

KARINE DE ALMEIDA PAULA

**URBANIZAÇÃO, ATIVIDADE IMOBILIÁRIA E ADENSAMENTO URBANO
NOS BAIROS CENTRO E JOÃO BRAZ EM VIÇOSA (MG).**

**Viçosa (MG)
2011**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA
CENTRO DE CIENCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA - DGE**

**URBANIZAÇÃO, ATIVIDADE IMOBILIÁRIA E ADENSAMENTO URBANO
NOS BAIROS CENTRO E JOÃO BRAZ EM VIÇOSA (MG).**

Monografia apresentada à disciplina GEO 481 –
Monografia e Seminário – como exigência parcial
para obtenção do grau de bacharel em Geografia,
Universidade Federal de Viçosa.

Karine de Almeida Paula
Orientador: Profº Ulysses da Cunha Baggio

Viçosa (MG)
2011

**URBANIZAÇÃO, ATIVIDADE IMOBILIÁRIA E ADENSAMENTO URBANO
NOS BAIROS CENTRO E JOÃO BRÁZ EM VIÇOSA (MG).**

Banca Examinadora

Professor Ulysses da Cunha Baggio
Orientador
Departamento de Geografia – UFV

Professora Maria Isabel de Jesus Chrysostomo
Departamento de Geografia – UFV

Professor Nilo Américo Rodrigues Lima de Almeida
Departamento de Geografia – UFV

Viçosa (MG)
2011

Dedico este trabalho a minha família que certamente me ajudaram a construir e a vivenciar este sonho: meu pai, Ananias, minha mãe, Maria do Carmo e meus irmãos Dani, Thiago e Gabi. E também ao meu *amore*, Wagner. Obrigada por sempre estarem ao meu lado, me ensinado a superar as dificuldades e a lutar pelos meus ideais e objetivos.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, gostaria de agradecer a Deus pelo dom da vida, amparo e proteção. Obrigada Senhor, por tantas vezes, ser meu refugio, me ajudando a superar os desafios e conquistar meu sonho. A Nossa Senhora, por me guiar e me fazer enxergar as mais diversas possibilidades em meio a momentos difíceis.

Agradeço aos meus pais: Ananias e Maria do Carmo, meus eternos heróis, pelo amor incondicional e por nunca cessarem de sonhar ao meu lado. Obrigada por sempre me apoiarem e vibrarem a cada conquista, e por acreditarem em mim. Certamente, tudo que conquistei até agora devo a vocês.

Quero agradecer também aos meus irmãos: Thiago, Dani e Gabi, pela amizade e bons momentos compartilhados. Obrigada pelo companheirismo, as brincadeiras e os sonhos divididos.

Com carinho quero agradecer ao Wagner, meu *amore*, pelo amor, carinho, dedicação, compreensão e por dar um novo sentido a minha vida. Certamente, os anos da graduação ao seu lado se tornaram alguns dos melhores anos da minha vida.

Aos meus tios, tias, avós pela torcida e mesmo alguns estando longe sei que continuaram a torcer por mim.

Às amigas do curso de Geografia, em especial a Tati, a Carol, a Bia, a Alexandra, a Mari, a Greisse, pelas risadas, apertos de final de período, sonhos e realizações compartilhados. Conviver com vocês tornaram esses anos de graduação mais felizes.

Aos amigos e amigas do JSC com quem pude vivenciar e dividir diversos momentos inesquecíveis. Obrigada por fazerem parte da minha história, acrescentando a ela momentos de amizade, partilhas, risadas, companheirismo, cumplicidade, conforto, segurança, brincadeiras. Obrigada pelos encontros, viagens, reuniões, aniversários, confraternizações, festas.

Aos colegas da turma de Geografia 2006, pela convivência, troca de saberes. Aos professores e funcionários do Departamento de Geografia, pelo incentivo, amizade e pelo conhecimento construídos.

À Prof^a Viviani Silva Lório, exemplo de responsabilidade e profissionalismo

pela oportunidade e confiança. Obrigada pelo carinho com que me acolheu durante os três anos de Iniciação Científica em que trabalhamos juntas.

Agradeço, com muito carinho, ao meu orientador Prof^a Ulysses da Cunha Baggio, que se dispôs a me orientar para a realização deste trabalho, pela atenção, compreensão e palavras de incentivo. Gostaria de agradecer também pela confiança e por acreditar na proposta do trabalho.

Gostaria de agradecer também aos professores Maria Isabel e Nilo pela disponibilidade em estar compondo a banca examinadora, assim como contribuindo com o nosso trabalho.

Enfim, gostaria de agradecer a todos aqueles que, de certa forma, fizeram parte da minha história durante estes anos de graduação, e colaboraram para que este sonho fosse um dia realizado. Muito Obrigada!!!

SUMÁRIO

Lista de Figuras	viii
Lista de Quadros	ix
1 – Introdução	1
2 – Problema	3
2.1 – Contextualização do problema	3
2.2 – Delimitação do problema	5
3 – Metodologia	6
Capítulo I – Urbanização, rendas fundiárias, promotores imobiliários, Estado e habitação	9
1.1 - Cidade e urbanização no Brasil: aspectos teóricos – metodológicos e planejamento	9
1.2 – Rendas fundiárias, valor da terra e proprietários fundiários	11
1.3 – Incorporadores, construtores e financiadores	15
1.4 – Estado, espaço urbano e dinâmica imobiliária	17
1.5 – Dinâmica imobiliária e a estruturação intra - urbana	20
1.6 – Urbanização, habitação e mercado imobiliário	23
Capítulo II – Abordagem histórica do processo de urbanização da cidade de Viçosa – MG.	25
Capítulo III – Organização socioespacial e estruturação intra – urbana: Centro e João Braz	28
3.1 – Descrição da organização socioespacial dos bairros Centro e João Braz	28
3.2 – Número de imóveis acrescidos ao estoque urbano nos bairros: Centro e João Braz de 2002 a 2010.	35
Capítulo IV – Dinâmica imobiliária, urbanização e habitação	37
4.1 – Atividade imobiliária, urbanização e perfis das construções nos bairros Centro e João Braz.	37
4.2 – Patrimônio histórico, identidade histórico – cultural e atividade imobiliária	55
4.3 – As incorporadoras e o bairro João Braz	60
Capítulo V – Atividade imobiliária e adensamento urbano: algumas considerações	62
5.1 – Infraestrutura e adensamento urbano nos bairros Centro e João Braz	62
5.2 – Adensamento urbano, função social da propriedade, atividade imobiliária e planejamento urbano	65
Considerações finais	73
Referencias Bibliográficas	77
Anexos	80

LISTA DE FIGURAS

1, 2 e 3	Vista parcial da Rua dos Estudantes, Avenida P.H. Rolfs e Rua Padre Serafim, respectivamente	31
4, 5 e 6	Vista parcial da Avenida Santa Rita, Rua Gomes Barbosa e Travessa João Carlos B. Lisboa, respectivamente.	31
7, 8 e 9	Vista parcial das Ruas Dr. Milton Bandeira, Presidente Tancredo Neves e Senador Vaz de Mello, respectivamente	32
10, 11 e 12	Vista parcial da Praça do Rosário, Calçada Arthur Bernardes e Praça Silviano Brandão, respectivamente	32
13, 14 e 15	Vista parcial das Ruas Virgílio Val, Benjamim Araujo e Avenida Bueno Brandão respectivamente	32
16, 17 e 18	Vista parcial da Avenida Bueno Brandão, Castelo Branco e rua dos Passos	32
19	Vista parcial do bairro João Braz, atrás da Cabana Roda	33
20	Vista parcial do bairro João Braz do lado oposto a Cabana Roda.	34
21	Recortes efetuados para o bairro João Braz, a partir de dados coletados em pesquisa durante 2010	34
22, 23 e 24	Edificações verticais sendo construídas na Rua dos Estudantes	39
25, 26 e 27	Edificações verticais sendo construídas na Avenida Santa Rita	40
28, 29 e 30	Edificações verticais sendo construídas na Avenida P.H. Rolfs, Rua Gomes Barbosa e Calçada Arthur Bernardes, respectivamente	40
31, 32 e 33	Edificações verticais sendo construídas nas proximidades da Praça Silviano Brandão, Rua Presidente e Praça do Rosário, respectivamente	40
34, 35, 36 e 37	Edificações verticais sendo construídas na Praça do Rosário, Rua Benjamim Araujo/Benedito Valadares e Avenida Castelo Branco, respectivamente	40
38	Apartamento em fase de construção em João Braz, na Rua São Geraldo, em 2010	43
39	Prédios já construídos em João Braz, nas Ruas São Geraldo e Coimbra, em 2010	43
40	Prédios ainda em fase de construção em João Braz, na Rua Tiradentes, em 2011	43

41	Prédios ainda em fase de construção em João Braz, na Rua Tiradentes	44
42	Vista Parcial da Rua Tiradentes, em João Braz.	42
43	Propaganda de investimento	48
44	Fator localização	55
45	Temporalidades distintas entre o “novo” e o “velho” no Centro	56
46	Edificação antiga sendo destruída na Praça do Rosário.	56
47	Parte da residência histórica preservada	59
48	Fachada tombada do antigo hospital	59
49	Edificação do Hotel Rubim	59

LISTA DE QUADROS

1	Variáveis que foram utilizadas durante a pesquisa	9
2	Número de imóveis acrescidos ao estoque urbano no bairro João Braz de 2002 a 2010.	35
3	Número de imóveis acrescidos ao estoque urbano no bairro Centro de 2002 a 2010	36
4	Número de empreendimentos de caráter multifamiliar que obtiveram o alvará de construção no bairro Centro de 2000 a 2010, por ruas	38
5	Número de empreendimentos de caráter multifamiliar que obtiveram o alvará de construção no bairro Centro de 2000 a 2010, por ruas	42

1 – INTRODUÇÃO

Para muitos pesquisadores a atividade imobiliária seria um dos agentes que mais impulsionam a (re)configuração e (re)organização do espaço. Há de se mencionar também a figura dos proprietários fundiários que passam a conceber a terra como uma reserva de valor. Os interesses que permeiam o universo da dinâmica imobiliária são vários, e as formas como as cidades vem sendo geridas por esta dinâmica faz com que sejam materializados diversos cenários urbanos no interior das cidades.

Muitos autores vêm debatendo a respeito das transformações da atividade imobiliária na dinâmica socioespacial urbana, assim como no processo de urbanização. Várias são as propostas e idéias a respeito das transformações potencializadas por este setor e as novas estratégias e características que ele abarca. A priori, objetivamos elencar três correntes específicas, sendo estas classificadas mediante as idéias centrais de alguns autores, na tentativa de debater e trazer à tona uma parte do que vem sendo debatido acerca da atividade imobiliária e suas transformações. A seguir, são apresentadas estas três correntes:

Defensores da interferência da localização e suas amenidades sobre os preços finais dos imóveis e investimentos imobiliários futuros. Para Singer (1982), Villaça (1986), Herman e Haddad (2005), Baltrusis (2006), Pereira e Silva (2007), Torres e Gonçalves (2007) e Bravin (2009), a localização é um fator significativo no processo de formação dos preços dos terrenos e imóveis, assim como na escolha dos locais para futuros empreendimentos.

Acredita-se que a localização tenha um peso ímpar na definição de preços e locais para futuros empreendimentos. Não se pode deixar de mencionar que as alterações no espaço tenham sim uma correspondência direta na valorização das localidades, no entanto, quando é mencionado o fator localização, este tem um peso significativo na formação do gradiente de preços. Isso pode ser evidenciado ao se comparar localidades onde as alterações do uso do solo foram similares, ou seja, têm-se os mesmos atributos, no entanto há disparidade de preços, dada a sua localidade.

Defensores da concepção de que a cidade tem sido concebida como mercadoria, fragmentada, hierarquizada e seletiva. A próxima corrente se refere à forma como a cidade tem sido concebida e projetada nos últimos anos. Salienta-se que os investimentos seletivos, tanto do capital estatal quanto do capital privado podem contribuir para esta concepção mencionada anteriormente. Em alguns momentos, tende

a predominar nas cidades o valor de troca em detrimento ao valor de uso, contribuindo para o mal estar social que marca os tempos atuais. Para Silva (1991), Rezende e Costa (2006), Pereira e Silva (2007), Botelho (2007), Baggio (2009), Bravin (2009), Almeida (2010) isto tem se tornado uma verdade nos dias atuais.

No tocante a cidade concebida como uma mercadoria, hierarquizada e seletiva, acredita-se que se têm permitido nas cidades um gerenciamento e investimentos seletivos, ou seja, há valorização de acordo com a localidade. Destaca-se ainda a situação emblemática materializada na cidade atual, onde não há uma preocupação com o valor de uso das localidades, mas sim com o seu valor de troca, fazendo com que determinadas áreas das cidades sejam concebidas como meras mercadorias.

Defensores da concepção de novas formas de habitar. Por fim, foi elencada uma última corrente em que Singer (1982), Ramires (1997), Sant'ana (1999), Baltrusis (2006) e Botelho (2007), destacam que os novos estilos de vida; as mudanças na estrutura familiar; a rápida obsolescência dos imóveis alavancada pelo marketing imobiliário; a busca exarcebada, por parte da sociedade, pelo novo, moderno; problemas referentes a segurança social; a busca pela proximidade com o verde (em alguns casos); a boa localização; *status* social; enfim, corroboram com a idéia de que, mediante a atividade imobiliária, tem sido impulsionada, no urbano atual, novas formas de habitar. Neste caso, representada pela figura dos apartamentos residenciais, condomínios verticalizados residenciais fechados, flats.

Advoga-se também que as transformações sociais têm uma implicação direta nas transformações da habitação, propriamente física, no entanto a atividade imobiliária tem um peso sobre a materialização de novas formas de habitar, influenciando o consumo de determinados produtos em detrimento de outros, assim como o envolvendo num certo simbolismo.

A proposta inicial deste trabalho foi de analisar os reflexos da dinâmica imobiliária sobre duas áreas da cidade de Viçosa – MG, o bairro Centro e o bairro João Braz, assim como realizar uma leitura acerca da configuração socioespacial que tem sido engendrada nas áreas pesquisadas, mediante a atividade imobiliária. Em ambos os bairros a atuação dos promotores imobiliários, tem se mostrado como um agente modificador da organização socioespacial, assim como do processo de urbanização. Há de se destacar que a atuação de cada um deles e o perfil das construções materializadas tende a se mostrar diferenciada em cada um dos bairros pesquisados.

Um dos motivos para a escolha do tema seria a de levantar alguns questionamentos a respeito da forma como os promotores imobiliários têm gerido as áreas pesquisadas, assim como analisar as transformações que têm sido engendradas nestas localidades. Há de se mencionar que a cidade poderá apresentar lugares hierárquicos representando neste sentido os setores dominados e os setores dominantes, esta diferenciação não é nem um pouco acidental, nada mais é que o resultado de um processo histórico e interesses capitalistas.

Acredita-se que o tema seja muito pertinente a medida em quem se deseja propor novos debates acerca do gerenciamento das cidades e da forma como estas vem sendo concebidas, tanto mediante capital estatal quanto privado, na tentativa de que sejam revistas as formas de se pensar a cidade, e propor novas tentativas de (re)configuração intra-urbana.

Dessa forma, os objetivos deste trabalho são: analisar a atuação do setor imobiliário nos bairros João Bráz e Centro, fazendo uma comparação entre ambos, na tentativa de verificar o crescimento desta atividade e as possíveis transformações socioespaciais resultantes de sua dinâmica; Identificar o número de edificações (em um ano) acrescidas ao estoque urbano a fim de verificar se está ocorrendo ou não um crescimento significativo nas áreas pesquisadas; Analisar e discutir alguns possíveis impactos resultantes do crescimento acelerado da atividade imobiliária nas áreas pesquisadas; Identificar qual seria a postura das Incorporadoras frente o bairro João Braz, seus interesses, anseios, e de que forma o este bairro tem sido pensado para estas empresas; Verificar se a atividade imobiliária tem contribuído para a idéia de uma cidade concebida como mercadoria, fragmentada, hierarquizada e seletiva;

2 - PROBLEMA

2.1 – Contextualização do problema

Acredita-se que a atividade imobiliária seja um dos agentes transformadores do espaço urbano, assim como do processo de urbanização, e responsável pela sua (re) configuração e (re) ordenamento. No interior dessa atividade encontra-se a atuação de determinados sujeitos, que em conjunto ou separado contribuem para a caracterização do espaço urbano, sendo eles: promotores imobiliários (incorporadoras, construtoras e financiadores) e os proprietários fundiários. A atuação de cada um deles confere ao espaço urbano certas peculiaridades.

Ao lado da atividade imobiliária têm-se a figura do Estado, que se coloca como o agente responsável pela manutenção da ordem, provedor de serviços e obras infraestruturais, mas que em alguns momentos acaba por viabilizar a atuação do capital incorporador e imobiliário e subsidiar, mediante obras infraestruturais, boa parte dos empreendimentos materializados, na tentativa de atender a demanda populacional que futuramente irá residir nestes locais (REZENDE E COSTA, 2006; BAGGIO, 2009).

A atuação da atividade imobiliária tende a ser seletiva no espaço urbano, ou seja, há de forma clara a preferência de determinados locais em detrimento de outros, normalmente áreas melhor localizadas e de fácil acessibilidade. Neste sentido, menciona-se que quanto mais seletiva for a atuação do capital imobiliário, principalmente no tocante a construção de empreendimentos voltados para as classes média e alta, mais fragmentada e hierarquizada será a cidade. Afinal, a maior parte dos investimentos estatais e privados será direcionada a estes locais na tentativa de atrair uma demanda populacional e/ou satisfazer as necessidades da população que já reside nestes locais (SILVA 1991; BRAVIN, 2009).

A valorização extremada de algumas localidades na cidade pode ser explicada, em certa medida, pelos investimentos do capital estatal e privado nestes locais e a sua posição como melhores localidades, contribuindo dessa forma para a especulação imobiliária, satisfazendo os anseios, principalmente, dos proprietários fundiários e promotores imobiliários (SINGER, 1982).

É travado, dessa forma, um círculo vicioso, no qual a valorização em demasia conduz os proprietários a maximizar seus terrenos cada vez mais, dado o preço ser relativamente alto, fazendo com que haja a construção de vários apartamentos, cada vez menores, em uma mesma edificação (verticalização). Logo, aumenta-se o número de pessoas havendo, conseqüentemente, um aumento da demanda por infraestrutura e serviços na tentativa de atender as necessidades da população residente. Por fim, todas estas transformações, tanto as ligadas ao setor privado quanto público, irão contribuir para a valorização cada vez maior da localidade e especulação imobiliária.

Diante das transformações advindas da atividade imobiliária, vale a pena ressaltar a importância do papel do Estado na tentativa de coibir determinadas ações do capital especulativo e intervir na regulação dos preços de terras urbanas. O Estado tem um papel ímpar à medida que se responsabiliza pela ordem e (re)organização do espaço urbano. Para Baltrusis (2006), Torres e Gonçalves (2007) é de fundamental importância

uma efetiva aplicação de instrumentos¹ que visem a regular o mercado de terras e imóveis e ordene o crescimento da cidade, na tentativa de possibilitar maior acessibilidade a um solo urbano seguro, dotado de infraestrutura e acessível a um percentual relativo da população.

No tocante as transformações na forma de concepção da habitação, destaca-se o advento da figura do apartamento residencial, materializado em edifícios residenciais (médio e alto porte), pequenos predinhos, condomínios verticalizados. Trata-se de habitações com caráter estritamente multifamiliar.

Percebe-se que a estrutura familiar tem sofrido algumas modificações ao longo do tempo, referente ao tamanho e composição familiar, tendo assim, implicações diretas no consumo da moradia. Há que se destacar também que as novas técnicas, a sucessão de modas, questões referentes à segurança, status e proximidade da natureza (áreas verdes), contribuem para o advento, por parte da atividade imobiliária, de formas novas de habitar, ou seja, alterações no que diz respeito a suas tipologias. (SINGER 1982; RAMIRES, 1997; SANTA'ANA, 1999, ALMEIDA 2010).

Vale ressaltar que os tipos de habitação tendem a representar e sintetizar os variados sinais de poder materializados na sociedade. A habitação deixou de ter um significado de abrigo, se transformando em uma mercadoria que tende a expressar o seu conteúdo de classe. Nesse sentido, destaca-se a o simbolismo encontrado na figura dos apartamentos residenciais (habitações verticalizadas), ou seja, para muitos a posse de um apartamento significa uma demonstração clara de *status* social. (RAMIRES, 1997). Principalmente se estes apartamentos residenciais estiverem localizados nos “melhores pontos” da cidade.

Salienta-se ainda que os imóveis têm adquirido características obsoletas num curto espaço de tempo, fazendo com que haja um incentivo, cada vez maior, pela busca e anseio do novo, do moderno. Essa obsolescência pode ser acelerada mediante estratégias de marketing por parte dos promotores imobiliários (BOTELHO, 2007). Toda esta dinâmica refletida no espaço urbano influencia, de forma significativa, o processo de urbanização das cidades.

Diante de toda problemática evidenciada, o trabalho se propõe a analisar de que forma as estratégias de atuação do setor imobiliário têm influenciado o processo de

¹ Estes instrumentos são representados pela implantação de leis urbanísticas na cidade.

urbanização, assim como a materialização da habitação na área central e no bairro João Braz na cidade de Viçosa – MG?

2.2 – Delimitação do problema

A pesquisa terá como objeto de estudo o bairro Centro e o bairro João Braz, ambos localizados na cidade de Viçosa - MG. A cidade de Viçosa – MG, mesmo sendo considerada uma cidade de porte médio², abriga uma dinâmica imobiliária significativamente intensa. Consta-se que os lotes nas áreas centrais chegam a assumir valores de mercado relativamente altos, dada as características de uma cidade interiorana. A área central e adjacências têm sido objeto de constantes empreendimentos imobiliários, sendo a maioria, senão a totalidade, edifícios residenciais verticalizados (edifícios multifamiliares). A maioria dos empreendimentos traz consigo um simbolismo imbuído de novas formas de habitar representada pela figura dos apartamentos residenciais: o conforto, a segurança, o status, a praticidade, a boa localização, enfim.

Vale destacar que o aquecimento da atividade imobiliária tem se mostrando operante não somente na área central e por parte de grandes promotores imobiliários. Destaca-se, dessa forma, a figura dos proprietários fundiários e agentes autônomos³, influenciando o (re)ordenamento de outros bairros na cidade, a citar bairro João Braz, assim como o processo de habitação.

Será analisado as transformações socioespaciais no processo de urbanização e habitação na área central e no bairro João Braz⁴, ambos pertencentes à cidade de Viçosa, nos últimos 10 anos.

3. METODOLOGIA

Esta pesquisa, classificada como hipotética dedutiva, foi dividida em etapas: revisão bibliográfica, coleta de dados quantitativos localizados na Secretaria Municipal

² Estima-se, segundo pesquisa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2009), que a população de Viçosa seja em torno de 74.000 habitantes.

³ Os agentes autônomos geralmente compram os terrenos e constroem com recursos próprios, para em seguida, por intermédio das imobiliárias, venderem ou alugarem os empreendimentos.

⁴ Foi delimitado estes dois bairros pois acredita-se ser interessante fazer uma comparação mediante dois cenários, sendo o primeiro, representado pelo bairro Centro, onde a atividade imobiliária se mostra mais intensa, e um outro cenário, representado pelo bairro João Braz, onde a atividade imobiliária se mostra incipiente, se comparado ao Centro, mas com indícios que demonstram impulso futuramente.

da Fazenda e no Instituto de Planejamento Urbano - IPLAN, entrevistas (tendo como sujeitos da pesquisa os responsáveis pelas Incorporadoras da cidade; o Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE, Departamento de Patrimônio Municipal), e por fim, a tabulação e sistematização dos dados coletados.

Esta pesquisa se caracterizou como uma pesquisa transversal, pois a coleta de dados foi realizada num único período de tempo, tanto os dados quantitativos quanto os dados qualitativos, por meio de entrevistas e questionários semi – estruturados.

A primeira etapa consistiu em uma revisão bibliográfica, tendo como enfoque a ampliação da revisão de literatura sobre o tema pesquisado. Trata-se de uma agregação de conhecimentos, onde foi mantido um contato com o maior número de pesquisas disponíveis, consultando material constituído, principalmente, por livros, jornais, teses, artigos científicos e monografias.

Em seguida, com o intuito de analisar se houve ou não uma expansão significativa dos dois bairros selecionados, foram levantadas informações junto a Secretaria Municipal da Fazenda - acerca do número de edificações (por ano) acrescidas ao estoque urbano durante o período dos últimos 08 anos. Primeiramente, foi enviado ao Secretário Municipal da Fazenda um ofício solicitando a autorização ao acesso dos dados.

Ainda na primeira fase, foram levantados dados junto ao IPLAN referentes ao número de edifícios construídos de 2000 a 2010, assim como características adicionais como localização e tipo de empreendimento – uso misto, residencial, comercial. Em seguida estes dados foram espacializados, na tentativa de representar, de forma mais clara, a distribuição destes empreendimentos, mais atuais, pela cidade, verificando áreas de concentração.

Posteriormente, na segunda fase da pesquisa, foram entrevistados, mediante questionários semi-estruturados, os responsáveis pelas Incorporadoras da cidade, na tentativa de identificar se estes possuíam interesse em expandir sua atuação a outros bairros da cidade, a citar o bairro João Braz e adjacências, que formam a área de expansão ditada pelo plano diretor.

A princípio, teve-se a intenção de entrevistar todas as Incorporadoras da Cidade de Viçosa (MG), adotando dessa forma, um método estatístico probabilístico, na tentativa de obter uma melhor generalização e confiabilidade dos dados. No entanto,

não foi possível localizar todas⁵, fazendo com que fosse necessário estabelecer um número amostral para a pesquisa. Sendo assim foi estabelecido uma amostragem final contendo 5 empresas responsáveis pela incorporação.

Foram entrevistados também um dos responsáveis do SAAE e do Departamento de Patrimônio Municipal. Na primeira instituição foi realizada uma entrevista seguida por um questionário semi- estruturado, versando sobre o abastecimento e a distribuição de água no bairro João Braz e Centro, na tentativa de elencar problemas atuais e/ou problemas futuros frente a expansão da cidade. Já no Departamento de Patrimônio Municipal também foi realizada uma entrevista seguida por um questionário semi-estruturado, as perguntas versavam sobre a relação entre o adensamento dos bairros Centro e João Bráz e o patrimônio histórico - cultural da cidade.

Por fim, os dados foram tabulados e sistematizados e com auxílio do programa estatístico SPSS, foi realizado vários cruzamentos de variáveis, assim como de respostas obtidas nos questionários, na tentativa de elaborar um panorama geral do problema pesquisado, assim como traçar alguns cenários, perante os dados coletados.

Em seguida, de posse de todos os dados e informações coletados foi realizada uma discussão na tentativa de verificar em que medida a urbanização na área central e no bairro João Braz tem sido transformada pela dinâmica imobiliária e quais os possíveis reflexos dessas transformações. E ainda, foi discutido, de forma preliminar, se a atividade imobiliária tem impulsionado e contribuído para idéia de uma cidade concebida como uma mercadoria, fragmentada, hierarquizada e seletiva, no tocante a área central e o bairro João Braz.

É importante mencionar que, tanto para o bairro Centro como para o bairro João Braz foram efetuados recortes espaciais, na tentativa de facilitar as possíveis análises a fim de aprofundá-las. No caso do bairro João Braz, os recortes tiveram por base o trabalho de Iniciação Científica realizada pela graduanda um ano antes deste trabalho.

A Tabela 1, abaixo, traz, com mais detalhes, algumas das variáveis que foram utilizadas durante a pesquisa.

⁵ Alguns endereços estavam incorretos, o numero de telefone já não mais existia ou já pertencia a outro proprietário;

Tabela 1 – Variáveis que foram utilizadas durante a pesquisa.

Estratégias de atuação do setor imobiliário (variável independente) ⁶	Processo de urbanização (variável dependente) ⁷
Imóveis acrescidos ao estoque urbano	Sim/não
Especulação imobiliária	Sim/não
Leis urbanísticas	Sim/não
Rendas fundiárias (mais valia urbana)	Sim/não
Valor da terra	Sim/não
Aumento da rotatividade dos imóveis	Sim/não
Melhor financiamento	Sim/não
Transformação do Patrimônio histórico	Sim/não
Escolha da localização	Sim/não
Maximização dos terrenos	Sim/não
Verticalização	Sim/não

Fonte: Elaborada pela autora – 2011

CAPITULO I – URBANIZAÇÃO, RENDAS FUNDIÁRIAS, PROMOTORES IMOBILIARIOS, ESTADO E HABITAÇÃO.

1.1 – Cidade e Urbanização no Brasil: aspectos teóricos – metodológicos e planejamento.

