

Karine Almeida Paula

Professora na Faculdade UNIVICOSA, Mestre em Arquitetura e Urbanismo e Graduada em Geografia pela Universidade Federal de Viçosa-UFV
karinealmeida.ufv@gmail.com

O processo de verticalização na zona central da cidade de Viçosa-MG: uma análise a partir da expansão da Universidade Federal de Viçosa e do seu impacto na estruturação do espaço urbano

Resumo

Ao longo dos anos, as Instituições Federais de Ensino Superior (IFES) têm sido objeto de programas governamentais com vistas a reestruturá-las internamente e expandi-las. Muitas dessas IFES se encontram instaladas em cidades médias e pequenas, levando a transformações e impactos socioeconômicos. Assim, buscou-se compreender o processo de verticalização na zona central de Viçosa-MG e sua relação com as expansões da Universidade Federal de Viçosa (UFV). Dessa forma, foi possível observar a existência de uma relação direta entre as expansões da UFV e o processo de verticalização na zona central de Viçosa-MG, assim como um aumento no número de edifícios acima de 4 pavimentos, localizando-se, principalmente, nas vias adjacentes à UFV, mudanças na tipologia dos edifícios e dos apartamentos. Destaca-se, também, um papel proeminente do investidor alavancando o processo de verticalização e uma permissividade do poder público frente à produção maciça de espaços verticalizados.

Palavras-chave: Espaço urbano vertical, Processo de Urbanização, Instituições Federais de Ensino Superior, Viçosa-MG.

Abstract

THE VERTICALIZATION PROCESS IN THE CENTRAL REGION OF VIÇOSA - MG: AN ANALYSIS BASED ON EXPANSION OF THE FEDERAL UNIVERSITY OF VIÇOSA AND ITS IMPACT ON THE URBAN SPACE STRUCTURE

Over the years, the Federal Institutions of Higher Education (*Instituições Federais de Ensino Superior* - IFES) have been the focal point of governmental programs seeking to restructure them internally and to expand them. Many of these IFES are located in medium and small cities, leading to transformations and socioeconomic impacts. Thus, this study sought to understand the verticalization process in the central region of Viçosa-MG and its relationship with the expansion of the Federal University of Viçosa (UFV). It was possible to observe the existence of a direct relationship between the expansions of the UFV and the verticalization process in the central region of Viçosa, as well as an increase in the number of buildings taller than 4 stories, mainly located on roads adjacent to the UFV, and changes in the typology of buildings and apartments. Also noteworthy is the prominent role of the investor in leveraging the verticalization process and the permission of public powers considering the massive production of verticalized spaces.

Key-words: Vertical urban space, Urbanization process, Federal Institutions of Higher Education, Viçosa-MG.

1. Introdução

Este artigo tem como objetivo discutir o crescimento e a expansão do espaço urbano vertical na zona central da cidade de Viçosa-MG sob o impacto da Universidade Federal de Viçosa¹. Ao longo dos anos, as Instituições Federais de Ensino Superior (IFES) têm sido objeto de programas governamentais que buscam reestruturá-las internamente e expandi-las. Surgem novos cursos de graduação e pós-graduação. Também, muitos edifícios foram construídos ou reformados para atender às novas demandas de expansão.

Este é o caso, por exemplo, do Programa REUNI – Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais –, criado em 2007 pelo Governo Federal através do Decreto 6.096, de 24 de abril. O REUNI foi implantado em todas as Instituições Federais do país e implicou não só na reestruturação interna, mas também na expansão de cursos e vagas na própria sede da Instituição e nos novos *campi* criados em outras cidades. O Programa proporcionou também a criação de novas Instituições, principalmente em cidades médias e pequenas localizadas no

interior do país, procurando descentralizar a oferta de vagas concentradas geralmente nas grandes cidades.

Do ponto de vista das ações do Governo Federal, a análise dos planos de expansão das IFES tem apontado para a inexistência de qualquer contrapartida ao município para equacionar ou amenizar os impactos regressivos causados no processo de produção do espaço urbano. A criação de novos cursos, o aumento de vagas e a contratação de novos servidores contribuem para gerar novas demandas por habitação, serviços, infraestruturas etc., levando ao aquecimento do mercado imobiliário local, inflacionando os preços dos imóveis e gerando ou potencializando um quadro de especulação imobiliária. As cidades de maior porte demográfico tendem a absorver, de forma menos traumática, os impactos mencionados na medida em que seu mercado imobiliário é mais estruturado e o poder público tende a ser mais capacitado para lidar com a nova situação.

As cidades pequenas e médias de Minas Gerais – como é o caso de Rio Paranaíba, Viçosa, Ouro Preto, São João Del Rey, Diamantina etc. – estão vivenciando significativas transformações socioespaciais decorrentes da criação ou expansão das IFES presentes em seu território, sem qualquer apoio do governo federal ou estadual. Nas cidades históricas nota-se, ainda, a ameaça ao patrimônio histórico e cultural por pressão do mercado imobiliário.

A despeito da forma adotada para instalação e/ou expansão, as IFES impactam o espaço urbano de diversas maneiras, sendo exemplos: criação de polos geradores de fluxos de pedestres e veículos nas áreas contíguas; formação de barreira física ao crescimento da cidade, quando estão instaladas em grandes áreas na forma de *campus* ou cidade universitária; transformações nos usos do solo; crescimento do mercado imobiliário, aumento da especulação imobiliária, de instalações de restaurantes destinados preferencialmente ao público estudantil, lanchonetes, bares, fotocopiadoras, papelarias, lojas de equipamentos de informática etc.; aumento da demanda por habitação, por serviços especializados e aumento da verticalização etc., bem como mudanças culturais e comportamentais e nas formas de morar.

Alguns trabalhos já vêm sendo desenvolvidos referentes ao impacto das IFES no espaço urbano, no que se refere à morfologia urbana e ao

uso e à ocupação do solo, tais como os trabalhos de Baumgartner (2015a; 2015b), que se propõem a analisar, mediante estudos de caso em pequenas e médias cidades, a relação entre as IFES e o espaço urbano, levando em consideração a lógica do mercado imobiliário, a diversificação das atividades comerciais e de serviços e, também, a habitacional.

