

RAQUEL CALLEGARIO ZACCHI

**PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE
DE VIÇOSA (MG) (1970-2007)**

Viçosa (MG)
2009

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS, LETRAS E ARTES
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

**PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE
DE VIÇOSA (MG) (1970-2007)**

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

Raquel Callegario Zacchi

Orientador: Prof. Ulysses da Cunha Baggio

Viçosa (MG)
2009

PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE
VIÇOSA (MG) (1970-2007)

Banca examinadora:

Professor Ulysses da Cunha Baggio
Orientador
Departamento de Geografia/UFV

Professora Aline Werneck Barbosa de Carvalho
Departamento de Arquitetura e Urbanismo/UFV

Professor Leandro Dias Cardoso Carvalho
Departamento de Geografia/UFV

Viçosa (MG)
2009

Dedico este trabalho à minha família que um dia deixei em busca deste sonho: meu pai Luiz Carlos, minha mãe Édma e meus irmãos Priscilla e Carlos Henrique

Obrigada por estarem a meu lado durante toda a trajetória da minha graduação, me ensinando a enfrentar as dificuldades e a lutar pelos meus objetivos!

AGRADECIMENTOS

À Deus, pelo amparo, refúgio e proteção: Obrigada Senhor pela força para encarar os obstáculos e superar os desafios: Infinitamente grata sou pela minha vida e pela oportunidade de concretizar este meu sonho. À Nossa Senhora pela proteção e pelo colo de mãe nos momentos difíceis e também nos felizes.

Agradeço com muito carinho aos grandes responsáveis por essa conquista: meus queridos pais Édma e Luiz Carlos. Pelo amor incondicional os amo infinitamente. À minha mãe Édma pelo exemplo de bondade, humildade e sabedoria: Obrigada mãe por ser para mim exemplo de coragem, pelas palavras e pensamentos positivos, pela alegria. Ao meu pai Luiz Carlos pelo exemplo de determinação e persistência: Pai, obrigada pelas palavras de carinho, pela presença e confiança nos meus sonhos.

Com muito carinho, agradeço aos meus irmãos Priscilla e Carlos Henrique pelo incentivo, compreensão, carinho, apoio e amizade irrestritos. Obrigada pelo companheirismo e por cada momento de convivência, sobretudo pelas alegrias compartilhadas durante estes anos.

Aos meus tios, tias, primos e primas pela torcida e aos meus avôs e avós pelas orações e pelo carinho: a presença e o incentivo de todos de vocês sempre foi muito importante para mim, e com certeza, para a concretização deste sonho!

Às queridas amigas Josiane, Mariana, Elaine e Karol: conhecer vocês foi um presente de Deus! Conviver com vocês tornou esses quatro anos e meio de graduação maravilhosos e inesquecíveis. Contar com a amizade de vocês amenizou todos os momentos difíceis, foi impulso e incentivo para que eu continue a minha caminhada, daqui pra frente! Obrigada pelos momentos alegres, palavras amigas, pelos gestos e olhares de compreensão e, sobretudo por compreenderem os meus sentimentos, minhas angústias e meus sonhos. Obrigada Josi pela sinceridade, confiança, humildade, conselhos, carinho e pela família que me “emprestou” aqui em Viçosa. À Mariana, pelos conselhos, pelas palavras que sempre traduziam aquilo que meus pensamentos queriam demonstrar, pelo carinho e acolhimento, pelas palavras doces que sempre me faziam refletir muito. À Elaine pela amizade, pela prestatividade, pela prontidão em ajudar, pela paciência, pela companhia e pelo carinho. À Karol pelo incentivo, pela sinceridade, pelas reflexões conjuntas, pela cumplicidade e amizade sincera!

Às amigas de Castelo, principalmente à Camila, Carlyne e Elisa pela amizade que foi capaz de superar a distância, pela compreensão das minhas ausências, pela

torcida, pelo carinho nos reencontros, pelas longas conversas até altas horas, pelos vínculos que permitiram firmar e fortificar com a minha cidade querida, apesar dos quilômetros de distância!

À família 105, especialmente à querida amiga Janaína pelo acolhimento. À conterrânea Andréa e também à Valéria, Thamires, Héliida, Milene e Fernanda pela amizade, respeito, pelos “papos” tarde da noite e pela alegria da convivência!

Obrigada também a todos os amigos de antes e de agora, de perto e de longe, todos os que de alguma forma participam da minha vida e da minha caminhada, especialmente ao Vanderson, Vivi, Kelly, Maola, Wagner, Gustavo e Nilo.

Meu carinho especial aos queridos amigos da Perseverança por toda contribuição para a minha formação pessoal e por tantas amizades construídas ao longo destes anos de caminhada.

Aos amigos da GEO 2005 pela convivência, troca de conhecimentos e experiências. Aos professores e funcionários do Departamento de Geografia pela prestatividade, pelo incentivo, pelos conhecimentos construídos, e pela amizade construída durante estes anos que aqui estive.

Agradeço especialmente ao Prof. Ronan Eustáquio Borges pela amizade, paciência e confiança depositada ao longo do desenvolvimento de grande parte deste trabalho: Obrigada, sobretudo pelo incentivo, pela prestatividade, pela valiosa contribuição para minha formação acadêmica e também pessoal.

Com muito carinho, agradeço ao meu Orientador Prof. Ulysses da Cunha Baggio pelo carinho com que me acolheu neste último semestre na orientação deste trabalho: Muito obrigada pelas palavras de incentivo e pela atenção. Agradeço também pela confiança e por acreditar no meu potencial, pelos conhecimentos e experiência compartilhados, certamente os levarei para toda a vida.

Agradeço também aos professores membros da banca examinadora, Aline Werneck e Leandro Carvalho pela disponibilidade e pela contribuição ao nosso trabalho.

Enfim, muito obrigada Senhor pela oportunidade de viver aqui em Viçosa os melhores anos da minha vida. Por cada pessoa que passou pela minha vida, e sobretudo, por cada desafio, pois sei que eles me foram permitidos para que eu pudesse aprender e crescer enquanto profissional e ser humano!!! Muito Obrigada!!!

SUMÁRIO

Lista de Figuras	viii
Lista de Mapas	x
Lista de Quadros	x
1- Introdução	11
2- Revisão Bibliográfica	14
2.1- Produção, Consumo e Apropriação do Espaço: A Cidade e o Solo Urbano como Mercadorias	14
2.2- Os Agentes Produtores do Espaço e a Valorização Fundiária da Propriedade Urbana	18
2.3- A Verticalização do Espaço Urbano: Maximização da Terra Como Mercadoria	24
2.4- Um Olhar Sobre a História de Viçosa	32
3- Metodologia	38
3.1- Delimitação do Tema e do Problema	41
4- Resultados e Discussão	44
4.1- Concentração e Distribuição Espacial das Edificações Verticalizadas na Área Central de Viçosa	44
4.2- Evolução Histórica e Espacial do Processo de Verticalização da Área Central de Viçosa (MG)	54
4.3- Predinhos e Edifícios: Tamanho e Usos das Construções Verticalizadas na Área Central de Viçosa (MG)	59
4.4- Autônomos e Construtoras: Os Agentes Produtores da Verticalização	63
4.5- Empresas Construtoras: Perfil e Formas de Atuação na Produção do Espaço Verticalizado	71
4.6- Parâmetros e Instrumentos Urbanísticos de Ocupação do Solo, Legislação Urbanística e o Processo de Verticalização da Área Central de Viçosa (MG)	75
4.7- Verticalização e Patrimônio Histórico e Arquitetônico de Viçosa (MG)	85
4.8- Impactos da Verticalização da Área Central de Viçosa (MG) sobre a Infra-Estrutura Urbana: Algumas Considerações	91
5- Considerações Finais	97
6- Referência Bibliográfica	103