O Brasil, semelhante a outros países da America Latina apresentou um intenso processo de urbanização, especialmente durante a segunda metade do século XX. Há que se mencionar que o Brasil já apresentava cidades de grande porte datadas desde o período colonial, contudo, é somente a partir da virada do século XIX e das primeiras décadas do século XX que o processo de urbanização da sociedade começa, de fato, a se materializar. Este salto no processo de urbanização pode ser atribuído à emergência do trabalho livre, Proclamação da Republica, a uma indústria, ainda incipiente, que se desenvolvia mediante as atividades ligadas a cafeicultura e às necessidades do mercado interno. (MARICATO, 2000).

Segundo Maricato (2000), a urbanização brasileira, a princípio, foi fortemente influenciada por três fatores: a privatização da terra (Lei de terras, 1850), a pouca

⁶ Variável ligada a causa, ou seja, que influencia nos valores de outra variável, neste caso, a variável dependente.

⁷ Trata-se da variável influenciada pela independente.

importância dada à força de trabalho, mesmo com a ascensão do trabalhador livre e a importância do trabalho escravo – destinados à construção e manutenção dos edifícios e das cidades. Não se pode deixar de mencionar, posteriormente, o papel da industrialização, a partir de 1930 até o fim da Segunda Guerra Mundial, no processo de urbanização das cidades brasileiras, principalmente, das grandes metrópoles.

Toda esta industrialização acaba por inserir na sociedade novos produtos, sendo estes os eletrodomésticos, bens eletrônicos, automóveis, e também mudanças significativas no que se refere ao modo de vida dos consumidores (inicialmente restritos a faixa de maior renda), assim como na habitação e na formação/estruturação das cidades, desde a ocupação do solo urbano até o interior da moradia (MARICATO, 2000). A cidade passa a ser produzida na tentativa de se adequar ao número de veículos e proporcionar maior fluidez a estes; a habitação ganha novos adereços, logo, é necessário pensar as mais variadas formas de concebê-la na tentativa de adequar-se aos novos requisitos e tendências.

Durante o regime militar houve a integração do Banco Nacional da Habitação ao Sistema Financeiro da Habitação, fazendo com que as cidades passassem a ocupar o centro de uma política voltada a transformar a sua produção e concepção. Começou a haver uma drenagem de recursos financeiros para o mercado habitacional, em proporções nunca vistas no país, acarretando em mudanças no perfil das grandes cidades, materializada pela figura da verticalização promovida pelos edifícios de apartamentos. A consolidação da figura dos apartamentos como a principal forma de moradia da classe média tem início na década de 40 em Copacabana – RJ. No entanto, é a partir da implementação do Sistema Financeiro da Habitação, em 1964 que o mercado imobiliário representado pela figura dos edifícios de apartamentos consolida-se de fato (RIBEIRO, 1997; CASTRO, 1999 *apud* MARICATO, 2000).

Porém, este mercado financeiro da habitação não se abriu a todos da população que almejavam moradias nas cidades, se restringindo e concedendo prioridade somente às classes médias e altas⁸. Seguido disso, há em 1980 e 1990 a grande recessão, quando as taxas do crescimento demográfico superaram as do crescimento do PIB, fazendo com que as taxas do PIB per capita mostrem-se negativas durante a década de 80. Durante estas duas décadas a concentração da pobreza é urbana. O Brasil, pela primeira vez na sua história, abarca multidões concentradas em vastas regiões, sejam em morros,

⁸ Para Maricato (2000), o Brasil apresentou sim um crescimento econômico acelerado no período que vai de 1940 a 1980, entretanto não foi capaz de modificar a forte desigualdade social instaladas nas cidades.

várzeas, planícies, enfim, todas marcadas pela pobreza homogênea (MARICATO, 2000).

No entanto, para Maricato (2000), estes problemas engendrados nas cidades não é produto exclusivo de apenas duas décadas, mas possuem suas raízes em cinco séculos de formação da sociedade brasileira, em especial a partir da emergência do trabalho livre (1888) e da privatização da terra (1850).

Diante de todo conteúdo já explanado, o conceito de *função social da cidade*, que remete a uma melhor qualidade de vida na cidade mediante a adequada distribuição da população e das atividades econômicas, assim como a distribuição e disponibilidade de infraestrutura e serviços por parte do Estado, surge apenas em 1988 na emenda popular da Constituição Federal como uma das propostas do Movimento Nacional da Reforma Urbana (CARDOSO, 1997).

Nesse sentido, diante do processo de urbanização brasileiro, elenca-se a importância de se gerir todo o contexto socioespacial materializado tanto no território brasileiro como no interior de muitos municípios. Sendo assim destaca-se os conceitos de gestão e planejamento urbano no debate acerca da problemática e organização urbana.

O conceito de gestão há muito tempo estabelecido no ambiente profissional, tem uma ligação referente à administração de empresas – denotação mais empresarial – vem ganhando espaço no Brasil desde a segunda metade da década de 80 e se intensificando o uso de expressões como *gestão territorial*, *gestão urbana*, *gestão ambiental*, entre outras. Diferentemente do termo planejamento, que se remete a pensar e planejar o futuro tentando simular desdobramentos, construindo possíveis cenários futuros, a gestão se propõe a pensar a cidade e os seus problemas no presente, tentando resolver situações atuais, sendo assim, pode considerar-se que a temporalidade dos dois é distinta. No entanto, para Souza (2006), negar o planejamento é negar a possibilidade de escolher o futuro, é aceitá-lo seja ele qual for, contudo segundo este autor o conceito de gestão e planejamento são distintos, mas complementares. Sendo assim, planeja-se o futuro e posteriormente no presente coloca em prática, a gestão. Tanto o planejamento como a gestão têm em sua essência um objetivo comum: a melhoria da qualidade de vida e o aumento da justiça social, sendo tratados como estratégias de desenvolvimento urbano.

1.2 - Rendas Fundiárias, valor da terra e proprietários fundiários

O investimento em terrenos é caracterizado como algo tradicional na história brasileira. Os filhos das classes média e alta, que possuíam uma renda diferenciada, passaram, desde a década de 1966, a incentivar a compra de terra urbana e rural. Afinal era muito vantajoso investir em terrenos que jamais irão perder valor a longo prazo com a inflação (CAMPOS FILHO, 1992).

Ao se remontar ao passado brasileiro, observa-se que o regime político de propriedade de terras esteve calcado, até 1822, no processo denominado de sesmaria. Esta se caracterizava pela concessão de terras, de forma gratuita, no entanto era exigido do proprietário o cultivo e o desbravamento da terra, além do pagamento do dízimo a Ordem de Cristo. A sesmaria era uma forma encontrada pela Coroa Portuguesa de povoamento do território nacional. Segundo Botelho (2007), o processo de obtenção de sesmaria se apresentava, de modo geral, muito lento e burocrático, fazendo com que a apropriação direta por pessoas com menor poder aquisitivo e prestígio fosse estimulada, os quais eram os chamados posseiros.

Posteriormente, na época do Império, a Lei de Terras de 1850 foi caracterizada como a chave para a materialização da propriedade privada, ficando estabelecido que a única forma, legal, de acesso a terra seria por meio da compra devidamente registrada. A partir desse momento, a terra passava a ser reconhecida como algo mercantilizado (BOTELHO, 2007). No entanto, a partir da Lei de Terras, nota-se que as parcelas de terra estavam sempre sob o poder de uma classe minoritária, pertencentes a um pequeno grupo detentor de poder. A partir desse momento, houve uma diferenciação de público e privado, fazendo com que a terra se transformasse em mercadoria.

Para Villaça (1986), o capitalismo reforçou a propriedade privada da terra, e acabou por transformá-la em mercadoria. Salienta-se que pelo fato da terra passar a ser considerada como uma mercadoria tende a predominar no espaço, principalmente no espaço urbano, o *valor de troca* em detrimento do *valor de uso* da terra urbana. Nos dizeres de Botelho (2007), o *valor de troca* se sobrepõe, de forma histórica, ao *valor de uso*, logo, para a utilização de determinados atributos do lugar é necessário que se materialize, a priori, o seu valor de troca.

O espaço ao adquirir progressivamente um *valor de troca* torna-se, assim, algo mercantilizado, contribuindo para o aprofundamento do mal estar social que vem marcando os tempos atuais. Esta mercantilização da terra acaba por engendrar diversas

transformações no espaço, com destaque para o espaço urbano. Acerca disso, Baggio (2009, p. 19) assinala que

“A ampliada mercantilização da terra está no âmago dessa transformação do espaço como raridade, *constrangendo a reprodução social* de grandes parcelas da sociedade, *perturbando e tensionando* pela base a vida e a existência urbanas.” (grifo nosso).

As relações sociais tornam-se mais fragmentadas, distantes, não há uma preocupação maior, de fato, com certos usos de caráter mais social da terra urbana, prevalecendo usos de caráter mais propriamente econômico. Trata-se da preeminência do valor de troca do espaço em relação ao valor de uso, expondo, assim, uma situação conflitante entre eles.

Quando um espaço possui apenas uma valorização econômica ele passa a ter uma chance menor de ser defendido, diferentemente de espaços onde, de fato, se efetivam relações de pertencimento por parte da sociedade. Sendo assim, *o valor de troca*, em detrimento do *valor de uso*, acaba por fortalecer o sentimento de não pertencimento a um dado lugar.

Vale destacar que os proprietários fundiários se mostram claramente interessados na conversão de terra rural em terra urbana, devido à maior valorização que esta possui, logo, estão mais interessados no *valor de troca* da terra em detrimento de seu *valor de uso*. Com o intuito de se beneficiarem, os proprietários fundiários acabam por exercerem pressões constantes junto ao Estado, na tentativa de interferir no processo de definição e estabelecimento de leis de uso e ocupação do solo e zoneamento urbano, assim como em relação a investimentos público em infraestruturas, com o objetivo de valorizar as suas terras (REZENDE; COSTA, 2006).

Ao ser considerada como uma mercadoria, a terra urbana passa assumir preços, valores peculiares, ou seja, a apropriação da terra só poderá ser efetivada por aqueles que puderem, definitivamente, pagar por ela. Acredita-se que a terra, por si só, não possui valor, o preço da terra urbana é oriundo, primeiramente, de sua acessibilidade (localização), e em segundo lugar dos serviços públicos de que dispõe. Este é representado pelo trabalho socialmente gasto na produção de sua localização. Em terceiro lugar, estão as rendas fundiárias, sendo estes rendimentos extraídos dos setores produtivos obtidos pelo proprietário. (VILLAÇA, 1986).

No entanto, o que se compra, de fato, é a localização, sendo esta responsável pelo preço final da gleba. Isso pode ser exemplificado mediante as observações das

significativas diferenças de valores entre terrenos da área central e outros de áreas periféricas da cidade, haja vista que enquanto apoio físico, há pouca ou nenhuma diferença entre os terrenos (VILLAÇA, 1986), o que os difere, além dos equipamentos e serviços públicos presentes em cada um deles, se referindo ao local onde cada um está inserido. Neste sentido, pode-se mencionar que a terra passa a ser vista como uma reserva de valor.

A questão da acessibilidade, da localização e dos melhores “pontos” da cidade é tão enfática que Villaça (1998) chega a afirmar que pessoas que possuem virtualidades semelhantes, mesma formação e salários, tendem a ser vistas de formas diferenciadas de acordo com o lugar onde residem. Logo, a possibilidade de ter maiores ou menores regalias, com relação à cidadania, irá depender do local, do “ponto” do território onde está localizado.

Baltrusis (2006) também acredita que o preço dos terrenos tende a variar de acordo com a sua localização, ou seja, aqueles melhor localizados, dotados de infraestrutura e serviços públicos, auferem melhores ofertas. Porém, vale destacar que esse preço que o proprietário particular auferir é resultado do investimento coletivo, sendo assim, conclui-se que o incremento no valor da propriedade particular urbana se dá mediante a apropriação do investimento público.

Torres e Gonçalves (2007) também salientam que a localização é um fator importante na formação do preço da terra e dos imóveis residenciais, no entanto alegam que a formação dos valores das glebas é caracterizado como um fenômeno complexo. Mediante alguns estudos feitos em São Paulo, estes autores puderam identificar alguns possíveis condicionantes heterogêneos que, de certa forma, poderiam estar influenciando os preços dos imóveis, quais sejam: distância da centralidade urbana; proximidades das amenidades; padrão construído; proximidade de Zonas Exclusivamente Residenciais; proximidade a pólo de emprego de alta escolaridade; locais com boa acessibilidade (transportes).

Para alguns estudiosos, a terra urbana é algo capaz de gerar mais valias, ou seja, é capaz de gerar renda aos seus proprietários. No entanto, as mais valias urbanas, nos dizeres de Baltrusis (2006), resultam, geralmente, de ações alheias ao proprietários, sendo assim, as rendas extraídas da venda e comercialização de suas terras são, na verdade, resultantes de investimentos do Estado e da sociedade no espaço.

Em síntese, a real valorização da terra, em um determinado período, decorre do trabalho humano gasto na produção da cidade nesse período, ou seja, a construção de

suas ruas, casas, escritórios, loteamentos, rede de água esgoto, enfim. Desse modo, o valor desse trabalho acaba por ser embolsado por aqueles que foram proprietários de terras no período especificado. (VILLAÇA, 1986).

O termo *mais valias urbanas* poderia ser entendido também como *especulação imobiliária*. De acordo com Campos Filho (2001), a especulação seria uma forma na qual os proprietários de terra receberiam uma renda, sendo esta oriunda de outros setores produtivos da economia, a citar, mediante investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos. Sendo assim, entende-se que a especulação seria uma distribuição coletiva dos investimentos, na tentativa de melhorar as localizações, no entanto percebe-se que há, de fato, uma apropriação privada de lucros originados destas melhorias. Dessa forma, acredita-se que o valor da terra tende a crescer, de acordo com os investimentos públicos ou privados, no local onde esta inserida.

Vale destacar que, a variação de preços no espaço urbano tende a influenciar, guardadas as devidas proporções⁹, a organização da cidade, assim como as suas relações sociais. Villaça (1986) é muito enfático, alegando que mediante o mecanismo de preços têm-se uma distribuição das vantagens e desvantagens da cidade, de suas qualidades e defeitos, sendo todos estes socialmente produzidos, no entanto, são apropriados de forma privada mediante a localização já paga.

A cidade passa a se tornar uma cidade fragmentada, com investimentos excessivos em determinados locais em detrimento de outros. Os locais mais valorizados (com preços mais elevados) tendem a receber um número maior de investimentos na tentativa de fomentar a sua real valorização e importância no cenário atual, e é claro, atender a demanda populacional.

Segundo Torres e Gonçalves (2007), o aumento excessivo de preços da terra, principalmente nas áreas centrais, irá ter uma repercussão direta na estruturação urbana, com destaque para o acesso a terra no mercado formal. Uma das consequências desse processo seria o deslocamento de um grupo maior de famílias para áreas mais distantes como uma possível alternativa de moradia. Dessa forma, na ausência de um mercado formal de moradias acessível aos grupos de menor renda concomitante a políticas públicas de provisão habitacional eficientes, um número cada vez maior de pessoas terão que habitar em locais irregulares, tais como favelas e loteamentos clandestinos.

⁹ Acredita-se que o preço de um imóvel, a destacar a terra urbana, não seja o único condicionante na seletividade populacional de uma determinada área. Nesse sentido, destacam-se outros condicionantes relativos à acessibilidade, custos do padrão de vida.

1.3 - Incorporadores, construtores e financiadores.

De acordo com Ramos (2006), o setor imobiliário seria sustentado por três pilares essenciais: os incorporadores, os construtores e o financiamento. Neste sentido, este trabalho se propôs a analisar, de forma separada, a atuação destes três agentes. Contudo, vale salientar que a totalidade do imobiliário implica, necessariamente, o conhecimento das relações entre eles.

O incorporador é a pessoa física ou jurídica responsável por procurar lotes na cidade, com o intuito de comercializar imóveis a serem construídos futuramente. É importante destacar que embora não seja o incorporador quem constrói o imóvel, é ele quem, no entanto, que idealiza um projeto, mediante a contratação de uma empresa de arquitetura, e também fica responsável por contratar, ou se associar, a uma empresa de engenharia, a construtora, a fim de realizar as obras. É de responsabilidade do incorporador a comercialização do imóvel a ser construído, no entanto, esta atividade pode ser repassada a empresas terceirizadas especializadas. Neste sentido, estas empresas se comprometem a mediar os acordos entre o comprador e o incorporador (RAMOS, 2006).

Segundo Ramos (2006), o agente a quem mais interessa o espaço como um negócio se caracteriza pela figura dos incorporadores. São os incorporadores que compram, vendem, transformam o espaço, são eles que comercializam o espaço e o tem como matéria – prima.

No tocante a estrutura da cidade, considera-se que esta seja caracterizada por um conjunto formado por áreas com estágios distintos no que tange a investimentos públicos e privados referentes à habitação. Nesse sentido, o capital incorporador irá buscar a apropriação de ganhos fundiários imobiliários a partir do momento em que começar a operar mudanças nos padrões de ocupação residencial do solo urbano, no entanto, o tempo de duração de seus investimentos em determinadas áreas se mostra pré-determinado. À medida que o nível de investimentos, públicos ou privados, em determinadas áreas atingirem um ponto máximo, os ganhos imobiliários fundiários dos incorporadores tenderá a diminuir, pois esta área já se encontra saturada impedindo a expansão do capital incorporador (SILVA, 1991).

Destaca-se que a probabilidade, ou até mesmo, a realização de ganhos fundiários, depende da habilidade do capital incorporador de agir sobre a preferência dos consumidores, impondo e determinando formas, concepções distintas de morar

(SILVA, 1991). Sendo assim, é colocada, diariamente, à sociedade novas formas de habitar; a necessidade pelo novo, a novidade, mediante o marketing e os avanços tecnológicos leva a que a obsolescência dos produtos se torne acelerada.

No que se refere às construtoras, quando não estão associadas à incorporadora ou formadas por uma única empresa, tendem a trabalhar por empreitada, dando menos importância ao *local* onde esta sendo realizada a obra e mais destaque a *obra em si*, afinal são caracterizadas como uma indústria, e seus produtos finais são as edificações. As construtoras, em resumo, ao trabalharem por empreitada, são caracterizadas como indústrias de obras, materializando todos os tipos de obras, em todos e em qualquer local da cidade. Para os construtores o espaço, propriamente dito, tem uma importância menor no tocante a mercadoria, logo, com relação ao espaço, este têm uma conotação maior com relação à técnica (tipo de solo, inclinação do terreno, enfim), do que propriamente comercial. (RAMOS, 2006).

Diferentemente das construtoras, aos incorporadores interessa, e muito, a área da cidade em que está localizado o terreno, o zoneamento do município, as possibilidades de negociação para a construção de edifícios de maior volumetria. Em síntese, aos incorporadores o espaço se caracteriza como uma mercadoria negociável com valores diferenciados ao longo da cidade, e que lhes atribui uma renda diferencial. Aos construtores o espaço seria um suporte físico, imprescindível à obra, já para os incorporadores o espaço teria outra conotação, ele seria o suporte econômico do seu negócio. Para ambos, incorporadores e construtores, o espaço é algo imprescindível, contudo, a visão que ambos possuem do espaço são bem distintas (RAMOS, 2006).

As imobiliárias das cidades poderiam ser enquadrar nos agentes que, por ventura, realizam o intermédio entre a incorporadora e o comprador, mediante a venda e locação dos imóveis construídos pela incorporadora. Para as imobiliárias interessa, e muito, o local onde os imóveis estão inseridos, afinal a localização é um dos fatores para a formação da demanda dos interessados pelo imóvel. Os imóveis tenderão a ter uma valorização maior e uma maior procura de acordo com as localidades onde estão inseridos.

Vale destacar também a atuação do Estado como financiador de parcela dos imóveis, mediante os financiamentos concedidos por Instituições Estatais, projetos de obtenção da casa própria. Neste sentido cita-se o programa criado pelo Governo Federal denominado *minha casa minha vida*, onde as linhas de financiamento tendem a variar de acordo com a faixa salarial de cada família, sendo a Caixa Econômica Federal

responsável pela análise dos projetos. Para a população que recebe até três salários mínimos, a liberação do financiamento é mais rápida caso o imóvel seja registrado em nome da mulher.

1.4 - Estado, espaço urbano e dinâmica imobiliária.

Para muitos o Estado seria o agente responsável pela manutenção, ordem e organização do espaço, com destaque neste trabalho para o espaço urbano. Seria ele o fomentador da regulação dos mecanismos que colocariam estabilidade as relações sociais, econômicas e políticas. Para Baltrusis (2006), é indispensável a atuação do Estado, mesmo em economias mais liberais, na tentativa de coibir, mediante seus mecanismos de controle, determinadas irregularidades, tendo como primor a prevalência pela ordem.

A figura do Estado aparece sob a forma de um agente responsável, além da manutenção da ordem, como aquele fomentador de obras infra-estruturais na tentativa de atender aos anseios e necessidades básicas da sociedade. Em poucas palavras, seria ele um dos responsáveis pela produção do espaço urbano. Para Correa (2000), o Estado tenderia a abarcar em si diversas funções sendo elas: grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário, promotor imobiliário, agente regulador do uso do solo e alvo dos movimentos sociais urbanos. No entanto, a atuação do Estado caracteriza-se mais pela implantação de serviços públicos e obras infra-estruturais, assim como a elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo e normas de zoneamento e código de obras.

Ao atuar no espaço urbano o Estado tende a materializar transformações significativas neste espaço, podendo, em muitos casos, privilegiar determinados espaços em detrimento de outros, sendo por este motivo alvo de reivindicações por parte da sociedade urbana.

Para alguns a atuação do Estado, de certa forma, viabilizaria a atuação dos promotores imobiliários, ao atender as necessidades infra-estruturais destes, a partir do momento em que são materializados novos empreendimentos, assim como autorizando que as leis de mercado passem a ditar as regras do ordenamento e configuração socioespacial, ou seja, uma cidade entregue aos interesses do capital.

Singer (1982) acredita que o responsável pela distribuição perversa dos serviços urbanos, contemplando somente determinadas parcelas do espaço urbano,

principalmente as compostas pelas classes média e alta, não é necessariamente o Estado, mas sim o mercado imobiliário. Isso fica mais evidente quando são comparadas áreas mais centrais da cidade, em que os empreendimentos são construídos de forma mais significativa,¹⁰ com as áreas mais distantes da cidade (periféricas), em que não há uma atividade imobiliária consubstancial. Neste sentido, acredita-se que os promotores imobiliários seriam os responsáveis por atrair para as localidades onde estão inseridos os investimentos infra-estruturais financiados pelo Estado, fazendo com os investimentos sejam distribuídos seletivamente, haja vista que há nas cidades localidades preferências de atuação do setor imobiliário.

Entretanto, vale destacar que a atuação do Estado, por mais que este não seja o único responsável pela fragmentação e materialização de espaços duais no meio urbano, traz consigo uma parcela de responsabilidade por estas transformações, a partir do momento em que autoriza o crescimento exarcebado de determinadas localidades e a proliferação de determinados empreendimentos. Fazendo com que a cidade passe a incorporar espaços duais e seletivos de forma mais intensa, tendo em alguns espaços uma valorização e especulação imobiliária crescente.

Diante das transformações advindas da atividade imobiliária, vale a pena ressaltar a importância do papel do Estado na tentativa de coibir determinadas ações do capital especulativo e intervir na regulação dos preços de terras urbanas. O Estado tem um papel ímpar à medida que se responsabiliza pela ordem e (re)organização do espaço urbano.

Para Baltrusis (2006) e Torres e Gonçalves (2007), é de fundamental importância uma efetiva aplicação de instrumentos que visem a regular o mercado de terras e imóveis e ordene o crescimento da cidade, na tentativa de possibilitar maior acessibilidade a um solo urbano seguro, dotado de infra-estrutura e barato.

Nos dizeres de Pereira, Silva (2006) fica explícito que a ausência de controle quanto ao uso individual da propriedade urbana para benefício individual, faz com que o mercado imobiliário se torne o grande estruturador da cidade, e sabendo que este tem por meta a obtenção de lucros a curto e médio prazo, a população sem acesso passa a ser excluída desse processo.

¹⁰ Logo se requer um número cada vez maior de investimentos em infra-estrutura, na tentativa de atender a demanda futura dos empreendimentos.

Segundo Baltrusis (2006), um dos principais desafios para os planejadores urbanos seria a utilização de instrumentos urbanísticos na tentativa de que a propriedade cumpra a sua função social. Segundo este autor, um dos instrumentos necessários e importantes ao ordenamento urbano seria caracterizado pela outorga onerosa do direito de construir¹¹.

A outorga, em sua origem, têm como objetivo equalizar os preços dos terrenos, evitando, dessa forma, que os índices urbanísticos potencialize a supervalorização de determinadas áreas (onde é possível verticalizar) e a desvalorização de outras (onde não há possibilidade de verticalização). Contudo, vale ressaltar que os coeficientes de aproveitamento básico devem estar condizentes aos objetivos que o município possui em cada área da cidade. Em suma, a outorga deve ser destinada às áreas onde ainda é possível adensar, já para as áreas onde o adensamento na Oe desejável ou possível, deve-se manter o índice baixo (SABOYA, 2008).

Conforme Baltrusis (2006), os recursos arrecadados¹² com a Outorga poderiam ser destinados a obras referentes a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, assim como implantação de equipamentos urbanos e comunitários, sendo tais projetos materializados, principalmente, nas áreas mais periféricas da cidade, diminuindo a fragmentação da cidade e disparidades sociais.

Entretanto, é pertinente mencionar que para alguns a outorga onerosa se caracteriza como mais uma tarifa tributária, arrecadação de impostos, e traz embutida no seu discurso a noção de que “pagando pode”. Cabe então ao Estado manter uma rigidez maior quanto a concessão de outorgas aos locais já saturados ou supersaturados da cidade, incentivando o crescimento e desenvolvimento¹³ de outras parcelas da cidade, com o intuito de não colaborar, ainda mais, para a hierarquização e seletividade do espaço urbano.

¹¹ A Outorga Onerosa do Direito de Construir, sendo também conhecida como “solo criado”, se refere à uma concessão emitida pelo Município destinada ao proprietário de um imóvel autorizando-o a edificar um empreendimento acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário. O coeficiente de aproveitamento básico é caracterizado por um índice que menciona o quanto pode ser construído em um lote, na tentativa de que a edificação não implique numa sobrecarga de infra-estrutura para o Poder Público (Saboya, 2008).

¹² Pagamento por parte do proprietário do lote ao Poder Público na tentativa de construir uma edificação acima do coeficiente de aproveitamento básico.

¹³ Acredita-se que a noção de crescimento por si só não traz consigo, necessariamente, aspectos referentes a desenvolvimento. Podem-se ter áreas da cidade em expansão, crescimento, mas que não há indícios de desenvolvimento.

Diante do exposto, alguns agentes do mercado tendem a ser conservadores no que se refere à mudanças na legislação urbanística, alguns vêm com sérias restrições a adoção de instrumentos urbanísticos que, por ventura, possam limitar o direito de construir, a citar, a outorga onerosa. Vale destacar que alguns setores do mercado imobiliário acreditam que a adoção de instrumentos dessa natureza tende a se colocar como empecilhos para a indústria da construção civil, a partir do momento em que encareceriam os custos da produção, sendo estes repassados ao consumidor final (BALTRUSIS, 2006).

1.5 - Dinâmica Imobiliária e a estruturação intra-urbana

Um dos elementos que marca, de forma mais intensa, o espaço urbano é a transformação socioespacial efetivada pelo homem ilustrada pelas grandes construções, incidência de casas, prédios, rede de serviços e infra-estruturais, assim como as disparidades de espaços¹⁴. Neste sentido, pode-se deduzir que a atividade imobiliária é uma das atividades de maior influência nas transformações socioespaciais e nas relações sociais.

Neste sentido a atividade imobiliária e os agentes que esta abarca tende a materializar transformações socioespaciais significativas no contexto urbano como um todo. Em meio a toda esta transformação, os espaços acabam por ser (re)configurados mediante a atuação destes agentes, fazendo com que sejam estabelecidos na cidade espaços diferenciados, de acordo com a atuação e investimentos em cada localidade da cidade.

De acordo com Campos Filho (1992) têm-se dois tipos de atividades imobiliárias materializadas no espaço, tanto no urbano quanto no rural, a atividade empresarial imobiliária produtiva e a atividade empresarial imobiliária improdutiva ou especulativa. A primeira:

[...] é produtiva quando investe capital e se utiliza do trabalhador para produzir uma mercadoria, que será a urbanização de uma área, o lote urbanizado, e todos os tipos de edificações, especialmente habitacional, que é a mais freqüente.” (CAMPOS FILHO, 1992, p. 67)

¹⁴ Não que o meio rural não abarque tais transformações efetivadas pelo homem, mas ao se referir ao contexto urbano, estas transformações se apresentam de forma mais enfática e emblemática.