Segundo Baumgartner (2015a), as cidades recebem grandes investimentos e trazem consigo um aumento na migração de pessoas com alta qualificação profissional (professores universitários, pesquisadores, técnicos e administradores, e outros), assim como de estudantes universitários, muitos deles com alto poder aquisitivo. Quanto aos alunos de baixa renda, e que não são atendidos pelos programas de moradia estudantil, estes também provocam um impacto no mercado imobiliário das cidades mediante a necessidade de se prover moradias para atender à demanda. Desse modo, surgem as moradias coletivas, caracterizadas como repúblicas, e que fazem parte das estratégias dos investidores imobiliários.

No caso de Viçosa, cidade com 77.863 habitantes² localizada na Zona da Mata de Minas Gerais e considerada como uma cidade média³ neste trabalho, a principal marca que os planos de expansão da UFV têm deixado em seu território tem sido o intenso processo de verticalização, que ocorre desde os anos de 1980 na zona central e nos bairros do entorno. O processo de verticalização em Viçosa tem se mostrado tão significativo que, em 2010, cerca de um terço (32,6%) da população de Viçosa já residia em apartamentos. Esse percentual de pessoas morando em apartamentos é semelhante aos das cidades do Rio de Janeiro (32,6%), de Florianópolis (31,3%) e superior ao de Belo Horizonte (28,4%). Na zona central da cidade de Viçosa, cerca de 85% dos edifícios são de múltiplos pavimentos (SILVA et al., 2010).

A partir dos dados observados, pode-se aferir um aumento da verticalização na cidade pós década de 2010, visto que na década anterior (2000-2010) verificou-se um crescimento de 9,5% de pessoas morando em apartamentos em Viçosa. Esse crescimento foi superior ao de todas as capitais do país. Em Belo Horizonte, por exemplo, o crescimento foi de 5,9% e, em Porto Velho – capital estadual com maior percentual de crescimento de moradores de apartamentos –, o percentual foi de 8,8%.

Neste contexto, é possível observar quais seriam os fatores para a preferência dos promotores imobiliários pela verticalização da zona central, estando estes relacionados: ao alto preço dos lotes nesta área, à alta demanda por imóveis nesta região, à baixa qualidade físico-ambiental da maioria dos bairros da cidade, à baixa qualidade do sistema viário e do sistema de transportes, à legislação urbanística favorável, que atualmente permite a construção de edifícios de até 10 pavimentos, mas que chegou a permitir até 2000 a construção de prédios de até 15 pavimentos e, principalmente, a localização privilegiada em relação à UFV.

É notório que a presença da UFV se revela como um elemento importante na geração de fluxo intenso de pessoas e veículos, assim como no alto padrão urbanístico e paisagístico do *campus* universitário, que é usado como parque urbano pelos habitantes da cidade e acaba por ser, também, apropriado como externalidade positiva pelos promotores imobiliários nos lançamentos imobiliários. Ainda referente aos fatores que potencializaram o processo de verticalização em Viçosa, soma-se a facilidade para obtenção de crédito e financiamento imobiliário a partir da década de 2000 (PAULA, 2013).

Neste contexto, vale destacar que o processo de verticalização das cidades brasileiras se revela como um processo não inerente somente às grandes metrópoles e cidades, se revelando, e materializando também, em cidades médias e pequenas (MORIGI; BOVO, 2016). Os primeiros estudos sobre verticalização em cidades médias e pequenas são recentes – datando dos anos de 1990 – e são ainda insuficientes para compreender a ocorrência desse fenômeno nessa categoria de cidades. Grande parte das pesquisas, entretanto, tem se dedicado a investigar a ocorrência do fenômeno nas metrópoles e nas grandes cidades (SOUZA, 1994; SOMEKH, 1997; RAMIRES, 1998; MACHADO; MENDES, 2003; GOMES, 2009), o que deixa uma lacuna nos estudos associados a esses mesmos processos nas realidades específicas das médias e pequenas cidades.

Há, portanto, uma importante lacuna a ser preenchida (LÖWEN SAHR, 2000) e, nesse sentido, este trabalho visa a contribuir para amenizar essa carência ao buscar analisar a ocorrência do fenômeno na cidade de Viçosa – uma cidade interiorana –, e sua influência direta por parte da UFV. Assim, tendo em vista a expressividade desse fenômeno e de sua relação direta com a presença da universidade na cidade é que se procurou

realizar este trabalho, cujos resultados serão discutidos neste artigo. Para efeito desta pesquisa, considerou-se a produção do espaço urbano verticalizado sob a forma de edifícios residenciais, mistos e comerciais (com 4 pavimentos ou mais) na zona central da cidade de Viçosa.

No que diz respeito à metodologia, o artigo foi elaborado a partir de pesquisa bibliográfica, mediante leituras que oferecessem embasamento teórico acerca do histórico de urbanização e do desenvolvimento do município, assim como levantamento de dados referentes aos alvarás junto ao IPLAM (Instituto de Planejamento Municipal) – autarquia da Prefeitura Municipal de Viçosa/MG – e informações nas imobiliárias e corretoras da cidade. Estes dados foram cruciais para o levantamento do número de imóveis construídos na zona central dentro de um recorte temporal de aproximadamente 30 anos. Já as informações em corretoras e imobiliárias foram importantes para se compreender o contexto em que se configuravam os interesses imobiliários.

O trabalho foi estruturado em três seções: primeiramente, esta introdução que aborda o objetivo do trabalho e o problema; a segunda seção traz à luz da discussão os principais pontos concernentes à verticalização nas cidades; já a terceira seção analisa a relação entre o processo de urbanização e o processo de verticalização na zona central de Viçosa-MG, buscando-se compreender a forma como a produção do espaço vertical tem se materializado desde a década de 1980 sob o impacto da UFV. E, por fim, na quarta seção, são apresentadas as considerações finais.