LISTA DE FIGURAS

01	Vista parcial do centro de Viçosa (MG), a partir do campus da Universidade Federal de Viçosa	13
02	Edifícios Flat Center, localizado na Rua Dr. Milton Bandeira	46
03 e 04	Edifícios Tocqueville e Viçosa Park Residence, localizados na Av.P.H. Rolfs	47
05 e 06	Edifícios Sebastião da Cunha e Castro e Jacyra do Vale, localizados na Av. P. H. Rolfs e na Rua José Antônio Rodrigues, próximos à entrada principal da UFV	48
07, 08 e 09	Edifícios localizados na Av. Bueno Brandão (Balaústre) no centro de Viçosa (MG)	50
10, 11 e 12	Alguns edifícios presentes na Av. P.H. Rolfs, bairro Centro, Viçosa (MG)	53
13	Edifícios localizados na Tv Vereador Jose Valentino Cruz (Ladeira dos Operários)	57
14, 15 e 16	Edifícios localizados na av. Santa Rita e na rua Gomes Barbosa, bairro Centro, para onde o processo de verticalização deslocou-se a partir da década de 1990	57
17	Ed. Mandela, localizado na rua Prof. Alberto Pacheco, bairro de Ramos	58
18	Uso dos Empreendimentos Verticais na Área Central de Viçosa (MG)	61
19	Principais agentes Construtores de Edificações Verticalizadas na Área Central de Viçosa (MG)	65
20, 21 e 22	Contrastes temporais existentes entre as edificações na Av. Bueno Brandão, Senador Vaz de Melo e Praça Silviano Brandão (ao fundo), respectivamente	68
23 e 24	Terreno anteriormente ocupado por moradia antiga localizada na Praça do Rosário, centro de Viçosa (MG), área alvo do processo de verticalização (2007 e 2008)	69

25 e 26	Terreno anteriormente ocupado por uma loja, localizado na Av. P.H. Rolfs, área muito valorizada pelo mercado imobiliário da cidade, onde está sendo construído mais uma edificação vertical (2007 e 2008)	70
27	Edifício Nhanha Maciel: um exemplo da inserção do “moderno” em detrimento do “antigo” e da destruição do patrimônio arquitetônico municipal de Viçosa (MG)	70

LISTA DE MAPAS

01	Mapa de concentração das edificações verticalizadas, por década, na área central de Viçosa (MG)	107
02	Mapa referente aos edifícios com até 4 pavimentos presentes na área central de Viçosa (MG)	107
03	Mapa referente aos edifícios de 5 a 9 pavimentos presentes na área central de Viçosa (MG)	107
04	Mapa referente aos edifícios de 10 a 15 pavimentos presentes na área central de Viçosa (MG)	107
05	Mapa relativo ao número de moradias/apartamentos dos edifícios verticais da área central de Viçosa (MG)	107
06	Localização da mancha urbana da cidade de Viçosa (MG) e do Campus da UFV	52
07	Mapa Hipsométrico de Viçosa (MG)	52
08	Mapa de uso das edificações verticalizadas	107

LISTA DE QUADROS

01	Dinâmica da População de Viçosa (MG) entre as décadas de 1950 e 2007	36
02	Ruas/Avenidas da cidade de Viçosa (MG) com maior concentração de edificações verticalizadas	45
03	Concentração de edifícios com 10 a 15 andares em Viçosa (MG)	49
04	Concentração de edifícios com 41 a 100 apartamentos em Viçosa (MG)	51
05	Edificações verticais construídas na área central de Viçosa (MG) entre as décadas de 1970 e 2007	55
06	Atuação das construtoras em Viçosa (MG), entre as décadas de 1970-2007	67
07	Ano de finalização, localização e agente responsável pela construção dos edifícios com dez ou mais pavimentos em Viçosa (MG)	80
08	Incremento de Ligações e Economias de Água entre os anos de 1973 e 2007	92
09	Incremento de Ligações e Economias de Esgoto entre os anos de 1973 e 2007	92

1-INTRODUÇÃO

O espaço urbano, de acordo com Corrêa (2003), apresenta-se fragmentado e articulado, um campo de lutas de uma sociedade potencialmente conflitante, envolvendo mitos e valores projetados em suas formas espaciais:

Formas espaciais em relação as quais o homem desenvolve sentimentos, cria laços de afeição ou delas desgosta, atribui-lhes a propriedade de proporcionar felicidade ou *status*, ou associa-as a dor ou pobreza. A fragmentação e a articulação do espaço urbano, seu caráter de reflexo e condição social são vivenciados e valorados das mais diferentes maneiras pelas pessoas. O espaço urbano torna-se, assim, um campo simbólico que tem dimensões de classes e grupos etário, étnico, etc. (CORRÊA, 2003, p. 9)

O espaço urbano é uma realidade material em constante mudança e a cidade enquanto elemento espacial é um reflexo destas mudanças, que cada vez mais rápido têm se processado, através da crescente compressão do tempo e do espaço pelas forças produtivas: [...] a reprodução econômica realiza-se por meio da reprodução espacial. (CARLOS, 1999, p. 36)

Segundo Harvey (1996),

Como o capitalismo foi (e continua a ser) um modo de produção revolucionário em que as práticas e processos materiais de reprodução social se encontram em permanente mudança, segue-se que tanto as qualidades objetivas como os significados do tempo e do espaço também se modificam. (HARVEY, 1996, p.189)

Dessa forma, para compreender o espaço urbano é necessário entender como se processam as transformações decorrentes da dinâmica social e mais contemporaneamente do processo de globalização, bem como dos avanços técnico-científicos, cujo progresso foi enorme no final do século XX e início deste século.

Sobre este assunto, Carlos (1999) argumenta que o final do século XX aponta profundas transformações nas relações espaço-temporais, implicando uma nova maneira de pensar a realidade e a forma como o homem a concebe e a vive: “O domínio do espaço, da mídia e a era do marketing, do infinitamente pequeno, produziu uma nova mentalidade, outro modo de vida.” (CARLOS, 1999, p.173)

Nesta perspectiva, de acordo com Ramires (1998),

A cidade em sua complexidade e constante movimento do fazer/ desfazer/ recriar formas, funções, valores e estratégias da ação, conduz-nos a refletir que os aglomerados urbanos não são apenas o “locus” da produção capitalista e da reprodução da força de trabalho. Outras dimensões da realidade mutante e mutável devem ser

contempladas se quisermos ter uma compreensão real dos diferentes processos em curso. (RAMIRES, 1998, p. 6)

Para este mesmo autor, a compreensão da cidade deve ir além da análise da paisagem aparente representada pela sua forma e estrutura: consiste entender e investigar a construção simbólica da mesma pelos cidadãos. A cidade deve ser apreendida como um universo simbólico cultural, materializado através do uso e das práticas sociais que nela se estabelecem.