Trata-se de uma produção de valor, uma riqueza social que contribui para o desenvolvimento da localidade onde esta inserida, não usufruindo, apenas, das amenidades urbanas, logo, não contribuindo para o processo de especulação imobiliária, e conseqüentemente, para a produção de espaços duais. Já a segunda atividade imobiliária se resume a:

“[...] nada se faz para agregar valor ou riqueza social. Simplesmente se utiliza, nesse caso, do mecanismo propiciado pela propriedade do solo, que confere ao seu detentor um poder de caráter monopolista do mercado de terras para fins urbanos.” (CAMPOS FILHO, 1992, p. 67)

Observa-se um uso do solo apenas para fins lucrativos, trata-se da materialização de um mercado de terras simplesmente destinado a reservas de valor, utilizando dos investimentos de outrem para dinamizar a valorização da sua propriedade, ou ainda, se utilizam do apoio do Estado para viabilizar as suas obras, mediante apoio infraestrutural sem acrescentar nenhum benefício social coletivo, apenas para aqueles que podem pagar pelas suas amenidades. Trata-se de uma forma de especulação imobiliária¹⁵, ou seja, utilizo como recurso para um aumento exorbitante do valor do imóvel as amenidades, produzidas por outras pessoas, na tentativa de agregar valor a minha propriedade.

Para Botelho (2007), determinadas localidades no interior das cidades podem passar por um processo elencado como “bolhas imobiliárias”. Este processo seria caracterizado por um fenômeno de rápido aumento dos preços dos imóveis em decorrência do excesso de investimentos realizados pelo setor imobiliário. Em suma, o aumento dos preços, de forma súbita, em determinados locais na cidade estaria condicionado ao grau de investimentos realizados ali, tanto pela iniciativa privada quanto pública. Sendo assim, quanto maior o grau de investimento em um dado local, maior será a chance dos imóveis auferirem valores cada vez mais elevados.

Esta problemática tende a agravar e alimentar, de forma substancial, um círculo vicioso nas cidades, pois quanto maior o grau de investimentos maior será a valorização, e quanto maior a valorização do local e dos imóveis, maior será o interesse

¹⁵ O espaço começa a se tornar valorizado, diante dos investimentos da iniciativa privada, assim como do Estado, fomentando assim o processo caracterizado por especulação imobiliária. Tal é caracterizada pela forma com que os proprietários da terra passam a receber uma renda transferida de outros setores produtivos da economia, materializada através de investimentos públicos na infraestrutura e diversos serviços urbanos. O valor da terra é influenciado, de acordo com a localização e com os investimentos públicos ou privados realizados nas adjacências.

em investir em imóveis, haja vista que por ser um local valorizado, este tenderá a ser mais visado, logo, a liquidez de imóveis tende a ser beneficiada.

Cabe destacar, referente ao setor imobiliário, que este enfrenta, em alguns momentos, uma dificuldade relacionada à lenta obsolescência de seus produtos, dificultando, dessa forma, a rotação do capital e o aumento da demanda de seu mercado. No entanto, essa obsolescência pode ser acelerada a partir dos avanços tecnológicos ligados ao setor de construção e ao marketing, criando, de forma contínua, novas necessidades aos consumidores. A aceleração da obsolescência cria um movimento caracterizado pela realocização, destruição e reconstrução no e do espaço (BOTELHO, 2007).

Sendo assim, mediante as propagandas e o marketing sustentado por este setor, são criadas, continuamente, novas necessidades aos consumidores, o incentivo a consumir aquilo que é novo, moderno, conotando aos imóveis um certo simbolismo, *status*. Com relação a questão de estrato social, o imóvel seria concebido como o símbolo de *status* e poder, ou seja, é por meio do imóvel que o indivíduo pode evidenciar, na sociedade, a sua posição no contexto social e urbano.

Neste sentido, pode-se observar que o capital incorporador tende a se concentrar em locais onde é possível alterar os padrões de ocupação residencial, assim como denotá-los de novos simbolismos e conceder a estes imóveis um caráter inovador, e é claro, onde as possibilidades de valorização são maiores a curto e médio prazo (SILVA, 1991). Tem – se dessa forma um movimento do capital incorporador para áreas propícias a investimentos e valorizações.

Segundo Botelho (2007), os grandes empreendimentos imobiliários direcionados às camadas da população que possuem rendimentos mais altos, acabam por acentuar, ainda mais, o caráter de fragmentação e hierarquização do espaço urbano, ao concentrarem seus investimentos em áreas já valorizadas da cidade¹⁶, ampliando, dessa forma, a distância socioeconômica que separa estas áreas do restante da cidade. Cabe ainda salientar que, normalmente, estas áreas possuem o melhor com relação ao nível de infraestrutura e equipamentos urbanos, sendo também alvos de investimentos do setor público.

Neste sentido, para Baggio (2009), a proeminência de espaços seletivos e duais na sociedade não é apenas um indicativo de uma nova tendência na urbanização

¹⁶ Ou ainda, viabilizar e alavancar a valorização de novas áreas.

brasileira, mas também revela uma nova condição do espaço, ou seja, o espaço como nova raridade, sendo assim, cada vez mais valorizado e apropriado por quem pode, definitivamente, pagar por ele, a exemplo dos condomínios fechados.

O maior ou menor preço da propriedade imobiliária significa, em linhas gerais, maior ou menor dificuldade de acesso do trabalhador a terra e imóveis urbanos. Sendo assim, os diferentes valores (preços) atribuídos as áreas urbanas poderá acarretar em uma distribuição espacial da população de forma desigual, ou seja, de acordo com a capacidade em cada indivíduo possui em arcar com os custos de determinadas localizações. Isso explica, em medida, a existência de áreas nas cidades com o predomínio de grupos sociais homogêneos, no que se refere à renda. Neste sentido, as áreas melhor localizadas, e conseqüentemente mais caras, irão, provavelmente ser ocupadas pela população dotada de maior renda, restando a população de menor poder aquisitivo a ocupação de áreas com menores preços, sendo estas, normalmente, com restrita acessibilidade a bens e serviços urbanos (PEREIRA, SILVA, 2007).

1.6 – Urbanização, habitação e mercado imobiliário.

De acordo com Valença (2003) a habitação é, em primeiro lugar, uma necessidade básica, possuindo um valor agregado, traduzido em um preço mais elevado, afinal a sua produção é complexa (envolve grande numero de operações, componentes, insumos, enfim); o consumo da habitação é indivisível (não se consome uma porção do terraço hoje, uma sala amanhã); é um bem imóvel, possui fixidez geográfica, logo, requer porções de terra para sua fixação.

Por ser um bem imóvel requer fixidez geográfica, trazendo, assim, algumas implicações, tais como: não é qualquer tipo de terra que seja adequada à habitação, tem de ser necessariamente edificável, devendo possuir determinados atributos (vias de acesso, redes de infraestrutura, enfim.); pelo fato de não haver a possibilidade de deslocamento da habitação, *o fator localização assume uma importância ímpar*, ou seja, para ser valorizada é necessário ter acessibilidade e proximidade a atributos essenciais; por haver a necessidade por solo urbano (ou solo edificável), o setor de habitação torna-se dependente do mercado de terras; salienta-se que a propriedade de terras seria, em alguns momentos, um obstáculo ao desenvolvimento harmonioso do setor de produção de habitação (terras a mercê de especulação imobiliária)(VALENÇA, 2003).

Há de se mencionar, de acordo com Ramires (1997), que a habitação deixou de ter um significado meramente ligado à necessidade de abrigo, tornando-se uma mercadoria e uma forma da sociedade contemporânea, pautada pelo consumo, expressar o seu *real/ilusório* conteúdo de classe.

Acredita-se que a habitação, ou as distintas formas de morar, têm passado por inúmeras transformações no tocante ao perfil e tipologias ao longo dos anos. Segundo Sant'Ana (1999), muitas destas transformações são advindas de mudanças na estrutura familiar.

“Um dos indícios de que as transformações familiares têm incidências sobre as formas de morar e a estruturação do espaço urbano é a multiplicação do número de famílias, derivada do aumento numérico de famílias unipessoais e monoparentais e do processo de nuclearização. A família contemporânea se atomiza em pequenos arranjos e reivindica seu espaço de moradia, com conseqüente crescimento da demanda por um maior número de unidades habitacionais.” (SANT'ANA, 1999, p.136).

As transformações familiares mais evidentes, para Sant'Ana (1999) atestam para a diminuição constante de seu tamanho médio, ou seja, seu processo de nuclearização se restringe ao núcleo pai/mãe/filhos, não havendo a incorporação de parentes ou agregados, e ainda, a diversificação de sua composição e a emergência de uma pluralidade de modelos familiares, diferentes do modelo conjugal tradicional.

Outras transformações, engendradas no interior das famílias, seriam a instabilidade nos casamentos; aumento do número de divórcios; emergência de novos estilos de vida entre os jovens, principalmente, dos jovens de camadas média e alta, que preferem viver sós, unir-se consensualmente; as pessoas idosas, que optam ou são levadas a uma vida mais solitária, como, por exemplo, com a perda do cônjuge (SANT'ANA, 1999).

Sant'Ana (1999) ainda acrescenta que as novas transitoriedades do ciclo de vida familiar acabam por criar necessidades de moradias provisórias, temporárias, dotadas de espaços mais funcionais e flexíveis, que possam permitir usos múltiplos, demandando, muitas vezes, áreas mais centrais da cidade.

A “casa”, que antes era para muitos um local onde se passava muitas horas do dia ou da semana, tem se restringindo, gradualmente, a um local de apenas pernoites, afinal, o ritmo de vida da sociedade tem sido alterado constantemente. O indivíduo passa um longo período do dia fora de casa, muitas vezes trabalhando, estudando, e acaba também por acumular outras atividades, estendendo ainda mais o tempo de não permanência na casa. Sendo assim, há, em

alguns casos, a preferência por residências com espaços, cada vez mais, funcionais, seguros, práticos e fáceis de administrar em face da rotina atribulada do dia a dia.

A dinâmica imobiliária passa a tentar se adequar às novas transformações na produção da habitação, oferecendo novas alternativas, usando os atributos: localização, segurança, áreas verdes, praticidade, conforto, modernidade, enfim, como estratégias para o consumo de determinados imóveis.

Para Botelho (2007), as transformações na produção da habitação podem ser alavancadas mediante avanços tecnológicos ligados ao setor de construção civil e ao marketing, criando, de forma contínua, novas necessidades aos consumidores¹⁷, principalmente, o setor ligado ao marketing, fazendo com que a obsolescência dos imóveis seja acelerada gradativamente. Sendo, assim a aceleração da obsolescência acaba por criar um movimento caracterizado pela realocação, destruição e reconstrução no e do espaço.

CAPITULO II – ABORDAGEM HISTORICA PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE VIÇOSA- MG.

De acordo com Ribeiro Filho (1997), as primeiras edificações na cidade de Viçosa – MG, surgiram próximas a uma pequena capela¹⁸ junto ao Ribeirão São Bartolomeu e a atual Rua do Passos. Posteriormente, há a construção de uma nova capela¹⁹, onde hoje está situada a Praça Silviano Brandão na área central, alavancando um crescimento do povoado nos arredores desta nova capela, afinal morar ao redor desta última era um sinal claro de *status* social. Pelas descrições e dados históricos, Ribeiro Filho (1997) menciona que tenha havido uma preferência pela ocupação desta nova área, onde hoje é o centro da cidade, em detrimento da primeira área urbanizada.

Há de forma clara na cidade no momento da construção da nova capela na atual Praça Silviano Brandão, a consolidação de uma nova centralidade, no entanto, a área comercial, por não encontrar mais espaço no largo da Igreja Matriz, se desloca para o Largo do Rosário, materializando dessa forma uma nova centralidade²⁰.

¹⁷ Apela-se pelo novo, a novidade, ou seja, menciona-se ser necessário consumir o que há de mais moderno e usual.

¹⁸ Segundo Ribeiro Filho (1997), esta capela data por volta de 1800;

¹⁹ Segundo Ribeiro Filho (1997) esta nova capela foi construída na primeira década do século XIX, e a partir de 1813 a Igreja passou a centralizar suas atividades nesta nova capela.

²⁰ Por volta de 1865, de acordo com Ribeiro Filho (1997).

Posteriormente, com o advento da cultura cafeeira na Zona da Mata mineira, inclusive em Viçosa, foram proporcionadas transformações significativas nos meios de transportes, mediante a construção de ferrovias interligando municípios produtores. Sendo assim, em 1884 tem-se a instalação da estrada de ferro denominada “The Leopoldina Railway”, tendo como um dos objetivos principais o de transportar o café (RIBEIRO FILHO, 1997).

Segundo Paniago (1990), a expansão cafeeira, assim como o declínio da mineração, acarretaram uma redistribuição demográfica na Zona da Mata, tendo como consequência um aumento da população nas zonas do café. No entanto, em 1913 a lavoura cafeeira apresentou sinais de declínio na região de Viçosa, haja vista que o café começou a apresentar sinais de desvalorização. Contudo, em 1937 o plantio aumentou, graças à valorização alcançada novamente, porém a oscilação de preços – entre baixas e altas – permanecia constante, fazendo com que em 1938 o café praticamente desaparecesse da região de Viçosa (PANIAGO, 1990).

Em 1889, tem-se a instalação de duas fabricas de tecidos – uma localizada na área central e outra no atual Distrito de Silvestre, passando a atrair a força de trabalho localizada no meio rural, fazendo com que estes passassem a se concentrar na área urbana (RIBEIRO FILHO, 1997).

Referente a população do município de Viçosa, Paniago (1990) afirma que esta começou a apresentar sinais de crescimento acentuado entre os anos de 1970 – 1980, embora a população que já estivesse apresentado sinais de crescimento há mais tempo, é neste período que se observa uma máxima. Neste intervalo de tempo, Viçosa ganhou uma população equivalente à metade da que já existia em 1970. Já a zona rural do município apresentou sinais contrários, um decréscimo acentuado da população no período de 1960 – 1980 (PANIAGO, 1990).

Neste sentido, a taxa de urbanização, que em 1970 se apresentava em torno de 66%, passou para 80,6% em 1980, se apresentando como a taxa mais alta da microrregião Mata de Viçosa (PANIAGO, 1990).

Há de se salientar também, a influência da Universidade Federal de Viçosa – UFV, no processo de urbanização e organização socioespacial. A década de 20 foi marcada pela implantação da Escola Superior de Agricultura e Veterinária – ESAV, sendo construída no período de 1922 a 1926, em uma área de topografia relativamente privilegiada, se comparada a outras parcelas da cidade. Posteriormente, em 1948, o Governo do Estado transformou a ESAV em Universidade Rural do Estado de Minas

Gerais – UREMG. Em 1969 a Instituição foi federalizada, passando a se chamar Universidade Federal de Viçosa – UFV.

Segundo Ribeiro Filho (1997), a Universidade se constituiu como um impedimento físico para a expansão horizontal da cidade, e ainda acrescenta que, pelo fato do campus ter sido construído em área exclusiva e separada da malha urbana da cidade passou a influenciar o processo de segregação espacial na cidade. A cidade passou a se constituir de um lado e o campus da UFV de outro, materializando espaços separados e excludentes, fazendo com que a cidade buscasse outras direções para o seu crescimento.

Por outro lado, a UFV também contribuiu, de forma decisiva, para o acelerado processo de urbanização que a cidade vivenciou pós década de 1970, assim como, contribuindo para a formação e (re)configuração do espaço construído, haja vista que a partir desta década houve um aumento significativo de cursos, e conseqüentemente, do número de vagas e demanda de estudantes fixando residência na cidade.

Para Ribeiro Filho (1997), desde a sua constituição até a década de 1970 foi observada, em Viçosa, a existência de três cidades, que foram se superpondo ao longo dos anos, mediante três obras, que contribuíram, de forma significativa, para as transformações engendradas na cidade. A primeira cidade se refere à *cidade patrimônio*, devido ao traçado urbano planejado pela Igreja, materializado em um conjunto de terras doadas a Igreja por um ou mais fazendeiros. A segunda seria a *cidade ferrovia*, dado a construção do ramal da ferrovia, possibilitando um acréscimo nas trocas comerciais, exportação agrícola, expansão do capital e intercâmbio cultural, assim como, integrando novas áreas ao processo produtivo, tanto rurais como urbanas. A última refere – se à *cidade universitária*, mediante a construção da ESAV.

Obstante as três cidades já mencionadas, Ribeiro Filho (1997) destaca o surgimento de uma quarta cidade, materializada pos década de 60, chegando até os dias atuais, mediante a expansão das atividades da Universidade, proporcionada pela sua federalização. Após a federalização, a instituição passou a receber recursos financeiros substanciais do Governo Federal, alavancando a criação de novos cursos de graduação e pós graduação, e também o aumento do quadro de funcionários, que em 1971 passou a contar com 1.425 funcionários²¹.

Para Ribeiro Filho (1997, p. 141):

²¹ Segundo Ribeiro Filho (1997) em 1960 a UFV possuía 351 funcionários e, em 1966 passou a contar com 767.

O expressivo contingente populacional que migrou para Viçosa, a partir da década de 70, pressionou a expansão do espaço urbano não só horizontalmente, com a incorporação de novos loteamentos, mas também verticalmente, com a construção de novas edificações. Neste sentido, a área central da cidade foi a primeira a ser verticalizada, por ser a mais bem provida de infra - estruturas, equipamentos e serviços urbanos e a mais valorizada. Esta verticalização aconteceu com a perda de alguns casarões [...] e com eles, parte de sua história. Este processo de verticalização se iniciou na rua Arthur Bernardes e na Travessa Sagrados Corações.

Neste sentido, há de mencionar que, a quarta cidade, explicitada por Ribeiro Filho (1997), se caracterizaria pelo advento da verticalização na área central e a expansão horizontal nas periferias da cidade. O processo de verticalização e expansão horizontal da cidade resultou não somente em problemas urbanos, tais como a ausência de equipamentos e infra – estrutura nos bairros periféricos, diferente da área central e adjacências, mas também no incentivo a ocupação de encostas, das margens do ribeirão e córregos que cortam a cidade. Há de mencionar também, o aumento considerável de veículos automotores, que eram, e são, obrigados a conviver com as ruas e calçadas estreitas, principalmente na área central, resultado de uma malha urbana do início do século XIX (RIBEIRO FILHO, 1997).

CAPITULO III – ORGANIZAÇÃO SOCIOESPACIAL E ESTRUTURAÇÃO INTRA-URBANA: CENTRO E JOÃO BRAZ.

3.1 – Descrição da organização socioespacial dos bairros Centro e João Braz.

A área central, também conhecida como o centro de Viçosa, segundo Almeida (2006) é caracterizada como “a cidade” ou “a rua”, para a população residente em áreas periféricas (bairros mais afastados), sendo muito comum algumas destas pessoas utilizarem a expressão “vou a rua” na tentativa de se referirem ao deslocamento até o centro. Ainda de acordo com Almeida (2006), este tipo de denominação pode ser explicado em razão da presença de estabelecimentos localizados apenas na área central, tais como bancos, grande parte de estabelecimentos comerciais e serviços públicos.

Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo 1.420/2000 o zoneamento do Centro da cidade tem como característica a predominância de uso misto – residencial,

comercial, serviços e industrial, sendo permitido instalar indústrias de pequeno porte, não incômodas. O gabarito máximo das edificações, segundo a Lei, será de até 10 pavimentos - para vias com caixa de largura igual ou superior a 7m e vias com saída, e de até 6 pavimentos - para vias com caixa de largura inferior a 7m (sete metros) e vias de pedestres ou vias sem saída.

Ao analisar o bairro Centro foram selecionadas algumas áreas/ruas que, em certa medida, acredita-se que tem abrigado uma dinâmica e uma configuração socioespacial interessante atualmente.

A Rua Gomes Barbosa apresenta um padrão urbanístico mais antigo, sendo a maior parte das casas de um andar e algumas tombadas como patrimônio histórico²². Atualmente vem havendo uma valorização desta localidade pelo fato de estar na área central, mas acima disso pela proximidade à UFV. Pode-se notar em alguns pontos da rua uma tendência a verticalização.

Já a Avenida Santa Rita também apresenta casas mais antigas e que ainda possuem moradores, assim como alguns bens móveis tombados como patrimônio, no entanto a verticalização se mostra mais acelerada, principalmente após a retirada da feira municipal. Há uma relação clara e um conflito entre o patrimônio histórico, o antigo, e a verticalização, o atual, o moderno. A área, assim como a Gomes Barbosa tem passado por um aumento na valorização, haja vista que pode ser caracterizada como uma importante via próxima a UFV.

Posteriormente, a Rua dos Estudantes, a via mais próxima a UFV, tem materializado uma tendência forte a verticalização, com a construção acelerada de edifícios para atender, principalmente, a demanda de estudantes. A maior parte da rua é composta por edifícios de caráter multifamiliar.

A Rua Milton Bandeira possui uma rede comercial e de serviços mais adensada, residências e uma menor tendência, atualmente, a verticalização. No entanto, há muitos edifícios verticalizados, porém datados de períodos mais remotos. As ruas, de mão única, são muito estreitas, dificultando a passagem de veículos, assim como de pedestres, haja vista que, as calçadas também se mostram estreitas.

A Avenida Castelo Branco também possui uma rede comercial e de serviços muito extensa, principalmente uma rede comercial voltada para peças automotivas e casas agropecuárias. Trata-se de uma importante via de ligação entre a área central e os

²² Para mais detalhes ver anexo 01 referente as casas tombadas na Gomes Barbosa.

bairros em expansão, assim como ligando a cidade a outros municípios. Atualmente, tem-se materializado uma dinâmica de verticalização principalmente nas proximidades da via alternativa da UFV²³, estabelecendo uma nova dinâmica pós a abertura desta via. Esta Avenida tem passado por sérios problemas de trânsito/circulação nos horários ditos de “pico”, principalmente, após as 17:00h. Em alguns momentos o deslocamento da população do Centro até os bairros localizados posteriores a esta Avenida se mostra demasiadamente lento e estressante.

A Rua dos Passos apresenta construções muito antigas, uma rede comercial ao longo da via, uma menor tendência, atualmente, a verticalização, e de acordo com Ribeiro Filho (1997), as primeiras edificações na cidade de Viçosa – MG surgiram próximas a uma pequena capela²⁴ junto ao Ribeirão São Bartolomeu e a atual Rua do Passos. A Rua dos Passos é caracterizada por ser muito estreita e com calçadas também muito estreitas, e isso pode ser explicado, em medida, pelo processo histórico de urbanização, haja vista que esta via seria uma das mais antigas de Viçosa. Esse problema reflete diretamente no processo de uso e ocupação do solo, ou seja, há uma dificuldade de circulação nesta via, seja por pedestres quanto por veículos. Esta Rua é uma importante via de ligação entre alguns bairros de Viçosa e área central, assim como a ligação de outros municípios e a área central.

A Avenida Bueno Brandão tem abarcado uma dinâmica ligada a tendência a verticalização, e um conflito entre o moderno – a verticalização, e o rugoso – o patrimônio histórico. Muitas edificações tem se apropriado desses patrimônios, onde a fachada, ou parte da casa, é preservada, sendo o edifício construído atrás dessa fachada, que em alguns casos, passa por restauração externa, na tentativa de valorizar ainda mais o imóvel.

Posteriormente, a Rua Benjamim Araújo, também uma das mais antigas da cidade de Viçosa, é uma importante via de ligação direta entre alguns bairros e a praça central da cidade. Trata-se de uma rua de mão única, muito estreita sendo uma parte dela composta por calçadas mais estreitas e a outra parte, nas proximidades do Colégio Municipal, mais largas. Atualmente, tem sido materializada a construção de um novo edifício composto por uma rede de lojas na parte inferior e apartamentos na parte

²³ Esta via Alternativa seria uma via que liga a Avenida Castelo Branco diretamente a UFV e vice versa, sem que seja necessário se deslocar pela Avenida PH Rolfs, principal avenida de acesso a UFV.

²⁴ Segundo Ribeiro Filho (1997), esta capela data por volta de 1800;

superior, com duas entradas: uma na própria Benjamim Araujo e a outra na Rua Benedito Valadares.

A Rua Padre Serafim fica localizada próximo ao Cemitério Dom Viçoso - um dos mais antigos da cidade. Esta rua é caracterizada por um uso misto, comercial e residencial, com pouquíssimos espaços vazios.

Por fim, a Praça Silviano Brandão e a Praça do Rosário, dois importantes pontos de referência da cidade, e um dos mais antigos também. Na Praça Silviano Brandão há uma rede comercial diversificada, a presença da Igreja Matriz e a casa do saudoso ex-presidente da República – Artur Bernardes – hoje considerada como patrimônio histórico da cidade. Há verticalização, mas esse processo é mais antigo, ou seja, os edifícios são datados de períodos mais remotos, diferente da Praça do Rosário que tem mantido uma tendência forte a verticalização.

A seguir são apresentadas algumas figuras que remetem a urbanização e a organização socioespacial destas localidades elencadas anteriormente.



Figura 1, 2 e 3 – Rua dos Estudantes , Avenida P.H. Rolfs e Rua Padre Serafim, respectivamente
Fonte: Arquivo pessoal (PAULA, Karine de Almeida, maio 2011).



Figura 4, 5 e 6 – Avenida Santa Rita, Rua Gomes Barbosa e Travessa João Carlos B. Lisboa, respectivamente.
Fonte: Arquivo pessoal (maio 2011).



Figura 7. 8 e 9 – Rua Dr. Milton Bandeira, Rua Presidente Tancredo Neves e Rua Senador Vaz de Mello, respectivamente. Fonte: Arquivo pessoal (maio 2011).



Figura 10, 11 e 12 – Praça do Rosário, Calçadão Arthur Bernardes e Praça Silviano Brandão, respectivamente. Fonte: Arquivo pessoal (maio 2011).



Figura 13, 14 e 15 – Rua Virgílio Val, Rua Benjamim Araujo e Avenida Bueno Brandão respectivamente. Fonte: Arquivo pessoal (maio 2011).



Figuras 16, 17 e 18 – Avenida Bueno Brandão, Castelo Branco e rua dos Passos
Fonte: Arquivo pessoal e <http://vicosacidadeaberta.blogspot.com> (maio 2011).

O bairro João Braz tem sido considerado pelo Poder Público como uma das áreas propícias a expansão/crescimento²⁵, como de fato se verifica atualmente, com a proliferação de prédios de baixa volumetria. Estes prédios se apresentam normalmente com 2 a 5 pavimentos, dada a última Lei de uso e ocupação do solo (Lei 1.420/2000) que restringe o número de pavimentos para até 5 nesta localidade. Devido a esta caracterização, como eixo preferencial de expansão do município, é que surgiu um interesse maior em pesquisar/estudar esta área. Trata-se de um bairro onde a urbanização se mostra mais recente, se comparado ao bairro Centro; no entanto, tem abarcado uma urbanização mais intensa nos últimos anos.

O bairro é dividido em duas áreas pela Avenida principal (BR 120), sendo assim ao observar as transformações nestas duas áreas do bairro constata-se que de um lado (atrás da Cabana Roda²⁶) o ordenamento territorial se deu de forma mais planejada (a urbanização é mais recente), os valores tanto dos terrenos quanto dos imóveis são maiores, e a verticalização ainda é um pouco incipiente, há um número grande de casas (unidades unifamiliares), no entanto a verticalização ali já começa a se mostrar mais pontual e enfática. Para mais detalhes ver Figura 19.



Figura 19 – Vista parcial do bairro João Braz, atrás da Cabana Roda.

Fonte: Wagner Freitas (janeiro 2011).

Já do lado oposto à Cabana Roda a ocupação é mais antiga, havendo uma ocupação menos planejada, expansão em locais próximos a encostas, contudo, a verticalização ali se mostra mais enfática, ocupando grandes parcelas, como ilustra a figura 20.

²⁵ Para mais detalhes consultar mapa de vetores de crescimento ao final do trabalho, em anexos.

²⁶ Cabana Roda se refere a um estabelecimento comercial que oferece serviços como: hotelaria, churrascaria e restaurante, salão para festas, exibição de jogos de futebol durante a semana e, sobretudo, nos finais de semana e feriados.

As ruas denominadas: Porto Firme, Teixeira, Ervália, Coimbra, São Geraldo, Pedra do Anta e Jequeri, estão localizadas na parcela mais recente do bairro, atrás da Cabana Roda. Daí sua urbanização e estruturação serem elencadas como mais organizadas, do ponto de vista urbanístico. As outras ruas denominadas: Santo Antonio e Tiradentes estão localizadas no lado oposto a Cabana Roda, e fazem parte da parcela mais antiga do bairro, havendo uma ocupação mais desordenada, também sob o ponto de vista urbanístico.