2. O espaço urbano vertical: principais aspectos e teorias

O espaço urbano, nos dizeres de Correa (2000), pode ser considerado como fragmentado e articulado. No entanto, há de se acrescentar ainda outra característica, qual seja, o espaço urbano como um reflexo da sociedade, sendo considerado como um espaço “[...] reflexo tanto de ações que se realizam no presente como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais do presente” (CORREA, 2000, p. 8). Nesta concepção, advoga-se que o espaço urbano seja “[...] um produto social, resultado de ações acumuladas através

do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço” (Ibidem, p. 11).

Neste âmbito, considera-se que o espaço urbano se mostra como um palco produzido a partir das ações antrópicas, de forma linear e histórica. E, nesse processo de construção, destaca-se a produção do espaço urbano vertical, visto como resultado de ações intencionais e executadas em porções específicas do território, expondo, muitas vezes, mecanismos de controle do espaço e sua lógica mercadológica.

Para Somekh (1997), o conceito de verticalização corresponde a características distintas, quais sejam: a de edifício alto, arranha-céu; multiplicação do solo urbano, elevador; uso intensivo da terra, adensamento. Para a autora, esse processo pode ser definido como sendo:

[...] a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador. A essa ideia associam-se a característica da verticalidade, o aproveitamento intensivo da terra urbana (densidade) e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, demonstrando a relação verticalização/adensamento (SOMEKH, 1997, p. 20).

Para Souza (1994, p. 135), a verticalização é “a resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas do capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro”. Nessa conceituação prevalece uma relação entre verticalização e distintos agentes, sendo o espaço vertical resultado da ação e dos interesses desses mesmos agentes. Essa conceituação é diferente da de Somekh (1997), que estabelece uma relação entre verticalização e adensamento, assim como entre o elevador, a multiplicação do solo e o desenvolvimento tecnológico. A produção de edifícios de múltiplos pavimentos é um fenômeno que tem marcado a paisagem urbana⁴ das grandes cidades e metrópoles brasileiras desde os anos de 1920. Foi a partir desta década que a difusão do consumo da habitação verticalizada teve maior destaque no Brasil, sendo pioneiras as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro (RAMIRES, 1997, 1998, 2002). Essa forma de produção do espaço urbano caracterizada pela “verticalização” tende a exprimir “[...] um processo que se distingue fisionomicamente pela construção de edificações com diversos pavimentos e que implica em várias dimensões de interpretação ligadas a elementos da modernidade no espaço urbano” (LÖWEN SAHR, 2000, p. 9). Já para Somekh e Gagliotti, a verticalização

pode ser entendida como “[...] a multiplicação do solo urbano, possibilitada pelo elevador” (SOMEKH; GAGLIOTTI, 2013, p. 2).

Considera-se que as origens da verticalização estejam calcadas na Revolução Industrial, que, *a priori*, propiciou a padronização dos materiais de construção e também o surgimento de novas tecnologias, viabilizando a produção de edifícios de múltiplos pavimentos. No entanto, advoga-se que a verticalização não está pautada somente nos benefícios oriundos da evolução tecnológica e industrial, mas na lógica capitalista, responsável por movimentar todo esse sistema, haja vista que a habitação e os demais bens necessários para atender às necessidades do ser humano assumem a forma de mercadoria (MORIGI; BOVO, 2016).

De acordo com Löwen Sahr (2000), o morar em edificações verticais, para alguns, tende a ser visto como uma forma de ascensão social, estando este *status* associado à garantia de uma maior segurança. Com o tempo, a verticalização foi se tornando a própria identidade do processo de urbanização brasileiro, constituindo-se em um fato típico dos tempos modernos, sendo responsável por promover profundas alterações na estrutura interna das cidades e no modo de vida de seus habitantes (RAMIRES, 2009).

Dito isso, é possível aferir, conforme sugerem Queiroz e Costa (2017, p. 33), que “a verticalização é, em uma primeira aproximação, um processo espacial”. Neste sentido, observa-se que a verticalização das cidades tende a se revelar como um processo espacial que resulta na produção de formas espaciais tais como os edifícios altos e os arranha-céu, se mostrando como espaços verticais com funções residenciais ou terciárias (de comércios e serviços) (QUEIROZ; COSTA, 2017).

O edifício de apartamentos tornou-se, assim, ao longo do tempo no Brasil, a forma dominante de habitação coletiva, expressando não apenas um novo modelo de habitação, mas um novo elemento na configuração do espaço e efetivando transformações na esfera do morar (RAMIRES, 1997). O apartamento passou a constituir uma “nova forma de morar” e a “construção de imagens e simbolismos criados em torno da habitação verticalizada permeia a sociedade urbana contemporânea de forma intensiva, procurando atingir os segmentos sociais de maior poder aquisitivo” (RAMIRES, 1997, p. 44).

Outro elemento importante que pode resultar da verticalização é a elitização do espaço, tendo em vista a valorização promovida por esta forma de produção imobiliária. Como afirmam Machado e Mendes, “a relação social, que é estabelecida pela verticalização, está intimamente ligada à ideia de ascensão social, de segurança, de conforto e modernidade” (MACHADO; MENDES, 2003, p. 81).

É possível observar, dessa maneira, uma relação entre o processo de verticalização e outros elementos distintos, que até então não foram analisados, tais como: ascensão social, segurança, conforto e modernidade. Para Casaril et al. (2011), os arranha-céus do século XIX tinham como meta demonstrar o poder do homem frente à natureza, expondo-o mediante as alturas e a grandiosidade de suas edificações. Segundo Ramires, o “[...] significado da dimensão simbólica da verticalização sempre esteve presente, desde o surgimento dos primeiros arranha-céus, associando-se a essa forma arquitetônica/geográfica a ideia de desenvolvimento e progresso” (RAMIRES, 1997, p. 37).

Assim, pode-se perceber que o advento da habitação verticalizada nas cidades tem alterado o contexto socioespacial a partir da materialização de novos modelos de urbanização, assim como da atribuição de valorização a estes “novos modos de morar”, que apontam para o desenvolvimento e o progresso. O apartamento surge, desse modo, como uma “nova forma de morar” e a “construção de imagens e simbolismos criados em torno da habitação verticalizada permeia a sociedade urbana contemporânea de forma intensiva, procurando atingir os segmentos sociais de maior poder aquisitivo” (Ibidem, p. 44).

