



Expansão urbana e mercado imobiliário: o caso de Viçosa-MG

Ana Cristina de Souza Maria

Mestrado em Arquitetura e Urbanismo - UFV

E-mail: ana.c.s.maria@gmail.com

Introdução

Pretende-se neste texto apresentar e debater a experiência de pesquisa desenvolvida no Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Viçosa, sobre o processo de expansão urbana para as áreas de mananciais do município de Viçosa/MG.

Viçosa localiza-se na mesorregião da Zona da Mata de Minas Gerais (Figura 1), a 230 km da capital Belo Horizonte, a aproximadamente 649 m de altitude e em latitude 20°45'14" S e longitude 42°50'55" O. Seu território compreende uma área de 300,1 km², com uma população estimada em 77.318 habitantes. Existe no município uma característica particular, que o diferencia de muitos de seu porte, que é uma população extra, não contabilizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Essa população é intitulada população flutuante, estimada em cerca de 20.000 habitantes e formada, principalmente, por estudantes universitários (PAULA, 2013; CENSUS, 2014; IBGE, 2015).

Historicamente, Viçosa passou por transformações em sua área territorial, sobretudo, a partir da chegada da estrada de ferro, no final da década de 1880, e da construção da Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV¹). Esta última ação condicionou ao município uma posição de destaque em níveis educacionais em Minas Gerais, no Brasil e no mundo, por dar origem à Universidade Federal de Viçosa (UFV).

No decorrer de mais de quatro décadas (1969-2016), principalmente a partir da federalização da universidade, a cidade expandiu-se verticalmente e horizontalmente (Figura 2). Com relação a essa expansão, a zona central e vizinha ao campus universitário passou por importantes transformações em seu padrão espacial, sendo a mais evidente a intensa verticalização, acelerada após 1980 (PAULA, 2013).

Na segunda década do século XXI, Viçosa encontra-se em um considerável processo de reestruturação e fragmentação da malha urbana, resultado de ações tomadas

¹ Criada pelo Decreto nº 6.053 de 30 de março de 1922 e inaugurada em 1926.

pelo mercado imobiliário, principal agente produtor do espaço urbano viçosense. O aquecimento desse mercado deve-se aos saltos de crescimento da UFV, reflexo da criação de novos cursos e da expansão do número de vagas na universidade, provenientes do Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais, o REUNI.

