ANÁLISE DAS PARTICULARIDADES NO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DA CIDADE DE VIÇOSA, MINAS GERAIS

G. O. Costa, T. C. A. Faria e S. F. Aniceto

RESUMO

Inserida no interior de Minas, a cidade de Viçosa vem apresentando um acelerado crescimento demográfico desde a década de 70, decorrente, sobretudo, da expansão da UFV – Universidade Federal de Viçosa, como também do surgimento de novas instituições particulares de ensino superior, se destacando na região devido a sua dinâmica universitária. Este fenômeno ganhou força a partir de 2009 com a implantação do REUNI - Programa de Reestruturação e expansão das Universidades Federais. O que chama a atenção é o caráter desordenado da produção do espaço urbano, causado pela intensa atividade imobiliária. Este artigo busca apresentar os resultados alcançados ao longo do projeto de pesquisa iniciado em 2011 e em andamento, cujo objetivo é investigar o processo de expansão urbana da cidade de Viçosa, procurando avaliar as suas particularidades.

1 INTRODUÇÃO

A cidade de Viçosa, inserida na Zona da Mata mineira, se destaca na sua região principalmente devido a sua dinâmica universitária, conferindo-a certa singularidade espacial. Além da Universidade Federal de Viçosa, a cidade possui mais duas universidades privadas, caracterizando a organização e a produção do espaço, principalmente, pela ação de agentes que vislumbraram na atividade universitária uma oportunidade para a sua reprodução, especialmente aqueles ligados ao setor imobiliário, ao levarem em conta a demanda dos estudantes e profissionais universitários por moradia.

Desde a década de 70, o processo de crescimento urbano de Viçosa vem se confirmando com o aumento da população urbana, que de 17.000 habitantes, passou a 35.679 habitantes, em 1980, chegando a 59.896 habitantes em 2000. O Censo (IBGE) 2010 computou uma população urbana de 72.2444 habitantes, demonstrando o acelerado processo de crescimento demográfico que a cidade vem apresentando, principalmente em função da ampliação da Universidade Federal de Viçosa, a partir de 2009, com a implantação do REUNI - Programa de Reestruturação e expansão das Universidades Federais.

O REUNI propiciou à UFV a abertura de novos cursos e de novas vagas para estudantes, além da contratação de mais professores e servidores, gerando novas demandas que têm atingido diretamente o mercado imobiliário e provocado transformações na organização espacial da cidade.

Neste sentido, este artigo busca apresentar os resultados alcançados ao longo do projeto de pesquisa iniciado em 2011, com apoio do PIBIC-CNPq, que busca analisar as transformações que estão ocorrendo no processo de produção do espaço urbano da cidade de Viçosa, acelerado com a implantação do REUNI. Desse modo, a pesquisa se concentrou nos bairros que apresentam mais investimentos imobiliários, pressupondo que estão sofrendo o impacto da expansão da UFV, são eles o Centro e adjacências e os bairros localizados ao longo da avenida Castelo Branco[1], vetor natural de crescimento da cidade.

Os dados analisados foram obtidos através de uma pesquisa no IPLAM - Instituto de Planejamento Municipal de Viçosa, onde foram consultados os Habite-se emitidos na cidade, no período de vigência do REUNI (2007 a 2013). Algumas informações foram complementadas através de pesquisa em sites de imobiliárias da cidade e de construtoras, além de visitas técnicas aos bairros pesquisados

2 A CIDADE UNIVERSITÁRIA DE VIÇOSA

Como grande parte das cidades do interior de Minas Gerais, Viçosa teve o processo de formação do seu espaço urbano vinculado à história do esgotamento da exploração do ouro e a decorrente formação de pequenos povoados em torno de igrejas. Viçosa prosseguiu seu desenvolvimento no modelo colonial até meados do século XIX, mas, com a expansão da atividade cafeeira na Zona da Mata mineira, ocorreu uma rápida transformação da cidade, que levou à uma maior dinamização da vida urbana. Assim, no início do século XX, ocorreram transformações urbanas de caráter moderno, sanitarista, inspirado em planos como o de Belo Horizonte e Rio de Janeiro.

Segundo Ribeiro Filho (1997), um fator determinante da formação do espaço urbano de Viçosa foi a implantação da estrada de ferro, que atuou como eixo norteador do desenvolvimento da cidade. Porém, foi partir da implantação da Universidade Federal de Viçosa, na década de 20 – antiga ESAV, Escola Superior de Agricultura e Veterinária - que a cidade mais sofreu transformações em seu espaço urbano.