Valença (2003) afirma que a habitação é uma mercadoria com características especiais, peculiares e complexas, e que, por isso, existem implicações diversas e profundas na forma como ocorrem a sua produção e o seu consumo no espaço urbano.

Neste sentido, as opções de moradia verticalizadas representam não só recentes formas urbanas, mas também possuem uma dimensão simbólica no plano de uso e do consumo. Este tipo de habitação tem sido concebida também como sinônimo de progresso e como símbolo da modernidade e do capitalismo. Nas palavras de Ramires (1998, p. 39): “O arranha-céu passa a ser um novo elemento da morfologia da cidade produzindo uma ruptura com o passado e a construção da idéia de modernidade”.

Segundo este autor, a difusão do consumo da habitação verticalizada no Brasil ocorreu nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo por volta da década de 1920, situação em que a classe média, em função da expansão das cidades, tem duas opções de moradia: continuar morando em casas nos bairros mais afastados do centro da cidade, ou morar em edifícios que estavam sendo construídos na área central. (RAMIRES, 1997)

Assim, este processo que teve início nas grandes cidades (São Paulo, de acordo com SOUZA, 1994) e, como uma onda, atingiu posteriormente vários centros urbanos brasileiros, grandes e médios, transportando para essas cidades a dinâmica da verticalização do espaço, criando solo urbano, sobretudo no centro das cidades, tendo em vista que, o centro das pequenas e médias cidades, como é o caso da cidade de Viçosa (MG), apresenta localização privilegiada pela proximidade aos estabelecimentos comerciais e aos serviços públicos.

No caso específico de Viçosa (MG), soma-se à dinâmica criada pelos fixos da área central, a proximidade do centro ao campus principal da Universidade Federal de Viçosa o qual exerce uma enorme centralidade local e regional, sendo, portanto, um importante fator indutor da verticalização na área central da cidade.



Figura 1 – Vista parcial do centro da cidade de Viçosa (MG) a partir do campus da Universidade Federal de Viçosa. Fonte: <http://www.overmundo.com.br/overblog/fragmentos-da-cultura-e-sociedade-de-vicosa>.

Diante dessa realidade surgiu o interesse em compreender o crescente processo de multiplicação das edificações verticalizadas na área central da cidade de Viçosa (MG), os agentes sociais envolvidos e o processo de consumo das moradias verticalizadas.

Assim, os objetivos deste trabalho são compreender o processo de verticalização na área central da cidade de Viçosa (MG), no período de 1970 a 2007, entendendo a sua contextualização socioespacial; os agentes produtores do espaço urbano envolvidos; a materialização (densidade e histórica) na área central da cidade; as áreas de concentração da verticalização; a influência da Universidade Federal de Viçosa, por meio da ampliação do número de cursos oferecidos, na produção das moradias verticalizadas; os impactos da verticalização sobre serviços públicos, sobretudo sobre a infra-estrutura de água e esgoto da área central de Viçosa (MG) e a influência da verticalização da área central na destruição e reestruturação de construções antigas, históricas e também do patrimônio arquitetônico e urbanístico da cidade.

Ramires (1998) afirma que o processo verticalização é um fenômeno tipicamente central na sua fase inicial. Porém, segundo ele, ao longo do tempo tende a espalhar-se para outras áreas, em função da lógica do mercado e das práticas espaciais dos agentes produtores do espaço urbano. (RAMIRES, 1998, p. 254)

2- REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1- PRODUÇÃO, CONSUMO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO: A CIDADE E O SOLO URBANO COMO MERCADORIAS

Carlos (1999) afirma que grandes transformações espaço-temporais têm se processado, sobretudo a partir do final do século XX, com o processo de globalização. Essas mudanças transformam o modo de vida das pessoas, impondo novos padrões de comportamento, valores, e uma nova estética. (CARLOS, 1999)

Nesta lógica, é crescente a mercantilização e fetichização dos objetos, e estes se transformam em mercadorias. Baudrillard *apud* Ramires (1997) enfatiza a lógica implacável da mercadoria, pois, segundo ele, o consumo não deve ser visto apenas como aquisição geral de mercadorias, mas como sendo o consumo de signos: “signo e mercadoria juntam-se para produzir a mercadoria-signo”. (RAMIRES, 1997, p. 33)

Nesta perspectiva, os objetos transformam-se em mercadorias, mudando de sentido: se antes designavam coisas simples, articuladas às necessidades imediatas do ser humano, agora se tornaram cada vez mais estratégicos e políticos, como no caso do espaço.

O espaço, por sua vez, de acordo com Castells (2000)

[...] é um produto material em relação com outros elementos materiais – entre outros, os homens, que entram também em *relações sociais determinadas*, que dão ao espaço (bem como aos outros elementos da combinação) uma forma, uma função, uma significação social. Portanto, ele não é uma pura ocasião de desdobramento da estrutura social, mas a expressão concreta de cada conjunto histórico, no qual uma sociedade se especifica. (CASTELLS, 2000, p. 182, grifo do autor)

Nesta perspectiva, analisar o espaço enquanto expressão da estrutura social vincula-se necessariamente ao entendimento das relações econômicas, políticas e ideológicas, bem como pelas combinações e práticas sociais que delas decorrem. Desta maneira, as relações que se estabelecem entre os aspectos supracitados resultam em estruturas socialmente estabelecidas.

De acordo com Castells (2000, p. 203, grifo do autor) “numa sociedade onde o Modo de Produção capitalista é dominante, o sistema econômico é o sistema dominante da estrutura social e, por conseguinte, o elemento *produção* está na base da organização do espaço”.

Assim, Maricato (2007) afirma que sendo a cidade produto resultante das relações sociais, ela não poderia deixar de expressar essa realidade social e econômica.

Para Carlos (1992), a cidade é essencialmente o lócus da produção, concentração dos meios de produção, do capital, da mão-de-obra, mas também da concentração de população e bens de consumo coletivo. (CARLOS, 1992, p.69-70)

Já Lefebvre (1999, p.171) afirma que “a cidade e a realidade urbana seriam [...] o lugar por excelência e o conjunto dos lugares onde se realizam os ciclos da reprodução, mais amplos, mais complexos, que os da produção que eles envolvem”.

Nesta perspectiva:

[...] a cidade tem a dimensão do humano refletindo e reproduzindo-se através do movimento da vida, de um modo de vida, de um tempo específico, que tem na base o processo de constituição do humano. (CARLOS, 1992, p.67)

Para Ribeiro Filho (1997), a cidade é o produto de uma longa formação histórica e traz consigo as marcas das contradições sociais e interesses políticos e econômicos em jogo na sociedade. Assim, Botelho (2008) afirma que:

A produção e o consumo do espaço, assim como a urbanização, estão inseridos no amplo processo de reprodução das relações de produção capitalistas, na medida em que são guiados pelos ditames da propriedade privada e são regulados pelas necessidades do capital, de gerar valor excedente. (BOTELHO, 2008, p.17)

Segundo Mota e Mendes (2006, 124), “a cidade capitalista é caracterizada historicamente pelos processos de apropriação e produção do solo urbano através das estratégias e ações desenvolvidas pelas diversas forças do capital”. Nesta perspectiva, Carlos (1992, p.71) afirma que “o urbano produzido através das aspirações e necessidades de uma sociedade de classes fez dele um campo de lutas onde os interesses e as batalhas se resolvem pelo jogo político das lutas sociais.”

