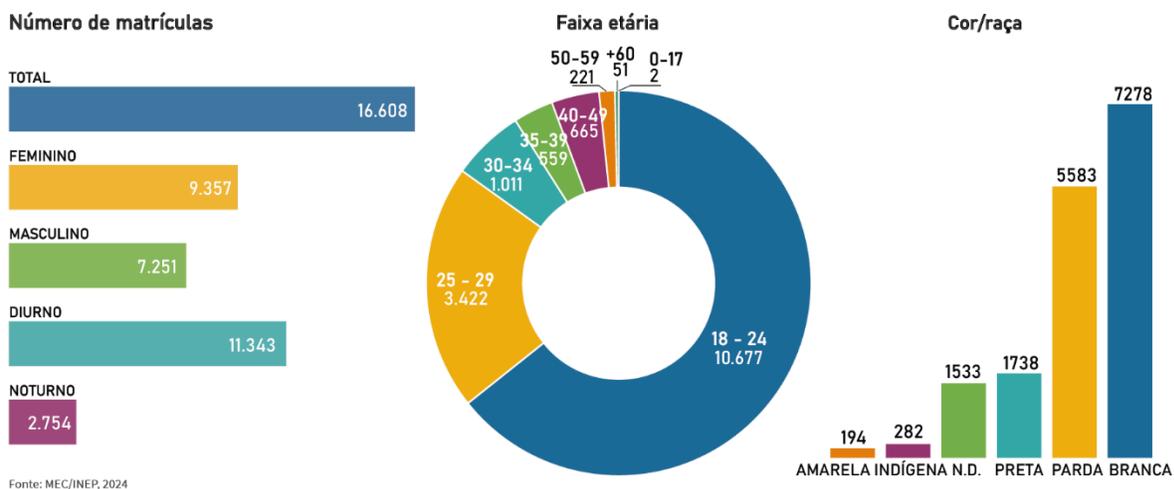
Figura 2. Vista do campus da UFV e ocupação urbana de Viçosa ao fundo, com destaque para a verticalização próxima ao acesso principal.



Fonte: Divulgação institucional – Portal de Notícias da UFV, 2022.

Em 2022, Viçosa possuía uma população estimada em 76.430 habitantes (IBGE, 2023), sendo que os estudantes universitários representam uma população externa a este número, caracterizada como população flutuante (Maria, Faria & Stephan, 2015). Embora não seja possível identificar o número de estudantes universitários que, de fato, residem em Viçosa, a partir de dados do Censo da Educação Superior de 2022 (BRASIL/INEP, 2024) se contabiliza um total de 16.608 estudantes matriculados em cursos de graduação em IES localizadas no município. Deste total, 67% (n=11.190) estão matriculados na UFV, e 33% (n=5.418) cursam o ensino superior em instituições privadas. Outros dados sobre matrículas nos cursos de graduação na cidade podem ser visualizados nos gráficos a seguir (Figura 3).

Figura 3. Dados sobre matrículas em cursos de graduação em Viçosa (MG)



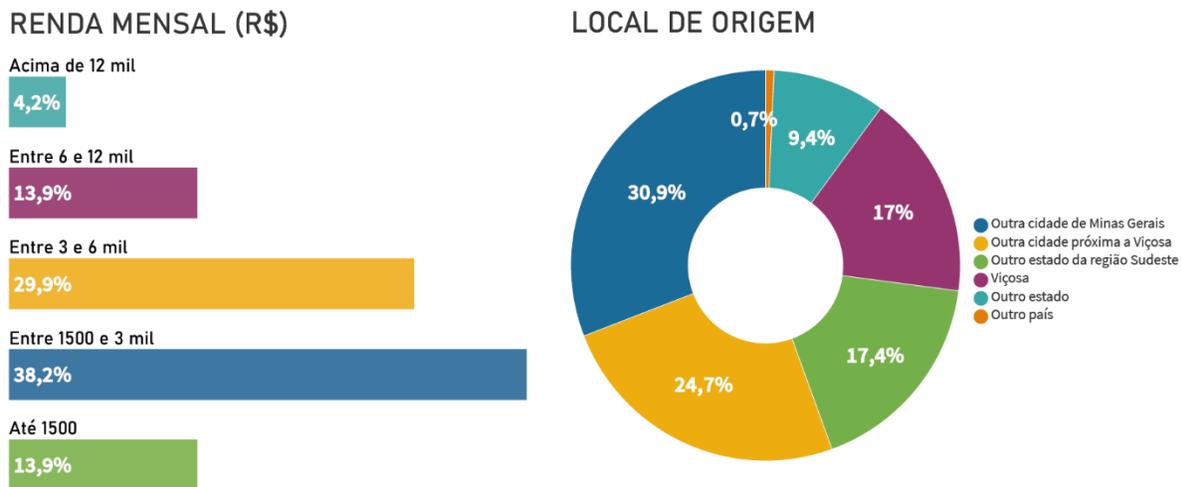
Fonte: Elaboração própria a partir de dados de Brasil/INEP, 2024.

Nota-se que estes dados se referem apenas a estudantes matriculados em cursos de graduação, não havendo fontes oficiais que informem sobre o número de pós-graduandos presentes em todas as instituições da cidade. Apenas a UFV informa que, no ano de 2022, havia 3.797 estudantes matriculados em cursos de pós-graduação *stricto sensu* e *latu sensu*, segundo relatório institucional (UFV, 2023). Assim, não é possível saber com precisão o número de estudantes de pós-graduação residentes em Viçosa,

uma vez que há cursos na modalidade remota, bem como pós-graduandos residentes em outros municípios, que viajam a Viçosa para atividades periódicas.

Além disso, os dados oficiais não permitem obter informações mais abrangentes, como condições de renda e situação de moradia dos estudantes, ou seja, não é possível saber a porcentagem de estudantes que residem em Viçosa, ou ainda, que tenham migrado de suas cidades de origem para cursar o ensino superior na cidade. Neste sentido, minha pesquisa de doutorado (Souza, 2023), trouxe luz sobre algumas características da população e aspectos relativos aos modos de moradia dos universitários em Viçosa, mediante *survey* realizado em 2022 (n=288). Alguns dados relevantes para a discussão aqui apresentada são demonstrados nos gráficos a seguir (Figura 4).

Figura 4. Dados sobre renda e local de origem de estudantes em Viçosa.



Fonte: Elaboração própria a partir de Souza (2023), 2024.

Ressalta-se que os dados se referem a estudantes de graduação e de pós-graduação, matriculados em instituições de ensino públicas e privadas em Viçosa. Observou-se que, entre os estudantes que participaram da pesquisa, a maior parte possui renda familiar mensal média entre as faixas de 1,5 a 6 mil reais (68,1%). Em relação ao local de origem dos estudantes, apenas 17% se identificaram como naturais de Viçosa, o que pode indicar que a maioria migrou para a cidade visando acessar o

ensino superior. Neste sentido, há maior proporção de estudantes originários de outras cidades do estado de Minas Gerais (30,9%), de cidades próximas a Viçosa (24,7%) e de outro estado da região Sudeste do Brasil (17,4%). A partir disso, confirma-se o fato do município ser um polo educacional atrativo e com considerável demanda de moradias para estudantes originários de outras localidades.