A ESAV teve influência direta dos *land grant colleges*, escolas superiores agrícolas norte americanas, por isso foi construída no modelo de campus. Como mostra a figura 1, sua localização, na época, era afastada do núcleo urbano devido sobretudo à necessidade de grandes extensões de terra para as experimentações e práticas agrícolas. Além disso, pretendia-se uma dependência mínima da Escola em relação à cidade de Viçosa, por isso o projeto envolvia alojamentos, refeitórios, área de esporte e lazer, restringindo o contato dos estudantes com os viçosenses.

Com o tempo, o desenvolvimento da universidade, a modernização das técnicas de trabalho no campo e o crescimento da economia urbana fizeram com que o número de habitantes de Viçosa aumentasse. Desta forma, a cidade foi se expandindo, e, na medida que o centro foi se aproximando do *campus*, o crescimento horizontal de Viçosa naquela direção ficava cada vez mais limitado.

[1] A revisão, não aprovada, do Plano Diretor, indica que o vetor de crescimento desejado se estende principalmente pela Avenida Castelo Branco, principal acesso à cidade, em direção aos bairros Santo Antônio, João Braz, Inconfidência, Silvestre, Novo Silvestre e Violeira.

Assim, com sua federalização na década de 70, a Universidade agiu também como impulsionadora de um acelerado processo de urbanização na cidade. A UFV, que já centralizava as atividades urbanas em Viçosa, inseriu no espaço urbano novas demandas por serviços. Foram criados novos cursos e novas vagas, porém como os alojamentos se tornaram insuficientes, os estudantes e professores foram procurar outros locais para morar fora dos limites do *campus*, impulsionando o mercado imobiliário local e dando início a verticalização no centro, principalmente nas proximidades da Universidade (figura 2).

Fig. 1 Vista parcial da cidade – em destaque, a ligação entre o núcleo urbano e a UFV

Fig. 2 Vista parcial da cidade – avanço do núcleo urbano em direção a Universidadde. A avenida destacada na figura 1 é mais verticalizada é a cidade

Impulsionado pela UFV e pelo crescimento das universidades particulares, o mercado imobiliário na cidade se tornou bastante dinâmico e competitivo ao longo do tempo. Como afirma Queiroz (2012), é inquestionável o fato de que o setor imobiliário é o que mais se beneficia com a presença dos estudantes nas cidades universitárias. Essas cidades abrigam uma população expressiva de jovens que, na maioria dos casos, ainda são dependentes da renda dos pais e disso os agentes do setor imobiliário tiram grandes proveitos, reforçando a condição da produção do espaço urbano como mercadoria.

De acordo com Letícia de Melo Honório (2012), nos últimos anos, as ações afirmativas do Governo Federal, no âmbito do ensino superior, levaram os agentes hegemônicos locais à acreditarem no crescimento ilimitado da demanda por imóveis.

3 PAPEL DA UFV NA EVOLUÇÃO URBANA DE VIÇOSA

Em 2007, o Governo Federal, considerando o investimento em políticas de expansão universitária, criou o REUNI[2] - Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais. Esse programa não só implicou a reestruturação interna das Universidades e o aumento dos seus cursos e de suas vagas, mas também na criação de novos *campi* em cidades no interior do país, procurando descentralizar a oferta de vagas no ensino superior público, antes reservadas sobretudo aos grandes centros urbanos.

Na UFV, de acordo com as informações disponíveis pelo site da universidade, o programa viabilizou, no campus de Viçosa, a criação de novos cursos de graduação e a ampliação de vagas em outros já existentes, além de fortalecer a pós-graduação. Em 2007, a universidade oferecia 1.935 vagas iniciais no concurso vestibular, distribuídas em 38 cursos de graduação. O projeto de expansão da UFV para o campus de Viçosa, elaborado naquele ano, propunha que fossem criados os cursos de graduação em Ciências Sociais, Enfermagem e Medicina, além de turmas específicas no período noturno das licenciaturas em Ciências Biológicas, Física, Matemática e Química, bem como incluir no curso de Letras a habilitação em Espanhol, o que acrescentaria em 2009, ano da implementação do programa, mais 430 vagas iniciais, de modo que até ano de 2012 eram previstas mais 1380 pessoas, que se somariam ao quadro de estudantes. Além disso, novos docentes e servidores técnicos-administrativos seriam contratados, o que além da própria Universidade, impacta também a cidade.