3. O processo de verticalização na zona central de Viçosa-MG e a influência da Universidade Federal de Viçosa (1980-2012)

Para compreender como ocorre a influência da Universidade Federal de Viçosa (UFV) no processo de verticalização na zona central dessa cidade é importante que se discorra sobre o intenso processo de urbanização pelo qual a cidade passou a partir dos anos de 1960, motivado principalmente

pelas políticas de modernização do campo, de incentivo à industrialização e pelos planos de expansão da UFV.

A UFV tem impactado o processo de urbanização de Viçosa desde a sua criação, em 1922, a começar pela escolha da forma de implantação, pela localização da área em relação ao centro da cidade e pelas grandes dimensões do *campus* (1.611,24 ha) em relação à cidade à época de sua implantação. A UFV foi instalada em área rural segregada da área urbana, cujo acesso principal – Quatro Pilastras – localiza-se a aproximadamente um quilômetro da praça principal da cidade.

Outro elemento importante a ser destacado refere-se à dinâmica de funcionamento das atividades universitárias e das formas de moradia dos estudantes e professores, especialmente, nos primeiros anos da universidade, que contribuíram ainda mais para a segregação do *campus* em relação à cidade. A Universidade deu início a suas atividades oferecendo dois cursos: Agronomia e Veterinária. Ela foi estruturada para ser autossuficiente, ou seja, para depender minimamente dos poucos serviços ofertados pela cidade. O foco na área de ciências agrárias exigia grandes áreas para experimentos além de suporte técnico para as diversas atividades (seralheria, marcenaria, mecânica etc.). A moradia estudantil realizava-se no próprio *campus* em edifício especialmente construído para tal fim, bem como a alimentação dos mesmos. Poucos estudantes moravam na “cidade” e os que moravam se valiam principalmente de quartos alugados em “casas de família”. O quadro de professores e de funcionários técnicos era pequeno, sendo que alguns poucos moravam no próprio *campus* e outros na cidade.

Até os anos 1960, a influência da UFV no processo de urbanização de Viçosa foi pouco significativa em relação ao impacto que iria causar nas décadas seguintes. No início da década de 60, o município contava com apenas 21.120 habitantes, sendo a população rural (11.778 habitantes) maior do que a urbana (9.342 habitantes). A área urbana restringia-se ao centro e a poucos bairros periféricos no entorno imediato ao centro. A instituição possuía apenas três cursos de graduação: Agronomia, Economia Doméstica e Engenharia Florestal, e a maioria dos estudantes alojava-se no próprio *campus*, pouco impactando o incipiente mercado imobiliário local.

No decorrer da década de 1960, no entanto, devido principalmente ao processo de migração campo-cidade, a população urbana aumentou em mais de 80%, passando a 17.000 habitantes. Nessa década, a UFV também vivenciou processo de expansão com a criação de cursos de graduação⁵ e de pós-graduação, construção de edifícios e a instalação de instituto de pesquisa. Essa expansão contou com consideráveis recursos principalmente do Governo do Estado de Minas Gerais e de convênios com a *Purdue University* e com a USAID - *United States Agency for International Development*.

Na década de 1970, já sob o efeito da federalização da UFV, ocorrida em 1969, a população urbana aumentou novamente em mais de 80%, passando a 31.143 habitantes. Com a federalização, a UFV recebeu significativo aporte de recursos para requalificação urbana e paisagística do *campus*, para criação de 18 novos cursos de graduação e 19 de pós-graduação e para contratação de novos professores e funcionários. Estas ações contribuíram significativamente para influenciar o processo de urbanização e, mais especificamente, o processo de verticalização, na medida em que, em curto espaço de tempo, novos estudantes, professores e funcionários passaram a demandar moradias, serviços, infraestruturas etc., o que incidiu muitos impactos no mercado imobiliário local. Este, ainda pouco estruturado, logo passou a se organizar para aproveitar as oportunidades criadas com a expansão da UFV na própria instituição e na cidade.

Ressalta-se que este rápido processo de urbanização não foi acompanhado de políticas públicas de ordenamento do território, nem de provimento de infraestrutura e serviços urbanos na quantidade e na qualidade necessárias. Pelo contrário: o déficit de urbanidade, que já era significativo, aumentou exponencialmente. A cidade fragmentou-se ainda mais e seu território ficou marcado pela desigualdade socioespacial, pela ilegalidade e pela injustiça urbana. Formaram-se verdadeiros bolsões de pobreza, loteamentos de baixa renda e condomínios horizontais fechados de alta renda. Também nesse âmbito, muitas empresas de engenharia e de comércio de materiais de construção foram criadas e cerca de 10 edifícios de até 4 pavimentos foram construídos na zona central.

Na década de 1970, a zona central, por estar próxima à UFV, por ser a mais bem infraestruturada e por concentrar serviços e comércios foi a mais

demandada pela nova população que migrava para a cidade. Os preços dos imóveis e aluguéis subiram a taxas exponenciais, o que limitou o acesso da população mais pobre à moradia no centro (RIBEIRO FILHO, 1997).

Facilitado por legislação urbanística permissiva e fraco controle do poder público, iniciou-se, nos anos de 1970, um processo de verticalização com edifícios de até oito pavimentos. A partir dos anos de 1980, estimulados ainda pelas altas demandas, os promotores imobiliários começaram a construir um número maior de edifícios e mais altos, sendo alguns com até 15 pavimentos. É nessa década que a paisagem urbana na cidade e, em especial, na zona central, ficou marcada pelo grande número de edifícios construídos e pelo aumento do número de pavimentos. A partir de 2000, nova Lei de Uso e Ocupação do Solo – nº 1420/2000 – passou a restringir o gabarito das edificações a 10 pavimentos na zona central.

O Estado exerce, nos dizeres de Morigi e Bovo (2016), um papel essencial no espaço urbano a partir do momento em que delimita os ritmos e os locais onde a verticalização poderá se desenvolver. Esse ditame, porém, normalmente acaba por favorecer os interesses da classe dominante e do mercado imobiliário. Em vista disso, pode-se alegar que a verticalização se revela como uma parte de um jogo econômico complexo, envolvendo a articulação de distintos agentes produtores do espaço e seus interesses.