A estudentificação como fenômeno urbano

O aumento de matrículas no ensino superior é um fenômeno global, especialmente visto nas últimas duas décadas do século XXI (Smith, 2002; Rugg, Rhodes & Jones 2010). Este crescimento é impulsionado pela transição econômica, principalmente em países desenvolvidos, que agora valorizam a "economia do conhecimento" (Moos, Revington, Wilkin & Andrey, 2019). Além disso, a expansão das IES está ligada à democratização do acesso à educação em diversos países do mundo e às mudanças nas aspirações sociais das gerações mais jovens (Smith & Holt, 2007). Embora o contexto varie, o aumento da população estudantil tem tido grande impacto nas cidades ao redor do mundo (Hubbard, 2008).

No Brasil, políticas públicas visaram aumentar a proporção de jovens de 18 a 24 anos matriculados no ensino superior, buscando atingir 33% dessa população (Brasil, 2014). Um dos interesses dos pesquisadores que estudam esse fenômeno tem se concentrado em compreender o impacto da presença de estudantes universitários em cidades em que as IES estão presentes. À medida que a literatura sobre estudantes universitários como população urbana aumenta, a questão da moradia estudantil tem recebido grande atenção pois muitas universidades não oferecem acomodações suficientes, aumentando a demanda por moradias privadas (Nakazawa, 2017).

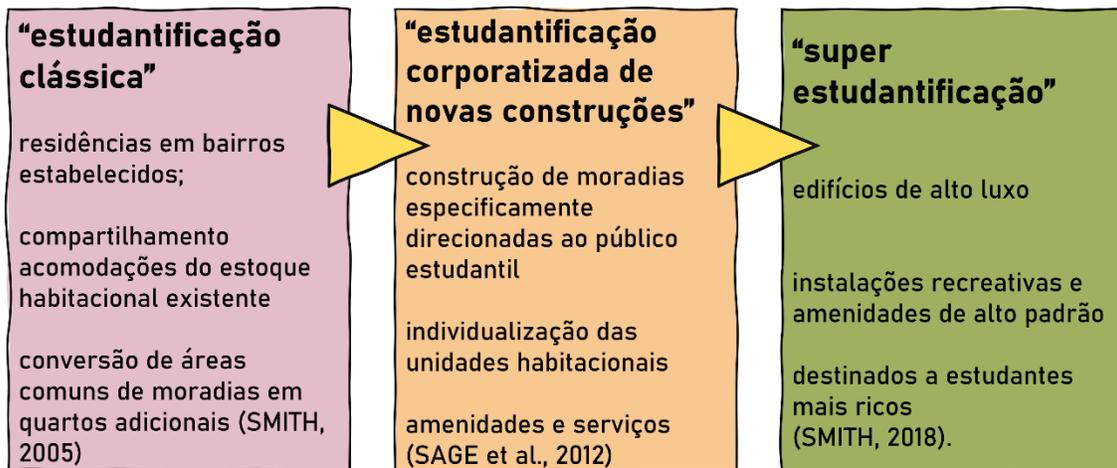
A demanda por moradia estudantil privada tem sido discutida em termos de suas implicações urbanas, uma vez que habitações utilizadas por estudantes tendem a concentrar-se em determinadas áreas, evidenciando um fenômeno denominado *studentification*. O termo foi cunhado pelo geógrafo britânico Darren Smith, com base em sua pesquisa sobre o impacto da presença de moradia estudantil privada sobre a estrutura social e física de cidades britânicas (Smith, 2002). A estudentificação envolve processos econômicos, ambientais, físicos e sociais, similares à gentrificação. Com

efeitos que incluem aumento dos preços de imóveis, deslocamento de moradores antigos e transformações nas dinâmicas socioculturais dos bairros (Sage, Smith & Hubbard, 2013). Aspectos negativos deste processo incluem deterioração física e estética de edifícios diante da baixa manutenção das construções destinadas a aluguel (Hubbard, 2009), enquanto aspectos positivos podem incluir a revitalização de áreas urbanas, criação de equipamentos de lazer e entretenimento (He, 2015; Kinton, Smith, Harrison & Culora, 2018; Prada, 2019).

Diversos atores estão envolvidos nos processos de estudantificação, quer sejam Estado, instituições de ensino, proprietários de imóveis, investidores, estudantes e comunidades locais (Chatterton, 2010; Hubbard, 2008). Na primeira fase da estudantificação, pequenos proprietários convertem edifícios existentes para aumentar o número de dormitórios e destiná-los ao aluguel (Smith, 2005). As residências compartilhadas permitem retornos financeiros maiores, mas aumentam os aluguéis em até 30% em comparação com outros públicos (Osborne, 2015). Isso pode levar à saída de moradores antigos e alterações no mercado imobiliário local (Smith & Holt, 2007).

Em uma segunda fase da estudantificação, a demanda contínua por moradia estudantil impulsiona a construção de novos edifícios próximos às IES (Hubbard, 2009), onde desenvolvedores privados atuam tanto de forma independente quanto em parceria com IES (Kinton, Smith & Harrison, 2016). Novas edificações oferecem quartos individuais, banheiros e cozinhas privativas, além de espaços de lazer (Smith & Hubbard, 2014; Kinton, Smith, Harrison & Culora, 2018). Esses modelos de moradia, que oferecem uma "experiência universitária" com facilidades de lazer, constantemente assumem a forma de condomínios fechados, concentrando a vida dos estudantes para fora do campus e, muitas vezes, causando tensões com vizinhanças estabelecidas (Reynolds, 2020; Sage, Smith & Hubbard, 2013; Kenna & Murphy, 2021). A segregação socioespacial também é observada, como quando se constroem moradias voltadas exclusivamente para estudantes internacionais, o que tende a acentuar desigualdades entre os universitários (Revington, 2022). Um quadro resumo dos processos de estudantificação se verifica da figura 5.

Figura 5. Fases do processo de estudantificação.



Fonte: Elaboração própria, 2024.

A estudantificação impacta a configuração do estoque habitacional, tanto pré-existente quanto novo. Garmendia, Coronado & Ureña (2011) analisaram a morfologia habitacional de apartamentos próximos a um campus na Espanha, onde o aumento da presença de estudantes em edifícios de habitação coletiva pré-existentes provocou conflitos com moradores antigos e a mudança de famílias para outros locais da cidade. Holton e Mouat (2021) identificaram a influência da estudantificação sobre a verticalização de edifícios na Austrália, com construção de moradias específicas para estudantes estrangeiros. Kenna e Murphy (2021) estudaram o crescente desenvolvimento de sistemas de moradia estudantil semelhantes a hotéis em diversos países, que possuem instalações de lazer de alto padrão e modelos de gestão que permitem ocupação sazonal e locações de curto prazo.

Essas abordagens mostram que a estudantificação altera os sistemas habitacionais e a configuração espacial das moradias, direcionando-as para modelos mais individualizados. Diante do exposto, os resultados da pesquisa aqui apresentada visaram caracterizar mudanças na habitação estudantil em Viçosa na perspectiva do mercado imobiliário local, sob a premissa de que a estudantificação progressivamente modifica os sistemas habitacionais e a configuração espacial das moradias no sentido de promover formas de habitação mais individualizadas.