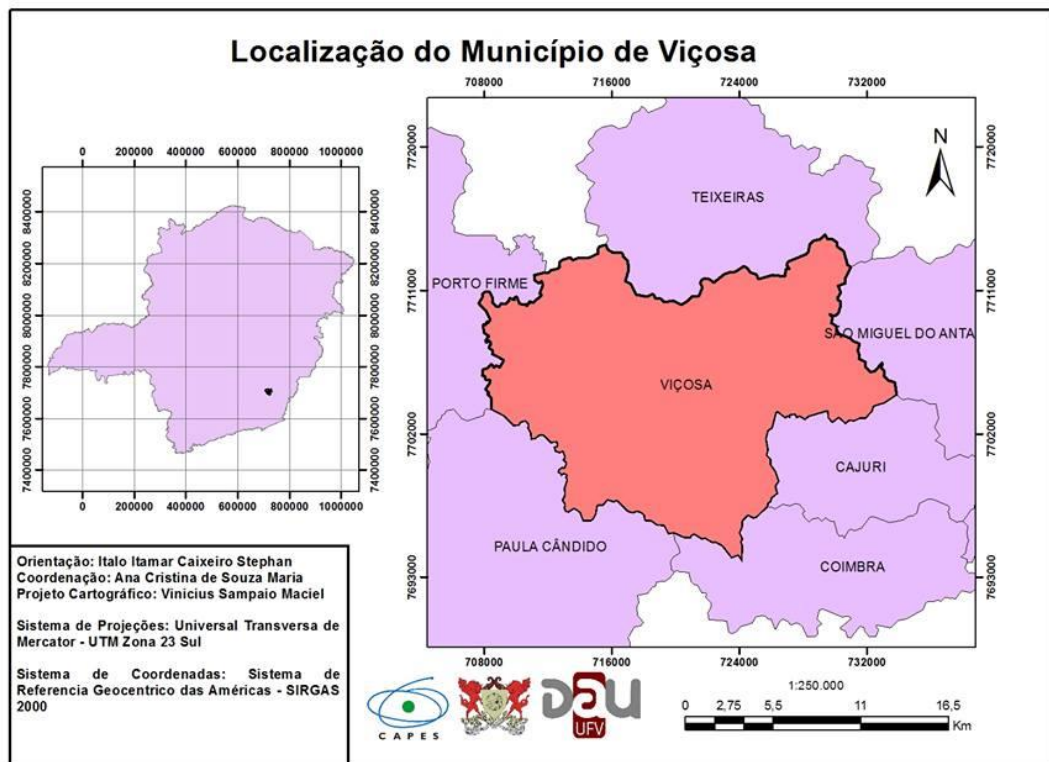


Figura 1 – Localização do município de Viçosa-MG.
 Fonte: Elaborado por Vinicius Maciel, 2016.



Figura 2 - Em primeiro plano o campus da UFV, ao fundo a área central
 Fonte: Aerofoco produções, 2015.

Desta década em diante, observa-se também que os investimentos imobiliários voltaram-se para terrenos localizados em áreas rurais, nas proximidades do campus universitário. Tais investidas ocorrem perante alterações realizadas na legislação urbanística, para conversão de terra rural em urbana e com parcelamentos clandestinos de solo, em territórios não incorporados ao tecido urbano.

A problemática da pesquisa buscou refletir sobre o processo de produção do espaço urbano horizontal que ocorre na área rural da bacia do ribeirão São Bartolomeu, principal manancial que fornece água para a cidade.

Evidencia-se a relevância social do trabalho, ao almejar propor contribuições para subsidiar ações de planejamento urbano e fortalecer a pesquisa em nível municipal, reforçando o compromisso da universidade com questões locais e regionais. Pretende-se apresentar aportes científicos para entender o urbano em uma perspectiva da natureza, e mesmo política, ao ampliar reflexões sobre o campo da política ambiental.

Em termos de recorte espacial, a pesquisa limita-se à bacia do ribeirão São Bartolomeu, localizada no vetor sul do município, a uma distância de aproximadamente 5 km do centro da cidade.

Segundo Villaça (2012), as direções preferenciais da expansão urbana são um assunto comum a geógrafos, urbanistas e empreendedores imobiliários. É comum, por exemplo, a ideia de que os planos diretores devem prever as direções para onde a cidade deve crescer e, em função disso, devem ser criadas propostas de ordenamento territorial.

Existe uma tendência de radicalização do mercado imobiliário no Brasil, propiciada pelas estratégias do mercado, para o crescimento por meio da expansão urbana. Esse processo contribui para formação de uma estrutura difusa de cidade, por uma baixa resistência à mudança de uso rural para urbano, e por uma forte “permissividade do planejamento” sobre as possibilidades de expansão urbana (SANTORO, 2011, p.1):

[...] essa expansão pode ocorrer desassociada da necessidade de crescimento urbano, do crescimento demográfico ou mesmo de uma boa ocupação dos espaços já urbanizados e mais centrais. Sobre esta “permissividade do planejamento” há algumas questões que merecem especial investigação: quais os atores que estão urbanizando e quais suas estratégias, onde há resistências e de que tipos são; mas também, no campo do planejamento, a compreensão do quadro de instrumentos que possibilitam lidar com a expansão urbana de forma a produzir territórios

mais qualificados, e como conjugar políticas habitacionais com urbanização com qualidade (grifo nosso).

Considerando tal cenário, tiveram origem os questionamentos que norteiam o trabalho: de que maneira agentes como o Estado e o capital imobiliário se envolvem na produção do espaço? Como se realiza a reprodução do espaço urbano a partir da segunda década do século XXI? Quais os desdobramentos da expansão urbana para as áreas de mananciais? Onde e como permitir a expansão urbana de Viçosa?

Objetivos

Diante do exposto, optou-se por estudar a atuação do mercado imobiliário na produção de espaços horizontais no vetor sul do município, via parcelamentos de solo irregulares em áreas rurais, para construção de loteamentos destinados a extratos populacionais de alta renda.