Pereira e Silva (2007) afirmam que o solo urbano pode ser considerado um meio de produção, e apresenta características particulares:

1) o solo não é produto do trabalho humano e, portanto, não é reproduzível indefinidamente; 2) o solo está sujeito ao monopólio; e 3) o solo é heterogêneo, uma vez que cada pedaço de terra pode ser diferente dos seus vizinhos quanto à topografia, localização, etc. (PEREIRA e SILVA, 2007, p.81)

Por não ser fruto do trabalho humano, a terra é chamada por Rodrigues (1991), de mercadoria *sui generis*: “[...] não é produto do trabalho, não pode ser reproduzida, não se consome e tem seu preço constantemente elevado, e por mais “velha” que fique, nunca se deteriora. (RODRIGUES, 1991, p.16-17).

Esta mesma autora considera a terra também uma espécie de capital, que está sempre se valorizando: “[...] É, na verdade, um falso capital, porque é um valor que se valoriza, porém a origem de sua valorização não é uma atividade produtiva. Investe-se capital-dinheiro em terra e ‘espera-se’ a valorização”. (RODRIGUES, 1991, p.17)

O acesso ao solo urbano na cidade capitalista se faz mediante posse de renda monetária, ou seja, é propriedade privada e mercadoria regulada pelas leis do mercado e sendo assim:

O uso do solo na economia capitalista é regulado pelo mecanismo de mercado, no qual se forma o preço desta mercadoria *sui generis* que é o acesso à utilização do espaço. Este acesso pode ser ganho mediante a compra de um direito de propriedade ou mediante o pagamento de um aluguel periódico. (SINGER, 1982, p. 23)

Silva (1992) assegura que a terra não é um meio de produção qualquer, pois não se transforma, ou seja, não é reproduzível: suas características naturais, artificiais e acessibilidade não se repetem em outra porção do espaço. “Desse modo, inicialmente, podemos dizer que o preço da terra é determinado pelo poder do proprietário de controlar sua demanda (renda absoluta) e pela disposição do usuário remunerar aquele proprietário em termos de valor de uso e de valor de troca.” (SILVA, 1992, p. 54-5)

Segundo Carlos (1999),

[...] o espaço produzido enquanto mercadoria entra no circuito da troca, atrai capitais que migram de um setor da economia para outro de modo a viabilizar a reprodução. Neste contexto, o espaço é banalizado, explorado, e as possibilidades de ocupá-lo são sempre crescentes, o que explica a emergência de uma nova lógica associada a uma nova forma de dominação do espaço que se reproduz ordenando e direcionando a ocupação, fragmentando o espaço vendido em pedaços e, com isso, tornando os espaços trocáveis a partir de operações que se realizam através e no mercado. Deste modo, o espaço é produzido e reproduzido enquanto mercadoria reprodutível. (CARLOS, 1999, p.66)

Nesta perspectiva, Campos Filho (1992) considera o mercado de terras, especialmente o urbano, intrinsecamente monopolista, principalmente devido ao baixo

índice de substituidade entre terrenos, tendo em vista a heterogeneidade do tecido das cidades.

Assim, Valença (2003) afirma que a propriedade da terra é um monopólio sobre uma mercadoria escassa:

[...] cujo acesso é controlado pelo proprietário através do mercado, condição necessária à produção da habitação; condição essa não facilmente reproduzível, dado que requer expressivos investimentos em infra-estrutura (na constituição dos serviços de rede viária, eletricidade, iluminação pública, água, esgoto, coleta de águas pluviais, etc.) e de serviços (coleta de lixo, varredura de ruas, vigilância, postos de saúde, estabelecimentos de ensino, transporte público, áreas de lazer e de prática de esportes e outros serviços comunitários). (VALENÇA, 2003, p. 169)

O espaço enquanto mercadoria, regulado pelas leis de mercado, tem alterado o uso que dele se faz e, conseqüentemente, o acesso da sociedade a ele. Assim, “o valor de troca se impõe ao uso do espaço na medida em que os modos de apropriação passam a ser determinados, cada vez mais, pelo mercado”. (CARLOS, 1999, p.175)

No que diz respeito à transformação do espaço em mercadoria, Souza (1994), privilegia a localização única de um ponto no espaço. Villaça *apud* Souza (1994) corrobora com este pensamento ao afirmar que a infra-estrutura é produzida pelo trabalho humano e por ele pode ser reproduzida, mas a localização não pode ser reproduzida, assinalando a dimensão espacial como importante elemento responsável pela determinação do acesso e da ocupação diferencial do espaço urbano. Nesta perspectiva, as benfeitorias instaladas quase sempre ou na maioria das vezes interferem no preço do imóvel ou da terra urbana, mas nisso também pesa, e sempre, a localização. Pode-se dizer então que a renda do solo advém, sobretudo, da localização, mas também das benfeitorias que nele são instaladas.

Baggio (2006, p.27) afirma que: “[...] sob o modo de produção capitalista, a terra é convertida num equivalente de mercadoria ou num equivalente de capital, cujo preço só é acessível a uma determinada classe ou segmento social”.

Nesta perspectiva, Sanchez (2003, p. 412) afirma que um novo patamar no processo de mercantilização do espaço sinaliza-se com a emergência da cidade-mercadoria: “[...] produto do desenvolvimento do mundo da mercadoria, do processo de globalização em sua dimensão político-econômica e da realização do capitalismo em sua fase atual”. Assim, os objetos, dentre eles o próprio espaço urbano, deixam de

designar coisas simples, articuladas às necessidades imediatas do ser humano e se tornam cada vez mais estratégicos e políticos. (CARLOS, 1999)

2.2- OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO E A VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA PROPRIEDADE URBANA

Os agentes sociais envolvidos diretamente no processo de produção e apropriação de segmentos espaciais da cidade são os responsáveis por uma organização extremamente diferenciada do espaço, criando, dessa forma, possibilidades desiguais de consumo de parcelas desse espaço. (RAMIRES, 1998, p. 32)

Segundo Souza (1994, 185), os agentes que intervêm no processo de produção fundiária e imobiliária urbana podem constituir-se em grupos, a saber:

1. os proprietários fundiários urbanos e periurbanos; os proprietários imobiliários urbanos;
2. os produtores de materiais de construção;
3. os produtores (promotores) fundiários e os produtores (promotores) imobiliários ou os incorporadores;
4. os detentores de capital que investem na produção (promoção) imobiliária;
5. os compradores de terrenos e de habitação (demanda final, usuário); os ocupantes de terrenos (invasão) e moradias urbanas (proprietários e locatários);
6. o poder público e as instituições transnacionais. (SOUZA, 1994, p. 185)

Tendo em vista os objetivos deste trabalho, serão destacadas principalmente as ações dos incorporadores imobiliários e do Estado na produção do espaço urbano, entendendo como decisivas as ações de ambos os grupos na produção e no consumo do espaço urbano das cidades brasileiras.