Percurso metodológico

Os dados foram coletados na cidade de Viçosa, no período de setembro de 2021 a agosto de 2022. Nota-se que, durante parte da etapa de coleta de dados, as atividades acadêmicas presenciais estavam suspensas nas IES do município devido a pandemia de COVID-19, iniciada em 2020. Este fato trouxe impactos relevantes para o mercado imobiliário local, que serão mais bem detalhados nos tópicos subsequentes. O universo de estudo se constituiu de profissionais com experiência relevante para observar dinâmicas em transformação nos setores de construção civil e de planejamento no município de Viçosa, considerados como informantes-chave, uma vez que forneceram um panorama amplo sobre os fatores associados à produção de moradia destinada a estudantes na cidade. Para tanto, foram realizadas entrevistas semiestruturadas contendo um conjunto de perguntas abertas e predeterminadas, de forma a possibilitar o surgimento de questões complementares e informações adicionais mais detalhadas durante a conversa (Guazi, 2021). Os tópicos abordados nas entrevistas se direcionaram para a compreensão das mudanças na produção de moradia estudantil associadas à demanda do segmento, às preferências habitacionais e aos fatores de influência no mercado, bem como para a caracterização de transformações nas formas de moradia estudantil na cidade.

Para identificação dos informantes-chave, se realizou um levantamento das agências imobiliárias existentes na cidade junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais (CRECI-MG). Foram identificadas 20 agências com registro ativo, que foram contatadas com objetivo de identificar o período de atuação no mercado, sendo listadas sete imobiliárias de interesse para a pesquisa; em cinco delas foi possível realizar entrevistas com os corretores. Buscou-se também obter informações do setor de planejamento e aprovação de projetos da Prefeitura Municipal de Viçosa (PMV), sendo entrevistado profissional que trabalhou no setor por um período de dez anos.

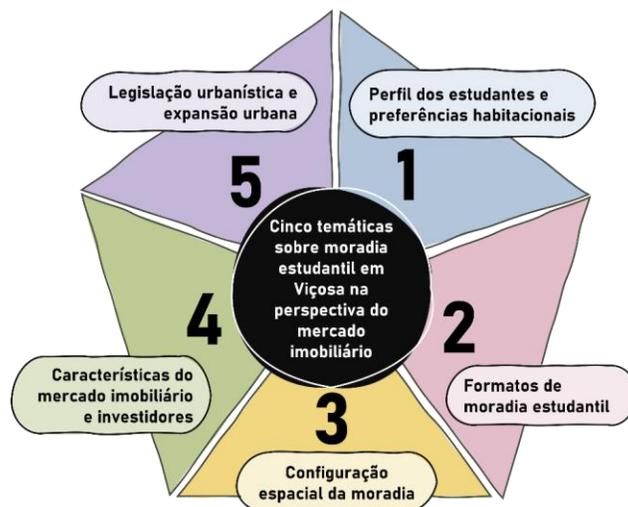
As entrevistas foram gravadas e transcritas por meio de uma abordagem não-naturalista, que se concentra no conteúdo verbal da entrevista, não levando em consideração peculiaridades da comunicação oral. Esta é uma transcrição polida e seletiva, uma vez que o objetivo é avaliar o que foi dito e não aspectos da linguagem oral

(Guazi, 2021). O conteúdo foi analisado em uma abordagem narrativa, por meio de codificação manual de temas mencionados nas respostas conferidas pelos informantes. Foi realizado um processo de cotejamento de informações, sendo as respostas confrontadas para observar padrões de aproximação ou distanciamento entre os dados (Gil, 2008). Os principais temas que emergiram nas entrevistas foram organizados em tópicos e os trechos mais relevantes das falas dos respondentes foram reproduzidos na íntegra.

A moradia estudantil em Viçosa em cinco aspectos

Foram identificadas cinco temáticas relevantes durante as entrevistas que são apresentadas sequencialmente a seguir, com reprodução de falas dos informantes, como se vê na figura 6. Os nomes dos entrevistados foram suprimidos por questões éticas, sendo suas falas diferenciadas por meio de enumeração, a título de exemplo: “Entrevistado 1”, “Entrevistado 2”, e assim por diante.

Figura 6. Cinco temáticas sobre a moradia estudantil identificadas nas entrevistas.



Fonte: Elaboração própria, 2024.

Perfil dos estudantes universitários e preferências habitacionais

Foi recorrente a afirmação de que ocorreram mudanças no perfil dos estudantes universitários em termos de renda, prolongamento dos anos de estudo e alterações nas preferências habitacionais. Duas percepções distintas sobre renda se destacaram: a

elevação do poder aquisitivo dos estudantes que passaram a frequentar a universidade a partir da década de 1990 e mudança deste perfil a partir dos anos 2010. O nível de renda é percebido pela posse de automóveis, emergindo o perfil do estudante que possui carro ou moto associado a maiores exigências em relação a consumo e às preferências habitacionais.

Nessa época [década de 1980], eu observava que a UFV era muito os estudantes de nível muito baixo, nível financeiro, poder aquisitivo baixo, então a gente tinha muitas bicicletas. Você chegava no PVA [Pavilhão de Aulas] você via bicicletas cabreiras mesmo, nenhuma nova, tudo usada mesmo, porque o perfil do estudante da UFV começou a mudar, o perfil da UFV mudou. Aí você chegava no PVA e começava a ver carros melhores, os estudantes já estavam tudo com carro (Entrevistado 1).

Não só cresceu o poder aquisitivo do estudante e, de um modo geral, muito mais do que nos anos atrás, como esse público quer morar num apartamento de dois quartos com o máximo duas pessoas. Tem carro, tem moto, às vezes tem um carro e bicicleta para fazer esportes. Passaram a ser mais exigentes, mas, assim, também o poder aquisitivo acompanhou. Os alunos, de um modo geral, têm uma estrutura muito melhor que a minha de quando estudava, por exemplo (Entrevistado 5).

Em um período posterior, identificou-se um menor nível de renda e alterações na origem dos estudantes, que passa a se constituir de locais mais próximos à Viçosa. Este fato pode estar associado à promoção de políticas para democratização do acesso e de expansão do ensino superior, como o Programa de Apoio aos Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI), instituído em 2007, foi um plano com o objetivo de dar às instituições condições de expandir o acesso e garantir condições de permanência no Ensino Superior. Suas principais diretrizes foram reduzir taxas de evasão, ocupar vagas ociosas e aumentar o número de oferta de vagas, principalmente em cursos noturnos.

Um dos relatos também se refere ao impacto das políticas de promoção de igualdade no ensino superior, como a Lei 12.711 de 2012, conhecida como Lei de Cotas, que instituiu que metade das vagas em universidades e institutos federais fossem reservadas para alunos da rede pública de ensino (Brasil, 2012).

Antes a gente tinha muitos inquilinos de longe; hoje, muito da região. Pega um raio de uns 300 quilômetros, é 90% dos estudantes novos. [...] A Universidade proporcionou isso com o sistema de cotas, a pessoa estudar na região. Fora que surgiram muitas universidades particulares e federais, em todos os estados, o que proporciona a pessoa ficar perto da família (Entrevistado 4).

Um público mais humilde, vamos dizer assim, não sei se é a palavra correta, mas um público que demanda subsídio do governo, tá? Então, a gente tinha aqui em Viçosa, por exemplo, pessoas que chegavam aqui para fazer Agronomia com um baita de um carrão que o pai deu, né? Então, com essa questão das cotas de escola pública, não estou questionando se é bom ou ruim, é só porque é outro público. Eu acho que também isso fez muita diferença na caracterização dos imóveis (Entrevistado 6).