3.2 – Número de imóveis acrescidos ao estoque urbano nos bairros: Centro e João Braz.

Com relação às variáveis obtidas junto a Secretaria Municipal da Fazenda constata-se que para um período de 8 anos²⁸ houve um aumento de imóveis acrescidos ao estoque urbano dos dois bairros analisados. As Tabelas 2 e 3 ilustram o número de imóveis de 2002 a 2010 em João Braz e no Centro, respectivamente.

Tabela 2 - Número de imóveis acrescidos ao estoque urbano no bairro João Braz de 2002 a 2010.

Ano	Edificados ²⁹	Não edificados ³⁰
2002	688	240
2003	701	241
2004	721	250
2005	780	260
2006	815	266
2007	822	270
2008	850	278
2009	878	278
2010	1123	276

²⁸ Foi obtido dados de apenas 2002 em diante, visto que somente a partir desta data que tem-se arquivado um banco de dados na Secretaria Municipal da Fazenda. A princípio o trabalho se propôs a analisar os dados de 2000 em diante, não sendo possível.

²⁹ Imóveis legalizados junto ao Poder Público.

³⁰ Terrenos vagos, lotes.

Fonte: Dados coletados na Secretaria Municipal da Fazenda – 2010.
Elaborado pela autora – 2011.

Tabela 3 - Número de imóveis acrescentados ao estoque urbano no bairro Centro de 2002 a 2010.

Ano	Edificados ³¹	Não edificados ³²
2002	4473	81
2003	4564	84
2004	4751	89
2005	5108	92
2006	5250	94
2007	5598	95
2008	5930	98
2009	6191	97
2010	6430	93

Fonte: Dados coletados na Secretaria Municipal da Fazenda – 2010.
Elaborado pela autora – 2011.

Com relação ao bairro João Braz percebe-se um acréscimo, entre 2002 a 2010, de 435 imóveis edificados e 36 não edificados. Já no caso do bairro Centro o número de edificações se mostra muito superior, foram acrescentados 1957 imóveis edificados e 12 não edificados, durante o período de 2002 a 2010. Já se sabe, previamente, que a área central da cidade de Viçosa tem se expandido de forma vertiginosa nos últimos anos, com destaque para a incidência de construções verticalizadas. É claro que o número de edificações acrescentadas da área central se mostra muito superior, contudo, o trabalho quer evidenciar que a atividade imobiliária também tem se mostrado atuante também em outros bairros, a citar o bairro João Braz. Fazendo com que a configuração local seja alterada e consequentemente as relações que são continuamente travadas ali.

No tocante ao número de imóveis não edificados, percebe-se, de acordo com os dados levantados, que este número se mostra muito superior no bairro João Braz, ou seja, o número de terrenos vagos é superior. Neste sentido, a expansão, de certa forma, pode ser potencializada, diferentemente da área central, que já começa a sofrer as

³¹ Imóveis legalizados junto ao Poder Público.

³² Terrenos vagos, lotes, mesmo se o terreno já apresente construções, o proprietário continua pagando o IPTU referente a um imóvel não edificado. Ao término da construção, a partir do momento em que o proprietário registra o imóvel na Prefeitura, este passa a pagar um valor diferenciado de IPTU, referente ao imóvel edificado. Fonte: Informações obtidas junto a Secretaria Municipal da Fazenda.

consequências da falta de terrenos disponíveis (alta especulação imobiliária, derrubada de casas antigas, algumas com valor simbólico histórico e cultural para a sociedade).

Em síntese, a partir dos dados coletados e observados, observa-se que tanto para a área central quanto para o bairro João Braz, tem havido uma expansão do número de imóveis desde 2002, não havendo períodos de estagnação ou retrocesso. E esse processo de crescimento tem se mostrado mais operante na área central. Observa-se, dessa forma, que o número de imóveis acrescidos ao estoque urbano viçosense tem alterado e influenciado o processo de urbanização das localidades elencadas para estudo.

CAPITULO IV – DINÂMICA IMOBILIÁRIA, URBANIZAÇÃO E HABITAÇÃO.

4.1 – Atividade imobiliária, urbanização e perfis das construções nos bairros Centro e João Braz.

Aqui analisamos a forma como se tem materializado a atividade imobiliária nos respectivos bairros em análise, assim como as transformações na paisagem e no processo de urbanização em ambos os locais, mediante análises comparativas. Tivemos interesse em observar, de forma sucinta, o perfil das habitações que vem sendo construídas nestes locais e a forma como estas têm se especializado.

Antes de iniciarmos, de fato, a análise, é importante frisar que os promotores imobiliários não pertencem a uma categoria homogênea, ou seja, pode haver variação entre estes agentes, desde o comerciante até o sistema bancário, grandes bancos, corporações e o Estado (REZENDE; COSTA, 2006).

Muitos desses promotores imobiliários podem se caracterizar pela figura dos autônomos, que também atuam no mercado da construção civil, porém não possuem um registro jurídico de empresa/construtora. A atividade destes se resume a comprar o terreno, construir com recursos próprios - normalmente de reserva financeira – e, posteriormente, sob o intermédio das imobiliárias, alugar ou vender os empreendimentos construídos.

Neste sentido, as discussões suscitadas neste trabalho tendem a englobar não somente a atuação das grandes incorporadoras/construtoras, mas também a atuação de pequenos promotores imobiliários e proprietários fundiários.

O bairro Centro é responsável por abrigar edifícios de até 10 pavimentos, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 1.420/2000. A Tabela 4 traz com mais detalhes a espacialização dos empreendimentos de caráter multifamiliar que obtiveram o alvará de construção junto ao Instituto de Planejamento Urbano – IPLAN, de 2000 a 2010, na tentativa de se visualizar a forma como estes estão distribuídos espacialmente pelo bairro Centro.

Tabela 4 – Número de empreendimentos de caráter multifamiliar que obtiveram o alvará de construção no bairro Centro de 2000 a 2010, por ruas

Ruas	Edifício Residencial/Comercial	Edifício Residencial	Edifício Comercial
Pça Dr. Cristovam Lopes de Carvalho	1		3
Travessa Irmã Francisca		2	
Dr. Milton Bandeira	10	5	3
Av. Santa Rita	10	2	
Virgilio Val	1		2
Av. P. H. Rolfs	5	2	2
Francisco Machado	1	3	
Gomes Barbosa	9	4	
Floriano Peixoto	1	1	
Avenida Bueno Brandão	1	4	
Padre Serafim	1		1
Jose Antonio Rodrigues	1		
Dona Gertrudes			1
Antonio Ferreira Mendes	1		
Rua dos Passos	4	4	1
Vereador Jose Valentino Cruz		2	
Alvaro Gouveia		1	
Anna Koester		3	
Santana		4	
Afonso Pena		4	
Senador Vaz de Mello	2	2	
Dr. Brito	4	1	
Tenente Kummel			3
Carmita Pacheco		1	
Pça. Emilio Jardim	1		
São José		2	
Arthur Bernardes		2	
Álvaro Gouveia		2	
Travessa Felício Brandi		3	
Av. Humberto Marechal Castelo Branco	2	1	1
Pça. Mario Del Giudice	1		
Augusta Siqueira		2	
Travessa Simonini	1	1	
Capitão Jose Maria		1	

Josele Aguiar Neves		2	
Prefeito João Francisco		1	
Estudantes	6	6	
Pça. do Rosário	1		1
TOTAL	64	69	18

Fonte: Dados coletados no Instituto de Planejamento Urbano do município de Viçosa – IPLAN – 2011.
Elaborado pela autora – 2011.

Há de se salientar previamente que estes dados, obtidos juntamente com o Instituto de Planejamento – IPLAN, se referem, basicamente, ao número de alvarás emitidos aos responsáveis pela construção, e segundo a Instituição o Alvará para a licença de construção tem uma duração de dois anos. Sendo assim, o proprietário ao obter o Alvará junto ao IPLAN tem um prazo de até 2 anos para iniciar a construção. Caso o responsável não construa dentro do prazo de dois anos, ele pode requerer junto ao IPLAN uma renovação do Alvará.

Sendo assim, os dados coletados podem apresentar alguma distorção, visto que alguns empreendimentos podem ter obtido o alvará, mas sem o início da construção até o presente momento. Alguns alvarás emitidos em 2009 e 2010 podem ainda não ter representado o início das obras, haja vista o tempo de duração do alvará.

As ruas destacadas em cinza na tabela foram as que apresentaram uma demanda maior do número de alvarás, revelando localidades que poderiam ser tidas como áreas preferenciais de investimentos para o Centro de Viçosa, em escala atual. A Praça do Rosário não apresentou um número significativo de empreendimentos, mas ela foi destacada pelo fato de estar sendo um ponto atual de preferência dos promotores imobiliários. Há de se destacar, para o Centro em geral, a incidência maior de empreendimentos caracterizados tanto por um uso misto (residencial e comercial) quanto somente residencial.

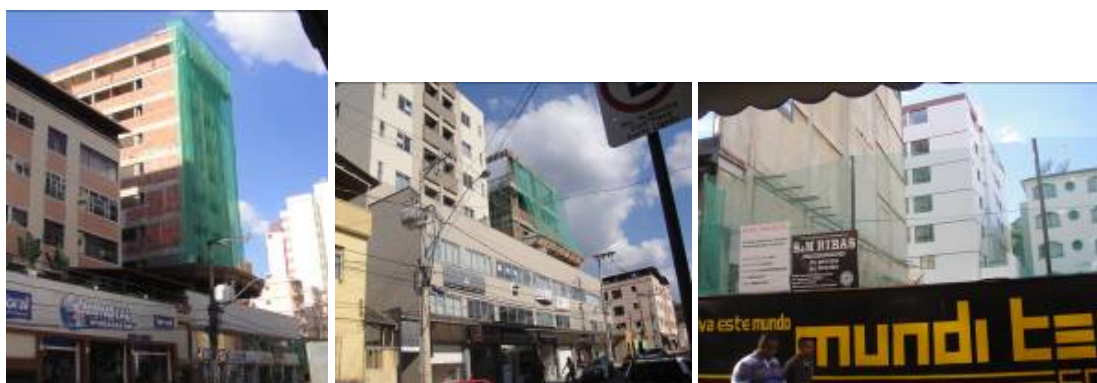
A seguir serão apresentadas algumas figuras de construções atuais que vem sendo realizadas na área central, principalmente em algumas ruas destacadas na Tabela 6. É importante frisar que o trabalho fez uma exposição de apenas alguns empreendimentos, na tentativa de se visualizar o perfil dos mesmos.



Figuras 22, 23 e 24 – Edificações verticais sendo construídas na Rua dos Estudantes . Fonte: Arquivo pessoal (maio 2011).



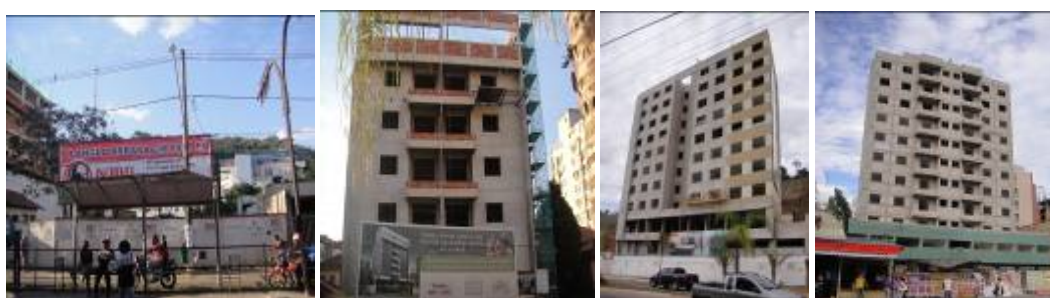
Figura 25, 26 e 27 – Edificações verticais sendo construídas na Avenida Santa Rita. Fonte: Arquivo pessoal (maio 2011).



Figuras 28, 29 e 30 – Edificações verticais sendo construídas na Avenida P.H. Rolfs, Rua Gomes Barbosa e Calçada Arthur Bernardes, respectivamente. Fonte: Arquivo pessoal – maio 2011.



Figuras 31, 32 e 33 – Edificações verticais sendo construídas nas proximidades da Praça Silviano Brandão, Rua Presidente Tancredo Neves e Praça do Rosário, respectivamente. Fonte: Arquivo pessoal – maio 2011.



Figuras 34, 35, 36 e 37 – Edificações verticais sendo construídas na Praça do Rosário, Rua Benjamim Araujo/Benedito Valadares e Avenida Castelo Branco, respectivamente. Fonte: Arquivo pessoal – maio 2011.

Referente ao bairro João Braz nota-se também uma incidência a verticalização, materializada sob a forma de prédios de até 5 pavimentos. A grande maioria, senão toda a maioria, era constituída por apartamentos, com prédios de 2 a 5 pavimentos, ou seja, por residências de caráter multifamiliar, e é isso que a pesquisa identificou e que buscamos destacar, isto é, a incidência de residências multifamiliares em detrimento de residências unifamiliares, ou seja, uma tendência verificada em metrópoles e áreas centrais, ou seja a expansão periférica da verticalização, recobrando assim bairros mais distantes da área central, fenômeno este presente também em outras áreas da cidade de Viçosa.

Assim, no que importa à atividade imobiliária esta tem se mostrado bastante atuante e intensificada no bairro, com força similar, ao tempo atual, ao que se verifica no Centro da cidade, embora aí os construtos verticais sejam de maior volumetria, o que impõe transformações e reestruturas mais significativas no processo de urbanização. Uma das ruas pesquisadas havia tantos empreendimentos sendo construídos que mais se assemelhava a um canteiro de obras.

Pois bem, apresentaremos a seguir (Tabela 5) alguns dados relativos ao número de Alvarás de construções emitidos para o bairro João Braz, de 2000 a 2010.

Tabela 5 – Número de empreendimentos de caráter multifamiliar que obtiveram o alvará de construção no bairro Centro de 2000 a 2010, por ruas.

Ruas	2000-2010		
	Edifício Residencial/Comercial	Edifício Residencial	Edifício Comercial
Jequeri	1	1	
Tiradentes	1	10	
Pedro Alvares Cabral	4	3	
Avenida Maria de Paula Santana	1	1	
Pero Vaz de Caminha			1
Ercalia		4	
Santo Antonio	1	5	
Quim quim Fontes		4	
Teixeiras		3	
Cristovão Colombo		2	
São Geraldo		2	
Coimbra		1	
Santa Luzia		2	
Santa Maria		1	
TOTAL	8	38	1

Fonte: Dados coletados no Instituto de Planejamento Urbano do município de Viçosa – IPLAN – 2011.
Elaborado pela autora – 2011.

De acordo com os dados obtidos junto ao IPLAN, e a espacialização realizada, constata-se que, assim como no Centro, tem havido, atualmente, ruas preferenciais de atuação dos promotores imobiliários, com destaque para a rua Tiradentes. As outras ruas elencadas, mas não destacadas na tabela, tendem a materializar pelos menos 3 edificações verticalizadas em suas mediações.

A seguir serão apresentadas algumas figuras que visam ilustrar alguns empreendimentos, tanto em fase de construção como já construídos, localizados em algumas ruas destacadas na Tabela 5. Destaca-se que a maioria dos prédios onde se encontravam os apartamentos são prédios de médio porte de até 5 pavimentos³³, construídos, normalmente, por construtores autônomos e/ou pequenas empresas de incorporação/construção.

³³O zoneamento do bairro João Braz se restringe a Zona Residencial 1, sendo assim, de acordo com a Lei 1.420/2000 de Uso e Ocupação do Solo é permitido a construção de edificações de até 5 (cinco) pavimentos.



Figura 38 – Apartamento ainda em fase de construção em João Braz, na Rua São Geraldo.

Fonte: Wagner Freitas (junho 2010).



Figura 39 – Prédios já construídos em João Braz, nas Ruas São Geraldo e Coimbra.

Fonte: Wagner Freitas (junho 2010).



Figura 40 – Prédios ainda em fase de construção em João Braz, na Rua Tiradentes.

Fonte: Wagner Freitas (janeiro 2011).



Figura 41 – Prédios ainda em fase de construção em João Braz, na Rua Tiradentes.

Fonte: Wagner Freitas (janeiro 2011).



Figura 42 – Vista Parcial da Rua Tiradentes, em João Braz.

Fonte: Wagner Freitas (janeiro 2011).

A Rua Tiradentes³⁴ foi a que mais se destacou quanto a incidência de construções³⁵, em lotes até então vagos, e casas antigas que foram substituídas por novos prédios (unidades multifamiliares)³⁶. Têm-se, assim, uma proliferação de pequenos predinhos, num espaço relativamente curto, e isso é preocupante, pois não

³⁴ A título de curiosidade, segundo relato de um morador, a idéia inicial para a rua Tiradentes e adjacências seria formar um condomínio fechado, a partir de 3 – 4 moradores que já residiam na área, haja vista que a localidade era formada por um grande loteamento. No entanto, não houve incentivo quanto a obras infra-estruturais no local, por conta dos responsáveis pelo loteamento, sendo assim, os moradores começaram a desanimar, e paralelo a isso, foi sendo criado em outros locais do município diversos condomínios fechados, aumentando o leque de opções.

³⁵ Na época da pesquisa e coleta de dados muitos imóveis ainda estavam em fase de construção.

³⁶ A rua Tiradentes já possuía, na época da pesquisa de Iniciação Científica em 2010, um número médio de 7 edifícios multifamiliares de 2 a 4 pavimentos, e ainda estavam em fase de construção cerca de 6 edifícios.

sabe ao certo se a infraestrutura do local será suficiente para atender a toda a demanda que futuramente irá residir ali, principalmente, rede de água e esgoto. Segundo relato de um morador, a infraestrutura do local não tem acompanhado o aumento do processo de verticalização, e um dos problemas, elencado pelo morador, seria a falta de uma rede de drenagem de água pluvial, e este problema pode ser agravado mediante o aumento do número de construções, impermeabilizando o solo de forma contínua.

Um outro problema, referente a infraestrutura da Rua Tiradentes se refere à largura da rua, como ilustra a figura 41. Esta se mostra estreita e com a pavimentação comprometida em alguns pontos. O aumento repentino de pessoas, e consequentemente de veículos, na rua poderiam implicar em um aumento repentino na circulação, assim como na reconfiguração do local. Por exemplo, o que antes era considerada uma rua “tranqüila” passa a ser mais movimentada implicando numa série de desencadeamentos.

Uma das explicações para o aumento da incidência de construções multifamiliares em determinadas áreas da cidade seria a tentativa de diluir o preço do terreno maximizando-o, ou seja, dado o preço em algumas localidades ser um pouco alto, a construção de vários pavimentos e a venda/locação de cada apartamento por um preço razoável facilitaria e viabilizaria um maior retorno financeiro. Em síntese, seria mais vantajoso construir um imóvel e dividi-lo em três, quatro apartamentos e vendê-los por um preço semelhante a uma casa convencional.

Há de se mencionar também, as transformações que vem sendo engendradas na sociedade atual, potencializando dessa forma novos projetos arquitetônicos, que visam acompanhar tais transformações. Para Sant’ana (1999), têm - se observado uma transitoriedade na vida familiar, hoje o indivíduo pode estar vivendo com uma ou mais pessoas, amanhã pode estar vivendo só, logo períodos transitórios podem acabar por criar novas necessidades de moradias provisórias, temporárias, dotadas por espaços mais funcionais e flexíveis, que permitam vários usos, sendo que, em alguns momentos, tendem a demandar *áreas mais centrais da cidade*.

Ramires (1997) acrescenta ainda, que a habitação deixou de ser uma necessidade meramente de abrigo e proteção, passando a ser considerada como uma mercadoria e também uma forma de expressar o seu conteúdo de classe. Segundo ele, o que estaria por detrás do consumo e proliferação da habitação verticalizada seria, acima da necessidade de abrigo, a questão de status, segurança, repercutindo de forma direta no consumo pela moradia.

Segundo, Hermann e Haddad (2005) quanto mais verticalizada for uma área mais valorizada esta será. Sendo assim, os preços serão mais elevados, logo, haverá uma seleção mais refinada de quem irá residir ali ou não, e aqueles que não tiverem condições de pagar pelos custos daquela localidade, infelizmente terão que procurar outras áreas da cidade, áreas estas, em alguns casos, desprovidas de infraestrutura. Trata-se de um círculo vicioso, em que o processo de verticalização induz a elevação dos preços, e quanto mais elevado o preço de um terreno, por exemplo, maior a verticalização, na tentativa de maximizar o terreno.

De acordo com Baltrusis (2006), a verticalização excessiva de alguns bairros poderá trazer sérias conseqüências para o local, alguns moradores de bairros exclusivamente residenciais começam a temer pela desvalorização de seus imóveis, frente às novas transformações e ainda, passam a sofrer as conseqüências dos novos empreendimentos: aumento no fluxo de tráfego, provocando congestionamentos, saturação da infraestrutura local, demanda por novos serviços e comércios, forçando a mudança de usos de bairros residenciais, ou seja, descaracterizando determinadas áreas.

Algumas dessas mudanças elencadas por Baltrusis (2006) já podem ser sentidas no bairro João Braz. Segundo relatos de um morador da rua Tiradentes, o fluxo de veículos na rua e adjacências já tem aumentado, e isso tende a ser agravado após a entrega dos diversos apartamentos em fase de construção, ainda mais pelo fato da rua ser estreita, dificultando a passagem de veículos. O aumento da população, mediante a incidência a verticalização, acaba por atrair para as localidades diversos tipos de serviços e comércios, reestruturando a organização socioespacial, assim como as relações sociais.

Ramires (1997) defende a idéia de que seja a classe média a que mais se vincula a habitação verticalizada, e a que mais se seduz com as estratégias de consumo. Entretanto, este autor ainda acrescenta que, as camadas populares e de alto poder aquisitivo também têm, gradativamente, contribuindo para a lógica da verticalização.

A verticalização também seria marcada por uma tendência, sendo esta reportada de grandes metrópoles e centros, fenômeno este que traz consigo a noção de modernidade, ou seja, quanto mais verticalizada, prédios modernos, mais atual e moderna é a cidade. No entanto, acredita-se que a sociedade tende a pagar um preço por toda esta modernidade.

Em nome de uma suposta modernidade, muitas vezes nega-se direitos básicos aos mais pobres, assim como eliminando-se tudo aquilo que pode ser identificado com o

velho e/ou tradicional, impondo efetivos topocídios na cidade e degradação da qualidade de vida urbana, que tende agora a ser buscada, ao plano dessa mesma modernidade, em condomínios verticais ou horizontais fechados, sugerindo uma espécie de morte da cidade e da vida pública, ou seja, uma modernidade que impõe uma urbanização marcada pela fragmentação e pela segregação. Por outro lado, as áreas mais pobres acabam por ficar controladas por estruturas do chamado poder paralelo, do crime organizado, do narcotráfico, ou seja, uma modernidade que impõe o recrudescimento das contradições, ampliando não apenas as diferenças, o estranhamento, como também as tensões socioespaciais, os conflitos, instaurando um cotidiano marcado pela insegurança e pelo medo. Daí todo o desenvolvimento da indústria da segurança, do monitoramento das pessoas em todos, ou quase todos, os lugares. Essa modernidade é crítica e tem uma espacialidade que a teoria crítica precisa apreender e compreender para poder superá-la.

Advoga-se que o preço pela modernidade, inserida na cidade de Viçosa, a citar as áreas pesquisadas, já tem tido um custo oneroso para muitas parcelas da sociedade. Algumas parcelas da cidade, por exemplo, o bairro Centro, tem se tornado um “negócio lucrativo” para muitos promotores imobiliários e proprietários fundiários, mediante a valorização crescente, tanto dos imóveis quanto dos terrenos .

Muitas dessas habitações construídas no Centro, senão quase a totalidade, são construídas com o intuito de atender a um público definido. De acordo com os estudos realizados por Oliveira e Carvalho (2005), que se propuseram a analisar as mudanças nas tipologias dos edifícios residenciais de múltiplos pavimentos em Viçosa, a partir da década de 70, o espaço destinado à habitação multifamiliar no Centro tem sido construído e modificado, com o objetivo de atender um público específico, caracterizado pela figura dos estudantes universitários que se deslocam de outros municípios e fixam residência, na maior parte das vezes temporária, em Viçosa para estudarem.

Observa-se, nos dizeres de Botelho (2007), que o mercado imobiliário tem se mostrado cada vez mais seletivo, ou seja, buscando atender determinadas parcelas e estratos sociais, e a produção imobiliária dominada pela lógica de mercado, logo, maior o nível de fragmentação do espaço na cidade.

Daí, a tendência atualmente a proliferação de apartamentos de 1 quarto na área central, pois são projetados e materializados, na maioria da vezes, para estudantes, ou numa escala menor, para famílias constituídas apenas por um casal ou solteiros. Muitos

desses estudantes não compram os apartamentos, haja vista que, a permanência destes na cidade, em muitos casos, é temporária. Os imóveis são adquiridos por pessoas ditas “investidoras”, que adquirem o imóvel para alugar para estes estudantes, pois acredita-se que a liquidez será garantida, pelo simples fato deste imóvel estar localizado bem próximo a Universidade e a demanda de estudantes estar crescendo em níveis acentuados, devido ao aumento de cursos na Instituição Federal - UFV. Neste sentido, entende-se a preferência atual de investimentos na rua do Estudantes, via adjacente a UFV.

O interesse pelo Centro, por parte dos promotores imobiliários, se dá mediante a certeza de liquidez imediata dos imóveis, pois como alega Baltrusis (2006, p. 126) “se o mercado produz é porque existe alguém disposto a consumir aquele produto.” E certamente, se não houvesse demanda pelo Centro da cidade, a atuação destes não estaria atingindo níveis de produção tão altos. Há também um simbolismo, ou seja, o imóvel é tido como um melhor investimento, logo, vincula-se propagandas para a compra do imóvel não para residir, mas como uma forma de investimento. Pois sabe-se, que por estarem localizados no Centro e próximos a UFV, provavelmente serão alugados para estudantes. A figura 43 ilustra uma propaganda induzindo o indivíduo a perceber o imóvel como um investimento.



Figura 43 – Propaganda de investimento. Fonte: Arquivo pessoal – maio 2011.

Na região composta pelos bairros João Braz, Silvestre e Liberdade tem-se verificado significativas alterações socioespaciais, materializadas mediante o advento de estabelecimentos comerciais e edifícios multifamiliares após a instalação das duas Instituições particulares de ensino superior – Univiçosa e FDV.

Sugere-se, dessa forma, que assim como a UFV tende a (re)estruturar o processo de urbanização no Centro, a presença destas duas Instituições Privadas de Ensino também estaria engendrando uma possível (re)estruturação no processo de urbanização do bairro João Braz e adjacências, porém em um ritmo bem menos intenso. Acredita-se que por serem faculdades particulares a maioria dos estudantes seriam oriundos da própria cidade (nativos) ou cidades vizinhas muito próximas, onde os deslocamentos podem ser diários, diferente da UFV, onde muitos estudantes são originados de municípios mais longínquos, até mesmo de outros estados, desfavorecendo os deslocamentos diários³⁷.

Segundo estudo realizado por Silva (2008), o número de estabelecimentos ligados aos setores de alimentação como restaurantes, bares e lanchonetes aumentaram após a instalação das Instituições. Silva (2008) também advoga para a valorização imobiliária, observada nas imediações dos bairros, e um possível aumento no número de edificações, pois o número de estudantes nas localidades tendiam a aumentar, devido ao aumento dos cursos oferecidos.

Durante pesquisa de campo no bairro João Braz, foi observado, mediante relatos dos moradores, a presença de republicas no interior do bairro, tendo como origem estudantes dessas Instituições particulares evidenciando, dessa forma, novos usos do espaço e relações sociais. É importante frisar que, estas repúblicas não aparecem com tanta frequência, como ocorre no Centro, onde boa parte das habitações são utilizadas para estes fins. Sendo assim sugere-se, mediante pesquisa realizada por Silva (2008) e dados obtidos em pesquisa de campo, que após a instalação das Instituições de ensino superior particulares nas adjacências do bairro João Braz, novos usos foram, e continuam sendo engendrados nestas localidades.

Os investimentos privados maciços no bairro Centro fazem com que o Poder Público tenda a deslocar boa parte de investimentos em obras infraestruturais para esta localidade, dado o crescimento da demanda por estes serviços. Sem contar que, boa parte destes empreendimentos de caráter multifamiliar tem alçando níveis especulativos surreais para uma cidade interiorana, como ilustra o anexo 2, privando e selecionado grandes parcelas da sociedade viçosense.