Desta forma, a implantação do programa REUNI, na medida em que faz surgir novas demandas por espaço, habitação e serviços, tem atingido diretamente o mercado imobiliário e provocado modificações na organização espacial das cidades cujas universidades receberam os recursos.

Em Viçosa, somaram-se à população novos estudantes, professores e funcionários, fazendo com que especialmente o centro e seus bairros adjacentes além do conjunto dos bairros localizados no eixo de expansão da cidade, indicados na figura 3, experimentassem transformações na dinâmica das atividades imobiliárias.

[2]Criado em 2007, através do Decreto 6.096, de 24 de abril.

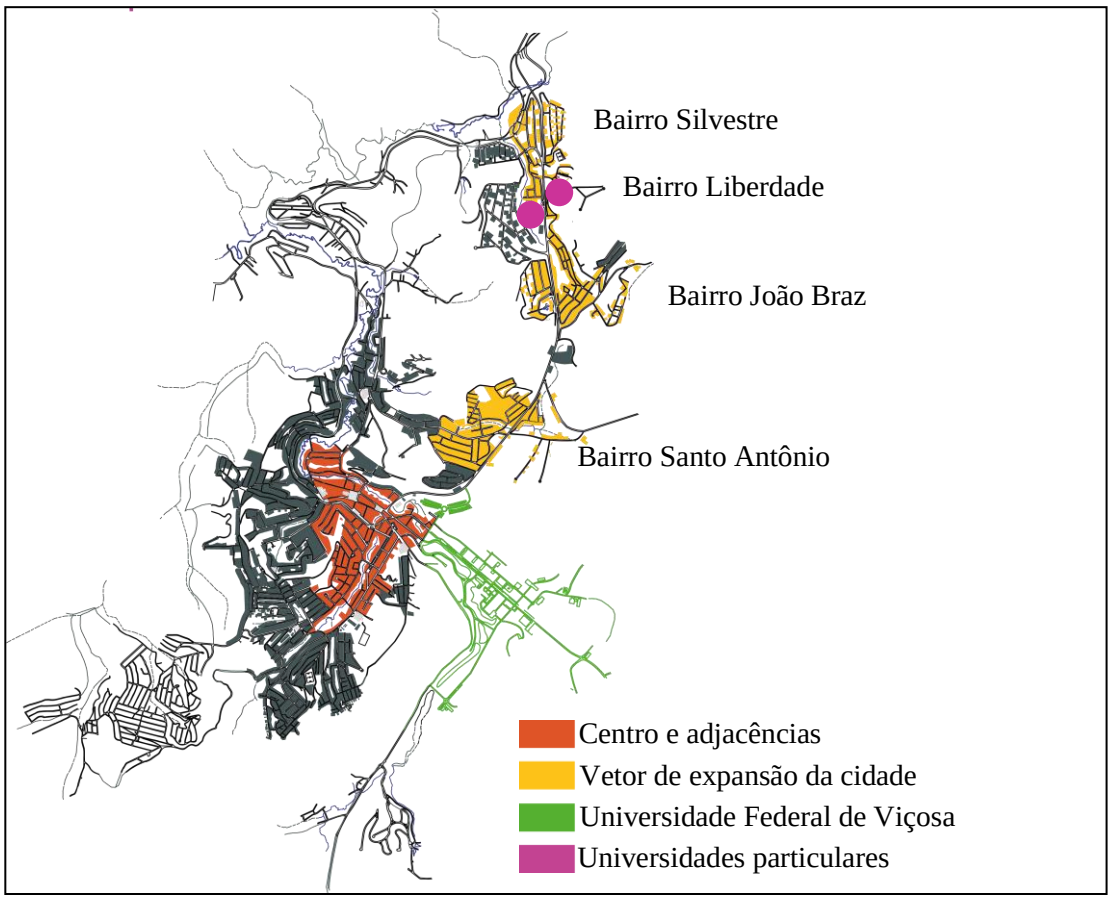

Fig. 3 Regiões de estudo e localização das universidades

Já naturalmente valorizado pela maior concentração de equipamentos e serviços urbanos como bancos, restaurantes e comércio, o Centro é o bairro mais procurado por estudantes para morar devido a sua proximidade com o campus da Universidade Federal de Viçosa. Isso, somado à maior permissividade da legislação urbanística dessa parte da cidade, atrai o interesse dos empreendedores imobiliários para a construção de edifícios que atendam a demanda por moradia nessa região da cidade.