Outra percepção se refere ao prolongamento de anos de estudo em virtude do ingresso em cursos de pós-graduação após a conclusão da graduação, o que leva a maior tempo de permanência de estudantes em Viçosa. Evidenciou-se também a demanda de moradia por parte de estudantes de ensino médio, que migram para a cidade para acessar o Colégio de Aplicação da Universidade Federal de Viçosa (Cap-COLUNI), reforçando ainda mais a permanência prolongada de estudantes na cidade.

Há 17 anos atrás, quem vinha fazer mestrado em Viçosa eram pessoas mais velhas, que vinham do Nordeste com a família, por exemplo. Ele vinha, arrumava a casa, depois vinha a esposa e os filhos. Hoje, o pessoal de mestrado é recém-formado, forma e faz o mestrado, então está ficando aqui. [...]. Acaba esses apartamentos ficando locados por muito tempo, esses pequenos, porque a pessoa ainda faz... começa com o COLUNI, se ela optar por fazer graduação em Viçosa, ela faz, fica naquele apartamento na graduação, mestrado e doutorado (Entrevistado 4).

Em relação às preferências habitacionais, as narrativas indicam a conformação de um processo de individualização nas formas de morar. A convivência com moradores diferentes é tida como conflituosa, evidenciando preferências relativas a determinados formatos de habitação, que são restritos à renda.

As pessoas hoje não querem conviver com o outro não. Você está fazendo mestrado, o outro, graduação, é outro ritmo. Minha sobrinha, quando veio fazer Engenharia, aguentou morar numa república bacana e tudo, três quartos, suíte, top, né? Ela falou: "Tia, não dou conta, pegam o meu negócio, pega a minha uva, é o namorado que dorme lá e deixa o sapato no meio do corredor". Então quando você não tem como, você tem que aguentar. Aí você começa a

ficar só dentro do seu quarto, aí você opta por morar sozinha, né? (Entrevistado 2).

E, de repente, começou a aparecer um público que não está afim de dividir casa, nem quarto com ninguém [...] eu acho que também tem a ver com a característica cultural, não sei, dessa geração, esse individualismo, acho que tem tudo a ver com isso também (Entrevistado 6).

Pode-se notar o declínio no compartilhamento de moradias entre grupos de estudantes, nos moldes de repúblicas estudantis, e busca por moradias individualizadas ou compartilhadas com menos pessoas. As famílias dos estudantes também são mencionadas como relevantes no processo de escolha da moradia, indicando percepções negativas sobre as repúblicas, preferências sobre a localização da residência e preocupações com a segurança dos filhos, sendo a proximidade com a universidade associada à sensação de maior segurança pública.

Essa mudança de república para moradia individual, no máximo duas pessoas, essa procura cresceu muito. Os próprios pais já vêm com essa mentalidade, porque não se sabe em qual república você vai colocar, em que meio seu filho vai viver, o tipo de pessoa... são todos estranhos. [...] Eu atendi muito casal de fora: “olha, quero colocar meu filho, minha filha aqui de frente para a universidade, eu compro ou alugo” – estão buscando segurança. Tem um povo novo também, pessoal do COLUNI, que a gente nem sonhava com isso, até hoje estão chegando, criancada com 17 anos, 18 anos – “Ah, quero colocar num apartamento só”. Às vezes, eu até recomendo: “Coloca para morar com uma pessoa num dois quartos, não sei se sua filha tem estrutura para ficar sozinha” (Entrevistado 3).

Formatos de moradia estudantil

As formas de moradia estudantil se alteraram com o passar do tempo, em uma transição que indica o predomínio inicial de atuação de proprietários locais e famílias, que alugavam quartos nas próprias residências para estudantes em modelos conhecidos como pensões. A ascensão das repúblicas como principal forma de moradia foi percebida em um período, sendo caracterizadas pela moradia compartilhada em imóveis pré-existentes em bairros da cidade.

E uma outra questão também que eu percebi com o passar do tempo... a história que minha sogra conta, tem 90 anos, né? A irmã dela, que morava ali próximo a ela, lá no Centro, ela ficou viúva muito jovem e como é que ela tinha

renda? Alugava quartos para estudantes, a famosa pensão, né? Depois passou para uma época em que as pessoas passaram para casas, para fazer repúblicas, que é uma coisa muito característica de Ouro Preto, aqui nem tanto (Entrevistado 6).

Os lugares que eles alugavam eram distantes – bairro de Fátima, Lourdes, Santa Clara, mais casas e repúblicas de dois ou três, a maioria era de três quartos, ou quatro. Então eu mesmo morei na república com quatro pessoas, né? Era eu e mais três. Eram casas mais velhas, imóveis antigos, era basicamente isso (Entrevistado 1).

Foi mencionada a percepção de que o modelo de moradia em república se encontrava em declínio e que a maioria delas se localizava em áreas mais distantes da região central da cidade. Moradias individuais ou compartilhadas com menos pessoas foram indicadas como modelo em ascensão, sendo as repúblicas associadas a estudantes com níveis de renda inferiores.

Em um apartamento de três quartos, as pessoas compravam e alugavam para três ou quatro estudantes, eram as famosas repúblicas, que estão em desuso hoje. [...] Então, aqueles estudantes que vinham para morar em dois ou três, para morar em uma república, desapareceram. Assim, tem um pouco, algumas muito antigas, ainda tem essa tradição e tal, mas tem uma turma de estudante que não quer saber de república não. E as repúblicas estão mais afastadas do Centro (Entrevistado 3).

As repúblicas grandes estão se desfazendo e a tendência é cada vez mais de as pessoas dividirem com uma pessoa, duas pessoas, no máximo, ou, se for em caso de baixa renda, dividir com umas cinco, porque aí as contas ficam muito mais em conta. Então, é uma tendência que está se aprovando, né? (Entrevistado 4)

Configuração espacial de moradias

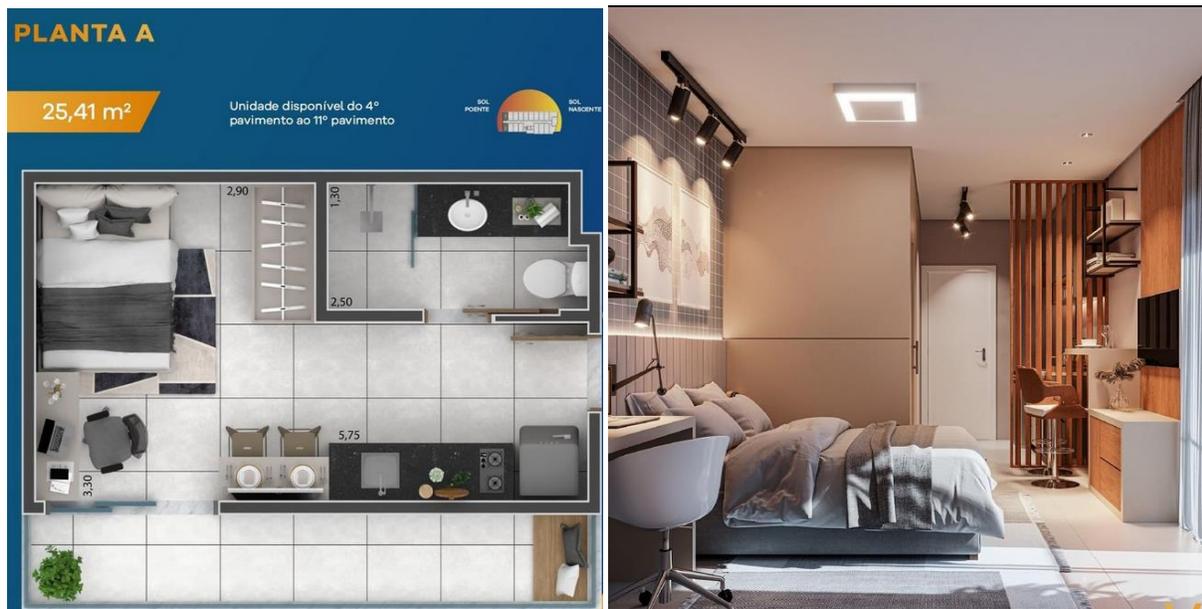
Foram notadas alterações na conformação espacial das moradias voltadas para estudantes, chamando atenção, por exemplo, para a redução de áreas, cômodos, como quartos e cozinhas. Além disso, as cozinhas foram caracterizadas como espaços que, com o passar do tempo, tornam-se integradas com outros ambientes, como salas e áreas de serviço.