Metodologias

Com relação aos procedimentos metodológicos, a pesquisa se define por ser de natureza aplicada, com objetivos de caráter descritivo-explicativo. A abordagem, por sua vez, foi conceituada qualitativa, recorrendo a levantamentos e estudos de casos como procedimentos. Quanto às formas de coleta de dados, foram utilizadas a observação direta, entrevistas semiestruturadas, pesquisa documental e pesquisa de campo, sendo esta última realizada nas comunidades rurais da bacia do ribeirão São Bartolomeu.

A pesquisa em questão foi dividida em quatro etapas: *levantamento bibliográfico*, *coleta de dados* na Câmara Municipal de Viçosa, no Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE), no Instituto de Planejamento do Município (IPLAM), no Registro Escolar da UFV, *observações empíricas* e *análise de imagens de satélite*. Como metodologia de análise da ação dos agentes públicos e privados, produtores e transformadores do espaço urbano, utilizou-se *entrevistas semiestruturadas*, a partir da proposta de Corrêa (2000): proprietários dos meios de produção, empreendedores imobiliários, proprietários fundiários, Estado e grupos sociais.

Durante a primeira fase, desenvolveu-se o estado da arte referente à problemática reflexiva da pesquisa, para construção do referencial teórico. Estudaram-se publicações disponíveis em livros, artigos de periódicos científicos, teses, dissertações, anais de eventos científicos, grupos de pesquisa e jornais locais.



A segunda fase caracterizou-se pelo levantamento histórico do processo de formação do espaço urbano e de dados socioeconômicos do município registrados pelo IBGE. Verificaram-se documentos públicos, elaborados pelos órgãos gestores municipais, como legislações, planos urbanísticos e estatutos, com vistas a analisar as alterações realizadas na legislação urbanística após a elaboração do Plano Diretor.

As observações empíricas, que fizeram parte da terceira etapa de pesquisa, consistiram em explorações preliminares que se realizaram na forma de visita à área de estudo. Isso possibilitou um primeiro contato da pesquisadora com o campo a ser estudado e com a população que compôs a amostra. Realizaram-se levantamentos fotográficos da infraestrutura local, do uso e da ocupação do solo. Buscou-se o acesso aos projetos de loteamentos construídos na área rural, por meio do contato com os empreendedores responsáveis.

Confeccionaram-se mapeamentos utilizando ferramentas de Sistemas de Informações Geográficas (SIG), com auxílio do software ArcGIS10.1 e aplicativo Google Earth Pro. Após análise e aprovação da pesquisa pelo Comitê de Ética em Pesquisa com Seres Humanos da UFV, iniciou-se a coleta de dados em campo, mediante realização de entrevistas semiestruturadas.

As entrevistas iniciaram-se com a participação em reunião da Associação Comunitária de Moradores do Paraíso. Dialogou-se com seis pessoas residentes nas áreas rurais da bacia a fim de investigar as expectativas e reações da população da citada comunidade quanto ao processo de expansão urbana para a área e os conflitos de interesse que se formam a partir deste processo. Posteriormente, entrevistaram-se, em gabinete, dois professores da área de recursos hídricos da UFV. Em seguida os questionamentos destinaram-se à técnica do Instituto de Planejamento do Município (IPLAM) e ao técnico do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE). Em seguida, reuniu-se com um professor aposentado da UFV, especialista na área de bacias hidrográficas. Adiante, com o objetivo de compreender a lógica da expansão urbana para as áreas de mananciais, buscaram-se informações a respeito da intervenção, visão e das estratégias dos agentes produtores do espaço urbano a partir da realização de entrevistas com dois grandes incorporadores imobiliários atuantes no município. Ainda no âmbito do planejamento, entrevistou-se a técnica do Departamento de Extensão e Meio Ambiente (DEMA) e um advogado



representante do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural (CMCPA). A amostragem foi concluída com a entrevista feita com um vereador.

As entrevistas semiestruturadas foram escolhidas como técnica de coleta de dados em função de permitir abertura ao diálogo. Elas foram gravadas e transcritas *ipsis litteris* e os temas explorados constituíram-se em blocos de assuntos. Das entrevistas analisam-se os diferentes discursos e os conflitos de interesses que permeiam o processo de conversão da terra rural em urbana.