Sobre o capital incorporador e suas estratégias de atuação espacial, Smolka *apud* Silva (1992, p. 56) afirma que:

O capital incorporador é aquele que desenvolve o espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído, especialmente aqueles destinados à produção imobiliária. Para a realização desses investimentos imobiliários, o capital incorporador se faz presente desde a compra de terrenos até a contratação de consultoria, planejadores, edificadoras, agentes financeiros, promotores de venda, etc.

A atividade imobiliária, de acordo com Ramires (1998) é composta por uma pluralidade de ações e estratégias que decorrem da própria multiplicidade de situações que envolvem esta atividade, refletindo-se na produção diferenciada do espaço urbano, bem como nas diferentes modalidades de consumo do espaço.

De acordo com Maricato (2007), a valorização imobiliária está na base da segregação espacial e da carência habitacional. Segundo esta autora, em torno da valorização imobiliária é travada uma grande luta na cidade: de um lado estão os usuários da cidade, ou seja, os trabalhadores que querem da cidade condições para a sua vida, que a utilizam como valor de uso: ela é entendida como lugar de moradia, lazer, segurança, vida comunitária, transporte e outros; de outro lado estão aqueles para quem a cidade é fonte de lucro, onde o espaço torna-se mercadoria, objeto de lucro e extração de ganhos: estes encaram a cidade como valor de troca.

Arantes (2000) afirma que:

A ‘tese’ em questão nada mais é portanto do que uma explicitação da contradição recorrente entre o valor de uso que o lugar representa para os seus habitantes e o valor de troca com que ele se apresentam para aqueles interessados em extrair dele um benefício econômico qualquer, sobretudo na forma de uma renda exclusiva. A forma da cidade é determinada pelas diferentes configurações deste conflito básico e insolúvel. (ARANTES, 2000, p. 26, grifo da autora)

Assim, Ribeiro Filho (1999) afirma que a valorização desigual das diferentes áreas da cidade explicita a lógica segundo a qual “[...] somente os segmentos sociais de renda mais elevada têm acesso aos espaços mais valorizados da cidade, da mesma forma que a população de baixa renda tem acesso aos espaços menos valorizados.” (RIBEIRO FILHO, 1999, p. 8)

Consequentemente, Maricato (2007, p. 44) argumenta que “a luta que se trava na cidade pela apropriação da renda imobiliária é a própria expressão da luta de classes em torno do espaço construído”.

Ainda de acordo com a autora, o capital em geral (industrial, comercial, financeiro, etc.) possui certos interesses sobre a cidade. Mas segundo ela, há um setor em especial para o qual a cidade não interessa apenas como local da produção e de troca, mas como próprio objeto de extração de rendas, lucro e juros: “Para o capital imobiliário a mercadoria a ser vendida é a própria cidade, isto é, são seus edifícios com suas localizações específicas; em outras palavras, são seus edifícios com suas vizinhanças e oportunidades”. (MARICATO, 2007, p. 44)

Assim, o capital imobiliário, materializado na figura dos incorporadores imobiliários, apresenta atuação complexa e decisiva na conformação espacial e na determinação da valorização de determinadas áreas da cidade. Estas ações atuam na valorização/desvalorização de determinadas porções espaciais de acordo com as suas características naturais e artificiais, restringindo o acesso do espaço a determinadas parcelas da população, de acordo com a capacidade que cada um tem de pagar por este acesso, conformando e acentuando a segregação socioespacial.

De acordo com Souza (1994)

É o incorporador [...] quem compra o terreno, quem contrata o arquiteto para elaboração do projeto, quem paga os emolumentos à Prefeitura e ao cartório e quem, quando vai fazer uma venda, deverá pagar a campanha de venda. Ele arca, portanto, com maior número de custos do processo de produção do edifício, mas também realiza o maior lucro, exatamente na transação da venda do terreno embutida no preço do imóvel [...]. (SOUZA, 1994, p. 192)

Para Ramires (1998), os incorporadores imobiliários são capazes de gerar mecanismos agudos de segregação social no espaço urbano, sendo esta uma estratégia que objetiva adequar e definir cada empreendimento imobiliário a certa área da cidade, o que permite extrair o maior lucro possível do consumidor, além de perpetuar a hegemonia do capital incorporador.

Além da ação dos promotores imobiliários, Lefebvre (1999) também destaca as ações dos proprietários fundiários, sendo que estes:

[...] Extraem da terra, sem medo de explorá-la, sem tocá-la com seus dedos, mesmo ausente, a renda dita absoluta e uma grande parte das rendas ditas diferenciais, vindo da diversidade das terras, de sua fertilidade variável, da localização mais ou menos favorável, dos trabalhos de infra-estrutura efetuados e dos capitais investidos. (LEFEBVRE, 1999, p. 166)

É relevante destacar que a dinâmica do mercado imobiliário não é produzida apenas pelos agentes econômicos, mas também pelos agentes compradores que, de forma direta ou indireta, “[...] através de seus valores, gostos, situação financeira influenciam o surgimento de estratégias de venda/consumo da habitação”. (RAMIRES, 1998, p. 95). Neste sentido, os consumidores são também agentes produtores do espaço urbano, tendo em vista que a sua capacidade de remunerar o proprietário fundiário influencia nas ações dos incorporadores imobiliários no momento de realizar investimentos em imóveis para determinadas classes em áreas específicas da cidade.

Assim,

Para se viabilizar, o capital imobiliário tem que promover o empreendimento certo no lugar certo para o consumidor certo. Com esse objetivo, ele age no sentido de organizar o espaço da cidade, adequando o uso do solo aos seus interesses, o que nem sempre respeita critérios sociais de eficiência da cidade. (PEREIRA e SILVA, 2007, p. 82)

Sendo assim, Corrêa (2003) afirma que essas ações do capital são promovidas por diversos agentes que atuam na produção e re/produção do espaço urbano, agindo em constante processo de reorganização espacial, sendo suas estratégias complexas e, por vezes, indissociáveis.

Baltrusis (2006, p. 126) afirma que, de maneira geral, as visões dos principais agentes do mercado e produtores da cidade giram entre adotar uma legislação mais restritiva e o seu oposto, a de flexibilizá-la para incentivar a produção imobiliária e atrair investimentos para a reprodução da cidade.

Nesta perspectiva, sendo o Estado um importante agente produtor do espaço urbano, principalmente por meio da legislação urbanística, espera-se que suas ações sejam direcionadas e conduzidas para a promoção da justiça social no espaço.

A atuação estatal tem sido complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte. De acordo com Corrêa (2003), o Estado atua diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, atuando ainda como agente de regulação do uso do solo e alvo dos chamados movimentos sociais urbanos.

O Estado, através da legislação urbanística e do código de obras e posturas disciplina a ocupação do espaço, atua no controle e na limitação do preço das terras, desapropria terras e executa outras ações importantes de regulação, de produção e de consumo do espaço urbano.

Por esta razão, a atuação estatal é decisiva no espaço, pois este na medida em que implementa infra-estruturas e melhorias urbanas, promove alianças e atrai o capital incorporador, conferindo uma valorização de determinadas áreas da cidade. Este ganho oriundo de uma melhoria pública é aquele definido como especulativo, pois não derivou de investimentos de seu proprietário, e sim, da coletividade.