As cozinhas eram separadas, como elas começaram a ficar muito pequenas, uma forma de elas não ficarem tão pequenas é um espaço conjugado, como uma cozinha americana. [...] E então vai dando jeitinho, sabe? Vai acabando com os corredores... Antigamente, as casas e os apartamentos, você entrava

na sala, tinha o corredor e a porta do quarto, hoje não tem mais. Entra no apartamento, você sai da sala para o quarto. [...] Os quartos diminuíram demais o tamanho, reduziram demais, tinham quartos grandes de 12 m², 15 m², era uma sala (Entrevistado 5).

Além da configuração de cômodos, foi citada a diminuição nas áreas úteis dos apartamentos, a ascensão de tipologias de apartamentos com um quarto e de modelos de apartamentos reduzidos, em que dormitórios são integrados a outros ambientes. Há o caso de edifícios cujas tipologias de unidades habitacionais disponíveis são unicamente apartamentos reduzidos, com áreas variando entre 13 e 25 metros quadrados (Souza, 2023; Souza & Pinto, 2024), configurados basicamente como um cômodo que comporta diversas funções, cuja única divisão interna existente é o banheiro (Figura 7).

Figura 7. Planta baixa e visualização 3D de modelo de um “studio” em Viçosa.



Fonte: Divulgação de publicidade imobiliária em rede social, 2022.

Imagina que reduziu, porque os de três quartos era 100, 120 m². Os de 2 quartos passou a ter 60 m² e 55 m² e 50 m², dois quartos. E o de três quartos passou a ter 80 m², 70 m²... E hoje aí vieram os apartamentos, que a gente fala, de quitinete, que é um apartamento todo dividido em quarto, sala, cozinha e banheiro, talvez área de serviço. Depois da quitinete, veio o apartamento aos modos de cozinha americana, sala conjugada com cozinha, apenas um balcão para dividir, aí foi essa evolução. E de lá para cá, os *lofts*, então nós temos *lofts* de 25 m², de 20 m², que nesse espaço a pessoa tem a sua sala, a

sua cama, tem o seu quarto, a única parte que é literalmente fechada é o banheiro (Entrevistado 5).

Há uma tentativa de caracterizar os apartamentos reduzidos, cuja denominação varia entre *quitinete*, *lofts*, *flats* e *studios*, contudo não há um consenso, sendo compreendido que as denominações se dão pela área das unidades e por modelos de gestão semelhantes ao setor de hotelaria, disponibilizando serviços e amenidades diferenciadas nos edifícios.

O *studio* é um *loft* reduzido. Um *studio* é um *loft* menor, mais ou menos isso, mas isso não tem regra. Isso não está escrito, mas quando a pessoa fala “um *studio*”, a gente já tem em mente que é menor que o *loft*, quando fala “*loft*”, já sabe que é menor do que um *flat* ou *quitinete*. Mas entre o *flat* e a *quitinete* tem uma diferença: a cozinha americana, porque a cozinha é conjugada com a sala (Entrevistado 5).

O *flat* e o *loft*, em questão de tamanho é mais ou menos a mesma coisa. O que é diferente é que o *flat* oferece serviços a mais num condomínio. É um serviço de lavanderia, é uma academia, com os serviços a mais, você paga por fora. Já o *loft*, não, é um apartamentinho, mas em questão de tamanho da estrutura, pelo que entendi, é a mesma coisa. *Studio* acho que também é mesma coisa, só muda mais porque acho que o *studio* é pequenininho também (Entrevistado 4).

Vale ressaltar que os apartamentos reduzidos se tornaram uma forma atrativa para investimentos no mercado imobiliário, divulgados como formas de moradia inovadoras, por serem comuns em grandes centros urbanos. As falas dos dois entrevistados a seguir se referem ao mesmo edifício, tido como exemplo representativo de modelo de moradia estudantil, produzido pelo mercado.

Esse prédio é um conceito de moradia moderníssimo! Isso num mercado de São Paulo, por exemplo, apartamento de 14 m², 20 m², 30 m², já é um *boom* de vendas lá, entendeu? Por quê? Porque o preço é muito bom, é fácil de você adquirir, as construtoras parcelam bem, você faz diretamente com a construtora (Entrevistado 1).

E aquele edifício na BR-120, quando ele surgiu eram dois blocos, a construtora vendeu todo montadinho, até o fogareiro tinha lá, as cadeiras, os bancos... Tudo o que tiver ali vende, é a melhor receita de quarto e sala de Viçosa, disparado, um prédio cheiroso. O primeiro bloco, com apartamentos menores, com 22, 25 e 27, no máximo 28 m². [...] Foi uma procura muito grande porque descobriu-se que você sai dali e entra no campus a pé, né? Você procura um apartamento ali: 190, 200 mil [*reais*] (Entrevistado 3).

Destacou-se a ascensão da modalidade de habitação temporária, cujas características de gestão e de tipologias se assemelham à edifícios de hotelaria, modalidade de moradia que passou a ser percebida como uma alternativa para os estudantes com maior renda.

Esse ano eu tive um caso, um pai ligou pelo telefone: “Eu quero arrumar um apartamento para minha filha morar em Viçosa.” Me ligava toda semana, aí a filha dele foi para um hotel aqui em Viçosa. Aí surgiu um apartamento ótimo, mas ele já não quis mais: “Já fiz as contas, se ela morar num hotel, ficar 4 anos em Viçosa, o custo é um pouco alto, mas, em compensação, eu não vou ter que pagar IPTU, não vou ter que pintar quando ela sair.” Então aquele cliente que tem poder aquisitivo, hoje Viçosa propõe aluguéis interessantes, bons, que podem deixar os filhos sem se preocupar em com outras despesas (Entrevistado 4).

Características do mercado imobiliário e investidores

A promoção de apartamentos com áreas reduzidas emergiu como um fator de aquecimento do mercado de venda de imóveis, favorecendo a ascensão de uma nova classe de compradores, que anteriormente não tinham interesse neste tipo de patrimônio. Os preços menores dos imóveis e as facilidades de financiamento junto às empresas construtoras permitiram o alcance de um público de menor renda.