Resultados preliminares

A pesquisa foi estruturada em três partes. No primeiro capítulo considerou-se pertinente debater, de maneira teórica, a produção do espaço urbano e os agentes envolvidos nesse processo. Dessa forma, enfatizou-se os conceitos e as categorias que norteiam a pesquisa: espaço urbano, valor da terra, mercado imobiliário e expansão urbana.

O segundo capítulo caracteriza dois momentos. O primeiro deles tem o objetivo de resgatar o processo de urbanização do município, apresentando sua gênese, evolução urbana e suas características gerais. Posteriormente, examinam-se a reconfiguração do espaço urbano, com ênfase na verticalização da área central, alavancada pela difusão do ensino superior e como os agentes imobiliários se apropriaram dessa ideia na produção da cidade. Em seguida, abordou-se a produção dos espaços horizontais e o valor atribuído a essa forma de moradia, objeto dessa pesquisa. Discorreu-se sobre a trajetória da política municipal de planejamento urbano, com ênfase no Plano Diretor e nas alterações realizadas na legislação urbanística municipal.

No terceiro capítulo focalizou-se o processo de expansão urbana para as áreas rurais. Com apontamentos sobre a área de estudo, a bacia hidrográfica do ribeirão São Bartolomeu, enfocou-se a situação da questão hídrica local. Aprofundou-se a discussão sobre as tentativas de conversão da terra rural em urbana e demonstrou-se os principais parcelamentos clandestinos existentes na região. A análise culmina com a indicação de possíveis diretrizes para a ocupação da bacia e de prováveis vetores de expansão urbana mais adequados.

A atuação do mercado imobiliário em Viçosa tem sido gerada principalmente pela demanda crescente em função da expansão no ensino superior na UFV e nas faculdades particulares. A maioria absoluta dos estudantes é proveniente de outras cidades. Para

entender a ação dos agentes imobiliários, buscou-se entrevistar dois incorporadores. Ambos atuam no ramo da aquisição, incorporação e construção.

Questionados sobre qual o melhor período para o mercado da construção civil em Viçosa, os entrevistados o associam ao período anterior à aprovação da legislação urbanística municipal:

[Sic] Há 18 anos. Em 1998, a margem de lucro obtida foi a melhor. Antes do Plano Diretor. Após isso, a criação de novos cursos na UFV também aqueceu o mercado da construção civil. No período de 1998 a 2000 existiam poucos construtores, hoje temos concorrentes em excesso. Lido muito bem com os meus concorrentes porque mudei meu foco para lotes e os que construo poucas pessoas possuem um produto parecido. O meu é diferenciado, meu foco é a classe de alta renda da cidade. (Incorporador 2).

Os entrevistados afirmam que o mercado da construção civil encontra-se em queda desde o último ano, e relacionam esse declínio à crise financeira e política que se instaurou no país.

A PRODUÇÃO DOS ESPAÇOS VERTICAIS

Singer (1978) afirma que em muitas cidades a rápida expansão do número de habitantes leva à escassez de serviços e exacerba a valorização de poucas áreas bem servidas. Conforme evidenciado nos itens anteriores, o processo de verticalização do município iniciou-se a partir dos anos de 1970, impulsionado pela federalização da Universidade Federal de Viçosa, atraindo novos moradores que demandaram espaços para habitação.

Um estudo realizado por Carvalho e Oliveira (2008) aponta que o aumento populacional decorrente da expansão da UFV e da implantação de novas instituições de ensino superior têm consequências inevitáveis no processo de ocupação e de expansão da malha urbana. Para as autoras, passa-se a exigir da administração municipal um aparelhamento institucional e urbanístico capaz de orientar a ocupação do solo urbano e a promoção de melhoria dos equipamentos de infraestrutura para suportar a nova demanda por moradias e serviços. Por outro lado, intensifica-se o processo de especulação imobiliária, agravado pela falta de lotes urbanos na área central.

Como consequência, o processo de verticalização, que se iniciara na década de 1970

em função da primeira fase de expansão da UFV, intensifica-se a partir dos anos de 1990, gerando uma paisagem urbana pontuada por edifícios residenciais de múltiplos pavimentos (CARVALHO E OLIVEIRA, 2008).