No que concerne à oferta de lotes vazios na zona central, tal questão tem sido um problema para os promotores imobiliários. Este processo, de acordo com Carvalho (2010), está relacionado ao próprio padrão fundiário típico de cidades do final do século XVIII, onde os lotes são caracterizados por serem muito estreitos e profundos, fazendo com que a oferta de terra (solo) seja baixa e eleve de forma circunstancial o preço do metro quadrado. Esta situação contribui também para o aumento da pressão sobre os imóveis de valor histórico localizados no centro e nas suas imediações. Grande parte dos casarões de caráter histórico já foi demolida para dar lugar a grandes edifícios, perdendo-se, assim, parte da história e da identidade da cidade.

Nas décadas de 1990 e 2000, a população urbana continuou a se expandir, chegando, em 2016, a 77.863 habitantes, sendo 93,2% residentes na área urbana e apenas 6,8% na área rural (IBGE, 2016). À população urbana contabilizada pelo IBGE deve-se acrescentar a chamada “população

flutuante” – estimada em cerca de 16.000 pessoas e composta fundamentalmente por estudantes universitários e do Ensino Médio atraídos pelas instituições deste segmento e do superior existentes na cidade, destacando-se a UFV. Essa “população flutuante”⁶ corresponde a cerca de um quinto da população total, reside predominantemente na área urbana e é importante registrá-la, pois impacta significativamente na economia, na estrutura social, na cultura e no processo de urbanização local.

Atualmente, o *campus* da UFV em Viçosa conta com 45 cursos, 23 programas de pós-graduação (mestrado e doutorado) e um Colégio de Aplicação - COLUNI. A tabela 1 ilustra os percentuais referentes ao número de alunos e docentes.

Tabela 1
PERFIL, NÚMERO E CATEGORIA DOS ESTUDANTES E DOCENTES DA UFV NO ANO DE 2018

Perfil	Categoria	Numero
Estudantes	Ensino Médio	821
	Graduação	11.367
	Pós Graduação (Stricto Sensu)	2.853
	Pós Graduação (Lato Sensu)	528
Total		15569
Docentes	Pós Doutor	27
	Doutor	821
	Mestre	122
	Especialista	26
	Graduados	22
Total		1018

Fonte: UFV em números (2018). Elaborada pela autora (2018).

Carvalho e Oliveira (2008), em seus estudos sobre o processo de urbanização em Viçosa, afirmam que o processo de ocupação do espaço urbano está relacionado com a inserção e a expansão da Universidade Federal de Viçosa (UFV) na medida em que esta se localiza muito próxima à zona central, incentivando a ocupação do espaço urbano nessa área e nos bairros adjacentes.

Dessa forma, na tentativa de compreender o papel proeminente da UFV sobre o processo de urbanização e consolidação do espaço na zona

central de Viçosa-MG, em particular a consolidação do espaço urbano vertical, foi realizado um levantamento dos edifícios com quatro pavimentos ou mais construídos no período 1980-2012, de forma a analisar padrões espaciais (locacionais) e tipológicos. Estas informações são apresentadas nas tabelas 2 e 3, contendo os seguintes dados: número de edificações construídas ao longo de quatro décadas (1980, 1990, 2000, 2010) e o perfil/a tipologia das edificações (residencial, comercial/serviços ou residencial/comercial – esta última elencada, neste trabalho, como edificações de caráter misto).

Tabela 2

NÚMERO E TIPOLOGIA DAS EDIFICAÇÕES VERTICAIS CONSTRUÍDAS NA ZONA CENTRAL DE VIÇOSA-MG NAS DÉCADAS DE 1980 A 2000

Ano da construção	Tipo de Edifício			Número total de empreendimentos
	Residencial/Comercial	Residencial	Comercial/Serviços	
1980	5	12	4	21
1990	10	7	7	24
2000	33	13	3	49
Total	48	32	14	94

Fonte: Instituto de Planejamento Municipal de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2018).

Na década de 1980 foram construídos 21 edifícios de quatro ou mais pavimentos na zona central. Destes novos edifícios, cinco foram do tipo misto (residencial/comercial), doze do tipo estritamente residencial e quatro de uso comercial/serviços – geralmente comércio no primeiro pavimento e salas destinadas a escritórios nos demais pavimentos. Até 1987, a preferência foi por construir edifícios residenciais. A partir dessa data observa-se a tendência de construir edifícios mistos (residencial/comercial) e edifícios comerciais/de serviços, muito provavelmente em razão de uma maior demanda por comércio e serviços na zona central.

Na década de 1990 foram construídos 24 edifícios – três a mais do que na década anterior, ou seja, ocorreu um aumento de cerca de 14%. Nesta década, verifica-se a consolidação da tendência na preferência dos promotores imobiliários, já identificada na década anterior, de construir edifícios de uso misto (residencial/comercial), seguido pelo uso estritamente residencial e pelo uso comercial/de serviços. Esta mudança aponta

para uma demanda maior de unidades comerciais na zona central em relação à década anterior (1980), com a expansão dos setores de comércio e serviços. Dobrou a quantidade de edifícios de uso misto (residencial/comercial) construídos e houve um aumento de 75% no número de edifícios comerciais/de serviços, ao mesmo tempo em que houve uma redução de 70% no número de edifícios estritamente residenciais.

Na década de 2000 foram construídos 49 novos edifícios, ou seja, o dobro do que na década anterior, configurando-se um verdadeiro *boom* imobiliário, que contribuiu para consolidar a paisagem já verticalizada na zona central. A preferência dos promotores imobiliários foi pelos edifícios de uso misto, correspondendo a 67% das unidades construídas. Foram construídos 33 edifícios de uso misto – 230% a mais do que na década anterior, reforçando a vocação comercial da zona central e uma tendência já observada na década antecedente pela preferência de edifícios mistos.