Eu chegava para os comerciantes, para aqueles que não tinham esse costume ou essa prática, eu falava para eles: “olha, é bom e tal”, o cara comprava cinco apartamentos, o cara tinha dinheiro. [...] O preço estava acessível porque era um apartamento pequeno, devia ter 16 m². E esse conceito de moradia estourou aqui em Viçosa, entendeu?! Foi muito bom (Entrevistado 1).

É onde a gente quis atingir um público que as pessoas acham que não têm condições de comprar, e foi público que a gente conquistou [...]. Colocamos no meio salário-mínimo, então começamos a fazer assim, e hoje a construtora tem um volume de proprietários que jamais ela teria na própria carteira dela. Tenho uma amiga que fazia doutorado, o casal juntou, deu entrada, claro que o pai ajudou a comprar, mas ele também adquiriu. Então, assim, é você voltar um pouco para outro público também. [...] Você vai no bairro Santo Antônio, aqueles açougues, aquele povo tudo tem dinheiro, basta chegar lá e falar: “eu tenho isso aqui para você” (Entrevistado 2).

Em relação às condições do mercado de construção civil na cidade no momento de realização da pesquisa, alguns entrevistados afirmaram que a atividade do setor se encontrava desaquecida, ainda assim persistia uma demanda constante por moradia,

mantida pela dinâmica das instituições de ensino superior: “Então, o que sustenta o mercado? O mercado de locação é mantido por estudantes e professores, né? Não vai acabar nunca.” (Entrevistado 3). Contudo, pontua-se a percepção sobre a saturação do setor, denotando a importância da expansão do ensino superior para a construção civil na cidade.

Viçosa é aquilo, o Centro, esses imóveis voltados para investimento, vai chegar o momento, não sei quando, não sei nem se já chegou, que se a Universidade não crescer, não adianta você fazer mais prédio, né? Então, se não trazer mais estudantes, mais curso, mais pós... você pode subir um prédio de quantos andares você quiser, não vai alocar (Entrevistado 4).

Ainda em relação à dinâmica do mercado imobiliário, foram relatadas mudanças ocorridas em virtude da pandemia de COVID-19 a partir de 2020, quando as IES interromperam as atividades presenciais e iniciaram um período de dois anos de aulas predominantemente remotas. Devido à ausência da maioria dos estudantes na cidade, houve entrega de muitos imóveis alugados e foram feitas renegociações de contratos de aluguel. Houve redução da atividade de construção civil no período e preocupação sobre a possibilidade da permanência e/ou ascensão de modelos de ensino à distância: “Hoje nós temos muito poucos prédios sendo construídos, os investidores deram uma diminuída, uma freada considerável e eu não sei até que ponto as universidades vão se sustentar presencialmente” (Entrevistado 5).

Mesmo assim, no retorno às atividades presenciais ocorrido a partir de 2022, a procura por imóveis foi alta e os preços dos aluguéis, elevados: “Em média, no geral, os aluguéis aumentaram em torno de 20%. Então, um apartamento que antes era 800, hoje está 950, 900; um *loft*, que antes era 600, hoje já está 700 ou 700 e pouco” (Entrevistado 4). Além disso, foi observado um processo de entrega de imóveis por parte de estudantes que interromperam suas atividades acadêmicas após o retorno.

E que mais uma assustou é que em junho [de 2022], quando eu fui analisar aqui, houve uma entrega em massa de imóveis, e eu quis saber o porquê. Antes era assim, a pessoa às vezes entregava o imóvel na recessão – por que ela entregou? Ela entregou porque ficou caro, ela resolveu migrar para outra república e dividir mais porque está formando. Motivos normais. Em julho, mais ou menos em julho, houve um percentual de pessoas que estavam largando a universidade, trancando matrícula, isso nos assustou muito. Ficou um mês, parece que não se adaptou, teve problemas. A pandemia trouxe muitos

problemas. Então, houve muita rescisão por esse motivo, que nunca tinha aparecido; um ou outro às vezes trancava por um motivo ou outro, mas nunca houve assim (Entrevistado 5).

Legislação urbanística e expansão urbana

Algumas questões relativas à política urbana municipal foram referidas e cabe ressaltar que não há menção sobre os impactos da atividade construtiva em torno da habitação estudantil nas principais legislações que conferem parâmetros à atividade de construção civil na cidade: Código de Obras (Lei No. 1633/2004), Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei No. 1420/2000) e Plano Diretor (Lei No. 1383/2000). Além disso, embora o Código de Obras estabeleça áreas mínimas para compartimentos de uso residencial de acordo com funções (dormir/repousar – 6 m², estar/lazer – 9 m², preparo de alimentos – 4 m², compartimento sanitário – 1,5 m²), estes parâmetros não são aplicados às unidades produzidas em modelos de hotelaria, favorecendo a construção deste modelo de moradia que tem sido direcionado também ao público de estudantes universitários.

Primeiro que, na legislação, não fala nada da obrigatoriedade de você ter uma delimitação física para os ambientes. Não fala. [...] Isso pode ter dado brecha... E outra, que, em função das garagens, possivelmente, talvez esse tipo de edificação tenha sido aprovado, não como residencial multifamiliar, mas como *flat*. E aí, como *flat*, o que que acontece é uma vaga de garagem a cada três apartamentos [...]. Mas o que que diz o Código de Obras? Tem o artigo 98, que fala que, dependendo da área do piso, você tem que inserir um círculo de um determinado diâmetro... Só! Agora, se ele funciona três coisas [*no mesmo cômodo*], a cozinha, o quarto, não importa (Entrevistado 6).

Destacou-se uma mudança na legislação urbanística que permitiu a construção de um número maior de pavimentos nos edifícios, acentuando as possibilidades de construção de edifícios de múltiplos pavimentos, o que já ocorre notadamente na região central da cidade.

O que aconteceu nesse tempo, foi em 2015, a gente ganhou a possibilidade de construir mais dois pavimentos em cada zona, acho que é uma lei de 2015. Todas as zonas ganharam mais dois andares, além do máximo que estava previsto, desde que você não fizesse o subsolo, e esses dois andares a mais fossem destinados exclusivamente à garagem. Como uma forma de você desestimular a movimentação de terra, mas tem certos terrenos em declive,

por exemplo, que chamam a ter subsolo, mas, não em alguns casos, como na região central, esses terrenos mais planos... Por isso que você vê, assim, apartamentos de primeiro andar, o primeiro apartamento começando no quarto andar. Porque você tem a loja com pé direito duplo, dois ou três níveis de garagem, para aí começar o apartamento. Então, os apartamentos estão há 15 metros de altura, ou mais (Entrevistado 6).

Discussão e implicações da pesquisa

O percurso metodológico e a apresentação dos dados neste artigo revelaram a percepção dos informantes-chave sobre a moradia estudantil em Viçosa. Foram relevantes as contribuições trazidas pelos entrevistados, que permitiram constatar a evolução do processo de estudantificação em duas fases. A primeira fase da estudantificação ou “estudentificação clássica” (Smith, 2005), caracterizada pelo compartilhamento de moradias preexistentes e protagonismo de atuação de proprietários locais, no que parece ser uma etapa consolidada ou já superada. Há proeminência de uma segunda fase de “estudentificação corporativa de novas edificações” (Sage, Smith & Hubbard, 2013), caracterizada pela construção de edifícios de moradia especificamente voltados para estudantes e de forte atuação do mercado privado de construção civil. No caso de Viçosa, a produção habitacional, em períodos recentes, tem-se caracterizado pela construção de apartamentos reduzidos e de edifícios cujo modelo de gestão se aproxima de serviços de hotelaria, fenômeno que tem sido observado também em contextos internacionais (Kenna & Murphy, 2021).