Ainda, no que se refere à dotação de infra-estrutura no espaço urbano, Singer (1982) afirma que o Estado, como responsável pelo provimento de boa parte dos

serviços urbanos essenciais tanto às empresas como aos moradores, desempenha importante papel na determinação das demandas pelo uso de cada área específica da cidade e, portanto, do preço dos terrenos:

As transformações no preço do solo acarretadas pela ação do Estado são aproveitadas pelos especuladores, quando estes têm possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços urbanos serão expandidas. (SINGER, 1982, p. 34)

Nesta perspectiva, Ribeiro Filho (1997) afirma que, pelos mecanismos do mercado, que geram a valorização desigual das diferentes áreas da cidade, os segmentos de alta renda, com a capacidade de remunerar o proprietário fundiário e o especulador imobiliário, tem acesso a determinadas áreas da cidade, enquanto os que não o tem, ou seja, a população de baixa renda tem acesso aos espaços menos valorizados.

Kowarick (1993) também constatou que o acesso à habitação está condicionado à existência de infraestrutura implementada pelo poder público, a qual condicionará o preço final desta mercadoria e, conseqüentemente, as classes que a ela terão acesso em determinadas áreas da cidade:

Não sem menor importância no problema da habitação urbana está a questão da terra, cuja adequação atrela-se à existência de uma infraestrutura de serviços. Portanto, os investimentos públicos também sob este ângulo aparecem como fator determinante no preço final das moradias, constituindo-se num elemento poderoso que irá condicionar onde e de que forma as diversas classes sociais poderão se localizar no âmbito de uma configuração espacial que assume, em todas as metrópoles brasileiras, características nitidamente segregadoras. (KOWARICK, 1993, p. 61)

De acordo com Singer (1994), a demanda de solo urbano para a habitação distingue vantagens locacionais, determinadas principalmente pelo maior ou menor acesso a serviços urbanos. Neste sentido, Campos Filho (1992) afirma que em razão dos escassos recursos públicos destinados à melhoria e implantação de infra-estruturas nas cidades brasileiras as áreas da cidade que os recebem tornam-se excessivamente valorizadas:

A escassez de recursos públicos, destinados às cidades ao longo de décadas, vem acumulando um brutal déficit na oferta da infraestrutura e de serviços urbanos, e as poucas áreas que recebem esses melhoramentos públicos, que em geral no Brasil são as áreas mais centrais, supervalorizam-se pela enorme diferença de qualidade que oferecem face às áreas periféricas. (CAMPOS FILHO, 1992, p.53)

Sobre este assunto, levando-se em consideração a estrutura da cidade, constituída por um conjunto de áreas com estágios diferenciados de investimentos públicos e privados, no que se refere à habitação, Silva (1992) afirma que o capital incorporador se apropria dos ganhos fundiários imobiliários através de mudanças nos padrões de ocupação do solo urbano, determinando também o tempo de duração de seus investimentos nestas áreas.

Rodrigues (1991) oferece importantes considerações sobre o assunto ao afirmar que:

As diferenças de preço relativas à localização, em áreas beneficiadas ou não por equipamentos de consumo coletivos, referem-se à produção social da cidade, ao investimento realizado na área onde se localiza a terra e não necessariamente na própria terra. A apropriação dessas condições gerais de existência na cidade é feita individualmente pelos proprietários de terras. Obtém-se para as áreas bem localizadas um lucro extra na venda da casa/terreno, além de usufruir de uma cidade bem equipada. Cidade produzida socialmente e renda apropriada individualmente. (RODRIGUES, 1991, p.20)

Ainda nesta perspectiva, Baltrusis (2006) assegura que o preço dos terrenos varia de acordo com a sua localização. Sendo assim, aqueles que estiverem mais bem localizados, com infraestrutura e serviços públicos, alcançam melhores ofertas no mercado imobiliário. Todavia, tendo em vista as melhorias de infraestrutura efetuadas pelo Estado, o preço que o proprietário particular se apropria é fruto do investimento coletivo, ou seja, a valorização de uma propriedade pode ocorrer através da apropriação indevida do investimento público. Os lucros gerados pelas ações públicas que ocasionam a valorização de certas áreas da cidade são chamados por Baltrusis (2006) de mais-valias urbanas.

Carlos (1999) e Souza (1994) argumentam que o espaço geográfico possui duas dimensões: A primeira refere-se à localização, ou seja, cada ponto é único no espaço: não se pode reproduzir dois pontos de idênticas características no espaço. A segunda dimensão advém do conteúdo dado a essa localização, que a qualifica e singulariza. Sendo assim, “esse conteúdo é determinado pelas relações sociais que aí se estabelecem – o que confere ao espaço a característica de produto social e histórico”. (CARLOS, 1999, p. 175)

Singer (1982, p. 23) afirma que:

A demanda de solo urbano para a habitação também distingue vantagens locacionais, determinadas principalmente pelo maior ou

menor acesso a serviços urbanos, tais como transporte, serviços de água e esgoto, escolas, comércio, telefone, etc., e pelo prestígio social da vizinhança. Este último fator decorre da tendência dos grupos mais ricos de se segregar do resto da sociedade e da aspiração dos membros da classe média de ascender socialmente.

Para Singer (1982) por ser o centro das cidades o local que concentra alto grau de todos os serviços urbanos, ao seu redor se localizam as zonas residenciais da população mais rica. Segundo este autor, os serviços urbanos se irradiam do centro à periferia, tornando-se cada vez mais escassos à medida que a distância do centro aumenta.

Desta forma, através da valorização diferenciada do espaço e de vantagens locacionais, os agentes imobiliários atuam na produção e na organização do espaço da cidade capitalista.

Em Viçosa (MG), a valorização imobiliária da área central, sobretudo em decorrência da presença da universidade federal, que é um fixo de importância regional, exerce influência decisiva sobre o preço dos imóveis e das habitações na área central, nas proximidades ao campus principal da Universidade Federal de Viçosa.

2.3- A VERTICALIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: MAXIMIZAÇÃO DA TERRA COMO MERCADORIA

Valença (2003) apresenta notas sobre a habitação, considerada por ele uma mercadoria peculiar. Nesta perspectiva, seu objetivo é compreender a natureza da produção e do consumo da habitação bem como a sua importância na produção do espaço urbano. Dessa maneira, afirma ser ela uma mercadoria peculiar por possuir características especiais e complexas, o que acarreta implicações profundas sobre a sua produção e consumo, tendo em vista que:

- * todos dela necessitam sem poder dela prescindir;
- * é um bem essencial para a reprodução social dos indivíduos (pobres e ricos);
- *é o espaço privilegiado do cotidiano, no qual a maior parte das necessidades humanas são satisfeitas;
- *é o local de convivência familiar, com os amigos - ponto de encontro-, onde os indivíduos se alimentam, dormem, descansam, cuidam da saúde e da higiene pessoal, da educação, da recreação, etc.;
- *é o espaço da intimidade, da vida privada;
- *é também o espaço privilegiado do consumo de mercadorias (VALENÇA, 2003, p. 169)