O progressivo adensamento e a supervalorização do solo urbano no Centro e a consolidação dos seus bairros adjacentes refletem na queda da qualidade de vida e no aumento do preço dos imóveis, o que intensifica o processo de expansão horizontal da cidade em direção às áreas mais distantes, atendendo aos interesses de parte da população que é atraída por preços mais baixos dos imóveis, ou por regiões mais tranquilas. Desse modo, nos últimos anos, atraídas por essa crescente demanda e pelo preço do solo mais baixo, as construtoras também têm investido em áreas mais periféricas da cidade, sobretudo as localizadas no vetor de crescimento desejado para a cidade.

O bairro Santo Antônio começou a ser ocupado na década de 1960, na maioria por pessoas de renda mais baixa, porém o perfil de seus moradores vem se alterando ao longo dos anos, e atualmente é considerado um dos maiores bairros da cidade. O João Braz, implantando na década de 1970, fez parte de um conjunto de loteamentos destinados ao segmento social médio, que passou a obter ocupação mais expressiva a partir da década de 80 (RIBEIRO FILHO, 1997). O bairro mais recente é o Liberdade, que surgiu em 1999 como um desmembramento do distrito Silvestre. A antiga ESUV, Escola de Estudos Superiores de

Viçosa, localiza-se neste bairro, e sua população é predominantemente composta por estudantes, que tem dado mais dinamicidade à atividade imobiliária. O Silvestre é a região mais antiga, iniciando seu povoamento com a construção da Estação Velha após a implantação da ferrovia na cidade, no final do século XIX. O distrito abriga o condomínio Parque do Ipê, primeiro condomínio fechado de Viçosa, construído na década de 1970, especialmente para a classe média alta.

De acordo com Morais *et al.* (2012), esses bairros tiveram participação bastante expressiva no número de novas construções na cidade na última década, reforçada especialmente pela implantação das universidades UNIVIÇOSA (2004) e a antiga ESUV (2001), além do CENTEV e o Parque Tecnológico de Viçosa (2005). A partir de 2007, a implantação do programa REUNI continuou a influenciar a organização espacial desses bairros.

O levantamento no IPLAM do número de emissões de Habite-se[3] na cidade possibilitou entender a expressividade da atividade imobiliária da área de estudo no período de discussão, implantação e vigência do REUNI, ou seja, a faixa de tempo que se estende de 2007 a 2013.

Como sugere a figura 4, de todos os documentos emitidos no município entre 2007 e 2013, 39% dizem respeito a imóveis localizados na área analisada, demonstrando ser bastante dinâmica do ponto de vista imobiliário, especialmente quando se leva em conta que ela só compreende 7 dos 58 bairros da cidade.

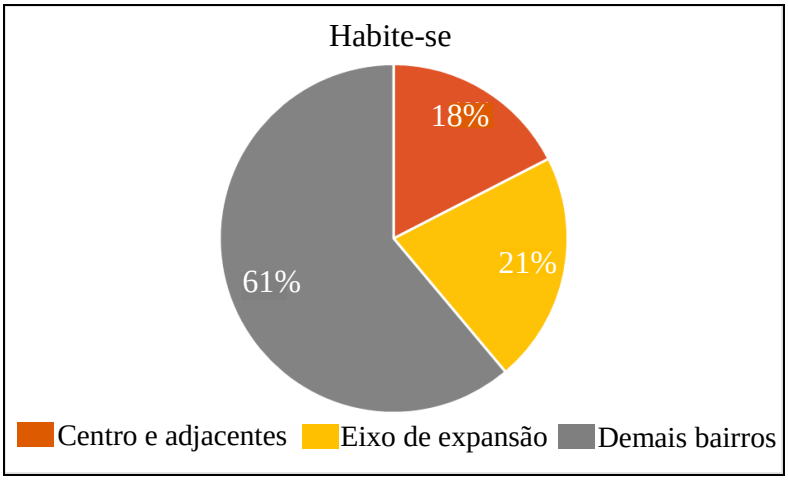

Fig. 4 Número de Habite-se emitidos no período de 2007 a 2013 para a área de estudo em relação aos demais 51 bairros de Viçosa

Em se tratando da dinâmica imobiliária dos bairros, aqueles localizados no vetor de expansão se destacaram como os mais expressivos, somando 21% do total dos Habite-se emitidos nesse período. Os Habite-se emitidos para o Centro, somado ao emitidos para seus bairros contíguos, correspondem 18% do total, como mostra a figura 4.