Identificou-se uma tendência de individualização das formas de morar dos estudantes, mencionada pelos entrevistados como preferência e fator de escolha. Questiona-se até que ponto estas preferências são, de fato, reais na perspectiva dos estudantes e se ocorrem em virtude de mudanças comportamentais/culturais, ou devido ao aumento da oferta de tipologias individualizadas em Viçosa. Embora os dados aqui apresentados não confirmem uma resposta, modelos de habitação estudantil individual foram relatados como em ascensão em outros contextos, tendo em vista a busca por maior privacidade e conforto por parte dos estudantes, ainda que a custos mais elevados (Kim, 2016; Verhetsel, Kessels, Zijlstra & Bavel, 2017).

Questiona-se até que ponto a configuração espacial das unidades habitacionais tem sido adequada para a demanda dos estudantes, tendo em vista ascensão dos

modelos de apartamentos reduzidos em Viçosa. Além disso, a homogeneização da oferta de determinadas tipologias pode restringir os perfis de moradores, realçando ainda mais os efeitos da estudiantificação em determinados edifícios e áreas da cidade (Revington, 2022). Como expressou um dos informantes-chave, a pandemia de COVID-19 trouxe consequências para a dinâmica do ensino superior, evocando a reflexão sobre os impactos da moradia prolongada em apartamentos reduzidos diante da realidade de ensino emergencial remoto e do isolamento social, bem como sobre a saúde mental e desempenho acadêmico dos moradores.

Além disso, as próprias mudanças na configuração do ensino superior no país apontam dúvidas sobre a sustentabilidade da produção habitacional voltada para estudantes em cidades universitárias. Desde 2016, tem havido uma mudança significativa na proporção de estudantes matriculados em cursos de graduação presenciais e à distância (EaD) no Brasil. Em 2022, cerca de 46% das matrículas se encontravam na modalidade EaD (5,11 milhões), sendo previsto que este número supere as matrículas em cursos presenciais no ano seguinte (BRASIL/INEP, 2024). Diante desta mudança estrutural, questiona-se até que ponto a produção de apartamentos reduzidos se sustentará em Viçosa, e ainda, como o mercado de moradia local se comportará diante de uma possível vacância de unidades habitacionais, caso o número de estudantes matriculados em cursos presenciais continue decrescendo nos próximos anos.

Por fim, outro fator relevante a se discutir diz respeito à legislação urbanística municipal, que não reflete especificamente sobre os impactos da demanda por moradia estudantil na cidade, como as possíveis consequências negativas de processos de estudiantificação para vizinhanças locais ou moradores antigos. Este tipo de regulação ocorre em legislações de cidades universitárias em outros países, que buscam evitar a homogeneização da população de estudantes através de mecanismos diversos, como limitação à densidade de moradias estudantis em áreas urbanas específicas (Verhetsel, Kessels, Zijlstra & Bavel, 2017).

Conclusões

Este estudo se propôs a desvendar as transformações nas modalidades de moradia direcionadas aos estudantes universitários na cidade de Viçosa, em Minas

Gerais, Brasil. Para tal, explorou-se os elementos que influenciam a produção habitacional pelo mercado imobiliário, notando as mudanças nos formatos de moradia ao longo do tempo. Observou-se uma tendência de individualização e diminuição de áreas úteis de unidades habitacionais, inclusive com surgimento de modelos de moradia temporária, associados a serviços hoteleiros. Apesar da análise não abranger uma amostra estatisticamente representativa, consideram-se valiosas as contribuições dos informantes-chave entrevistados sobre as transformações ocorridas na habitação estudantil em Viçosa, contribuindo assim para a literatura existente sobre o tema.

Este trabalho suscita questões importantes que merecem investigação adicional: como se estrutura o mercado imobiliário estudantil em Viçosa, sob uma ótica sociológica? Quem são os investidores envolvidos, como se articulam e quais profissionais participam desse processo? Como se comportará o mercado de moradias estudantis diante de uma mudança estrutural nas modalidades de ensino superior e ascensão do ensino remoto? Além disso, urge uma análise mais ampla da estudantificação da cidade, incluindo mudanças na morfologia urbana e seus impactos econômicos, físicos e sociais.

Por fim, destaca-se a necessidade de uma agenda de pesquisa dedicada às cidades universitárias no Brasil, utilizando a estudantificação como arcabouço teórico e empírico. Também é crucial investigar mais a fundo os estudantes universitários enquanto usuários do espaço urbano, apesar de sua contagem ser negligenciada em estudos populacionais oficiais, uma vez que essa população temporária desempenha um papel fundamental nas dinâmicas sociais, econômicas e na produção do espaço urbano nas cidades universitárias.

Agradecimentos

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001, pelo qual apoio agradecemos. A pesquisa foi aprovada pelo Comitê de Ética em Pesquisa com Seres Humanos da Universidade Federal de Viçosa em 2021, parecer número 4.400.734, CAAE número 38266820.6.0000.5153. Um Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE) foi entregue, lido e assinado por todos os informantes entrevistados, aos quais agradecemos a contribuição.

Referências

- Brasil. (2014). Lei nº 13.005, de 25 de junho de 2014. Aprova o Plano Nacional de Educação (PNE), e dá outras providências. Diário Oficial da União [da] República Federativa do Brasil. Brasília. Recuperado de http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/l13005.htm
- Brasil/INEP - Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira. (2024). Resumo técnico do Censo da Educação Superior 2022. INEP. https://download.inep.gov.br/educacao_superior/censo_superior/documentos/2022/apresentacao_censo_da_educacao_superior_2022.pdf
- Chatterton, P. (2010). The student city: An ongoing story of neoliberalism, gentrification, and commodification. *Environment and Planning A*, 42, 509–514. <https://doi.org/10.1068/a4213>
- Chaves, K. A. (2010). Moradias no planejamento de cidades universitárias no Brasil: Uma breve revisão dos anos 1930 ao campus da UNB. *Anais do XI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*. ANPUR. https://drive.google.com/file/d/1eP_wgVS5NdqUIdM8LDFeJCv0IJ4-7ONb/view
- Garmendia, M., Coronado, J. M., & Ureña, J. M. (2012). University students sharing flats: When studentification becomes vertical. *Urban Studies*, 49(12), 2651–2668. <https://doi.org/10.1177/0042098011428176>
- Garrido, E. N., & Mercuri, E. N. G. S. (2013). A moradia estudantil universitária como tema na produção científica nacional. *Psicologia Escolar e Educacional*, 17(1), 87–95. <https://doi.org/10.1590/S1413-85572013000100009>
- Gil, A. C. (2008). *Métodos e técnicas de pesquisa social*. São Paulo: Editora Atlas.
- Guazi, T. S. (2021). Diretrizes para o uso de entrevistas semiestruturadas em investigações científicas. *Revista Educação, Pesquisa e Inclusão*, 2, 1-20. <https://doi.org/10.18227/2675-3294repi.v2i0.7131>
- He, S. (2015). Consuming urban living in ‘villages in the city’: Studentification in Guangzhou, China. *Urban Studies*, 52, 2849–2873. <https://doi.org/10.1177/0042098014543703>
- Holton, M., & Mouat, C. M. (2021). The rise (and rise) of vertical studentification: Exploring the drivers of studentification in Australia. *Urban Studies*, 58(9), 1866-1884. <https://doi.org/10.1177/0042098020925246>