Singer (1982) acredita que o responsável pela distribuição perversa dos serviços urbanos e obras infraestruturais, contemplando somente determinadas parcelas

³⁷ Sendo assim, o impulso a provisão de empreendimentos para os estudantes destas Instituições particulares ocorreriam em uma menor escala.

do espaço urbano, principalmente as compostas pelas classes média e alta, não é o Estado, mas sim o mercado imobiliário. Isso fica mais evidente quando comparamos áreas mais centrais da cidade, em que os empreendimentos são construídos de forma mais significativa,³⁸ se comparados às áreas mais distantes da cidade (periféricas), em que não há uma atividade imobiliária mais intensa (SINGER, 1982).

Neste sentido, acredita-se que os promotores imobiliários seriam responsáveis por atrair para as localidades onde estão inseridos os investimentos infraestruturais financiados pelo Estado, fazendo com os investimentos sejam distribuídos seletivamente, haja vista que há nas cidades localidades preferenciais de atuação do setor imobiliário.

Referente à rotatividade das habitações, Singer (1982) acredita que, as alterações do modo de vida, dos gostos e preferências potencializadas pelo progresso técnico, a sucessão de modas, assim como as transformações no tamanho e composição familiar tendem a ocasionar, em intervalos relativamente curtos, a obsolescência de grande parcela das edificações, gerando o seu abandono por partes da população que podem optar por residências elencadas como novas, modernas. Esta rotatividade tende a alterar, significativamente o espaço urbano, a citar o espaço urbano viçosense. Por exemplo, a derrubada de casarões, de caráter histórico cultural, para o advento de edifícios de caráter multifamiliar.

Os imóveis têm se tornado obsoletos num curto espaço de tempo, prevalecendo o tempo todo, a imagem do “novo”. Esta obsolescência dos imóveis pode ainda ser acelerada a partir dos avanços tecnológicos ligados ao setor de construção e ao marketing, criando, de forma contínua novas necessidades aos consumidores. A aceleração da obsolescência cria um movimento caracterizado pela *relocalização, destruição e reconstrução no e do espaço* (BOTELHO, 2007).

De acordo com Lefevre (1991, p. 91), “aqueles que manipulam os objetos para torná-los efêmeros manipulam também as motivações, e é talvez a elas, expressão social do desejo, que eles atacam, dissolvendo-as”. E ainda acrescenta que, para que a obsolescência das coisas seja acelerada, é preciso que as necessidades envelheçam, par que novas necessidades a substituam. Os imóveis passam a se tornar obsoletos, sem importância diante do “novo” e das novas necessidades que são impostas dia a dia a

³⁸ Logo requer-se um número cada vez maior de investimentos em infra-estrutura, na tentativa de atender a demanda futura dos empreendimentos.

sociedade, alterando a forma de consumo, e conseqüentemente, as relações engendradas no espaço.

Outro custo oneroso para a sociedade viçosense devido ao adensamento da área central se refere a problemas no trânsito e circulação, problema este que, muitas vezes, se denota apenas a grandes metrópoles. A cidade não foi projetada para manter e atender uma demanda tão grande de veículos e pessoas transitando no Centro.

Boa parte das ruas/vias e calçadas se mostram estreitas, sendo praticamente impossível o deslocamento em horários ditos de “pico”, principalmente, entre 7:30h a 8h e 17h as 18:30h, horários de início de aula e trabalho na UFV e demais estabelecimentos distribuídos na área central, e final de aulas diurnas e expediente de trabalho na UFV e início de aulas noturnas, assim como final de expediente de trabalho nos demais estabelecimentos da cidade respectivamente. Este deslocamento se mostra problemático não somente a veículos, mas a pedestres também, tendo em vista que, o número destes vem crescendo em proporção, mediante o aumento de cursos na Universidade. Ao caminhar pelas calçadas da P.H Rolfs, uma das principais vias de acesso a UFV, em horários de “pico”, o pedestre é obrigado a se esquivar o tempo todo.

O problema do trânsito e da circulação acaba por prejudicar não somente os deslocamentos na área central, mas tende a se estender a outros bairros, a citar, em direção aos bairros considerados como de expansão na cidade³⁹. A Avenida Castelo Branco, a principal via de acesso direto entre o Centro e estes bairros, em horários de “pico”, tendem a apresentar uma circulação intensa de veículos, aumentando, ainda mais, o tempo de deslocamento, contribuindo para o desgaste físico e emocional da população.

Há especulações de que seriam distribuídos e instalados semáforos nos principais pontos da cidade até o fim do mês de junho. Tal medida se mostra plausível a fim de organizar a circulação, tanto de veículos quanto de pedestres. Porém, acredita-se que a instalação de semáforos não vai ser suficiente para resolver, por completo, o sério problema de circulação que vem se mostrando cada dia mais caótico na cidade. Pois, o número de veículos e pedestres continuará o mesmo, após a instalação dos equipamentos, contudo não se pode menosprezar que os semáforos auxiliaram sim na organização do trânsito.

³⁹ João Braz, Liberdade, Inconfidentes, Silvestre e Novo Silvestre.

Como já citado anteriormente, os preços de alguns imóveis no Centro tem alcançado níveis surreais para uma cidade interiorana, neste sentido há de mencionar as possíveis conseqüências do mecanismo de preços dos imóveis e da terra urbana em Viçosa, principalmente no Centro.

Segundo Pereira e Silva (2007), o maior ou menor preço da propriedade imobiliária significa, em linhas gerais, maior ou menor dificuldade de acesso do trabalhador a terra e imóveis urbanos. Salienta-se ainda que, os diferentes valores (preços) acrescentados às áreas urbanas poderão acarretar em uma distribuição espacial da população de acordo com a capacidade em que esta possui em arcar com os custos de determinadas localizações. Isso explica, em medida, a existência de áreas nas cidades com o predomínio de grupos sociais homogêneos, no que se refere à renda. Neste sentido, as áreas *melhor localizadas*, e conseqüentemente mais caras, irão, provavelmente, ser ocupadas pela população dotadas de maior renda, restando a população de menor poder aquisitivo a ocupação de áreas com menores preços, sendo estas, normalmente, com restrita acessibilidade a bens e serviços urbanos.

Neste sentido, se o adicional de preço pago pela centralidade aumentar no decorrer do tempo, as áreas centrais tendem a se tornarem ainda mais “exclusivas”. (TORRES E GONÇALVES, 2007). Para Villaça (1986, p. 118), “através do mecanismo de preços, o que se dá na verdade é uma distribuição das vantagens e desvantagens da cidade, de suas qualidades e de seus defeitos, todos estes socialmente produzidos, porém privadamente apropriados através da localização pela qual se paga.”

No tocante aos preços, as localidades selecionadas para análise no João Braz foram as que apresentaram também preços mais elevados se comparados a outras localidades não selecionadas. Os preços tendiam a variar entre: R\$ 75.000 a R\$ 220.000 para os apartamentos (entre 1 e 4 quartos) e R\$ 85.000 a R\$ 350.000 para as casas (entre 2 e 4 quartos) aproximadamente⁴⁰. Referente ao Centro, não se tem uma média exata dos preços dos imóveis, há indícios de que os imóveis estejam oscilando entre R\$ 100.000 a R\$ 500.000, no caso de apartamentos de 1 a 4 quartos, variando também com a presença ou não de cobertura⁴¹.

Como já observado, acredita-se que possam existir diversos condicionantes responsáveis por influenciar o preço médio de um imóvel, dentre eles destaca-se: a

⁴⁰ Dados coletados durante pesquisa de campo para a realização do projeto de Iniciação Científica financiado pela FAPEMIG;

⁴¹ Trata-se de dados informais, veiculados a folhetos de propagandas, anúncios, enfim.

infraestrutura do imóvel (numero médio de cômodos, de quartos, o tipo do imóvel, a qualidade da construção); as formas de regulação do uso do solo; o papel do Estado como provedor de infraestrutura e serviços urbanos; a ação dos capitais privados na busca pela valorização; e por fim, a *localização*, considerada até então como um dos fortes condicionantes para a materialização do valor final de um imóvel ou terreno (TORRES e GONÇALVES, 2007). Segundo estudo de Hermann e Haddad (2005) ainda pode-se acrescentar: proximidade a locais dotados por transportes públicos, áreas verdes, zonas estritamente residenciais, rede de serviços e comércio.

Neste sentido, após a coleta dos dados observou-se que estas áreas no João Braz, onde os preços se mostram mais elevados possuem as seguintes amenidades urbanas: ruas Tiradentes e Santo Antônio - proximidade a zona de caráter estritamente residencial (condomínio fechado), bar e restaurante (quatro cantos), avenida principal, dotada por uma rede de comércio e serviços e transporte público (BR 120); proximidade a duas faculdades particulares; demais ruas – proximidade a avenida principal, dotada por uma rede de comércio e transporte público (BR 120), padrão das construções, proximidade a duas faculdades particulares

No que concerne ao bairro Centro, este possui localização próxima a maior parte da rede de serviços e comércio, a escolas particulares, a UFV, a locais de entretenimento e lazer;

No entanto, este trabalho ainda não possui dados mais concretos e um respaldo mais amplo, para afirmar, com exatidão, quais seriam os condicionantes responsáveis pela oscilação de preço das áreas pesquisadas, assim como a valorização gradativa. Contudo, mediante a literatura pesquisada e os dados coletados e observados, pode – se aferir que todas estas amenidades podem se resumir numa única palavra *localização*, neste sentido, o presente trabalho sugere que o preço dos imóveis nos bairros pesquisados tende a ser influenciado, guardadas as devidas proporções, mediante o local onde está inserido o imóvel.

Acredita-se que se o bairro for considerado um local dotado por amenidades ou externalidades urbanas positivas, conseqüentemente, o preço médio dos imóveis será elevado, sendo assim, somente os indivíduos com maior poder aquisitivo poderão optar por este local para moradia (HERMANN; HADDAD, 2005). Para Hermann e Haddad (2005), a característica socioeconômica tem um peso impar sobre a escolha residencial das famílias, a fim de ilustrar tal argumento, a citar o “*status social*” de um bairro. É claro que as estratégias de marketing contribuem para a materialização destes locais, a

partir do momento em que evidenciam a qualidade ambiental dos empreendimentos e sua *localização* privilegiada.

O fator localização não se restringe somente aos preços dos imóveis, mas também a escolha, por parte dos promotores imobiliários, das áreas onde serão materializados novos investimentos. Daí, a importância que o Centro da cidade de Viçosa tem ganhado no cenário atual da atividade imobiliária, pois ainda há uma concentração, relativa, do setor de comércio, serviços, lazer, nesta área, assim como a proximidade com a UFV. A seguir é apresentada uma figura (Figura 46) que durante a pesquisa de campo chamou a atenção, e que traz consigo a idéia da melhor localização, veiculada mediante marketing imobiliário, atribuindo a habitação, que esta sendo construída, certo simbolismo, ou seja, a idéia de que o proprietário está inserido no “melhor ponto da cidade”.



Figura 44 – Fator localização. Fonte: Arquivo pessoal (maio 2011).

Para Lefebvre (1991), a publicidade possui uma ação metafórica, a de tornar apaixonante algo que, de antemão, parece desinteressante. Os textos resultantes das propagandas acabam por introduzir em cada vida cotidiana todas as vidas cotidianas possíveis, ou seja, é como se a propaganda abrisse ao consumidor um leque de possibilidades a partir do momento em que ele passa a se inserir em determinada ação, a citar o consumo.

O aquecimento do setor imobiliário também pode ser dar mediante as facilidades que vem sendo incorporadas ao financiamento das habitações, e conseqüentemente, alterando a configuração socioespacial e o processo de urbanização das cidades. Em Viçosa, segundo anexo 3, já vem sendo realizado um convênio entre a Caixa Econômica Federal e uma Construtora local para financiar um dado número de unidades habitacionais. Neste sentido, há a difusão de que a provisão de habitação pode

chegar até classes de menor poder aquisitivo, aumentando ainda mais a demanda por imóveis. A partir do momento em a demanda por imóveis aumentar, consequentemente haverá um maior número de empreendimentos sendo lançados e o preço poderá ser cada vez mais especulativo.

Um dos problemas que vem se materializando no espaço urbano viçosense, e ainda não foi destacado no trabalho, se refere à quantidade de obras em andamento, porém em condições irregulares, sendo um entrave para a organização socioespacial da cidade. Sendo assim, muitos dos empreendimentos erguidos podem estar contribuindo, ainda mais, para o mal estar social que vem marcando a cidade de Viçosa. Segundo as reportagens contidas nos anexos 4, 5 e 6 as construções irregulares são um problema muito antigo em Viçosa, chegando, em 2009, a abranger 50% das construções que estavam sendo materializadas na cidade. Em alguns momentos, o proprietário não age por má fé, mas porque desconhece a forma correta de se construir. Tais construções, mesmo que não intencionadas, podem se mostrar ofensivas a sociedade, e colocar em risco o ordenamento territorial urbano de Viçosa, fazendo com que o Poder Público perca o controle diante do aumento do número de edificações, principalmente, edificações multifamiliares, comprometendo o processo de urbanização.

De nada adianta, porém, haver leis que se comprometam com a organização territorial urbana, se não houver uma fiscalização eficiente por parte do Poder Público. O anexo 5 traz uma reportagem veiculada no Jornal Folha da Mata de 2009 apontando diversas irregularidades no município de Viçosa, referentes as obras engendradas no município, e contestando a fiscalização do Poder Público. De acordo com a reportagem, não são somente os pequenos promotores imobiliários que acabam por desprezar as leis de Uso e Ocupação vigentes no município, chama-se a atenção também para grandes promotores imobiliários.

4.2 – Patrimônio Histórico, identidade histórica – cultural e atividade imobiliária.

Sabe-se que as cidades brasileiras, principalmente as cidades de porte médio, têm ganhado níveis de urbanização mais acelerados nos últimos anos, e certamente haverá a necessidade de espaços para tal crescimento, sendo difícil manter todo o acervo histórico cultural presentes nas cidades. No entanto, em locais onde a atividade tem se mostrado em níveis acelerados é difícil mensurar até que ponto tal atividade pode trazer impactos negativos ao patrimônio histórico cultural da cidade, assim como

desmistificando a identidade cultural da sociedade local. Em Viçosa, principalmente no Centro, as construções têm surgido a cada dia mais, materializando dessa forma, um embate contínuo entre o “novo” e o “velho”, o “rugoso”.

Alguns podem alegar que, o patrimônio histórico cultural tombado, em certa medida, já está protegido da ação especulativa e imobiliária, no entanto, há de mencionar as edificações que também são históricas, e que trazem imbuídas um significado histórico cultural, registrando marcas de um tempo passado importantes para a sociedade, mas que não estão tombadas. Sendo assim, estão à mercê da ação especulativa e imobiliária. Muitas dessas construções históricas estão concentradas no Centro, visto que, foi uma das primeiras áreas a ser edificada na cidade. A seguir são apresentadas algumas figuras (Figura 44 e Figura 45) que visam ilustrar o embate entre o “novo” e o “velho” no Centro de Viçosa.

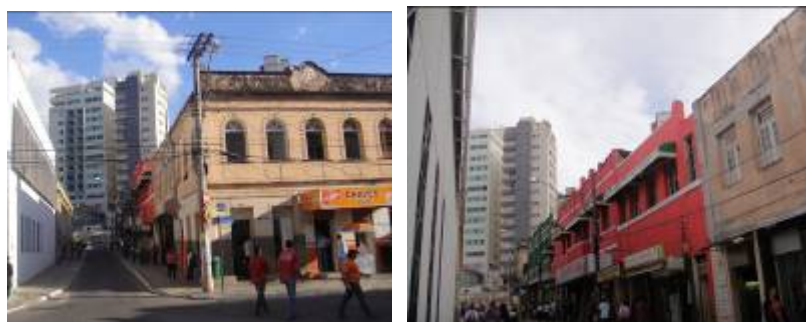


Figura 45 – Temporalidades distintas entre o “novo” e o “velho” no Centro. Fonte: Arquivo pessoal (maio 2011).



Figura 46 – Edificação antiga sendo destruída na Praça do Rosário. Fonte: Arquivo pessoal (maio 2011).

A falta de lotes vazios no centro aliada ao próprio padrão fundiário típico de cidades do final do século XVIII, onde os lotes são caracterizados por serem muito estreitos e profundos, fazem com que oferta de terrenos seja baixa e elevam de forma circunstancial o preço do metro quadrado. Este processo contribui para o aumento da

pressão sobre os imóveis de valor histórico localizados no centro⁴² e nas suas imediações (CARVALHO, 2004).

Há também que se destacar o alto valor que tem sido agregado aos terrenos do Centro, incentivando ainda mais a venda de imóveis mais antigos, por parte dos proprietários, pois dependendo da localização a oferta pode alcançar um alto valor.

Neste sentido, para contribuir, um pouco mais, com a análise referente ao patrimônio histórico cultural da cidade de Viçosa, foi obtida junto a Secretaria Municipal de Cultura e Patrimônio uma entrevista com a Chefe do Departamento de Patrimônio⁴³.

Segundo a entrevistada, os bens imóveis históricos tombados pelo município possuem uma representatividade e uma importância ímpar para a identidade histórica cultural da cidade⁴⁴. Ela ressalta ainda que não são somente os edifícios tombados que possuem uma importância maior, mas também as construções históricas que ainda não são tombados, pois também colaboram para a construção da identidade histórica cultural viçosense. De acordo com a entrevistada, a Secretaria de Cultura e Patrimônio tem interesse em tombamentos futuros⁴⁵.

Foi questionado durante a entrevista se havia no município alguma lei específica referente ao patrimônio histórico. Segundo a entrevistada existe, em nível municipal, a lei nº1143/96 que em seu primeiro artigo argumenta que

Art1º - O patrimônio histórico, artístico, paisagístico, arqueológico, paleontológico, turístico, cultural, científico e ambiental do município de Viçosa, por intermédio da presente lei, fica disciplinado de conformidade com o disposto no artigo 216, 1º da Constituição Federal, combinado com os artigos 208 e 209 da Lei Orgânica do município de Viçosa, cuja preservação, conservação e manutenção passam a ser de interesse público.

A lei salienta também, no artigo 14, que os bens tombados, mesmo permanecendo sob domínio do proprietário não podem, em hipótese alguma, serem

⁴² Para maiores detalhes, consultar anexo 9 ao final do trabalho.

⁴³ Cintia Fontes Ferraz – Chefe do Departamento de Patrimônio Público Municipal.

⁴⁴ A relação dos bens imóveis tombados pelo Município encontra-se ao final do trabalho no anexo 1.

⁴⁵ A entrevistada citou, por exemplo, o Cine Brasil, a estação cultural da UFV, a casa localizada ao lado da casa do saudoso ex-presidente Arthur Bernades, a Vila Gianetti, enfim.

demolidos, destruídos, pintados, reparados, sem uma previa autorização do conselho Municipal de Cultura e Patrimônio Cultural e Ambiental de Viçosa. O artigo 19 acrescenta ainda que os bens tombados não podem ser objeto de venda judicial, sem que o município seja notificado previamente.

No entanto, durante a leitura da lei, verificou-se que esta ainda não possui um tratamento especial referente a voracidade com que tem ganhado a atividade imobiliária sobre estes bens históricos. Segundo a reportagem contida no anexo 7, encontra-se em processo de apreciação e votação pela Câmara Municipal um Projeto de Lei que visa atribuir ao município maior autonomia e interferir nos projetos de construção civil que possam, de alguma maneira, afetar diretamente, ou indiretamente bens de caráter histórico na cidade.

Para a entrevistada a lei anteriormente citada, de nº1143/96, se mostra obsoleta em alguns pontos, e um dos objetivos dessa nova gestão seria a de estar revisando esta lei, verificando se esta tem se adequado a realidade viçosense atual.

Na opinião da entrevistada o aumento da atividade imobiliária pode, em partes impactar a identidade histórico cultural da cidade, pois a maior parte destas edificações históricas tendem a se concentrar no Centro, onde a pressão imobiliária tem sido maior. Neste sentido, a entrevistada destaca a importância de se expandir a atividade imobiliária para outras parcelas da cidade, para as áreas ditas mais periféricas e de interesse de expansão.

Para a entrevistada é difícil manter todo o acervo histórico cultural da cidade, pois a cidade também precisa crescer e acomodar a população, e também é difícil para o Poder Público manter boa parte de todas as edificações históricas da cidade, pois atualmente, já encontra problemas para manter, financeiramente, alguns dos bens já tombados. No entanto, ressalta que, é necessário manter sim um conjunto de edificações histórico culturais de maior importância e relevância para o município.

Na Bueno Brandão encontram-se dois edifícios tombados, mas com a construção de edifícios multifamiliares atrás do imóvel histórico, preservando somente parte deste ou a fachada. Sendo assim, foi questionado a entrevistada como se deu tal processo, tendo em vista que, segundo a lei nº1143/96, o patrimônio histórico a partir do momento em que é tombado não pode se modificado.

A entrevistada alegou que, o tombamento da fachada do primeiro imóvel - que em tempos remotos foi a sede do primeiro hospital da cidade, e de uma casa para fins residenciais -, foi feito a pedido de empresas ligadas a construção civil na cidade. O

processo se deu da seguinte maneira, o imóvel foi adquirido pelos agentes da construção civil, boa parte foi demolido, preservando a fachada e/ou uma parte da construção antiga. Após a conclusão do edifício verticalizado localizado atrás da edificação mais antiga, os proprietários responsáveis pela construção solicitaram o tombamento junto ao Poder Público municipal e ao Conselho de Patrimônio. A entrevistada alegou não conhecer por completo o processo de pedido de tombamento da fachada do antigo hospital⁴⁶, mas referente ao outro edifício histórico que abrigava uma casa residencial, o tombamento foi feito após a entrega da obra. O mesmo procedimento, de acordo com a entrevistada, está previsto para acontecer, futuramente, com a fachada do antigo Hotel Rubin, localizado na esquina da Travessa João Carlos Belo Lisboa, pois o interior será totalmente modificado. As figuras 47, 48 e 49, mostram as edificações que foram, e serão tombadas após a construção dos edifícios verticalizados.



Figura 47 – Fachada tombada do antigo hospital da cidade. Fonte: arquivo pessoal (maio 2011)



Figura 48 – Parte da residência histórica preservada. Fonte: Arquivo pessoal (maio 2011)



Figura 49 – Edificação do Hotel Rubin. Fonte: arquivo pessoal (maio 2011)

⁴⁶ Foi construído, atrás da fachada, um empreendimento de 11 andares e 53 apartamentos, sob a responsabilidade da Incorporadora Irmãos Lelis LTDA.

Para a construção da edificação atrás da fachada do antigo hospital da cidade foi utilizado um instrumento urbanístico denominado Transferência do Direito de Construir⁴⁷. De acordo com Carvalho (2004), este instrumento urbanístico já estava previsto no Plano Diretor do município, aprovado desde 2000, estando inserido na Seção I do Capítulo V, que trata da Operação Urbana⁴⁸.

Segundo Carvalho (2004) os membros do Conselho do Patrimônio Cultural e Ambiental conscientes da dificuldade de se lutar contra as forças do mercado imobiliário, acreditam que a adoção de instrumentos urbanísticos que levem a uma flexibilização e representem ganhos para as partes envolvidas, seria uma alternativa viável, na tentativa de se preservar o restante da memória e história da cidade, representada mediante monumentos e edifícios históricos.

Ações como estas, de preservação da fachada, de parte do imóvel ou do imóvel como um todo tem se tornado uma iniciativa das empresas incorporadoras/construtoras. Além dos três edifícios históricos tombados e preservados pelas empresas, o anexo 7 traz uma reportagem veiculada a iniciativa de outra empresa ligada a construção civil de tombamento de duas casas na rua Gomes Barbosa, Centro, sendo a edificação multifamiliar construída atrás do patrimônio histórico, mediante o instrumento urbanístico transferência do direito de construir.

Vale ressaltar que, em certa medida, o instrumento de transferência do direito de construir pode representar uma maior proteção do patrimônio histórico-cultural da cidade, mediante a velocidade com que tem ganhado a atividade imobiliária na cidade. No entanto, há de se pensar se somente a preservação de uma fachada ou partes de um imóvel, pode, mesmo assim, implicar em uma perda da identidade, do valor e da história que é materializada na edificação, em certa medida.

A atuação dos promotores imobiliários em preservar a fachada, ou boa parte da edificação tem se tornado cotidiano na cidade, contudo é necessário realizar uma análise crítica a respeito dessa atuação, verificando até que ponto tem havido, de fato, uma preocupação com a preservação do patrimônio histórico cultural e seu valor, ou está seria apenas mais uma alternativa de maximização dos terrenos, já tão escassos na área central.

⁴⁷ Refere-se ao direito do proprietário de imóveis tombados, ou de interesse a preservação futura, de construir no próprio lote, além do permitido pelo coeficiente máximo da zona de uso definida na Lei de Uso, Ocupação e Zoneamento do solo urbano municipal, ou de transferir o potencial construtivo para outro local ou a outra pessoa.

⁴⁸ Para mais detalhes a respeito do Instrumento aqui em Viçosa consultar anexo 8;

4.3 – As incorporadoras e o bairro João Braz.

Na tentativa de identificar possíveis interesses, por parte dos promotores imobiliários representados pela figura das Incorporadoras da cidade, pelo bairro João Braz e suas proximidades, foram aplicados questionários a 5 empresas responsáveis pela incorporação⁴⁹.

Segundo, Ramos (2006), o agente a quem mais interessa o espaço como um negócio se caracterizaria pela figura dos incorporadores, sendo estes responsáveis, na maioria das vezes, pela compra do terreno, contratação da empresa construtora e venda dos imóveis. Estes agentes tendem a comercializar o espaço e o tem como matéria – prima, tendo a localização como um fator primordial. Já as construtoras, quando não estão associadas à incorporadora, tendem a trabalhar por empreitada, ficando responsável somente pela construção em si, dando menos importância ao *local* onde esta sendo realizada a obra e, conseqüentemente, mais destaque a *obra em si*, pois são caracterizadas como uma indústria, e seus produtos finais são as edificações⁵⁰.

Apenas 20% das incorporadoras já tinham realizado lançamentos de empreendimentos nas localidades⁵¹. Em se tratando de lançamentos futuros, 60% das incorporadoras alegaram ter interesse em empreendimentos futuros nas localidades pesquisadas. Algumas empresas (40%) chegaram a mencionar algumas possíveis localidades para empreendimentos futuros, sendo estas: 20% Silvestre – Novo Silvestre – sentido Univiçosa; 20% Silvestre – João Braz.

Na tentativa de analisar se a hipótese de uma expansão e adensamento futuro do bairro João Braz e adjacências poderia vir a influenciar a visão das empresas a respeito destes locais, podendo alavancar interesses a longo prazo, foram obtidos os resultados a seguir. Para 80% das empresas entrevistadas, caso esta hipótese seja, de fato, materializada, poderia sim atrair investimentos e interesse por parte das incorporadoras. As justificativas mais correntes foram: 40% alegaram que estes locais estão se valorizando, está havendo demanda⁵² e tendem a expandir mais; 20%

⁴⁹ Estas informações foram coletadas durante pesquisa de campo para a elaboração do trabalho de Iniciação Científica em 2010.

⁵⁰ Algumas empresas podem ter a função somente de incorporadoras, outras somente de construtoras e por fim, outras onde a função de incorporação e construção são realizados por uma única empresa.

⁵¹ Um total de 6 empreendimentos, sendo prédios residenciais, na maioria de até 4 andares, tendo estes: 4 empreendimentos em Silvestre; 1 em João Braz e 1 no bairro Liberdade;

⁵² Segundo uma empresa tem havido uma procura maior por lotes e aumento na abertura de novos loteamentos na região nos últimos anos.

afirmaram que o interesse por parte das empresas tende a aumentar de acordo com a demanda populacional por estas localidades⁵³; e 20% alegaram que a falta de espaço, preços relativamente altos e problemas com trânsito na área central da cidade tem contribuído para aumentar a atratividade das áreas de expansão a cidade, a citar, o bairro João Braz e adjacências.

Contudo, há de se mencionar que, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo nº1420/2000, o zoneamento do bairro João Braz e adjacências limita a construção de prédios de até 5 pavimentos, fazendo com que as grandes incorporadoras, adaptadas a construções acima de 5 pavimentos, principalmente na área central e arredores repensem se é viável ou não a construção. Não cabe aqui questionar se o zoneamento destas localidades deve ser modificado ou não, até por que o zoneamento tem como princípio manter e auxiliar na configuração das localidades, repensando a sua funcionalidade.

No entanto, têm-se um outro lado da moeda, como não é possível a construção de prédios acima de 5 pavimentos, comportando um número maior de famílias e abarcando um espaço maior para sua construção, têm-se a proliferação de pequenos predinhos (de até 4, 5 pavimentos) crescendo em proporção significativa. Logo, há de se pensar nisto também, se até que ponto o uso e ocupação do solo pode ficar prejudicada, assim como as relações engendradas na sociedade diante de tais acontecimentos.