Em 2011, os bairros localizados no vetor de expansão da cidade se sobressaíram em relação a região central quanto a soma de documentos emitidos, como vemos na figura 5. Eles passaram a ganhar notoriedade especialmente por serem próximos das universidades

[3] Documento que atesta que o imóvel foi construído seguindo as exigências (legislação local) estabelecidas pela prefeitura para a aprovação de projetos.

UNIVIÇOSA e ESUV, que em maio de 2012 anunciaram sua união, decisão que pode ter tido influência nas atividades imobiliárias da época, refletindo a antecipação dos promotores imobiliários sobre uma possível atração de novos estudantes e prováveis novos moradores da cidade que essa união que poderia ocasionar.

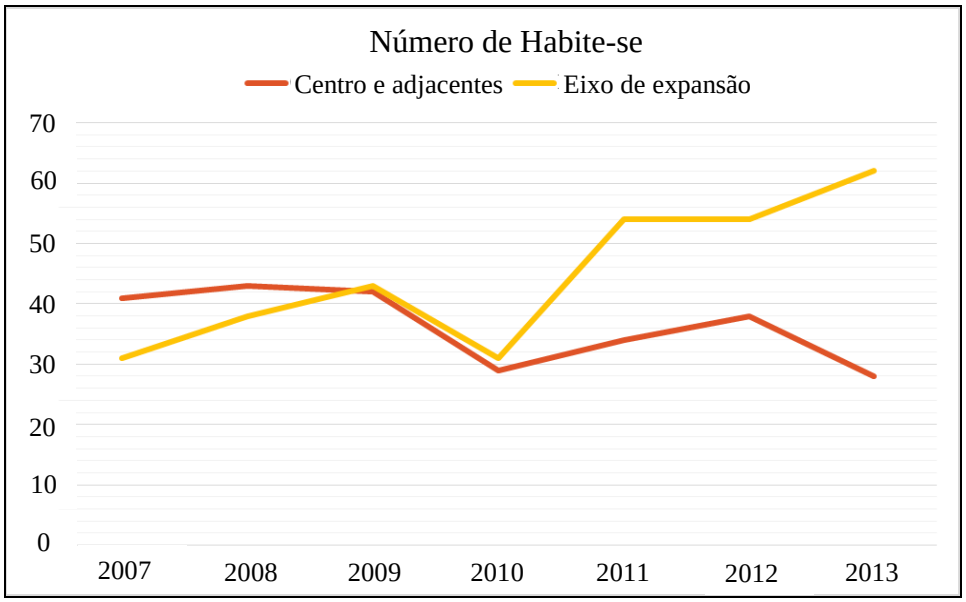

Fig. 5 Comparação entre o número de Habite-se emitidos ao longo dos anos para a região central e o eixo de expansão

Conforme mostra a tabela 1, 102 dos habite-se, que corresponde a cerca de 40% do total emitido, para o Centro se tratavam de edifícios multifamiliares, o que indica a continuação do processo de verticalização da região.

Tabela 1 Número de Habite-se emitidos no Centro e suas adjacências conforme os usos

Uso	Nº de Habite-se
Multifamiliares	102
Unifamiliares	44
Misto	66
Comercial	38
Institucional	4
Total	**254**

Em visita a campo foi possível comprovar esse fato, chamando-nos atenção o fato de que, com o esgotamento das áreas livres apropriadas para a construção, antigas casas com valor histórico têm sido substituídas por novos prédios de múltiplos pavimentos, além de que vários edifícios são construídos sem respeitarem a distância mínima que deveriam ter das margens do ribeirão que passa na cidade, prevista pelo Código Florestal. Vale destacar a conivência do poder público municipal, com o qual o mercado imobiliário se articula para que as leis municipais de uso e ocupação do solo possam atender a seus interesses (figura 6).

Fig. 6 Mudanças na paisagem urbana do Centro. De 2011 a 2015 novas construções surgiram, não respeitando a história e o ribeirão da cidade.