Zacchi (2009), por sua vez, destaca que centro de Viçosa apresenta localização privilegiada pela proximidade aos estabelecimentos comerciais e aos serviços públicos. Acrescente a isso a dinâmica criada pelos fixos da área central, a proximidade do centro ao campus da UFV, o qual exerce uma enorme centralidade local e regional, sendo, portanto, um importante fator indutor da verticalização na área central da cidade (ZACCHI, 2009, p.12).

A PRODUÇÃO DOS ESPAÇOS HORIZONTAIS

A expansão dos condomínios horizontais fechados é um fenômeno crescente em Viçosa. A atuação do mercado imobiliário no município reflete a atuação desigual e combinada do capital, por meio da segregação observada em bairros afastados da malha urbana, onde predomina habitação de baixa renda. Ao mesmo tempo, o mercado produz formas de moradia diferenciadas, espaços autosssegados, para atender uma demanda específica, que pode pagar para usufruir de certas amenidades, como segurança e status.

A cidade apresenta peculiaridades quanto à ocupação do espaço urbano, como a existência de um número excessivo de condomínios residenciais fechados, especialmente no entorno do campus da Universidade Federal de Viçosa.

São os enclaves fortificados que, na ótica de Caldeira (2000), constituem o novo padrão de segregação espacial, onde os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas, separados por muros e tecnologias de segurança e tendem a não interagir em áreas comuns.

Sposito (2011) acresce que a diferença prevalece sobre a desigualdade, como valor a ser agregado no produto imobiliário, mas, todavia, a convivência entre as diferenças se anula, promovendo o esfacelamento de um atributo da cidade, presente na longa duração do processo de urbanização.

No Brasil, a expansão dos condomínios fechados está inserida em um processo de forte valorização fundiária e promoção imobiliária, envolvendo uma maior escala de investimentos, espaços e grupos sociais de alta renda. A atuação do mercado imobiliário reforça a segregação, característica da sociedade capitalista. Corrêa (2011, p.26) aborda a

questão da segregação residencial e sua exacerbação por meio dos condomínios fechados:

Estes se tornaram um dos meios pelos quais diversos capitais se reproduzem amplamente. Por outro lado, significam a mobilização de outros capitais envolvidos em operações necessárias para o sucesso de empreendimentos para grupos sociais dotados de prestígio e poder envolvendo outros agentes, da produção do espaço, como empreiteiras e o próprio Estado. Os condomínios estão localizados ao longo de setores privilegiados, do ponto de vista da natureza e das amenidades socialmente construídas.

Nessa direção, o trabalho de Henrique (2009, p.133), *O Direito à Natureza na Cidade*, destaca o papel do mercado imobiliário na apropriação e produção da natureza na cidade:

A natureza na cidade é uma necessidade, que infelizmente foi engolida e propagada pelas possibilidades de consumo da moradia. As necessidades estão sendo criadas de acordo com a renda do comprador de imóveis. Assim, a natureza na cidade torna-se uma mercadoria para poucos consumidores, escolhida em função do aumento do valor de troca dos empreendimentos imobiliários. Para os agentes do mercado imobiliário a cidade não é uma necessidade coletiva, a exclusão é exercida a serviço da acumulação.

Para o autor, a ação desses agentes se realiza hegemonicamente na produção do espaço e da natureza, conduzindo consigo o mundo urbano capitalista, o qual é materializado e simbolizado na casa, altamente prestigiada pela aproximação a natureza. A oferta de moradias em condomínios fechados, encurtando os laços da casa e da natureza como mercadorias, símbolos de status, invalidando a experiência da vida pública, múltipla e diversa. A natureza na cidade não é um bem coletivo, não é um objeto socialmente compartilhado, é uma mercadoria exclusiva que “o dinheiro” pode comprar (HENRIQUE, 2009).