Quanto aos edifícios comerciais/de serviços, apesar do aumento observado da década de 1980 para a de 1990, houve um decréscimo destes edifícios nos anos 2000. Este decréscimo pode estar relacionado a uma demanda limitada por salas comerciais. Houve aumento, também, no número de edifícios residenciais em cerca de 86% em relação à década anterior. Considerando-se que os edifícios mistos têm a maior parte destinada a apartamentos, verifica-se que 94% dos edifícios construídos foram destinados prioritariamente à habitação. Esse percentual é superior ao da década de 1990, que foi de 71%.

A análise da tabela 2 indica uma relação direta entre o processo de verticalização e a mais recente expansão da UFV, ocorrida com a implantação do REUNI, em 2007. O REUNI pode ser considerado, nos dizeres de Lugão (2011), como uma grande política do Governo Federal para o Ensino Superior, com vertentes bem definidas, sejam elas, acadêmicas, políticas e/ou estratégicas.

Através do REUNI, a UFV criou os cursos de Medicina e de Enfermagem, e ampliou o número de vagas em nove cursos já existentes. Apesar de estas expansões terem se dado a partir de 2007, a notícia sobre elas é anterior. Assim, os edifícios construídos em 2006 refletem a antecipação dos promotores imobiliários à nova demanda que estava por se instalar na cidade, ao terem entregues sete empreendimentos residenciais.

Portanto, a partir de 2009 houve um aumento expressivo no número de empreendimentos, principalmente do tipo misto.

A criação do curso de Medicina da UFV, em 2007, mas com início em 2010, alimentou certa expectativa por parte dos promotores imobiliários, principalmente, dos investidores, promovendo um aquecimento do mercado de imóveis. No entanto, essa expectativa logo se mostrou ilusória, na medida em que o número de vagas abertas foi limitado a 50 por ano. O mercado percebeu que o processo de absorção de imóveis, por parte desses estudantes, ocorreria de forma gradual e que não impactaria tanto quanto imaginavam ou quanto foi alardeado pelos meios de comunicação locais. Esta constatação não chegou a diminuir o ânimo dos empreendedores, uma vez que não houve diminuição no número de grandes edifícios construídos na cidade. Pelo contrário, em 2011 e em 2012 foram entregues 6 e 8 edifícios, respectivamente, ao mercado (ver tabela 3).

Tabela 3
NÚMERO E TIPOLOGIA DAS EDIFICAÇÕES VERTICAIS CONSTRUÍDAS NA ZONA CENTRAL DE VIÇOSA-MG NA DÉCADA DE 2010

Ano da construção	Tipo de Edifício			Número total de empreendimentos
	Residencial/ Comercial	Residencial	Comercial	
2011	5	1	---	6
2012	8	---	---	8
Total	13	1	0	14

Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2018).

No que diz respeito à década de 2010, não é possível fazer uma análise definitiva considerando-se que os dados dizem respeito apenas aos dois primeiros anos. No entanto, pode-se identificar a consolidação da tendência observada na década anterior entre os promotores imobiliários ao darem preferência para a construção de edifícios de uso misto, contabilizando-se 13 unidades. Mediante análise da tabela 3, é possível observar, também, a continuidade do processo de verticalização na zona central, com a totalidade dos edifícios destinada prioritariamente à moradia.

Ao comparar os dados das quatro décadas (1980, 1990, 2000 e 2010) é possível observar um aumento e a consolidação do espaço urbano vertical

na zona central de Viçosa, onde os edifícios de caráter misto ganham destaque e se sobressaem, principalmente, pós década de 2000. O número total de empreendimentos verticais construídos na zona central ao longo das décadas em destaque chegou a 108.

No contexto das transformações espaciais na zona central é possível, ainda, perceber mudanças significativas nos padrões de uso e ocupação do solo. Apartamentos de três quartos, geralmente ocupados por famílias, construídos nas décadas de 1960, 1970 e 1980, foram, a partir dos anos 2000, cedendo lugar à construção de apartamentos do tipo quitinete, quarto e sala, dois quartos, *lofts* e *flats* para atender à crescente demanda dos estudantes. Até o final de 2013 foram lançados cerca de mil apartamentos nesse padrão.

Esta questão dos *lofts* e *flats* – elementos até então essencialmente presentes em grandes cidades – é corroborada por Löwen Sahr (2000) quando alega que a extensão do espaço urbano vertical em pequenas e médias cidades se justifica por trazer consigo elementos que atestam o “novo”, a modernidade. Nesse sentido, “o estilo de vida das grandes cidades é tido muitas vezes como um modelo a ser copiado pelas cidades interioranas. Este processo encontra na verticalização a sua realização” (LÖWEN SAHR, 2000, p 20).

Nota-se, também, mudanças nos usos – residências unifamiliares têm dado lugar a grandes edifícios, estabelecimentos comerciais e de serviços – e no padrão de comércio e serviços, geralmente localizados nos pavimentos térreos e galerias dos edifícios, que têm sido cada vez mais direcionados ao público universitário (copiadoras, salões de cabeleireiro, lojas de informática, imobiliárias, cursos de línguas estrangeiras, restaurantes *self-service* etc.).

No que diz respeito à localização dos edifícios verticais na zona central, verifica-se que as vias de acesso à UFV têm sido as preferenciais dos promotores imobiliários, principalmente após os anos 2000. Na Avenida P. H. Rolfs, por exemplo – a principal via de acesso ao *campus* –, está localizado um número expressivo de edifícios mistos, com lojas estilo *boutiques*, *fastfoods*, copiadoras, papelarias, restaurantes, salões de beleza e outros. Muitas dessas lojas visam a atender públicos específicos: camadas de média e alta rendas e estudantes. Outras vias adjacentes à UFV também

têm sido alvo dos promotores imobiliários, tais como: a Rua Vereador José Valentim da Cruz (Ladeira dos Operários), onde foi construído um conjunto de edifícios com apartamentos de um, dois e três quartos, em local com vista privilegiada para o *campus* da UFV. A única via de acesso ao conjunto foi fechada com autorização da prefeitura, e foram instalados portão e guarita, tornando-se uma espécie de condomínio fechado de alto padrão na entrada da UFV. A Rua dos Estudantes é outra via de acesso à UFV, que está totalmente verticalizada, não havendo mais nenhuma residência unifamiliar.