No eixo de crescimento urbano da cidade, o bairro Santo Antônio, que se localiza mais próximo da entrada alternativa da UFV, tem sido a aposta dos empreendedores, não obstante sua defasagem na oferta de serviços e comércios necessários no dia-a-dia, como mercados e caixas eletrônicos. Apesar de não ser tão discrepante a quantidade de edificações multifamiliares em relação às unifamiliares construídas nos últimos anos, correspondendo 42% e 33% respectivamente dos Habite-se emitidos para o bairro na época, o percentual dos edifícios mistos ou comerciais desse período, equivale apenas a 15% e 9% respectivamente, como mostra a tabela 2.

Tabela 2 Número de Habite-se emitidos no Bairro Santo Antônio conforme os usos

Uso	Nº de Habite-se
Multifamiliares	70
Unifamiliares	55
Misto	25
Comercial	15
Industrial	1
Total	**166**

Na região mais recente do bairro foram construídos nos últimos anos, três novos loteamentos (figura 7), criando uma paisagem fragmentada, já que são independentes entre si. Evidenciando o caráter desordenado do crescimento urbano de Viçosa, eles reproduzem os mesmos problemas da parte já consolidada da cidade, como falta de acessibilidade, afastamentos mínimos e desrespeito às leis. Dois deles consistem basicamente em uma única rua sem saída, considerada irregular pela legislação por apresentar mais de 100 metros de comprimento. As áreas verdes e institucionais, deixadas para a cidade, não são adequadas para construção de espaços públicos, deixando o bairro sem os equipamentos coletivos exigidos pela legislação (Lei Federal Nº 6766/79), demonstrando a falta de fiscalização do poder público.

Fig. 7 Novos loteamentos construídos no eixo de expansão da cidade.

Nos outros bairros localizados vetor de crescimento também podemos ver a tendência à verticalização, que busca atender a demanda de moradia para estudantes e professores. Como é possível verificar na figura 8, embora diversos edifícios não receberam os Habite-se, por ainda estarem em obra, é possível observar que, próximo às universidades particulares, a paisagem urbana tem se alterado muito rápido ao longo dos anos. Aqui, a regulação do solo pelos agentes imobiliários é evidenciada pela construção do segundo condomínio fechado na região, voltado especialmente para a classe média alta, que procura lazer, segurança e tranquilidade, na maioria das vezes não oferecidos pela cidade. O primeiro foi construído na década de 1990, e hoje conta com moradores relacionados tanto à UFV quanto às universidades particulares, sobretudo professores destas instituições.

Fig. 8 Mudança na paisagem próximo às universidades particulares. Mesmo ângulo no Google Maps, em 2011 e 2013 respectivamente.

Outro fator que chama atenção é o caráter residencial desses bairros, que ainda estão deficientes de um comércio local bem estruturado. Entretanto, é notório que novos tipos de comércio vêm se instalando próximo às universidades particulares nos últimos anos, especialmente os voltados para o público jovem como academias de ginástica, lanchonetes e bares, mesmo que ainda não seja possível ver o comércio especializado para as atividades universitárias como copiadoras e papelarias, tão comuns no centro da cidade, próximo a UFV. Se de acordo com Pires (2007) "com a implantação de grandes empreendimentos vem a necessidade de uma reordenação de infraestrutura, além de surgir um novo modo de urbanização e atividades econômicas, culturais, etc. na área" essa metamorfose urbana começa a ser possível de ser observada quando se leva em consideração a implantação das instituições de ensino superior.

A tipologia das habitações também tem se adequado às exigências dos novos estudantes que chegam com a expansão da universidade. Como parte significativa deles preferem morar sozinhos ao invés de viver em república, são colocados à disposição no mercado para aluguel um número expressivo de apartamentos de apenas um quarto. Isso acontece sobretudo na região central, mais próxima a UFV, já que essa preferência é mais constante nos estudantes de cursos de pós-graduação, muitos deles criados através do REUNI. Fazendo-se uma média dos dados coletados em sites de 3 imobiliárias que atuam em Viçosa, constatou-se que cerca de 24% dos apartamentos ofertados por meio da internet para aluguel no Centro e nas suas adjacências possuem somente um quarto, conforme mostra a tabela 3.