A preferência por este novo padrão de moradia em Viçosa surgiu ainda na década de 1970, com as obras do primeiro condomínio horizontal fechado, o Condomínio Residencial Parque do Ipê, no bairro Silvestre. Nos anos de 1980, aprovou-se a construção do Condomínio Bosque Acamari, idealizado por um grupo composto predominantemente de professores e funcionários da universidade. Na década de 1990, tiveram início as obras do Condomínio Residencial Recanto da Serra, localizado no bairro João Braz da Costa Val. A



partir da década de 2000, o processo ganha intensidade, com uma sequência de novos empreendimentos lançados no entorno do Condomínio Bosque Acamari. Os condomínios Otávio Pacheco, Jardins do Vale e Monte Verde. Em 2007 aprovou-se o Condomínio Caminho dos Lagos, na zona rural dos Cristais.

Neste aspecto, a localização dos condomínios horizontais fechados em Viçosa obedece uma lógica, ou seja, se direcionam para o vetor sul da cidade, área de maior concentração desses empreendimentos, ocupados por uma população de classe média e alta. Essa região da cidade é de grande proximidade com o campus da UFV e a redor deste vetor, verifica-se a tendência de parcelamentos em áreas rurais.

Historicamente, a ausência do planejamento urbano por parte do Executivo é vista como resultado das decisões tomadas pelo mercado imobiliário, principal agente de produção do espaço urbano viçosense.

A expansão do perímetro urbano realiza-se por meio da confluência dos interesses imobiliários em parceria com o Estado. O espaço se reproduz modelado segundo a lógica do mercado, que direciona seus investimentos para as áreas mais valorizadas. As alterações realizadas na legislação regulamentadora do uso e ocupação do solo em outras áreas da cidade constataam esse fato.

As análises mostraram que cada agente atua movido por seus interesses e pela possibilidade de obter lucros. Passados 16 anos da aprovação da legislação do Plano Diretor, sua revisão faz-se indispensável. Observamos as dificuldades do Instituto de Planejamento Municipal em aplicar a legislação urbanística frente aos interesses do mercado imobiliário. Demonstramos que, ao longo de sua existência, o planejamento urbano do município é realizado pelo mercado imobiliário e da construção civil e para ele orientado, logo, direcionado por interesses privados. Evidenciamos que o processo de transformação da paisagem rural e a valorização do espaço ocasionado pela expansão urbana produzem espaços descontínuos. Com efeito, os desdobramentos dessa expansão para as áreas de mananciais manifestam-se em problemas de abastecimento de água, que se tornaram cada vez mais comuns. As crescentes ocupações irregulares na região da bacia na última década resultam da conivência e falta de gestão do poder público em não regulamentar o parcelamento do solo rural. Analisando a evolução dessa expansão, cabe enfatizar a emergência do município em tomar para si a responsabilidade de legislar sobre



seu território e deliberar medidas eficientes para controlar o parcelamento irregular.

Bibliografia

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34 / Edusp, 2000.

CORRÊA, R. L. **O espaço Urbano**. Editora Ática. Série Princípios, 3ª. Edição nº174, 1995

_____, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs). **A produção do espaço urbano: agentes e processo, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, p. 43-51.

HENRIQUE, W. O direito à natureza na cidade. Salvador: EDUFBA, 2009. 186 p.

OLIVEIRA, L. F. CARVALHO, A. W. B. **Habitação e verticalização numa cidade universitária: o caso de Viçosa**. Arqtextos, ano 09, set 2008.

PAULA, K. A. **A produção do espaço urbano vertical na zona central de Viçosa-MG, no período 1980-2012**. 124f. Dissertação (mestrado) Arquitetura e Urbanismo, Centro de Ciências Exatas e Tecnológicas, Viçosa (MG), 2013.

SANTORO, P. **O Desafio de Planejar e Produzir Expansão Urbana com Qualidade – A Experiência Colombiana dos Planos Parciais em Bogotá, Colômbia – Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais – v.13, n.1, 2011. – Publicação Semestral da Ampur - Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional.**

SINGER, P. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. 1978. In: MARICATO, Ermínia. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Alfa Ômega. 1982.

SPOSITO, M. E. B.; A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. J. L. de; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, p. 123-145.

VILAÇA, F. Dilemas do Plano Diretor. In: **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Nobel. 2012. p. 185-200

ZACCHI, R. C. **Processo de verticalização da área central da cidade de Viçosa-MG (1970 – 2007)**. 116f. Monografia. Curso de Geografia, CCH, Viçosa (MG), 2009.