A presença da UFV também influenciou no papel dos investidores, que viam a proximidade dos edifícios com a instituição como uma garantia quase certa de liquidez do imóvel e de aluguel, tendo em vista a alta demanda de estudantes nesta região. Os aluguéis e condomínios são mais altos em relação às outras regiões da cidade, mas os estudantes se reúnem em forma de “repúblicas” e dividem os custos de moradia. Assim, são inúmeras as “repúblicas” na zona central, bem como em outros bairros da cidade.

Na década de 2000, o papel do investidor contribuiu significativamente para alavancar o mercado imobiliário, constando-se inclusive a participação de investidores de cidades vizinhas, motivados pelo *boom* imobiliário vivenciado por Viçosa-MG. Dessa forma, à medida que os promotores imobiliários perceberam que além da demanda em potencial (os estudantes) também havia investidores em potencial, foi possível alavancar a produção de imóveis com essa tipologia (1 e 2 quartos).

Os investidores geralmente não participam da construção, pois preferem comprar o imóvel “na planta”, quando esperam por maior valorização, ou mesmo compram durante a construção. A preferência é por imóveis novos e o objetivo principal é comercializar ou alugar quando o imóvel estiver finalizado. O papel do investidor foi fundamental para que os empreendedores produzissem edifícios verticais em grande escala.

A partir da década de 2000, portanto, o mercado da construção civil se mostrava eufórico, num *boom* imobiliário jamais visto na cidade. Mas essa euforia sofreu um revés. A partir de meados de 2013 foi possível perceber uma saturação na oferta de imóveis de um e dois quartos, acarretando numa queda no número de investidores. No entanto, é possível

perceber novas estratégias dos promotores imobiliários para se manter no mercado de imóveis, ao voltarem sua produção para outra demanda em potencial – os adquirentes de imóveis de 3 e 4 quartos e imóveis comerciais em edifícios de múltiplos pavimentos, materializando, dessa forma, um ciclo de investimentos, no qual o que predomina é a relação entre oferta e demanda, perpetuando a verticalização na zona central.

Para Tows (2018), a verticalização é marcada por características importantes que ajudam a definir o processo, tais como

produzir solos adicionais superpostos, alterar a paisagem urbana, criar necessidades e novas formas de morar, fazer alterações morfológicas, criar inovações tecnológicas, multiplicar o solo urbano, contribuir para as novas formas de acumulação do capital, criar espacialidades [...] (TOWS, 2018, p.149).

Tais características podem ser notadas e sentidas na paisagem urbana de Viçosa a partir dos dados e interpretações apresentados, afinal, há uma clara alteração dos usos e ocupação do espaço, logo, da paisagem urbana, e a materialização das novas formas de morar, principalmente, com o advento dos *lofts* e *flats*.

4. Considerações finais

Este artigo teve como objetivo discutir o processo de produção do espaço urbano vertical da cidade de Viçosa-MG sob a influência da Universidade Federal de Viçosa e seus planos de expansão e reestruturação. A pesquisa aponta para uma relação direta entre o processo de verticalização em Viçosa e os planos de expansão e reestruturação da instituição federal. Os planos de expansão da UFV, a começar por aquele atrelado à sua federalização, movimentaram em 1969 significativamente o mercado imobiliário na cidade, tendo em vista o aumento no número de cursos de graduação e pós-graduação, com abertura de novas vagas e contratação de servidores, o que impactou a demanda por habitação, serviços, infraestrutura etc. A região mais demandada pelos novos moradores – estudantes, professores, técnicos e outras pessoas em busca de novas oportunidades de emprego e trabalho que se criavam – foi a zona central, não só devido à sua proximidade com a Universidade, como também por

ser a mais bem infraestruturada. Nesse cenário, a especulação imobiliária foi imediata, elevando significativamente os preços dos imóveis na região. A consequência foi a construção dos primeiros edifícios da cidade com até quatro pavimentos e o início de estruturação do ainda insipiente setor da construção civil local. A alta demanda e a oferta limitada de lotes na zona central inflacionaram o mercado, o que fez com que os promotores imobiliários buscassem tirar o máximo proveito desses lotes, sendo a verticalização a principal implicação desse processo.

A década de 1970 foi marcada pela continuidade do processo de verticalização ainda sob o impacto do plano de expansão de 1969. Mas foi a partir da década de 1980 que a verticalização tornou-se realmente marcante na paisagem urbana da zona central da cidade, não só pela quantidade de edifícios construídos, mas também por sua altura. A legislação favorável à verticalização e a fraca atuação do poder público local no planejamento e no controle do ordenamento e da expansão do território contribuíram significativamente para a continuidade e a aceleração do processo.

Os anos de 1990 foram de continuidade do processo de verticalização, mas algumas mudanças já podiam ser notadas na tipologia dos apartamentos e no uso dado aos edifícios. O aumento da densidade habitacional na zona central levou a uma maior demanda por pontos comerciais e de serviços. Assim, a preferência dos promotores imobiliários locais por construir edifícios estritamente residenciais mudou e o interesse passa a ser a construção de edifícios mistos (residenciais e comerciais) para atender ao novo mercado. Observa-se que, nesse período, o setor da construção civil local esteve mais estruturado e começa-se a perceber a presença de um novo agente no mercado imobiliário local, que iria contribuir para alavancar ainda mais o mercado, qual seja, o investidor “de fora”.

O papel desse investidor de outras cidades, que vê no *boom* imobiliário de Viçosa-MG uma oportunidade de investir e obter ganhos fáceis, viria a se tornar mais significativo nos anos 2000. A década de 2000 foi marcada pelo lançamento do REUNI, redundando em nova expansão da UFV, mas então com a criação dos cursos de Medicina e Enfermagem. O mercado imobiliário foi impactado novamente e 49 novos edifícios foram construídos para atender a nova demanda habitacional e de serviços. A tipologia dos apartamentos mudou também para atender o interesse

dos investidores e da demanda específica dos estudantes. A preferência, assim, passou a ser por apartamentos de um quarto e sala e por quitinetes.