CAPITULO V – ATIVIDADE IMOBILIÁRIA E ADENSAMENTO URBANO: ALGUMAS CONSIDERAÇÕES

5.1 – Infraestrutura e adensamento urbano nos bairros Centro e João Braz

Acredita-se que o aumento do adensamento urbano implique em uma maior demanda por infraestrutura na tentativa de atender a população futura que irá residir nas localidades. Infraestrutura esta, em muitos casos, subsidiada pelo Poder Público. Em Viçosa – MG a Instituição responsável pelo abastecimento de água, rede de esgoto e coleta/destinação do lixo é o Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

⁵³ Segundo relatos de uma empresa, de nada adianta efetivar construções nestas localidades se não houver demanda, procura por estas áreas.

Com o crescimento populacional, principalmente após década de 70, o consumo de água e a demanda por serviços de coleta e tratamento de esgoto em Viçosa passaram a sofrer diversos reajustes, mediante o aumento da demanda por moradias. Neste sentido, com o objetivo de compreender o funcionamento da autarquia de água e saneamento básico da cidade de Viçosa – MG, assim como os reajustes que estes têm materializado mediante o aumento da demanda populacional, foi realizada uma entrevista seguida por um questionário semi-estruturado.

A entrevista no SAAE foi realizada com o engenheiro da divisão técnica⁵⁴, e primeiramente foi questionado a este se o SAAE já havia diagnosticado algum problema referente à rede de água e esgoto nos bairros Centro e João Braz. Segundo ele, o bairro João Braz é abastecido pela Estação de Tratamento de Água - ETA 2, situado no bairro da Violeira⁵⁵ e ainda não possui problemas referentes ao abastecimento e distribuição de água, já o centro da cidade, abastecido pela ETA 1⁵⁶ que usufrui da Bacia do Ribeirão São Bartolomeu, tem apresentado problemas de distribuição de água⁵⁷. Posteriormente, foi questionado se havia locais específicos na área central onde os problemas de distribuição têm sido mais intensos, e a resposta foi a avenida **P.H. Rolfs** e no **bairro de Ramos**⁵⁸.

Atualmente, somente o ETA 1 não tem dado conta de todo o abastecimento da área central, nesse sentido o ETA 2 já começou a auxiliar no abastecimento de água para a Avenida PH Rolfs e a rua dos Passos, e também dos bairros Ramos e Clélia Bernardes⁵⁹.

⁵⁴ Jose Luiz Pereira Correa - Engenheiro Civil da Divisão Técnica do SAAE.

⁵⁵ O Violeira está localizado nas adjacências da Zona de Expansão, definida pelo plano diretor.

⁵⁶ A Autarquia opera duas estações de tratamento de água (ETA's), sendo uma na região Central – ETA I - Rua do Pintinho – Bela Vista, que tem como manancial o Ribeirão São Bartolomeu, com uma capacidade de produção diária de 100 litros por segundo. A outra Estação está localizada na região da Violeira – ETA II, tendo como manancial o Rio Turvo, possuindo capacidade de produção diária de 150 litros/segundo (SAAE, 2011).

⁵⁷ Por estar havendo uma demanda grande de imóveis no centro, tem havido problema de distribuição, a água vai perdendo sua força – pressão – diante de tantas tubulações, acabando por não chegar a determinados destinos. Sendo assim, não se pode mensurar que esteja faltando água na cidade, na verdade o centro tem passados por problemas de distribuição da água para tantas moradias que vem se materializando dia após dia.

⁵⁸ Localizado nas adjacências da área central.

⁵⁹ Sendo estes dois bairros localizados nas adjacências da área central.

Foi questionado ainda, se na opinião do entrevistado, caso o crescimento dos bairros Centro e João Braz continue a se expandir de forma acelerada, o que isso poderia acarretar, no que se refere a problemas tanto nos próprios bairros quanto na cidade em geral. Para o entrevistado, se o centro continuar se adensando dessa forma sérios problemas de abastecimento serão configurados na cidade, assim como nas áreas de expansão, a citar o bairro João Braz. Segundo o técnico entrevistado no SAAE, é necessário um estudo aprofundado sobre o problema, mas já se pode mencionar que a ETA 1 não comportaria a demanda excessiva, o que já ocorre atualmente, mas é sanada pela ETA 2, que por exemplo, já abastece a PH Rolfs, os bairros Ramos, Clélia Bernardes e a rua dos passos. Os técnicos do SAAE chegaram a solicitar que na redação do Plano Diretor da cidade, o eixo de expansão da cidade sugerido seguisse no sentido aos bairros próximos ao ETA 2, a fim de “desafogar” um pouco as áreas próximas ao ETA 1.

Para tentar reverter a situação problemática que vem se instalando na cidade desde 1999, em concordância com a legislação estadual, o SAAE tem investido num programa de recuperação de nascentes, focando a Bacia do Ribeirão São Bartolomeu (ETA 1), mas há sérios problemas ambientais nas localidades, devido ao aumento do número de construções, que aumenta a demanda pela água e degrada a bacia.

Nesse sentido foi questionado ao entrevistado o que, na opinião dele deveria ser feito para amenizar e/ou evitar determinados problemas futuros com a rede de água e esgoto na área central e nos bairros de expansão urbana. De acordo com ele seriam trabalhos de conscientização ambiental com a população e as escolas, como já é feito pelo SAAE, o uso correto da água, assim como tentar amenizar a atividade dos empreendedores imobiliários e controlar o adensamento destas áreas, principalmente na área central.

Referente à drenagem urbana no espaço urbano viçosense, a pesquisa procurou saber se a cidade de Viçosa apresentaria alguma demanda por infraestrutura de drenagem urbana, e caso houvesse quais seriam as localidades. Segundo o entrevistado, ainda não há uma rede de drenagem de água pluvial consolidada na cidade. Houve sim algumas ações pontuais, como no bairro de Fátima, mas em se tratando dos bairros Centro e João Braz não se pode mencionar a existência desta rede. Um dos motivos seria que não há uma infraestrutura adequada na cidade e sua aplicação se torna complicado, devido ao fato de ser um serviço demorado, necessitando da destruição do que já está implementado até agora, a citar, o calçamento. O entrevistado frisou que o

SAAE atua nessa área somente em auxílio a prefeitura, como no desentupimento de manilhas, sendo de responsabilidade da prefeitura a construção da rede de drenagem.

O sistema de esgoto do SAAE conta com cerca de 180 mil metros de rede de esgoto, que recolhem aproximadamente 88% dos esgotos produzidos na cidade, além de duas estações de tratamento, que estão instaladas na região do bairro Romão dos Reis (ETE I) e outra na Viçeira (ETE II). Na tentativa de proteger os mananciais e melhorar a qualidade da água na zona rural, o SAAE, em convenio com a EMATER, está construindo fossas sépticas para as famílias, evitando dessa forma, que os esgotos sejam lançados diretamente nos mananciais (SAAE, 2011).

Salienta-se que em Viçosa – MG, além dos serviços de água e esgoto, o SAAE hoje é responsável pela coleta e destinação do lixo, após a Câmara de Viçosa aprovar a Lei Municipal nº2002/09, de 28 de dezembro de 2009, transferindo dessa forma, os serviços de limpeza urbana da cidade para o SAAE, e sobre isso foi questionado ao entrevistado se há iniciativas, ou, um programa de coleta seletiva. E em quais localidades seriam atendidas por este serviço.

O entrevistado respondeu que, recentemente, o SAAE adquiriu dois caminhões compactadores e um de coleta seletiva, que em alguns dias da semana fica ocioso. Na cidade há um programa de coleta seletiva em parceria com a UFV, mas ainda é muito pontual, em alguns poucos bairros e prédios do centro da cidade, a citar: bairro Santo Antonio; Condomínios Acamari, Burle Max⁶⁰, Amorelo; Edifícios Ágora, Ana Catarina, Alameda Fábio Ribeiro Gomes, José Lino e Lelis⁶¹. No entanto, tem havido uma demanda por parte de alguns bairros por este serviço e o SAAE tem interesse em estender o serviço para outras localidades da cidade, mas para o sucesso deste tipo de coleta torna-se necessário, e importante, programas de conscientização da população.

Pequena parte destes resíduos é encaminhada para a Usina de Triagem da cidade, local onde os trabalhadores da Associação dos Trabalhadores da Usina de Triagem de Viçosa – ACAMARE – separam os materiais recicláveis (papel, papelão, plástico, vidro e metais), e vendem, gerando emprego e renda. Os rejeitos (fraldas descartáveis, absorventes, papel higiênico, trapos, couro), além dos resíduos orgânicos (restos de comida, cascas de frutas e de verduras, folhas) são destinados ao Aterro Sanitário do município.

⁶⁰ Centro

⁶¹ Centro

Diante dos dados coletados junto ao SAAE, torna-se necessário repensar a forma de estruturação do espaço urbano viçosense, com destaque para as áreas que atualmente tem se mostrado com um nível de adensamento superior. O fato do bairro João Braz ainda não estar enfrentando problemas com a distribuição de água não quer dizer que não se deva planejar e observar a forma como vem se engendrando o adensamento urbano nesta localidade e suas adjacências, na tentativa de se criar prognósticos a fim de que possíveis problemas futuros possam ser controlados.

5.2 – Adensamento urbano, função social da propriedade, atividade imobiliária e planejamento urbano.

Primeiramente, antes de iniciar, de fato, a discussão, o trabalho procurou trazer uma reflexão acerca do conceito de densidade, conceito este, segundo Souza (2008) que acaba por abarcar controvérsias, pois de um lado existem aqueles que são favoráveis a baixa densidade de ocupação, e de outro, aqueles que advogam altas taxas de densidade.

Aqueles que são a favor de baixas densidades defendem a idéia de que somente estas taxas seriam capazes de proporcionar uma qualidade de vida realmente boa, haja vista que as pessoas não foram feitas para viverem empilhadas umas sobre às outras, em prédios e apartamentos. Há também os inconvenientes da densificação excessiva, como a saturação da infraestrutura técnica e social (SOUZA, 2008).

Obstante a esta idéia, existem aqueles favoráveis a altas densidades, sendo o principal argumento o fato de que quanto mais espraiada for uma cidade, mais cara esta será, para a própria coletividade, uma vez que, isso exigirá percursos mais longos, e mais gastos, por parte do Poder Público, com redes de infraestrutura. Diante disso defendem a idéia de uma cidade compacta, mais eficiente e ecológica, em detrimento a cidade espraiada (SOUZA, 2008).

Perante as propostas apresentadas, faz-se o seguinte questionamento: qual será então a densidade urbana ideal? De acordo com Souza (2008), a densidade ideal não pode ser classificada como uma constante universal, haja vista que tal conceito está estritamente condicionada a matriz cultural (culturas diferentes podem, em alguns casos, apreciar densidades e estilos de vida diferentes), assim como do momento histórico (no interior de uma mesma matriz cultural as preferências podem se modificar no decorrer do tempo – por exemplo, o estímulo que a falta de segurança pública vem dando a verticalização, em detrimento a opção por residências unifamiliares). Neste sentido,

menciona-se que não haja uma “receita pronta”, da forma como deveria se apresentar as taxas de densidade nas cidades, pois cada cidade abarca estruturas, sociedades e culturas diferentes.

Contudo, o trabalho em questão advoga que para o caso específico de Viçosa, com destaque para o Centro, as taxas de densidade urbana tem se mostrado problemática nos últimos anos. Advoga-se que, em parte, a área central tem perdido a qualidade de vida, os problemas mais evidentes, já citados anteriormente seriam: circulação/trânsito intenso e congestionamentos, *valor de troca* em detrimento do *valor de uso*, sobrecarga da infra-estrutura, adensamento e expansão acelerados, altos valores imobiliários. Esta área ainda tem sofrido com o processo de especulação imobiliária, cada vez mais acentuada.

A valorização exacerbada acaba por elevar, demasiadamente, o preço dos imóveis e do custo de vida dos moradores nas localidades centrais, logo, passa a imperar uma seletividade da sociedade. Toda esta dinâmica acaba por selecionar quem irá ou não residir no Centro. Passariam a residir no centro parcelas da sociedade que podem arcar com os altos custos requeridos nestas localidades⁶².

A valorização extremada de algumas localidades na cidade pode ser explicada, em grande medida, pelos investimentos do capital estatal e privado nestes locais e a sua posição como melhores localidades, contribuindo dessa forma para a especulação imobiliária, satisfazendo os anseios principalmente dos proprietários fundiários e promotores imobiliários (SINGER, 1982).

Estabelece-se, dessa forma, um círculo vicioso, no qual a valorização em demasia conduz os proprietários a maximizar seus terrenos cada vez mais, dado o preço ser relativamente alto, fazendo com que haja a construção de vários apartamentos, cada vez menores em uma mesma edificação (verticalização). Logo, aumenta-se o número de pessoas, havendo, conseqüentemente, um aumento da demanda por infraestrutura e serviços na tentativa de atender as necessidades da população residente. Por fim, todas estas transformações, tanto as ligadas ao setor privado quanto publico, irão contribuir para a valorização, cada vez maior, da localidade e especulação imobiliária. Em suma, para Hermann e Haddad (2005, p. 255) “[...] zonas mais valorizadas tendem a ser mais verticalizadas”.

⁶² Quando nos referimos a altos custos no Centro, não quer dizer apenas aos altos preços dos imóveis, mas também as taxas, como IPTU, taxa de condomínios, enfim, pois estas tendem a se mostrar mais altas. Neste sentido, o individuo pode até conseguir comprar um imóvel, mas se sente desestimulado frente às altas taxas, fazendo com que busque novos locais.

Há de se mencionar que aquelas pessoas que não podem arcar com os altos custos de se residir em áreas extremamente valorizadas e especuladas, como o centro da cidade de Viçosa e adjacências, acabam por optar em residir em locais cada vez mais distantes, seja do trabalho, da escola, faculdade, setor de serviços e comércio, até mesmo distante da infraestrutura básica. No entanto, acredita-se que estas pessoas acabam sendo prejudicadas não somente a curto prazo, como também a longo prazo.

A princípio, residir em zonas de baixa renda, ou muito distantes e/ou áreas clandestinas é, a curto prazo, uma alternativa mais barata, pois os preços dos terrenos, dos imóveis tendem a ser mais baratos, no entanto, a longo prazo se torna estritamente oneroso. Afinal, normalmente, há mais gastos com circulação – alta dependência de transporte coletivo, carros, motos, enfim – o setor de serviços, comércio e saúde, em alguns casos é inexistente, induzindo ainda mais os deslocamentos, e quando há serviços de comércio, por exemplo, estes são caracterizados por pequenos mercadinhos, onde, normalmente, os preços dos produtos são mais caros.

Ainda com relação à especulação e a valorização em demasia de algumas localidades da cidade, neste sentido, a mencionar o centro de Viçosa, acredita-se que o mercado imobiliário seja regulado pelo estoque de imóveis antigos e novos, terras vazias e ocupadas, ou seja, a partir do momento em que há um número escasso de terras/vazios urbanos em uma dada localidade, e mesmo assim há uma demanda por estes locais, os preços, conseqüentemente, tendem a subir. Este exemplo pode ser retrato mediante a área central de Viçosa, onde os terrenos/vazios urbanos tem se mostrado, se comparado a outros bairros de Viçosa, mais escassos.

A partir do momento em que o promotor imobiliário passa a intervir no preço desta localidade, a citar o Centro, altera não somente o preço dos imóveis localizados ali, mas também na regulação de preços de áreas localizadas na periferia, assim como a sua ocupação.

A medida que o preço vai aumentado de forma exarcebada no centro, acaba por induzir as pessoas a procurarem alternativas em outros bairros, principalmente, em bairros onde a urbanização ainda não está no seu limite e possuem externalidades ou amenidades⁶³ consideradas positivas. De acordo com Hermann e Haddad (2005), a

⁶³ As amenidades urbanas podem ser entendidas como um conjunto de características peculiares de uma dada localidade, tendo contribuição positiva ou negativa no cotidiano do indivíduo. Estas amenidades não podem ser reduzidas a somente características naturais, com áreas verdes, climas, praias, enfim. Devem também estar relacionadas aos bens ou males gerados pelo homem, a citar: trânsito oferta de entretenimento, segurança, poluição, etc (HERMANN; HADDAD, 2005).

escolha residencial das famílias, assim como a migração intra-urbana depende da localização das amenidades.

Consequentemente, com o aumento da demanda de pessoas por estes bairros “alternativos” os preços certamente serão regulados, pois acredita-se também que os preços imobiliários tendem a ser regulados mediante a demanda⁶⁴. Em síntese, o aumento dos preços dos imóveis das periferias urbanas, em certa medida, passa a ser influenciado e regulado também pelo aumento dos preços na área central⁶⁵.

Ao observar a atuação do mercado imobiliário, seja nas grandes, médias ou pequenas cidades, observa-se que, em alguns casos, este mercado age com incertezas, por exemplo, quando há boatos que chegará infraestrutura em determinada localidade, assim como uma rede de serviços, comércio, industrialização, enfim, impulsionando a atuação destes promotores imobiliários nas localidades. Neste sentido, o mercado pode ser considerado oscilante, à medida que há possibilidade de valorização, caso as expectativas sejam supridas e materializadas, ou desvalorização, caso a expectativa não seja suprida.

Dessa forma o promotor imobiliário, em alguns momentos, passa a adquirir determinadas áreas na cidade em busca de uma valorização futura, neste sentido a valorização da gleba é antecipada em função das mudanças na estrutura urbana que futuramente devem acontecer. Sendo assim, o especulador se dispõe a esperar por esse tempo, mesmo que seja muito longo (SINGER, 1982).

Um exemplo de atuação incerta, por parte do mercado imobiliário, se refere à área de um dos bairros pesquisados: a área composta pelo João Braz, Liberdade e Silvestre. Havia especulações, até 2009 – 2010 que o curso de Medicina, recente na UFV, se instalaria nas proximidades de Silvestre (Anexo 10). De início, com todos estes boatos, pequenos empreendedores especularam e tentaram desviar pequenos investimentos para as localidades, principalmente nas proximidades da Faculdade particular – UNIVIÇOSA⁶⁶. Segundo Hermann e Haddad (2005), alterações espaciais futuras em determinadas localidades, assim como a sua simples expectativa, podem sim alterar o valor final do imóvel.

⁶⁴ Acredita-se que quando um solo urbano é muito procurado, e muito utilizado, acaba-se por agregar valor a este.

⁶⁵ Este exemplo de relação entre a periferia e centro se refere a um prognóstico para a cidade de Viçosa – MG, podendo em alguns casos, não ser aplicado e observado em outras cidades brasileiras.

⁶⁶ Os investimentos seriam, por exemplo, as construções de barzinhos, lanchonetes, habitação.

No entanto, as expectativas têm sido frustrantes, pois o curso de Medicina até agora não se instalou ali, ficando sediado na UFV mesmo. Sendo assim, não se sabe até que ponto os possíveis investidores terão um retorno do que já haviam feito ali na expectativa do lucro/retorno causado por essa possível expectativa da instalação do curso de medicina nas imediações.

Referente ao intenso processo de adensamento urbano no bairro Centro, acredita-se que a tentativa de estimular o crescimento da cidade para além da área central poderia ser uma alternativa viável, na medida em que contribua para “desafogar” a área central, melhorar a qualidade de vida nesta e permitir que mais pessoas tenham acesso a moradia e a uma cidade menos fragmentada e seletiva. A descentralização pode ser materializada a partir do momento em que se começa a desestimular o crescimento de determinadas áreas e concomitantemente, estimular o crescimento de outras.

Para desestimular o crescimento de determinadas localidades no interior da cidade o trabalho se propôs a trazer para o debate algumas possíveis sugestões. Poderia aumentar-se as exigências para a construção tais como: exigir elevadores, áreas de afastamento, obrigatoriedade de infraestrutura particular, obrigatoriedade de arborização, padrões urbanísticos mais rigorosos. Mas de nada adianta impor novas leis e regras se não houver uma fiscalização eficiente, que vise a contribuir para o ordenamento urbano.

Vale salientar, porém, que todo processo, tanto de descentralização quanto de centralização, com destaque para este último, requer uma atenção especial e um acompanhamento, pois quando você atrai a atividade imobiliária para um determinado local há, conseqüentemente, impactos: elevação do preço, aumento da especulação, valorização em demasia, ou uma desvalorização do local, a partir do momento em que não há infraestrutura que atenda as demandas da população local, principalmente da população mais recente. É necessária então uma atuação mais significativa do Poder Público, verificando e acompanhando em que medida a atividade imobiliária tem contribuído para o mal estar social e como esta tem se desenvolvido.

Outro aspecto, ou instrumento extremamente importante para o planejamento da cidade no geral, incluindo a cidade de Viçosa, seria o reconhecimento das terras urbanas, na tentativa de se organizar o espaço urbano, propondo o direcionamento das ações a serem materializadas, assim como possíveis locais para o direcionamento da atividade imobiliária. A questão fundiária é importante tanto para a organização do espaço quanto para a definição das obras a serem realizadas, pensando o espaço tanto

para as diferentes idades (crianças, jovens, adultos, idosos) como para os diferentes usos (áreas de lazer públicas, Zona de Interesse Social, saúde, educação, enfim). Neste sentido, pode-se afirmar que a planta cadastral fundiária é essencial para o desenvolvimento do planejamento.

Correia (2002), também afirma ser essencial para o planejamento e gestão urbana conhecer a estrutura fundiária da cidade e do município em geral, na tentativa de estabelecer uma nova função social na cidade e também (re)ordenar o espaço urbano como um todo. É importante saber, ter um conhecimento de quem são os proprietários da terra urbana, como estão sendo utilizados, concebidos estes vazios urbanos. A programação do uso do solo, para Correia (2002), deve prever uma série de **atividades seqüenciais**, com a finalidade de assegurar que as áreas na posse municipal irão corresponder aos anseios e necessidades da comunidade⁶⁷.

O autor também ressalta a importância da produção de um cadastro, levantando os dados referentes ao território, pois assim, poderia conhecer e ordenar de maneira eficiente a cidade. Neste sentido, Correia (2002) acredita que os instrumentos de reordenamento da divisão da propriedade, assim como instrumentos de tributação, em certa medida, estão atrelados a disponibilidade de informação cadastral⁶⁸ atualizada.

A informação cadastral⁶⁹ facilita ainda a aquisição de solos pelos municípios, na tentativa de satisfação de usos públicos e também como vista à constituição de reservas de solos municipais. Vale salientar ainda, que o fichero da base cadastral⁷⁰ ao ser permanentemente atualizado permite a busca por informações relativas às características biofísicas, aos usos e ocupações do solo, suas alterações e tempos processuais, valores, dimensões e forma e localização.

Ao se conhecer, localizar onde estão os vazios urbanos, assim como localizar quem seriam os responsáveis por determinados imóveis, e a forma como tem sido apropriados e concebidos, o Poder Público poderia perceber, com mais clareza, os processos que têm sido engendrados na cidade; a possibilidade do Estado adquirir

⁶⁷ Ou seja, planejar aquilo que pode e o que não pode ser realizado no âmbito do uso do solo.

⁶⁸ Segundo o autor, as informações cadastrais ainda permitem um caráter regulatório e de controle.

⁶⁹ Nesta base cadastral deverá constar: terrenos baldios, áreas de domínio privado do Estado e propriedades do setor privado.

⁷⁰ Para ao autor a informação cadastral requer um registro dinâmico e formatado, permitindo uma atualização permanente e uma consulta acessível por todos os agentes de desenvolvimento urbano interessados.

determinados terrenos ou imóveis na tentativa de controlar os preços de determinadas localidades em épocas de especulação exarcebada, ou destiná-los a materialização de Áreas de Interesse Especial.

Vale destacar também que, a atualização diária da planta cadastral fundiária permite ainda ao Poder Público verificar em que medida tem se materializado o problema das construções irregulares pelo município, presentes tanto no Centro quanto no bairro João Braz (Anexos 4 e 5), tentando estabelecer um controle urbanísticos maior sobre tais empreendimentos.

Sendo assim, pode-se mencionar que essa etapa é de suma importância na execução de medidas de caráter regulatório e de controle para que os poderes públicos contribuam para criar o ambiente urbano desejado. Sua ausência poderia implicar em problemas burocráticos no trato dos proprietários e no zoneamento dos usos do solo.

Referente à cidade de Viçosa – MG, algumas ações mais pontuais tem sido materializadas no que concerne a atualização do cadastro fundiário. O anexo 11 traz uma reportagem referente à regularização fundiária em Viçosa. A proposta inicial seria o levantamento dos terrenos da cidade que não possuem registro no cartório de imóveis, e posteriormente contactar o proprietário na tentativa de que este obtenha o registro formal. De acordo com a reportagem, os bairros com maior demanda de regularização seriam: Amoras, Posses, Bela Vista, Carlos Dias, Sagrada Família, São José do Triunfo, Bom Jesus, Cachoeirinha, Silvestre, Vau –Açu. Contudo, segundo a reportagem, a regularização será universal e qualquer bairro poderá ser atendido.

Referente ao uso e ocupação do solo na cidade de Viçosa, uma modificação na atual Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 1.420/2000) tem gerado polêmicas e repercussões entre técnicos, agentes executivos e pesquisadores atualmente. Um dos projetos de modificação dispõe sobre o alargamento das vias/e ou passeios localizados na zona central, e a partir do momento em que o empreendedor deixar um recuo de até dois metros, será concedida uma compensação de até vinte por cento no potencial construtivo da edificação (Ver anexo 12 e 13). Ainda de acordo com as reportagens contidas nos anexos 12 e 13, o fluxo de pedestres e de veículos vem se tornando cada vez maior, neste sentido o maior recuo das edificações, e conseqüentemente o alargamento das vias e/ou calçadas na zona central, seria uma das alternativas para o embate.

No entanto, há de se refletir se tal proposta não se apresenta equivocada. Suponha-se uma edificação que mantenha um recuo de dois metros e seja concedida

uma compensação de vinte por cento, para uma edificação de 10 pavimentos isso resultaria em um acréscimo de mais dois pavimentos. O projeto propõe o afastamento com o intuito de melhorar a fluidez no trânsito e pedestres, mas ao conceder a compensação de vinte por cento, acaba por agregar mais pessoas ao centro, ou seja, ao mesmo tempo em que as vias e calçadas são alargadas, mediante o recuo das edificações, mais pessoas e veículos são acopladas a estas, devido ao aumento do número de pavimentos e conseqüentemente de apartamentos.

Realmente o afastamento do empreendimento seria interessante tanto para circulação de pedestres quanto de veículos, haja vista as ruas e calçadas estreitas projetadas na cidade. Este afastamento deveria sim ser obrigatoriedade, e se fosse necessário atribuído a Lei de Uso e Ocupação, como mais um padrão urbanístico, porém não deveria ser atribuída uma compensação a quem respeitar esta Lei, pois ao fazer isso o Poder Público acaba por se mostrar estritamente equivocado. Se o projeto de Lei debatido prevê a melhoria da circulação no Centro, não faz sentido a compensação de até vinte por cento para os empreendimentos que respeitarem este projeto de Lei, haja vista que, através desta compensação se estaria aumentado ainda mais o número de pedestres e possíveis veículos transitando no Centro. Se o Projeto de Lei prevê uma melhoria na circulação no Centro, dado o intenso adensamento que este vem passando, não entende-se o porque da compensação.

De certa forma, o adensamento na área central, em partes, ainda pode continuar comprometido, haja vista que, esta área tem materializado um número cada vez maior de edificações. Neste sentido, vale a pena refletir se tal projeto de lei se mostra totalmente adequado à realidade, tendo em vista a forma como o Centro tem sido cobiçado pelos interesses capitalistas.

Diante de todas as idéias explanadas anteriormente, sugere –se que o espaço urbano, mediante a intervenção do Poder Privado e as conseqüências de sua atuação, tem sido palco de diversas atuações e interesses, havendo, dessa forma, a necessidade de se (re)formular novas formas de se pensar este espaço urbano. Para Baltrusis (2006), um dos principais desafios para os planejadores urbanos seria a utilização de instrumentos urbanísticos na tentativa de que a propriedade cumpra a sua função social, diante de todos os processos engendrados na cidade, principalmente, processos capitalistas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em suma, o trabalho em questão, ao trazer para o debate o processo de urbanização de dois bairros da cidade, o Centro e o João Braz, buscou, de certo modo, elucidar a forma como tem sido materializada este processo mediante a atividade imobiliária. Ao observar a atividade imobiliária nos dois bairros, um periférico, João Braz, e o outro central, constata-se que ambos tem passado por transformações significativas por força da dinâmica imobiliária.

O bairro João Braz tem sido palco de várias construções de habitações de caráter multifamiliar – pequenos predinhos, tendo como agentes imobiliários pequenos construtores e incorporadoras além, principalmente, de construtores autônomos. Já o bairro Centro tem abarcado não somente a atuação de construtores autônomos, mas também de grandes incorporadoras e construtoras. Em ambos os bairros, as construções que tem sido engendradas atualmente se caracterizam por edificações multifamiliares, prevalecendo dessa forma, uma tendência a verticalização e ao simbolismo da modernidade.