De acordo com este autor, a comercialização da habitação também é uma etapa complexa no processo de produção e de consumo desta mercadoria, principalmente devido à sua fixidez geográfica, “[...] requerendo a realização de um conjunto de práticas que visam levar o comprador até a casa e vender, antes de tudo, um ‘estilo de vida’ e, em muitos casos, ‘um bom investimento’”. (VALENÇA, 2003, p.169)

Para Castells (2000):

A quantidade, a qualidade, o status e a forma da moradia resultam da conjunção de quatro sistemas: o sistema de produção deste bem durável que ela representa, o sistema de distribuição social deste produto, o sistema de distribuição social dos homens (função de seu lugar na produção e na gestão); o sistema de correspondência entre os dois sistemas de distribuição. (CASTELLS, 2000, p. 249)

Castells (2000) concorda com Valença (2003) ao reconhecerem a moradia como um bem diferenciado e singular tendo em vista que esta apresenta características particulares:

[...] no que concerne a sua *qualidade* (equipamento, conforto, tipo de construção, durabilidade), sua forma (individual, coletiva, objeto, arquitetura, integração no conjunto de habitações e na região) e seu *status institucional* (sem título, alugada, casa própria, co-propriedade etc.) que determinam os *papéis*, os níveis e as filiações simbólicas de seus ocupantes. (CASTELLS, 2000, p. 224, grifos do autor)

No que se refere aos consumidores e ao acesso dos mesmos à habitação, Pereira e Silva (2007) afirmam que, historicamente, de acordo com a lógica do modo de produção capitalista aliado ao modelo de ‘urbanização com baixos salários’ (PEREIRA e SILVA, 2007, 80) o custo do acesso à habitação não tem sido incorporado aos custos necessários à reprodução do trabalhador, dificultando o acesso dos mesmos à moradia.

Assim,

Salários baixos significam dificuldade na compra de moradias prontas no mercado imobiliário, conduzindo a maioria dos trabalhadores que tenham algum poder aquisitivo a comprar apenas terrenos e não a casa pronta. (CAMPOS FILHO, 1992, p.54)

Sendo assim, o acesso à habitação, assim como ao espaço urbano, fica condicionado à capacidade do consumidor em remunerar o proprietário fundiário bem como ao incorporador imobiliário. Dessa forma, a renda do trabalhador indica a sua

capacidade de acesso à determinada parcela do espaço, com relação à sua localização e aos equipamentos coletivos de que dispõe:

Em resumo, as diversas localizações urbanas, resultantes do processo de produção mercado imobiliário e estruturação da cidade, assumem diferentes preços, estabelecidos pelo mercado imobiliário. As áreas melhor localizadas são mais caras e serão ocupadas pela população que tem renda para arcar com esse custo. A população de menor poder aquisitivo tende a ocupar áreas desvalorizadas no mercado imobiliário, como a periferia urbana, precária de serviços, e regiões ambientalmente frágeis – fundos de vale, encostas, áreas sujeitas a inundações, áreas de proteção ambiental. (PEREIRA e SILVA, 2007, p. 80-1)

Além deste aspecto, ainda no que se refere ao consumo das habitações, Sant'Anna (1999) constatou modificações significativas no que se refere à estrutura e à composição familiar, reflexo de mudanças substanciais no contexto sócio-econômico e cultural da população. De acordo com esta autora,

[...] observam-se o aumento crescente dos arranjos unipessoais (constituídos por pessoas que moram sós) e dos *monoparentais femininos* (constituídos por mãe e filhos), o decréscimo do arranjo familiar *casal com filhos* e das *famílias extensas* (constituídas pelo núcleo, pai/mãe/filhos e parentes). Em síntese, poder-se-ia falar da emergência de padrões de casamento e de família, plurais, flexíveis e heterogêneos. (SANT'ANNA, 1999, p.136, grifos da autora)

De acordo com dados dos indicadores sociais apresentados pelo Censo do IBGE para o ano de 2002, nas últimas décadas, o tamanho das famílias vem sofrendo reduções sistemáticas, como reflexo da queda da fecundidade. De acordo com o IBGE, em 1980, as famílias brasileiras tinham, em média, 4,5 componentes. Em 1992, o tamanho médio passou para 3,7 pessoas e, em 2001, chegou a apenas 3,3 pessoas em média. Em termos regionais, a média mais elevada se encontra nas regiões Norte e Nordeste, ambas com média de 3,7 componentes por família, enquanto no Sul e no Sudeste o tamanho médio é 3,2 pessoas.

Também constatou-se que a distribuição dos diferentes tipos de família sofreu modificações, com destaque para o crescimento dos núcleos unipessoais (pessoas que vivem sozinhas), dos quais 41,5% têm 60 anos ou mais de idade. As regiões Sul e Sudeste apresentam as maiores proporções de núcleos unipessoais, em particular nas regiões metropolitanas de Porto Alegre (13,5%) e Rio de Janeiro (12,5%). (IBGE, 2002)

Estas mudanças na estrutura e composição das famílias refletem-se em novas demandas com relação às características das habitações, resultado daquilo que Sant'Anna (1999) chamou de inadaptação da habitação tradicional, ou seja, aquela projetada para a família conjugal: pai/mãe/filhos. Neste sentido, novas necessidades emergem mediante a crescente pluralidade de novos arranjos de grupos familiares.

Nesta perspectiva, a habitação verticalizada representa uma das opções de moradia, sendo hoje amplamente aceita, e cada vez mais adaptada aos diversos e flexíveis arranjos familiares, de acordo com a demanda das áreas em que são construídas, da dinâmica locacional e das necessidades dos consumidores. Além disso, as edificações verticalizadas vêm sendo construídas nas áreas mais valorizadas pelo capital imobiliário como estratégia de maximização dos lucros tendo em vista as vantagens locacionais e os investimentos públicos em infra-estrutura nestas áreas.

Neste sentido, Souza (1994) realiza uma investigação sobre as origens do processo de verticalização no Brasil e na cidade de São Paulo e afirma que a construção do primeiro edifício na referida cidade data o ano de 1912, sendo este projetado pelo arquiteto Cristiano Stockler das Neves. Composto de sete andares e destinado à instalação de escritórios e estabelecimentos comerciais, este edifício significou para a época um ousado empreendimento: “o concreto armado revoluciona [...] a paisagem da cidade, permitindo a construção em vários pavimentos.” (SOUZA, 1994, p. 61)

Até o final do século XIX no Brasil a maior parte das edificações eram construídas de forma quase totalmente artesanal, conforme aponta Souza (1994, p. 80): “[...] nesse período predominavam as construções artesanais precárias, sem projeto prévio, com eventuais contratações de mestres-de-obras e oficiais artesãos”.

Neste período, o prestígio profissional dos engenheiros era crescente frente ao trabalho de pedreiros e mestres-de-obras, prestígio este fruto da difusão de uma nova cultura de modernidade e de emergentes concepções urbanísticas, principalmente relacionadas à estética, higiene e salubridade das moradias.

Conforme já destacado, as inovações tecnológicas, as novas formas de construção e a melhoria da qualidade dos materiais empregados na construção civil brasileira foram alcançadas graças às transferências tecnológicas, sendo que grande parte dessas melhorias chegam ao país no século XX, advindos especialmente da Europa e dos Estados Unidos. Neste período surgem as primeiras firmas especializadas no setor da construção civil no país e ocorre grande surto de construções verticalizadas.