Dessa forma, a pesquisa apontou o atrelamento do processo de urbanização de Viçosa-MG à expansão da UFV, bem como a simultaneidade temporal e espacial entre esses processos e o fenômeno da verticalização. Nesse sentido, pode-se inferir que a verticalização representa a própria identidade do processo de urbanização da cidade, deixando explícitas na paisagem urbana as marcas dos interesses dos agentes que constroem e ganham com a produção do espaço urbano.

Notas

- ¹ Neste trabalho, para fins de enquadramento e classificação, a UFV será considerada como uma Instituição Federal de Ensino Superior (IFES).
- ² Soma-se a esse número um percentual denominado de “população flutuante”, que corresponde ao número de estudantes da UFV e instituições particulares de ensino, e que residem de forma temporária na cidade. Essa população não é contabilizada pelo IBGE e é representada por cerca de 16.000 habitantes.
- ³ Vale destacar que os estudos referentes às cidades médias têm ganhado destaque nas últimas décadas entre os pesquisadores e acadêmicos. Contudo, ainda se mostra incipiente um conceito que consiga definir, com precisão, a expressão “cidade média” (MORIGI; BOVO, 2016). De qualquer maneira, não é o objetivo deste trabalho trazer para o debate uma definição mais precisa a respeito da terminologia.
- ⁴ Neste trabalho adota-se o conceito de paisagem urbana discutido por Cullen (2015), tratando-se de algo referente à organização e à coerência, de forma visual, do emaranhado de edifícios, ruas e espaços que compõem o ambiente urbano.
- ⁵ Nessa época, a Universidade oferecia os cursos de graduação em Agronomia e Economia Doméstica, sendo que, em 1964, foi criado o curso de Engenharia Florestal.
- ⁶ Essa população não é contabilizada pelo Censo do IBGE como população de Viçosa.

Referências

BAUMGARTNER, W. H. Cidades universitárias, cidades médias, cidades pequenas: análises sobre o processo de instalação de novos campi universitários. **Espaço aberto**, v. 5, n.1, p. 73-93, 2015a.

BAUMGARTNER, W. H. Universidades públicas como agentes de desenvolvimento urbano e regional de cidades médias e pequenas: uma discussão teórica, metodológica e empírica. **GeoTextos**, v. 11, n. 1, p. 91 – 111, jul. 2015b.

- CARVALHO, A. W. B. de. A transferência do potencial construtivo como mecanismo de preservação do patrimônio cultural: uma experiência concreta em Viçosa. **Minha Cidade** [Online], ano 4, v. 7, 2010.
- CARVALHO, A. W. B. de; OLIVEIRA, L. F. de. Habitação e verticalização numa cidade universitária: o caso de Viçosa-MG. **Arquitextos** [Online], São Paulo, ano 9, set. 2008.
- CASARIL, C. C.; TOWS, R. L.; MENDES, C. M. Arranha-céus: evolução e materialidade na urbanização mundial. **Arquitextos** [Online], São Paulo, ano 12, jun. 2011.
- CORREA, R. L. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2000. 94p.
- CULLEN, G. **Paisagem urbana**. Trad. Isabel Correia e Carlos de Macedo. 2. ed. Lisboa: Edições 70, 2015. 208p.
- GOMES, E. R. **A geografia da verticalização litorânea em Vitória**: o bairro Praia do Canto. Vitória: GSA/PMV, 2009. 276p.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Censo Demográfico e Contagem da População**, 2016.
- LÖWEN SAHR, C. L. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR. **Revista de História Regional** [Online], v. 05, n. 01, p. 9- 36, 2000.
- LUGÃO, R. G. **Consequências, limites e potencialidades na implementação do Programa REUNI em IFES de MG**: um estudo multicaso. 2011. 72f. Dissertação (Mestrado em Administração) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa-MG, 2011.
- MACHADO, J. R.; MENDES, C. M. O centro de Maringá e sua verticalização. **Boletim de Geografia**, ano 21, n. 1, p. 59-84, 2003.
- MORIGI, J. de B.; BOVO, M., C. A verticalização urbana em cidades de porte médio: o caso da cidade de Campo Mourão - Paraná, Brasil. **Revista de Geografia**, Recife, v. 33, n. 1, p. 48-67, 2016.
- PAULA, K. de A. **A produção do espaço urbano vertical na zona central de Viçosa-MG, no período 1980-2012**. 2013. 138f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa-MG, 2013.
- QUEIROZ, T. A. N.; COSTA, A. A. As pesquisas sobre a verticalização das cidades: breve histórico e dimensões de análise. **Sociedade e Território**, Natal, v. 29, p. 31-49, jan./jul. 2017.

RAMIRES, J. C. de L. Prefácio. In: GOMES, E. R. **A geografia da verticalização litorânea em Vitória**: o bairro Praia do Canto. Vitória: GSA/PMV, 2009. p. 9-11.

_____. J. C. de L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia**: uma análise da produção e consumo da habitação. 1998. 345f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

_____. J. C. de L. A cultura do consumo e a produção simbólica dos espaços verticalizados nas cidades brasileiras. **Boletim Goiano de Geografia**, v. 7, n. 2, p. 31-51, 1997.

RIBEIRO FILHO, G. B. **A formação do espaço construído**: cidade e legislação urbanística em Viçosa, MG. 1997. 243f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1997.

SILVA, A. R. da; CARMO, M. I.; ALVARENGA, S. C. de; CRUZ, T. A. **Retrato Social de Viçosa**. Viçosa-MG: CENSUS, 2010. 91p.

SOMEKH, Nádía. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, 1997. 173p.

SOMEKH, N.; GAGLIOTTI, G. MetrÓpole e verticalização em São Paulo: exclusão e dispersão. In. ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PROGRAMAS DE PÓS - GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 15, Recife, 2013, **Anais...**, Recife, 2013, p. 1-17.

SOUZA, M. A. A. de. **A identidade da metrÓpole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: HUCITEC, EDUSP, 1994. 257p.

TOWS, R. L. O processo de verticalização das cidades brasileiras: legado conceitual e alguns encaminhamentos de pesquisa. **Geoingá – Revista do Programa de Pós Graduação em Geografia**, v. 10, n.2, p. 141-162, 2018.

Recebido em: 23/03/2019

Aceito em: 30/05/2019