Há nesse sentido, uma proliferação de pequenos predinhos no bairro João Braz e construções de médio padrão no Centro, fazendo com que alguns locais destes dois bairros se assemelhem a um verdadeiro canteiro de obras. Algumas áreas dos bairros pesquisados passam a ser tidas como um “negocio lucrativo”, principalmente no Centro, onde percebe-se uma liquidez muito rápida dos empreendimentos.

No entanto, como já mencionado anteriormente, é a população local que acaba por arcar com os custos onerosos do simbolismo de modernidade aderido a cidade. Espaços cada vez mais fragmentados, seletivos, especulados, com uma maior pressão sobre o setor de infraestrutura, problemas na circulação interna da cidade: trânsito pedestres, enfim. Caracterizando uma cidade estritamente dual, sob o ponto de vista da distribuição espacial de serviços, infraestrutura, população e urbanístico.

Como destacado anteriormente no trabalho, não se sabe ao certo, se a infraestrutura local de ambos os bairros será suficiente para atender a toda demanda populacional que tem migrado para estas localidades. Já se sabe que a cidade já tem tido sérios problemas de circulação, em razão do aumento do número de automóveis e pessoas circulando de forma mais intensa no Centro e adjacências. E também pelo fato da cidade possuir ruas/vias e calçadas muito estreitas, fruto de uma urbanização, em muitos locais do Centro, datada do século XIX.

Cabe destacar ainda, que o processo de adensamento urbano no bairro Centro, tem materializado um embate contínuo entre o “novo” e o “velho”, tendo uma proeminência e uma força maior do “novo” sobre o “velho”. Não se pode afirmar ao certo, até que ponto o avanço da atividade imobiliária sobre o patrimônio histórico cultural não tombado da cidade pode implicar na perda da identidade histórica cultural, não só da população local, mas da cidade como um todo. Já se sabe que grande parte dos casarões de caráter histórico já foram derrubados, e com eles parte da história e identidade da cidade. E isso se torna preocupante tendo em vista que é na área central que estão localizados a maior parte destas edificações de caráter histórico, e é justamente a área que tem abarcado uma maior atuação dos promotores imobiliários.

A partir do momento em que a cidade é vista como um grande negócio tende a fazer prevalecer o interesse econômico, o que representa a proeminência do valor de troca em detrimento ao valor de uso, sobretudo no que afeta às demandas sociais mais prementes, como saúde, moradia, lazer, entre outros; não havendo, assim, maiores preocupações quanto ao fato se determinada ação pode implicar em efeitos negativos para a sociedade, interessando somente o capital e lucro dos investimentos.

O trabalho em questão, diante dos dados coletados, pressupõe que o fator localização tem tido um peso ímpar sobre a decisão de futuros empreendimentos na cidade de Viçosa, daí, a importância que o Centro da cidade tem ganhado no cenário atual da atividade imobiliária, haja vista que é nesta localidade que se encontram concentrados grande parcela do setor de comércio, serviços, lazer, assim como a proximidade com a UFV.

O fator localização também tende a interferir no mecanismo de preços de algumas parcelas da cidade de Viçosa. Apartamentos residenciais semelhantes a apartamentos que são construídos em bairros mais periféricos, tem tido um acréscimo significativo no seu valor final. Acredita-se que esse acréscimo seja oriundo do fator localização, ou seja, o proprietário tende a pagar pelas amenidades urbanas, digamos positivas, que normalmente são veiculadas via propagandas de marketing elaboradas pelos responsáveis pela construção.

Outro aspecto importante que o trabalho procurou destacar se refere à concepção de que a cidade tem sido concebida como mercadoria, como um negócio para empreendedores, tornando-se, assim, fragmentada, hierarquizada e seletiva. Em partes, o Centro de Viçosa tem sido concebido como um espaço lucrativo, e não somente o Centro. De acordo com os dados coletados, alguns pontos do João Braz

também tem tido um caráter mercadológico, e se há construções em um nível mais elevado é porque há uma demanda disposta a pagar por elas. Referente à fragmentação, hierarquização e seletividade, dados os altos valores que tem alcançado os imóveis no Centro, pode-se mencionar que, este mecanismo de preços tende a selecionar parcelas da população viçosense que poderão residir nesta localidade ou não. Transformando parcelas da cidade em locais seletivos e hierarquizados, sob o ponto de vista de acesso a população local. De acordo com o perfil e preço, as moradias no Centro tem se destinado a um público alvo, os estudantes universitários. Estes normalmente não compram as residências, quem as adquire são os denominados investidores, entretanto ficam responsáveis por pagarem o aluguel, sendo que em alguns casos o valor do aluguel é dividido com os demais que residem no apartamento.

Referente à atuação das incorporadoras/construtoras no bairro João Braz, de acordo com as informações obtidas, apenas uma empresa já havia realizado empreendimentos nas localidades do João Braz. No entanto, a maior parte das incorporadoras que responderam ao questionário alegou ter interesse no bairro João Braz e adjacências caso haja demanda populacional para estes bairros.

Sendo assim, a comparação entre os dois bairros procurou destacar que a atividade imobiliária ao atuar no espaço urbano tende a modificar e redefinir boa parte da organização socioespacial, e que em ambos os bairros a atividade imobiliária tem sido marcada pela construção de edifícios de caráter multifamiliar, o que tem induzido um maior desenvolvimento e certa diversificação do setor de serviços na cidade, potencializando ainda mais o uso privado e mercantil do solo urbano, pressionando a qualidade de vida urbana e a reprodução social, como bem se pode perceber pela correspondente valorização econômica da terra, trânsito intenso e cada vez mais lento, poluição visual, sonora e do ar - sobretudo na área central - transformação dos poucos lugares de encontro público em lugares de passagem – a exemplo do que se verifica nas praças da cidade -, entre outros.

Isto revela um recrudescimento dos processos de apropriação privada da terra e da especulação imobiliária na cidade, impondo um uso intensivo do uso da terra pelo capital fundiário e o mercado imobiliário, processo que, no entanto, tem se dado sem maiores preocupações com a qualidade socioambiental onde se realizam tais empreendimentos, sugerindo restrições e mesmo distorções ao nível do planejamento urbano, evidenciando assim certa ausência de uma política urbana social e territorialmente responsável e conseqüente. Essa dinâmica mercadológica-construtiva da

cidade sugere-nos a idéia de sua mortificação, de sua fragmentação e adequação aos interesses de frações hegemônicas do capital da economia urbana local.

Diante de todos os resultados apresentados alega-se que este trabalho não possui um caráter totalmente conclusivo. Assim sendo, ele pode se transformar em um elemento a mais diante da tentativa de compreensão dos fenômenos que ocorreram e que vem ocorrendo nas localidades pesquisadas. Portanto, ele representa muito mais uma contribuição para novas pesquisas, suscitando questionamentos sobre a forma de gestão da cidade e da sua configuração urbana, mais especificamente do Centro e do bairro João Braz.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Rodrigo Cortes. A produção do espaço urbano e as dinâmicas imobiliárias no bairro do Cabula – Salvador/BA. In: Congresso Brasileiro de Organização do Espaço, 1, 2010, Rio Claro, São Paulo. **Anais...** Rio Claro, 2010, 1, p. 4455 – 4465.

BAGGIO, Ulysses da Cunha. Da cidade planejada às espacialidades irrequietas: subversão e apropriação sócio-espaciais em Belo Horizonte, MG. **GEOUSP – Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 25, p. 9 – 21, 2009.

BALTRUSIS, Nelson. A valorização fundiária da propriedade urbana. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n. 16, p. 121 – 139, 2006.

BOTELHO, Adriano. A cidade como negocio: uma produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v.18, p. 15 – 38, 2007.

BRAVIN, Nilvam Jerônimo Ribeiro. O espaço urbano: da construção e valorização a problemática habitacional. **OBSERVATORIUM: Revista Eletrônica de Geografia**, v. 1, n. 2, p. 105 – 117, jul. 2009

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. O processo de urbanização visto do interior das cidades brasileiras: a produção, apropriação e consumo do seu espaço. In _____ . **Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos**. São Paulo: Studio Nobel, 1992. p. 45 – 70.

CARDOSO, Aduino Lucio. Reforma Urbana e Planos Diretores: uma avaliação da experiência recente. **Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, ano 11, n. 1 e 2, 1997. p. 81 – 111

CARDOSO, Andréia Cristina B. Reestruturação Urbana e a Produção da Segregação Socioespacial em Poços de Caldas – MG. In. SIMPOSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 10, 2007, Florianópolis, **Anais...** Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, 2007, p. 3 – 18.

CARVALHO, Aline Werneck Barbosa de. A transferência do potencial construtivo como mecanismo de preservação do patrimônio cultural: uma experiência concreta em Viçosa. **Minha Cidade**, ano 4, vol. 7, fev. 2004. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/04.043/2020>>. Acesso: 18 jun. 2010.

CORREIA, Paulo V. D. O solo no planejamento e gestão urbanístico. In _____ **Políticas de solos no planejamento municipal**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2002. p. 65 – 88.

HERMANN, Bruno M; HADDAD, Eduardo A. Mercado imobiliário e amenidades urbanas: a view through the window. **Estudos Econômicos**, São Paulo, v. 35, n. 2, p. 105 – 117, jul 2005.

LEFEBVRE, Henri. A sociedade burocrática de consumo dirigido. In. - _____ . **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Editora Ática, 1991. p. 77 – 108.

LEI n. 1.420/2000 - **Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa**. Disponível em: <<http://camaravicoso.mg.gov.br>> Acesso em: out de 2010.

MARICATO, Ermínia. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em Perspectiva**, v.14, n.4, p. 21 – 33. 2000.

OLIVEIRA, Livia Faria; CARVALHO, Aline Werneck Barbosa de. **Novos modos de morar**: um estudo da evolução do edifício residencial multifamiliar em Viçosa – MG, a partir da década de 1970. Viçosa – MG, Relatório de Pesquisa, 2005. 123p.

PANIAGO, Maria do Carmo Tafuri. **Viçosa – Mudanças sócio – culturais**: evolução histórica e tendências. Viçosa (MG): Editora UFV, 1990.

PEREIRA, Gislene; SILVA, Madianita Nunes da. Mercado imobiliário e estruturação do espaço na Região Metropolitana de Curitiba. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, n. 18, p. 77 – 93, 2007.

RAMOS, Aluiso Wellichan. **A cidade como negócio: aspectos da atuação do setor imobiliário e da relação público – privado na barra funda e na água branca – município de São Paulo – um exame crítico da operação urbana água branca e do “projeto bairro novo”**. 2006. 286p. Tese de Doutorado (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo – USP, São Paulo, 2006.

RAMIRES, Julio Cesar de Lima. 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. jul/dez. 1997.

REZENDE, Lidiane Nery de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. Expansão metropolitana, a habitação e a construção de sonhos de consumo: notas a partir de Alphaville. In. COSTA, Heloisa Soares de Moura (org); COSTA, Geraldo Magela; MENDONÇA, Jupira Gomes de; MONTE-MÓR, Roberto de Melo. **Novas Periferias Metropolitanas**. Belo Horizonte: Editora C/ Arte, 2006. p. 445 - 464.

RIBEIRO FILHO, Geraldo Browne. **A formação do espaço construído: cidade e legislação urbanística em Viçosa**, MG. 1997. 205p. Dissertação de mestrado (Mestrado em Urbanismo) – Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, Rio de Janeiro, 1997.

SABOYA, Renato. **Outorga onerosa do direito de construir**. Artigo disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/03/outorga-onerosa-do-direito-de-construir/>>. Acesso: 10 set. 2010.

SERVIÇO AUTONOMO DE AGUA E ESGOTO – SAAE. Disponível em: <<http://www.saaevicoso.com.br>> Acesso: 20 mai. 2011.

SANT'ANA, Maria Josefina Gabriel. Dinâmica socioespacial, habitação e família na metrópole do Rio de Janeiro. **Cadernos Metr pole**, São Paulo, n. 4, p.135 – 158, 1999.

SILVA, Carlos Alberto Franco. O capital Incorporador e a Segrega o Social do espaço urbano. **Boletim Goiano de Geografia**, Goiânia, v. 12, n. 1, p. 53 – 63, jan./dez 1991.

SILVA, Eduardo Mariano da. **Novos fixos gerando novos fluxos**: o caso das institui es de ensino superior ESUV e UNIVICOSA e as transforma es sócio-espaciais no distrito de Silvestre - Viçosa – MG. 2008. 51f. Monografia (Bacharelado em Geografia) - Curso de Geografia, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Viçosa (MG), 2008.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. 2 ed. In. MARICATO, Ermínia. **A produ o capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Editora Alfa – Omega, 1982.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Das tribos a “globaliza o” – aventura humana e o papel das cidades. In. _____ ABC do desenvolvimento urbano. Rio de Janeiro: Editora Bertrand Brasil, 2008. p. 153 – 166.

SOUZA, Marcelo Lopes. Os conceitos de planejamento e gestão urbana. In. _____. **Mudar a cidade: uma introdu o crítica ao planejamento e   gestão urbanos**. Rio de Janeiro: Editora Bertrand Brasil, 2006. p. 45 – 55.

TORRES, Haroldo da Gama; GONÇALVES, Renata. O mercado de Terras em São Paulo e a continuada expansão da periferia. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v.9, n.2, nov 2007.

VALENÇA, Marcio Moraes. Habita o: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. **Cadernos Metr pole**, São Paulo, n. 9, p. 165 – 171, jan/jun 2003.

VILLAÇA, Flavio. A Terra Urbana. In _____. **O que todo cidadão precisa saber sobre Habita o**. São Paulo: Global Editora, 1986. p.115 – 120

VILLAÇA, Flavio. A habita o e a cidade. In _____. **O que todo cidadão precisa saber sobre Habita o**. São Paulo: Global Editora, 1986. p.83 – 114.

VILLAÇA, Flavio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

Anexos

Anexo 1

Relação dos **Bens Móveis Tombados** pelo município de Viçosa – MG

Fonte: Departamento de Patrimônio - PMV

Bem Tombado: **Colégio Viçosa**

Localização: Avenida Gomes Barbosa – Centro

Ano do tombamento: 1999

Bem Tombado: **Casa Arthur Bernardes**

Localização: Praça Silviano Brandão – Centro

Ano do tombamento: 1999

Bem Tombado: **Escola Municipal Dona Nanete**

Localização: Avenida Gomes Barbosa – Centro

Ano do tombamento: 1999

Bem Tombado: **Escola Municipal Ministro Edmundo Lins**

Localização: Avenida Santa Rita – Centro

Ano do tombamento: 1999

Bem Tombado: **Estação Ferroviária de Silvestre**

Localização: Rua José Lustosa – Silvestre

Ano do tombamento: 2001

Bem Tombado: **Balaustrada**

Localização: Avenida Bueno Brandão – Centro

Ano do tombamento: 2000

Bem Tombado: **Parque Tecnológico de Viçosa – CENTEV**

Localização: Silvestre – Novo Silvestre

Bem Tombado: **Estação Ferroviária de Viçosa**

Localização: Praça Marechal da Fonseca – Centro

Ano do tombamento: 1999

Bem Tombado: **Capela Nosso Senhor dos Passos**

Localização: Rua dos Passos – Centro

Ano do tombamento: 2004

Bem Tombado: **Edifício Arthur Bernardes**

Localização - Campus da UFV

Ano do tombamento: 2001

Bem Tombado: **Casa 119**

Localização: Rua Gomes Barbosa – Centro

Ano do tombamento: 2004

Bem Tombado: **Casa 129**

Localização: Rua Gomes Barbosa – Centro

Ano do tombamento: 2004

Bem Tombado: **Casa 254**

Localização: Avenida Bueno Brandão – Centro

Ano do tombamento: 2006

Bem Tombado: **E.M. Coronel Antonio da Silva Bernardes – CASB**

Localização: Rua Benjamim Araujo – Centro

Ano do tombamento: 2004

Bem Tombado: **Fachada casa sede do primeiro hospital de Viçosa**

Localização: Praça Emilio Jardim – Centro

Ano do tombamento: 2004

Bem Tombado: **Volumentria da ala antiga do Hospital São Sebastião**

Localização: Rua Tenente Kummel – Centro

Ano do tombamento: 2008

Preços de imóveis continuam às alturas em Viçosa

Quem procura um imóvel para comprar em Viçosa não entende por que os preços estão sempre às alturas. Um apartamento de dois quartos, no Centro, pode custar 90 mil reais ou mais. Se for de três ou quatro dormitórios pode estar à venda por 150 mil, duzentos, 250 mil ou mais. Curioso é que a relação custo/área mostra que o metro quadrado é comercializado a 1,85 pra cima. Em outras palavras, um apartamento de um quarto, que mal cabe um casal, pode custar mais de 2 mil reais o metro quadrado.

Muitos debates aquecem o mercado imobiliário em Viçosa. Os altos salários pagos a professores da UFV (Universidade Federal de Viçosa) no final da década de 70 e princípio dos anos 80 são citados como um fator que pesa e se arrasta há anos. No mesmo período surgiram as imobiliárias e, como atravessadoras ou intermediárias, passaram a ter um papel crucial nos elevados preços. Os intermediários ganham dinheiro com o capital alheio, mas precisam fazer com que ele se valorize; quanto maior o capital maior o lucro, para todos. E os atravessadores permanecem inflacionando o mercado. Em Viçosa muito mais.

Se um determinado cidadão anuncia seu imóvel por determinado preço, com a intermediação de um corretor o preço pode ser elevado ao quadrado. Isso não está restrito a vendas apenas, mas a aluguéis também. O papel do corretor, apesar de ser útil para o mercado, tem sido criticado no município.

Em Juiz de Fora, na avenida Rio Bran-



Imóveis colocados à venda, uma rotina em Viçosa nas últimas décadas

co, ou no bairro Bom Pastor, locais valorizados com destaque na cidade, é possível comprar imóveis mais baratos que em Viçosa. Um apartamento com cerca de 150 m² na rua João Penido Filho, na praça do bairro Bom Pastor, custa em torno de 180 mil reais. O imóvel, padrão elevado, fica num dos locais mais visados da cidade. Em Viçosa, um apartamento equivalente, nas

praças de Rosário ou Silviano Brandão, não sai por menos de 220 mil.

É comum viçosenses procurarem imóveis em Guarapani (ES) e Cabo Frio (RJ) para comprar. Em ambas as cidades, em avenidas beira mar, podem ser encontrados imóveis com preços semelhantes aos comercializados em Viçosa. No bairro Braga, muito valorizado em Cabo Frio,

apartamentos de dois dormitórios são vendidos a 80 mil reais. No condomínio Dunas Garden 2, no mesmo bairro, casas de três quartos têm um custo de 100 mil. Vale lembrar que Cabo Frio tem 150 mil habitantes e é um local turístico mais valorizados do País. E Viçosa, o que oferece em relação à cidade fluminense?

Também em Belo Horizonte os preços de imóveis estão mais baixos que em Viçosa, nas mesmas proporções. Em bairros como Savassi, Lourdes e outros centrais são comercializados apartamentos em melhores condições. Um engenheiro viçosense, que residia na capital mineira por uns tempos, está de volta. Ele disse "que a melhor praça para vender imóveis é Viçosa". Ele desistiu do ramo lá.

E é exatamente por isso que muitos viçosenses já estão comprando imóveis em outras cidades. Um professor da Universidade Federal de Viçosa revelou que, para investimento, quem compra imóvel em Viçosa perde muito dinheiro. "Eu penso que comprar imóvel aqui é pagar pelo que não vale. Eu não penso nisso".

O mercado funciona pela relação entre oferta e procura. Se a oferta é maior, os preços tendem a cair; se a procura for maior, os preços tendem a subir. No entanto, no campo de imóveis em Viçosa, a relação para o equilíbrio de mercado não funciona assim. Os preços permanecem altíssimos, independente se a oferta for maior que a procura. Fica o alerta para compradores, a fim de que pesquisem e saibam o que estão pagando.

(Lúcio Sant'Ana)

Caixa financia construção de 70 apartamentos em Viçosa

Um convênio para financiar a construção de 70 unidades habitacionais em Viçosa foi assinado na última quarta-feira, 7, entre a Caixa Econômica Federal e a Construtora Andrade & Rodrigues, dessa cidade. O primeiro desse porte assinado em Viçosa, o convênio viabiliza um empreendimento de quase R\$ 9 milhões. **Outro destaque é que se trata do primeiro imóvel local financiado pela Caixa ainda na planta.**

Participaram da cerimônia de assinatura o prefeito da cidade, Raimundo Nonato Cardoso; os sócios da Construtora Andrade & Rodrigues, Arnaldo Dias de Andrade e Aldair Pinheiro de Souza; o superintendente regional da Caixa no sudeste de Minas, Constantino Dias Neto; a gerente geral da Agência Viçosa, Edma Gaspar; e ainda proprietários de imobiliárias e funcionários do instituto.

O imóvel em questão é o residencial **Jornalista Nicolau Neto** (foto), situado à rua **Gomes Barbosa, nº 619**, no centro de Viçosa, que será composto por apartamentos de 2 e 3 quartos, com garagem e alto padrão de acabamento. A entrega dos apartamentos está prevista para outubro de 2010 e o valor médio das unidades é de R\$ 128 mil.

A gerente geral da agência da Caixa em Viçosa, Edma



Gaspar, ressaltou a importância deste primeiro empreendimento da cidade a ser financiado na planta. "Esta parceria da Caixa com uma construtora sólida e conceituada traz ainda mais progresso para Viçosa e movimentação do crédito e o comércio da região", disse a gerente. O superintendente regional Constantino Dias Neto lembrou a crise financeira internacional ao comentar a transação, destacando que "nesse momento em que o país necessita de oferta de crédito, a Caixa não só vai injetar 90 bilhões de reais no crédito habitacional como também reduzir as taxas de juros nos finan-

ciamentos habitacionais e créditos comerciais para pessoas físicas e jurídicas".

FINANCIAMENTO

Segundo explicou a gerência da instituição bancária, o convênio assinado entre a Caixa e a construtora viçosense deriva-se de uma linha de crédito que viabiliza a produção de empreendimentos habitacionais, com financiamento direto às construtoras e para a comercialização das unidades habitacionais a pessoas físicas. Esta modalidade utiliza recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e financia ao mutuário até 90% do valor do imó-

vel. O prazo para pagamento é de até 360 meses, o que proporciona prestações menores para o cliente. As prestações são reduzidas na fase de construção (24 meses) e após entrega do imóvel, as prestações são decrescentes. É garantida a entrega do imóvel no prazo contratado, pois além de existir seguro de término da obra, a Caixa monitora todo o processo de construção.

O cliente pode amortizar/liquidar o empréstimo antecipadamente, com eliminação de encargos e juros e redução do prazo ou do valor da parcela e também poderá utilizar os valores do FGTS, observadas as condições estabelecidas na lei.

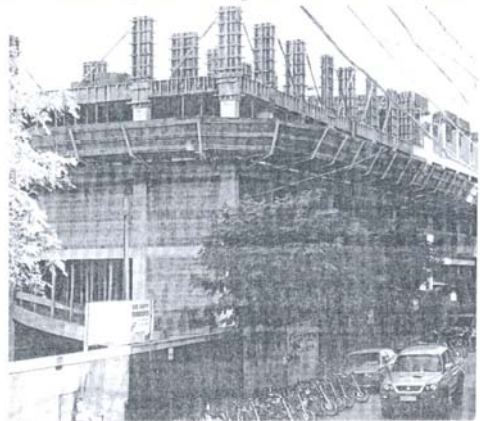
Fonte: Jornal Folha da Mata

Termo de Ajuste de Conduta pode resolver problema das construções irregulares em Viçosa

Em fevereiro desse ano, a Promotoria Pública de Viçosa determinou que fossem cumpridas pelo Iplam (Instituto do Planejamento Municipal) as leis municipais que versam sobre as construções urbanas. De acordo com as orientações da promotora Carolina Mendonça de Siqueira, o Iplam só poderia liberar o habite-se para os proprietários dos imóveis que estivessem regularizados, e caso a obra estivesse irregular, só poderia ser liberado através de parecer jurídico.

O habite-se é uma autorização concedida pelo Iplam à propriedade construída em conformidade com as normas municipais e dessa forma, pronta para ser habitada, daí o nome desse documento.

O processo para quem quer construir um imóvel em Viçosa é o seguinte: o dono do terreno apresenta o projeto da obra no Iplam, que faz uma análise desse projeto que em seguida encaminha para os órgãos competentes; se aprovado nesses órgãos, é liberado um alvará de construção; assim que a obra é finalizada, o proprietário se dirige novamente ao Iplam pedindo a concessão do habite-se; representantes do Iplam vão até a propriedade e, se a obra estiver de acordo com o projeto inicial, é liberado o habite-se, documento necessário para que o proprietário da obra requeira junto nas concessionárias as ligações de água, luz e esgoto.



Enquanto construções irregulares e de más qualidades pululam por todos os cantos da cidade, um grupo já grande de empreendedores controla grandiosos prédios (foto acima) como o situado na confluência da rua Vaz de Melo com a travessa Tancredo Neves, garantem os bons investimentos imobiliários em Viçosa.

Segundo o diretor do Iplam, **José Antônio dos Reis**, mais de 60% das construções de Viçosa estão irregulares. **"Há um problema sério de verticalização urbana e a infra-estrutura fica comprometida, pois não acompanha esse crescimento acelerado"**,

avalia. Ele enumera algumas soluções para esse problema, generalizado, da cidade; entre eles, aponta como mais urgente a aprovação do Plano Diretor de Viçosa, pela Câmara Municipal. Outra alternativa, que inclusive já está sendo estudada por uma

comissão do Iplam, é a aprovação de um Termo de Ajuste de Conduta, expediente que, segundo José Antônio, foi bem sucedido em outras cidades e pode perfeitamente ser adotado em Viçosa, com aprimoramentos específicos para o município.

PÓS-GRADUAÇÃO

Fonte: Jornal Folha da Mata - 2009

Ministério Público quer que Agentes Municipais paguem por omissão

O Ministério Público de Minas Gerais, através da promotora de Justiça Carolina Mendonça de Siqueira, da Comarca de Viçosa, no último dia 21/08/09, propôs uma Ação Civil Pública no Fórum de Viçosa, contra o município de Viçosa, por meio do Instituto de Planejamento Municipal (IPLAM) determinando que ele exerça a fiscalização prévia, concomitante e posterior de todas as obras urbanas no município (públicas e particulares, planejadas, em construção ou concluídas) e em cumprimento da Lei 1.410/2000, art. 6º, incisos II e IV e parágrafo único.

A Promotora de Justiça pede a aplicação de uma multa de 10 mil reais por cada obra não fiscalizada e que sejam responsabilizados por tais penas o município, o prefeito municipal e o diretor do IPLAM, de maneira solidária. Quer ela, também que a justiça determine a publicação do decisório nos jornais locais, sobre o cumprimento da legislação viçoense e da decisão judicial.

A ação pública proposta abrange três inquéritos civis ...07-2, ...08-0 e ...08-03.

O primeiro trata-se de um prédio construído na rua Dr. Raimundo Alves Torres, nº 45, de propriedade de Francisco Jerônimo, com diversas irregularidades, segundo a promotora, entre as quais: dimensões dos afastamentos laterais, taxa de permeabilidade, interrupção do livre fluxo de água de chuva e outras mais.

O proprietário do imóvel, em depoimento no MP, declarou que construiu conforme o previsto em planta e que até aquele momento não havia recebido o "habite-se".

O inquérito ...8-0, originou-se da representação feita por Teresa Cristina da Silva Soares, residente à Rua dos Passos, nº 222, em razão da estrutura de sua moradia estar totalmente ameaçada pela construção de um prédio, adjacente, por Eduardo Batista de Oliveira Santana. Tereza

Cristina diz que sua casa ficou ameaçada desde o momento que Eduardo começou a desartear o barranco. A PMV, por laudo de vistoria, constatou o risco de desabamento da casa de Tereza e, ainda, perigo para os transeuntes da Rua dos Passos.

O IPLAM afirmou que o processo de construção do prédio foi regularizado e que foi dado o "habite-se" em março último. Laudo da Defesa Civil, de 21/07/09 comprova que a estrutura da casa de Tereza está totalmente danificada. E a Promotora de Justiça diz que Tereza Cristina, não tem alvará de construção.

O inquérito ...080-3 refere-se a uma representação feita por Luis Henrique Gomide de Paiva, em 01/04/08, que afirma ter levado à Secretaria Municipal de Fazenda da PMV, por diversas vezes, informações sobre uma série de irregularidades na obra que se erguia à rua Senador Vaz de Melo, nº 133. Segundo Luis Henrique o prédio em questão era obra da empresa Incorporadora Irmãos Leis Ltda. e que as principais irregularidades da obra são: rampa de acesso à garagem invadindo o passeio, portão de acesso à garagem que se abre para fora da construção, atrapalhando o fluxo de pedestre, construção de quatro pavimentos acima do gabarito permitido para a região central da cidade, cobertura em desacordo com a legislação e outras irregularidades.