- Hubbard, P. (2008). Regulating the social impacts of studentification: A Loughborough case study. *Environment and Planning A*, 40, 323–341. <https://doi.org/10.1068/a396>
- Hubbard, P. (2009). Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: Leading separate lives? *Environment and Planning A*, 41(8), 1903–1923. <https://doi.org/10.1068/a4149>
- IBGE – Instituto Brasileiro De Geografia e Estatística. Censo Brasileiro de 2022. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.
- Kenna, T., & Murphy, A. (2021). Constructing exclusive student communities: The rise of “superior” student accommodation and new geographies of exclusion. *Geography Journal*, 187, 138-154. <https://doi.org/10.1111/geoj.12380>
- Kim, A. (2016). The hasukjip: its history and current situation. *Bitácora Urbano Territorial*, 26(1), 33–40. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v26n1.57106>
- Kinton, C., Smith, D. P., & Harrison, J. De-studentification: Emptying housing and neighbourhoods of student populations. *Environment and Planning A*, v. 48, n. 8, p.1617–1635, 2016. <https://doi.org/10.1177/0308518X16642446>
- Kinton, C., Smith, D. P., Harrison, J., & Culora, A. (2018). New frontiers of studentification: The commodification of student housing as a driver of urban change. *The Geographical Journal*, 184, 242–254. <http://dx.doi.org/10.1111/geoj.12263>
- Lima, M. G. (2018). Espaços de lazer e territórios juvenis em Três Lagoas/MS (Dissertação de Mestrado). Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, Três Lagoas.
- Maria, A. C. S., Faria, T. C. A., & Stephan, I. I. C. (2015). Um retrato da evolução urbana de Viçosa-MG: impactos da federalização da UFV sobre a cidade (1969-2014). *Revista Brasileira de Planejamento e Desenvolvimento*, 3(1), 37-54. <http://dx.doi.org/10.3895/rbpd.v3n1.3572>
- Montaner, J. M., & Muxí, Z. Residência estudantil da Unicamp. Joan Villà, construções para a sociedade. *Projetos*, São Paulo, ano 13, n. 154.02, 2013
- Moos, M., Revington, N., Wilkin, T., & Andrey, J. (2019). The knowledge economy city: Gentrification, studentification and youthification, and their connections to universities. *Urban Studies*, 56(6), 1075–1092. <https://doi.org/10.1177/0042098017745235>
- Mulhearn, C., & Franco, M. (2018). If you build it will they come? The boom in purpose-built student accommodation in Central Liverpool: Destudentification, studentification and the future of the city. *Local Economy: The Journal of the*

- Local Economy Policy Unit, 33, 477–495.
<https://doi.org/10.1177/0269094218792740>
- Nakazawa, T. (2017). Expanding the scope of studentification studies. *Geography Compass*, 11. <https://doi.org/10.1111/gec3.12300>
- Nascimento, M. A. S. (2019). Do velho para o novo: percepções de idosos sobre o processo de studentification, as mudanças sócio-físicas do bairro e o aging in place (Dissertação de Mestrado). Programa e Pós-Graduação em Gerontologia, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- Osborne, H. (2015, February 11). Why Loughborough students get the worst deal when it comes to rent. *The Guardian*. Recuperado de <https://www.theguardian.com/money/shortcuts/2015/feb/11/loughborough-students-worstdeal-rent-36-per-cent-more>
- Prada, J. (2019). Understanding studentification dynamics in low-income neighbourhoods: Students as gentrifiers in Concepcion (Chile). *Urban Studies*, 56, 2863–2879. <https://doi.org/10.1177/0042098018807623>
- Ramos, R. R. Habitar o campus: Residências universitárias modernas no Brasil. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012.
- Regino, A. N. (2006). Eduardo Kneese de Mello | Arquiteto: Análise de sua contribuição à habitação coletiva em São Paulo (Dissertação de mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie.
- Revington, N. (2022). Post-studentification? Promises and pitfalls of a near-campus urban intensification strategy. *Urban Studies*, 59(7), 1424–1442. <https://doi.org/10.1177/00420980211021358>
- Reynolds, A. (2020). Geographies of purpose-built student accommodation: Exclusivity, precarity and (im)mobility. *Geography Compass*, 4. <https://doi.org/10.1111/gec3.12543>
- Ribeiro Filho, G. B. A formação do espaço construído: cidade e legislação urbanística em Viçosa, MG. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1997.
- Rugg, J., Rhodes, D., & Jones, A. (2010). Studying a niche market: UK students and the private rented sector. *Housing Studies*, 17(2), 289–303. <https://doi.org/10.1080/02673030220123234>
- Sage, J., Smith, D., & Hubbard, P. (2013). New-build studentification: A panacea for balanced communities? *Urban Studies*, 50(13), 2623–2641. <https://doi.org/10.1177/0042098013477694>

- Smith, D. P. (2002). Patterns and processes of studentification in Leeds. *Regional Review*, 12(1), 14–16.
- Smith, D. P. (2005). 'Studentification ication': The gentrification factory? In: Atkinson, R., & Bridge, G. (Orgs.) *Gentrification in a global context: the new urban colonialism* (pp. 73–90). Londres: Routledge.
- Smith, D. P., & Holt, L. (2007). Studentification and 'apprentice' gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: Extending the meaning of gentrification. *Environment and Planning A*, 39(1), 142–161. <https://doi.org/10.1068/a38476>
- Souza, M. F. (2023). *Morar enquanto estudante: Mudanças nos espaços destinados à habitação de estudantes universitários em Viçosa - MG no período de 1990 a 2022* (Tese de doutorado). Universidade Federal de Viçosa, Departamento de Economia Doméstica. <https://doi.org/10.47328/ufvbtt.2023.345>
- Souza, M. F., & Pinto, N. M. P. (2024). Mudanças na habitação estudantil: Uma análise da configuração espacial de apartamentos em Viçosa, MG (1990-2020). *Revista de Morfologia Urbana*, 12(1). <https://doi.org/10.47235/rmu.v12i1.356>
- UFV - Universidade Federal de Viçosa. (2023). UFV em números 2023: Ano-base 2022. https://ppo.ufv.br/wp-content/uploads/2023/09/UFV-em-numeros_2023_anobase2022.pdf
- UNESCO - United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization. (2024). Higher education: figures at a glance. (UNESCO Programme and meeting document No. ED/PLS/HED/2024/02). <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000389069>
- Verhetsel, A., Kessels, R., Zijlstra, T., & Bavel, M. V. (2017). Housing preferences among students: collective housing versus individual accommodations? A stated preference study in Antwerp (Belgium). *Journal of Housing and Built Environment*, 32, 449-470. <https://doi.org/10.1007/s10901-016-9522-5>
- Wiese, R. S., Zin, J. P., Zimmermann, K. G., & Silva, E. B. V. (2017). Moradia Estudantil: Território da Coletividade. *Anais XVII ENANPUR*. ANPUR. <https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/2081/2060>