Tabela 3 Número de quarto em apartamentos disponíveis para alugar

Nº de quartos	**Nº de apartamentos para serem alugados**	
	Centro e adjacências	Eixo de expansão
1	25	12
2	40	24
3	25	17
Mais de 3	14	9
Total	**104**	**63**

4 CONSIDERAÇÕES

Através dos dados coletados no IPLAM e nas imobiliárias da cidade, além da percepção visual nos levantamentos de campo, podemos constatar que a implantação do programa REUNI na Universidade Federal de Viçosa teve grande participação na intensificação do processo de verticalização da área central da cidade e da expansão ao longo do vetor de expansão desejável para Viçosa.

Além disso, mesmo que não haja diretrizes e índices urbanísticos que atraiam o capital imobiliário, a presença das universidades particulares também tem conduzido o crescimento de alguns bairros, que apresentaram um maior número de construções no período em que essas instituições de ensino se unificariam, o que vem confirmar que o público alvo de grande parte dos empreendimentos imobiliários bem como dos novos tipos

de comércio que vêm se instalando nessa região, são especialmente os estudantes, promovendo, possivelmente, o fenômeno de criação de uma nova centralidade na cidade.

De um modo geral, nota-se que a expansão da cidade aconteceu de forma rápida e desordenada, sem um planejamento urbano efetivo por parte da gestão municipal. Foi regulada pelo capital imobiliário, que age a fim de determinar a valorização do solo para que seja possível tornar viável às novas exigências do mercado e obter lucro. Isso pode ser comprovado com a constatação de que o aumento do número de edifícios residenciais não foi acompanhado da implantação de áreas públicas e equipamentos urbanos, nem da melhoria e adequação das vias e da infraestrutura.

Nesse sentido, conclui-se é importante que as cidades universitárias tenham condições de se prepararem antecipadamente para as expansões e reestruturações das suas Instituições de Ensino Superior. Por isso, espera-se que este estudo possa contribuir para que o Poder Público possa formular medidas auxiliem não só as universidades, mas também as cidades que as abrigam.

5 REFERÊNCIAS

Aniceto, S. F.; Faria, T. C. A. (2014) Expansão urbana e mobilidade residencial: o caso de Viçosa, Minas Gerais. **Relatório de Pesquisa PIBIC/CNPq**, Universidade Federal de Viçosa, Brasil.

Buffa, E.; Pinto, G. A. (2006) Arquitetura, urbanismo e educação: campi universitários brasileiros. In: **Anais do VI Congresso Luso-Brasileiro de História da Educação,** Universidade Federal de Uberlândia, Brasil.

Carvalho, A. W. B.; Oliveira, L. F. (2008) Habitação e verticalização numa cidade universitária: o caso de Viçosa, MG. **Arquitextos**. n. 100.05, ano 9. set 2008.

Costa, G. O.; Faria, T. C. A. (2015) Impactos gerados pelo programa reuni na estruturação do espaço urbano de Viçosa, MG. **Relatório de Pesquisa PIBIC/CNPq**, Universidade Federal de Viçosa, Brasil.

Honório, L. de M. (2012) A produção do espaço em uma cidade universitária: o caso de Viçosa, MG. **Dissertação de Mestrado**. Universidade Federal de Minas Gerais, Brasil.

Morais, T. D.; Faria, T. C. A.; Oliveira, M. M. (2012) Expansão Urbana e Mobilidade Espacial: o caso de Viçosa, MG In: **Anais do PLURIS 2012 - V Congresso Luso-Brasileiro para o planejamento urbano, regional, integrado e sustentável**, Brasília – DF, Brasil.

Paula, K. A. (2013) A produção do espaço urbano vertical na zona central de Viçosa-MG, no período 1980-2012**. Dissertação de Pós-graduação**. Universidade Federal de Viçosa, Brasil.

Pereira, M. F. V. (2005) Contradições de uma "Cidade Científica": Processo de Urbanização e Especialização Territorial em Viçosa-MG. **Revista on-line: Caminhos de Geografia**.

Pires, M. C. S. (2007) Morar na metrópole: expansão urbana e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas. **Tese de Doutorado.** Universidade Estadual de Campinas, Brasil.

Ribeiro, L. C. Q. Cidade e Cidadania: inclusão urbana e justiça social. In: Cidade e cidadania: inclusão urbana e justiça social. **Ciência e Cultura**[online].2004, vol. 56, n. 2, pp. 43-45.

Ribeiro Filho, G. B. (1997) A formação do espaço construído: cidade e legislação urbanística em Viçosa, MG. **Dissertação de Mestrado.** Universidade Federal do Rio Janeiro, Brasil.