A Promotora de Justiça, em sua Ação Civil, faz duríssimas admoestações a toda a administração municipal viçoense que merecem destaques e que se seguem:

"Como dito, o Município não devia ter feito uso de seu poder de polícia para que a obra fosse adequada à lei. Caso isto não fosse feito, a Administração deveria ter aplicado sanções administrativas a Francisco Jerônimo da Silva pelo descumprimento da lei. E, em último caso, não deveria ter permitido a ocupação do edifício, ordenando a sua vacância até que todas as violações à lei

urbanística fossem sanadas.

A negação do "habite-se" e a anuência, ainda que de forma tácita, para a ocupação do edifício em condições irregulares leva ao total descrédito da legislação e da Administração Municipal como um todo. Esta conduta estimula a coletividade a desobedecer à legislação. Afinal, mesmo a lei não sendo cumprida, nenhuma sanção é aplicada.

A sociedade tem o direito de ver a legislação respeitada e cumprida pelo Poder Público e pelos administrados em geral. Apesar de o princípio da legalidade poder ser mitigado em razão da supremacia do interesse público e da razoabilidade, regra geral é que a lei se cumpra, especialmente pela Administração.

A Administração não atuou no sentido de resolver o problema ora apresentado. Ao contrário, manteve-se inerte, sem exigir adequações ou aplicar sanções, consentindo com o desrespeito à lei, e de certo modo, estimulando este comportamento pelos administrados. Além de ineficiente, esta postura fere o princípio da moralidade, posto que os servidores públicos têm o dever de zelar pelo cumprimento da lei e pelo bem-estar da coletividade em geral. O comportamento negligente não condiz com os preceitos éticos que devem embasar o trato dos interesses de ordem pública".

"A servidora do IPLAM Lúcia Maria Ferreira de Oliveira declarou expressamente que só há fiscalização esporádica pela Prefeitura, apenas nos casos de reclamações. Além disso, que a obra foi realizada em desconformidade com o projeto aprovado pela Administração.

Notificou-se Lúcia Maria Ferreira de Oliveira para prestar esclarecimentos, a qual foi ouvida às fls. 79/8. Declarou ter conhecimento de que houve reclamações dos vizinhos durante a construção. Após a conclusão da obra, iniciou-se reforma na parte superior do prédio. A planta original previa apenas uma

cobertura do telhado. "No ano de 2008, os proprietários começaram a construir um terraço completo. Apenas após denúncias foi realizada vistoria no local e apresentando projeto do terraço junto ao IPLAM. O projeto foi aprovado e encaminhado para o DEMA, já que havia proximidade com o ribeirão São Bartolomeu. Foi ocupada uma área maior do que a autorizada pelo IPLAM ao analisar a planta. Não foi pedido "habite-se" para o telhado. Por fim, a declarante informou que não é realizada uma fiscalização regular, mas apenas se houver reclamações acerca de irregularidades.

Segundo Lúcia, após a conclusão da obra, não é determinada sua demolição, mesmo sendo esta medida prevista pelo Código de Obras, no caso de graves irregularidades. Ressaltou a carência de servidores no IPLAM, o qual não tem sequer um veículo, e que as multas são aplicadas pela Secretaria de Fazenda. Não soube dizer se os proprietários do imóvel nº 133 foram multados, mas acredita que foram apenas notificados.

O Departamento de Fiscalização da Secretaria Municipal da Fazenda informou que nada se cobrou da Incorporadora Irmãos Leis Ltda. a título de multa pelas irregularidades detectadas.

As declarações prestadas por Melissa Maffia Maia são plausíveis e contundentes. De fato, não se pode exigir de fiscais que possuem apenas ensino médio conhecimento técnico para averiguar a regularidade das construções.

Não é necessário que se analise apenas a documentação dos projetos. É preciso que haja servidores da prefeitura junto às obras, visitando cada uma das construções para que seja possível constatar irregularidades.

Não se deve olvidar que nem a análise da documentação levada a cabo pela prefeitura se mostrou satisfatória, posto que se aprovou projeto irregular.

Prova da necessidade da vistoria in loco advém do próprio texto legal. Com efeito, o parágrafo único do art. 146 do Código de Obras determina que o servidor responsável pela fiscalização deve se identificar junto ao proprietário e ao responsável técnico pela obra.

A necessidade de servidor com conhecimento técnico do IPLAM nos procedimentos de fiscalização decorre da lei municipal, fato este que vem sendo descumprido e é reconhecido de forma categórica pela direção do instituto.

A fiscalização das obras apenas por fiscais da Secre-

taria de Fazenda realmente se limita a verificar se há ou não o alvará para construção, situação esta que não permite verificar se há ou não o bom cumprimento da lei.

A título meramente ilustrativo, a Lei Municipal 1.633/2004 prevê, em seu anexo II, o qual trata das infrações e penalidades, as sanções de multa e interdição nos casos de ocupação de edificação sem "habite-se". Nenhuma destas providências foi tomada pela Administração Municipal.

A servidora Lúcia, do IPLAM, declarou expressamente que não se aplica a sanção de demolição, apesar de legalmente prevista.


Nessa senda, há a necessidade de se otimizar a relação entre os vários órgãos da Administração Pública de modo a garantir o fiel cumprimento da lei, no que se refere à fiscalização das obras em Viçosa.

O que não se pode admitir é a continuidade do atual sistema de fiscalização municipal, que permite, a exemplo dos casos investigados nos inquéritos civis que acompanham a presente ação, uma atuação deficiente na verificação da regularidade de obras e construções, que acarretam prejuízos à ordem urbanística e, eventualmente, ao meio ambiente e a terceiros".


SAIBA COMO SE PREVENIR DA INFLUENZA A(H1N1)

A Influenza A(H1N1) é uma doença respiratória aguda e a transmissão ocorre de pessoa a pessoa, principalmente por meio de tosse, espirro ou contato com secreções respiratórias de pessoas infectadas.

Saiba como se prevenir da gripe adotando medidas simples:



Lave as mãos frequentemente com água



Ao tossir ou espirrar, cubra o nariz e a boca

Anexo 6

Viçosa é uma cidade que está em crescimento constante, fato que pode ser observado se levada em consideração a quantidade de obras em andamento, desde as áreas centrais até nos bairros periféricos. O que acontece é que este crescimento ocorre de maneira desordenada, com muitas dessas construções em condições irregulares. "Não tenho esses dados concretos, mas acredito que 50% das obras que estão acontecendo hoje no município estão irregulares", palavras do próprio diretor do Iplam (Instituto do Planejamento Municipal), José Antônio dos Reis, que tem uma noção da gravidade da situação.

As construções irregulares são um problema muito antigo em Viçosa, não se pode falar sobre essa ou aquela administração. No passado, muitos lotes das matrículas originárias foram desmembrados, criando-se assim inúmeras áreas e terrenos irregulares. É fácil detectar isso nos bairros João Braz, Cidade Nova, Amoras, dentre outros. Dessa forma, faz-se necessária a criação de leis que regularizem essas áreas, corrigindo esse erro do passado, mas que afeta a vida das pessoas nos dias de hoje.

Atualmente, a responsabilidade pela fiscalização das obras que não estão de acordo com o Código de Obras e Edificações do Município (Lei nº1633/2004) é do Departamento de Fiscalização e Tri-

Obras irregulares são "pedra no sapato" para a administração municipal

buto da Prefeitura Municipal de Viçosa. Porém, essa fiscalização não ocorre de maneira eficaz, pois não há um acompanhamento constante das obras e as notificações só ocorrem caso haja denúncia por parte de populares ou algum órgão específico (trânsito, ambiental, promotoria, etc) faça um pedido através de ofício.

O cidadão que quer construir em conformidade com a lei deve, primeiramente, ter o lote registrado em cartório e o projeto da obra assinado por técnicos capacitados (engenheiros, arquitetos). Depois, ele tem que procurar o Iplam para avaliação do projeto, caso seja aprovado, ele recebe o alvará de construção. Terminada a obra, se não houver nenhuma diferença em relação ao projeto aprovado inicialmente, o Iplam concede o habite-se e o proprietário fica autorizando a registrar o imóvel construído.

Esses são os passos para quem vai realizar obras estruturais em seus imóveis, porque as obras de manutenção são permitidas sem burocracia nenhuma.

Vale lembrar que Viçosa já tem um Plano Diretor elaborado, faltando apenas a aprovação na Câmara de Vereadores. O Plano Diretor poderia, se não acabar, pelo menos melhorar os inúmeros



Este puxadinho, no bairro Inácio Martins (Grotas dos Camilões), construído sobre a calçada, rente ao poste de iluminação, ilustra a audácia de alguns, que simplesmente ignoram o espaço público



Para burlar a fiscalização, muitos constroem apenas nos finais de semana, quando os fiscais da PMV estão "dormindo"



Várias edificações foram erguidas nesta área nobre da avenida Maria de Paula Sant'Ana, no Silvestre, na margem da BR-120, sem que autoridades municipais ou federais se manifestassem



Até o Hospital São Sebastião está construindo "um puxadinho" fora do alinhamento com seus demais prédios e sem obedecer o afastamento de lei

proprietário não age de má fé, mas simplesmente desconhece a maneira correta de construir. Seria feita uma ronda de fiscalização constante, sendo assim mais eficiente do que como acontece hoje".

ALGUNS EXEMPLOS

Na última edição deste periódico (2102, 12/06/2009), noticiou-se uma obra irregular que estava acontecendo na Rua Padre Alvaro Corrêa Bagez, no bairro Nova Era. Esse caso foi resolvido, pelo menos momentaneamente, pois o Departamento de Fiscalização notificou o responsável pela obra, e, como ele não cumpriu as determinações, na sexta-feira, 12, ele teve sua construção embargada, até que as medidas cabíveis sejam adotadas.

Mas existem outros casos em que as obras estão acontecendo sem o alvará do Iplam e nada aconsegue. São os casos de uma obra entre o nº 82 e 100 da rua Milton Bandeira, centro, e das obras que estão em andamento em Silvestre, um pouco depois do trevo, na Av. Maria de Paula Sant'ana.

As construções irregulares não atendem ao Código de Obras Municipal, que tem como objetivo principal assegurar e promover a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações, visando o seu bom desempenho tanto para seus usuários quanto para a cidade em geral. Dessas forma, acabam por colocar em risco a população.

Hoje, 19/06/2009 é o último dia para você fazer o cadastramento escolar



problemas urbanos detectados em Viçosa, inclusive em relação às construções. Para José Antônio, "é necessário que o Plano seja aprovado urgentemente, porque nele existem várias diretrizes que poderiam resolver os problemas urbanos. Para cuidar das obras irregulares, uma solução que está lá é transformar o Iplam em uma autarquia, o que permitiria que ele tivesse fiscais próprios. Esses fiscais, mais do que o "policimento", assumiriam um papel mais abrangente, com a fiscalização de orientação, que iria conscientizar a população sobre quais são os procedimentos corretos para uma obra. Muitas vezes, o

sexta-feira, 10 de setembro, 2004

Patrimônio notifica tombamentos de casas históricas

Em reunião realizada na noite de quarta-feira (8), a Secretaria Municipal de Cultura, Esporte, Lazer e Patrimônio – através do seu Departamento de Patrimônio – notificou o tombamento total de duas

casas de valor histórico na Rua Gomes Barbosa, Centro. Os imóveis vizinhos (números 119 e 129), adquiridos pela construtora Eric & Paiva, serão totalmente preservados e farão parte do projeto de construção de um prédio na parte de trás do terreno onde estão localizados. Um deles será a sede da própria empresa e o outro deverá abrigar um café ou um estabelecimento comercial do gênero.

Participaram desta reunião, ocorrida na sede da construtora, o secretário municipal de Cultura, Esporte, Lazer e Patrimônio – Marcelo Andrade, a chefe do Departamento Municipal de Patrimônio e presidente do Conselho Municipal de Patrimônio – Virgínia Bittencourt, membros deste conselho, proprietários das casas e os diretores da Eric & Paiva – Francisco Eric Kladt Kladt e Elcio César de Paiva Pacheco.

Segundo Virgínia, esta iniciativa é histórica em Viçosa, pois é a primeira vez que imóveis de valor histórico são preservados totalmente num projeto da iniciativa privada. A Incorporadora Lélis foi a pioneira ao pedir, no ano passado, o tombamento da fachada de uma casa do período colonial, localizada à Praça Emílio Jardim. Ela está sendo incorporada ao edifício construído no local.



As casas que serão preservadas pelo Patrimônio

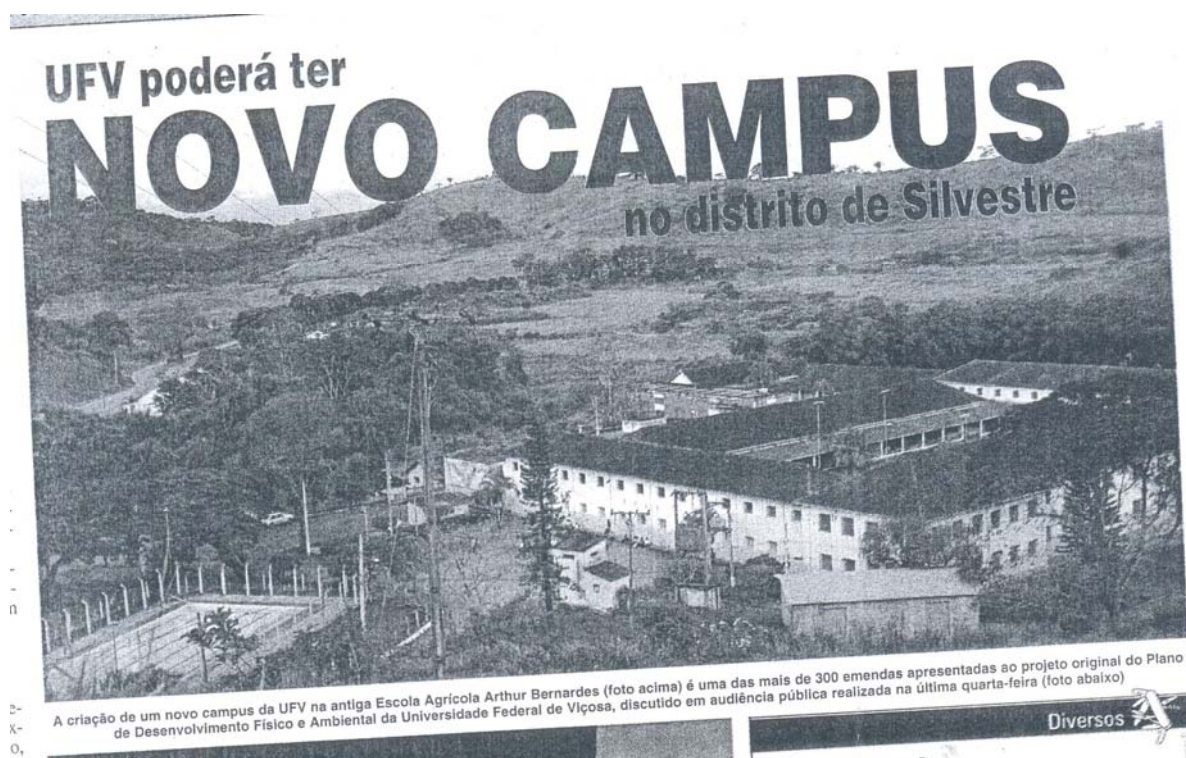
“Este é um presente para a cidade e a iniciativa merece ser elogiada, pois normalmente os construtores de Viçosa se repetem: demolem as casas e constroem prédios no lugar”, disse Virgínia, que atribui aos tombamentos uma vitória fruto de seis anos de intensa batalha do Conselho de Patrimônio para valorização dos bens históricos do município.

Os proprietários da construtora, que já pediram o tombamento de uma outra casa localizada na Avenida Bueno Brandão, elogiaram a iniciativa do Conselho de Patrimônio e disseram que estão dispostos a ajudá-lo na divulgação da idéia. “Queremos nos colocar à disposição para ajudar o Conselho, explicando e convencendo os proprietários de imóveis históricos da importância e das vantagens sócio-econômicas de preservar a memória da cidade”, disseram.

Projeto de Lei

Encontra-se na Câmara Municipal um Projeto de Lei 38/2004, do Executivo, voltado para a proteção do patrimônio histórico-cultural e ambiental de Viçosa. Ele tem como proposta dar ao município o poder de interferir nos projetos de construção civil que possam direta ou indiretamente afetar este tipo de patrimônio.

Anexo 10



A criação de um novo campus da UFV na antiga Escola Agrícola Arthur Bernardes (foto acima) é uma das mais de 300 emendas apresentadas ao projeto original do Plano de Desenvolvimento Físico e Ambiental da Universidade Federal de Viçosa, discutido em audiência pública realizada na última quarta-feira (foto abaixo)

Diversos

Fonte: Jornal Folha da Mata

Anexo 11

Regularização fundiária: vereadores discutem proposta para Viçosa

O ex-vereador e atual secretário de Ação Social, Angelo Chequer, participou da reunião ordinária da Câmara Municipal, dia 26 de Abril, para apresentar o sistema de regularização fundiária proposto para a cidade. Também presente estava o representante da TGX Engenharia, empresa responsável pelo cadastramento e medição dos imóveis e terrenos, Luiz Mendonça. A regularização fundiária consiste no registro e emissão de documentos, em cartório, de terrenos que não possuem documentação. Luiz frisou que, neste primeiro momento, só serão regularizados os terrenos, e não as edificações. Ele lembrou ainda que a empresa só conseguiu autorização junto ao Instituto de Terras de Minas Gerais (ITER-MG) para regularizar as áreas urbanas.

A sugestão para a implantação da regularização surgiu do tabelião Roberto Andrade, que pretendia fazer um levantamento dos terrenos da cidade que não possuem registro no cartório de imóveis. Mencionou os inúmeros be-



A mesa diretora que coordenou a reunião

nefícios que a documentação pode trazer ao morador, como a autorização e o financiamento em instituições de crédito para reformas, ampliações e a possibilidade de venda legal do imóvel ou terreno. Para adquirir o registro, é necessário que seja emitida uma certidão negativa em cartório, que comprove a não-existência de registro prévio. Essa certidão, que teria uma taxa de quinze reais, será fornecida gratuitamente.

Angelo Chequer disse ainda que os Bairros com maior demanda de regularização são Amoras,

Posses, Bela Vista, Carlos Dias, Sagrada Família, São José do Triunfo, Bom Jesus, Cachoeirinha, Silvestre, Vau-Açu. Apesar disso, deixou claro que a regularização será universal e qualquer bairro poderá ser atendido. Em levantamento feito, foi constatado que já existem pelo menos 2.000 famílias aptas a obterem a regularização.

A apresentação do sistema gerou discussão entre os vereadores, que fizeram questionamentos pertinentes aos procedimentos. Marcos Nunes perguntou aos

convidados como será esclarecido se quem vive no terreno é, de fato, proprietário do imóvel. Luiz Mendonça respondeu que a única maneira de saber se o terreno tem dono é verificando junto ao cartório. Ele disse ainda que a TGX trabalhará em conjunto com a Prefeitura e o cartório, que detêm o conhecimento sobre o local. Cristina Fontes questionou sobre as propriedades construídas em Áreas de Preservação Permanente (APP). E segundo Luiz Mendonça, mesmo sob essa condição, os terrenos serão legitimados.

Para se cadastrar, é necessário procurar os pontos de apoio localizados no CRAS Sul (Rua Gomes Barbosa, 803 - Colégio de Viçosa) e no CRAS Norte (Rua Santana, 150). Os documentos exigidos são CPF, Carteira de Identidade, Certidão de Nascimento e de Casamento (para os casados), Certidão de Óbito do cônjuge (para os viúvos) e Certidão de Casamento com averbação do divórcio (para os separados judicialmente).

Fonte: Jornal O Popular - 2011

Autoridades discutem as propostas de alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo

Os vereadores viçosenses requereram ao prefeito Celito Sari (PR), por meio de sua assessoria e do Instituto de Planejamento Municipal (Iplam), a realização de uma reunião conjunta com a participação de representantes do segmento da construção civil, do Iplam e/ou do Executivo, além de outros interessados da área de Engenharia Civil, a ser realizada na próxima segunda-feira, 2 de maio, às 17 horas, na Câmara Municipal, quando serão tratados assuntos relativos a matéria legislativa concernente aos projetos de lei nº 037 e 038/2011, que dispõem sobre alteração da Lei nº 1.420/2000.

De acordo com a proposta do Executivo, para a zona central da cidade, o gabarito máximo das edificações seria de dez pavimentos para as vias com caixa de largura igual ou superior a sete metros e vias com saída; seis pavimentos para vias com caixa de largura inferior a 7m (sete metros) e vias de pedestres ou vias sem saída; e seriam permitidos ainda, em qualquer das situações descritas acima, a construção de mais dois pavimentos, desde que estes sejam destinados, exclusivamente, a garagens, sendo, neste caso, expressamente proibida a construção de garagens no subsolo.

O que está causando polêmica entre engenheiros, arquitetos, elementos que compuseram a comissão que elaborou o projeto de revisão do Plano Diretor de

Viçosa (PDV), ainda não incluso na pauta de discussões na Câmara, por ser inviável, é o artigo proposto pela Prefeitura e que estabelece que "se em qualquer situação os dois pavimentos forem utilizados de forma diversa de sua finalidade, qual seja, vagas de garagem, a edificação em hipótese alguma poderia receber o habite-se, ficando inclusive sujeita a demolição por parte do poder público.

"Acima do gabarito, só será permitido construir reservatório de água, caixa de máquinas de elevadores, sistema de ventilação/pressurização e terraço", conforme o projeto questionado, e que foi retirado de pauta na semana passada. De acordo com o prefeito, "a alteração da Lei nº 1420/2000, tem por escopo minorar os problemas causados pela grande quantidade de terra que normalmente é movimentada para a construção de garagens subterrâneas. Destarte, busca o Poder Público Municipal com a presente alteração, diminuir consideravelmente a movimentação de terra realizada pela construção civil, mesmo porque, são grandes os problemas enfrentados pelos empresários e pelo Município, no que tange à legalização dos 'botas-fora', fato que vem provocando grandes prejuízos à população viçosense, e, sobretudo ao meio ambiente."

Outro projeto que será discutido pela edilidade e agentes executivos, além de técnicos da área, é o que dispõe sobre

o alargamento das vias e/ou passeios localizados na zona central, corredor principal e corredor secundário. "As vias com caixa de largura inferior a sete metros, será concedida uma compensação de vinte por cento no potencial construtivo da edificação, desde que conste do projeto do empreendimento um recuo de dois metros. Há sugestões de que seja de três metros, como já vem sendo praticado por alguns construtores da cidade. "O fluxo de pedestres e de veículos vem se tornando cada vez mais intenso, sendo certo que, com o recuo das edificações a serem executadas na região Central da cidade, tornar-se-á viável não só o alargamento das vias e/ou calçadas centrais, como também, alternativamente, sendo interesse da administração, construir baias para ônibus, espaço para carga e descarga, entre outros. Deste modo, em troca de uma maior mobilidade nas vias centrais do Município, o Poder Público Municipal possibilitará uma compensação ao empreendedor, no intuito de melhorar não só a fluidez do trânsito de veículos e pedestres nas vias centrais, como também a própria estrutura da região central do Município". destaca o prefeito em sua justificativa ao polêmico projeto, tido como genérico, não constando dele a necessária listagem de ruas e o levantamento dos imóveis beneficiados.

Polêmicos os projetos que modificam o Uso de Ocupação do Solo

Com o propósito de se diminuir consideravelmente a movimentação de terra realizada pela construção civil e também, o recuo das edificações a serem executadas na zona central da cidade; viabilizar não só o alargamento das vias e ou calçadas centrais, como também, alternativamente, construir baias para ônibus e espaço para carga e descarga, tramitam na Câmara Municipal de Viçosa, os projetos de Lei nº 037 e 038/2011, que versam sobre mudanças na Lei de Uso e Ocupação do Solo. O primeiro já está aprovado em segunda votação, dispensando-se da terceira, com votos contrários dos vereadores Cristina Fontes (DEM), Carlitos Alves – Meio Kilo (PDT) e Marcos Nunes (PT) durante a sessão ordinária do Legislativo na terça-feira última. O outro deverá ser votado na próxima semana. A exemplo da semana anterior, os debates da edilidade foram acalorados, sendo o projeto aprovado por 6 votos a 3. Na semana anterior os pedidos de vistas de Marcos Nunes e Meio Kilo, foram motivados por dúvidas sobre a origem do indicativo de 20% no acréscimo do potencial construtivo nos casos de recuo de 2 metros na sua frente para alargamento de ruas.



Com parecer contrário do arquiteto Italo Stephan e do engenheiro Elias Chequer, votaram contra o projeto 37 os vereadores Marcos Nunes, Carlitos Alves e Cristina Fontes

defenderam o projeto de lei alegando o "direito irrestrito à propriedade". Entre os favoráveis, o presidente da Câmara, João Batista Teixeira (PR), que apresentou, na ocasião slides explicativos do Projeto nº 037 na prática, a fim de mostrar em que aspecto, segundo ele e outros defensores do projeto, a lei beneficiaria o município. Na sessão da terça-feira última a Câmara recebeu na tribuna popular o engenheiro civil e ex-vereador Elias Chequer e o professor do Departamento de Arquitetura da Universidade Federal de Viçosa, Italo Stephan, ambos contrários ao projeto. Para o engenheiro, essas duas leis "são absurdas", porque segundo ele "para alargar uma rua não é preciso ter lei". Além disso, ele disse que

espaços para que se obtenha esse objetivo sem que ela seja modificada". Elias ainda pediu para que fosse levada em consideração a opinião de arquitetos sobre o projeto de lei para que não fosse aprovada. Italo lembrou de sua participação em reuniões que discutiram a essência das leis, e retornou a Câmara, porque os projetos foram aprovados em primeira votação e ele considera isso "um equívoco. Não deve haver compensação para quem alargar a rua, isso tinha que ser obrigatório", ressaltou. "É controverso tentar melhorar o fluxo de pessoas na rua aumentando o número de pavimentos. A minha preocupação é com o adensamento da cidade, que não comporta mais carros", salientou. Ele levou ao Legis-

contendo 520 assinaturas contra a lei. A subscrição continua sendo assinada via internet por cidadãos viçosenses contrários ao projeto. Congênera ao nº 037, o Projeto de Lei nº 038/2011 ainda não entrou em votação, pois foram propostas pelo vereador Marcos Nunes, três emendas modificativas do texto original. A primeira propõe que o artigo 1º altere a redação para "recuo frontal de dois metros ao longo de toda frente do lote"; a segunda modifica para que ao invés de ser concedida uma compensação de 20% no potencial construtivo da edificação, possa ser concedido somente 10% de compensação; e a terceira emenda sugere que altere o artigo 3º do projeto de lei que diz "é vedada a com-

que o projeto a ser aprovado pelos órgãos competentes, preveja a construção de uma calçada de pedestres com no mínimo 2 m de largura e a doação para o Município de área que promova o alargamento da via ou da calçada em no mínimo 2 m", para "é vedada a compensação descrita nos artigos 1º e 2º desta Lei, ...idem... de largura e a transferência gratuita para o Município...". e do projeto de lei nº 038 que prevê que nas vias com caixa de rua inferior a 7 metros seja concedida uma compensação de vinte por cento do potencial construtivo da edificação, desde que conste no projeto um recuo de 2 metros ao longo do lote. Tal recuo será transferido ao Poder Municipal, em forma de passeio. O objetivo é pro-

centrais do município, como meio de solução para problemas do trânsito.

Um dos questionamentos da sociedade viçosense em relação às mudanças é em relação ao alargamento dos passeios. Pela Lei 1.420/2000 o lote não pode ser ocupado em mais de 80% de sua área. "Por que não, deixar parte destes 20% para alargar o passeio", questiona-se. Note-se que a Lei 1.506/2002, que alterou o inciso III do art. 15 da Lei 1.420/2000, não será revogada, pois não contém disposições conflitantes com o PL 38 e assim os demais lotes estão obrigados a recuar 3 metros sem compensação. Tal lei em vigor é suficiente para se alcançar o objetivo pretendido de alargar os passeios e já vem sendo cumprido pelos construtores. A lei ora aprovada permite a construção de mais dois "gabaritos" (termo usado na redação do projeto original enviado do Executivo, e que foi modificada para "pavimento" pelos vereadores), desde que estes sejam destinados exclusivamente às garagens, ficando, expressamente proibida a construção dessas no subloco. O intuito do projeto é diminuir a grande quantidade de terra que normalmente é gerada para a construção de garagens