A intensificação das construções de edifícios relaciona-se ao progressivo crescimento da população urbana, exigindo ampliação e melhoria das infra-estruturas e dos serviços públicos, sendo necessária, portanto, uma racionalização da indústria da construção civil, inclusive influenciando o processo de verticalização. (SOUZA, 1999)

Ainda, em sua investigação, Souza (1994) afirma que com a crise de 1929 surge um comportamento monopolista em alguns setores econômicos dos países industrializados, dentre eles, no setor da construção civil. As conseqüências desta oligopolização para o processo de verticalização reside no fato de que assim, ocorrem transferências tecnológicas para a indústria da construção civil brasileira, possibilitando assim, a construção dos grandes edifícios. Ainda, de acordo com esta mesma autora, as indústrias de bens de produção que surgiram em São Paulo na década de 1920 tornaram-se o sustentáculo da expansão da verticalização na referida cidade.

Souza (1999) argumenta que a crescente produção de edifícios no país, muito além dos progressos técnicos alcançados pelo setor da construção civil, está estreitamente relacionada ao surgimento de múltiplos agentes sociais interessados na produção e apropriação do espaço urbano, sendo as estratégias desses agentes que politicamente e não tecnicamente definiram os limites da multiplicação do solo urbano, ou seja, da verticalização no país.

Para Souza (1994, p. 134) a verticalização tem especificidades no espaço urbano brasileiro, pois:

1. é um processo inusitado por seu ritmo e sua amplitude;
2. é um processo que se passa num país novo e dominado;
3. é um fenômeno *sui generis*, pois a verticalização no mundo sempre esteve vinculada mais aos serviços do que à habitação.

Esta autora também assegura a existência de vários agentes sociais com seus respectivos interesses e estratégias na produção das moradias verticalizadas:

Para o entendimento do processo de produção e apropriação do espaço urbano, propomos a existência de uma relação entre o capital imobiliário, o capital financeiro, o capital fundiário e o capital produtivo, que no processo de verticalização realizam, num espaço/tempo limitado, uma estratégia de interesse mútuo. (SOUZA, 1999, p. 27)

Ramires (1997) também afirma que a difusão da produção e do consumo das habitações verticalizadas no Brasil se destacou nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo por volta da década de 1920. Assim, os edifícios de apartamentos começam a subir aos céus das grandes cidades, transformando a paisagem urbana e causando

inicialmente uma rejeição dos habitantes de acordo com os padrões estéticos e valores sociais da época. Somente ao longo dos anos 40, o edifício de apartamentos se torna popular, abrigando a classe média e segmentos da classe média/baixa da população.

Hoje o apartamento é aceito sem exceção, originando e mantendo inúmeras e lucrativas atividades que envolvem atuação complexa de vários agentes sociais. Atualmente, existem apartamentos para todos os gostos e costumes, apresentando características variadas, segundo o público alvo, o arranjo familiar e a localização, etc.

Recentemente observa-se que a fisionomia de muitas cidades brasileiras tem sido modificada não só pela construção de novos prédios, mas também pela substituição rápida de casas por este tipo de moradia principalmente nas áreas mais valorizadas das cidades. Inclusive observa-se também a deteriorização e destruição do patrimônio arquitetônico e histórico de muitas cidades brasileiras para construção de edifícios de apartamentos tendo em vista a multiplicação dos lucros e reprodução dos capitais, sobretudo dos agentes imobiliários com suas múltiplas estratégias.

Desta forma, a verticalização tornou-se elemento da paisagem urbana, reflexo da atuação de diversos agentes sociais com interesses múltiplos na cidade. Dentre estes interesses sobressai-se a busca pela reprodução a qualquer custo do seu capital, sobretudo através da apropriação privada das melhorias e investimentos públicos e através da pressão sobre o Estado na elaboração e adequação da legislação urbanística aos seus interesses, mediante multiplicação e criação de solo urbano¹.

A concessão onerosa do direito de construir (solo criado) constitui um tributo que pode incidir sobre uma dada edificação que exceder o limite estabelecido pela legislação urbanística de uma determinada área/zona da cidade².

De acordo com Souza (2002, p. 235)

A concessão onerosa do direito de construir constitui uma forma de tentar, via Estado, capturar para a coletividade uma parte da valorização imobiliária. Afinal, a infra-estrutura necessária aos empreendimentos relacionados com prédios comerciais ou residenciais de médio /alto e alto status, sobre os quais incidiria o

¹ De acordo com Souza (2002) pode-se definir solo criado ou concessão onerosa do direito de construir como a criação de áreas adicionais de piso utilizável não apoiados diretamente sobre o solo, ou seja, é a criação de piso artificial. Partindo desta idéia, o solo criado é o excesso de construção com relação ao limite estabelecido em função do coeficiente de aproveitamento. O coeficiente de aproveitamento é o índice que relaciona a área construída, ou seja, área total edificada, com a área do terreno, também chamada de superfície total do terreno. (SOUZA, 2002)

²Para que se possa efetivar a aplicação deste tributo é necessário que ele esteja previsto no Plano Diretor do referido município.

tributo, é financiada pelo conjunto dos contribuintes; por que não exigir alguma contrapartida em nome da coletividade?

Segundo Löwen Sahr (2000) a verticalização produz significativos impactos na estrutura social e econômica das cidades, como mudanças na distribuição das classes sociais fortemente influenciadas pelas alterações de valor e de uso do solo urbano.

Silva (1992) indica a verticalização como uma das estratégias de ampliação de lucros, via densificação da ocupação em determinadas áreas da cidade:

O capital incorporador pode também ampliar o número de usuários nos lotes através da densificação populacional e verticalização que envolvem a edificação nos lotes. Tal aumento se dá a partir da criação do solo de acessibilidades subjetivas. Para isso, a realização de ganhos fundiários dependerá da habilidade do capital incorporador de agir sobre a preferência do consumidor, determinando formas distintas de morar. (SILVA, 1992, p. 58)

Ainda sobre o processo de verticalização, Campos Filho (1992) afirma que em muitas cidades brasileiras o que se observa é uma superverticalização. Este processo, quando não contido pela legislação urbanística e pela definição de gabaritos máximos, provoca a saturação e o congestionamento dos serviços urbanos de certas áreas, exigindo sua substituição por outros de maior capacidade.

Assim,

[...] como resultado dessa densificação e verticalização, a infra-estrutura instalada fica com sua capacidade de atendimento superada, exigindo sua substituição por outra de maior capacidade, e assim sucessivamente, a custos públicos e sociais crescentes, que são repassados, via impostos e tarifas, para o conjunto da população. (CAMPOS FILHO, 1992, p.58)

Assim, os poucos recursos públicos disponíveis são assim majoritariamente canalizados para as áreas que já dispõe de infra-estrutura urbana, mantendo-se a periferia, onde moram as populações pobres, ou mesmo as classes média e baixa, em precária situação, com melhorias eventuais, pontuais, com alguma infra-estrutura, em alguns poucos bairros ou ruas, muito longe de atingir o mínimo necessário para vivência digna dos cidadãos no espaço urbano. (CAMPOS FILHO, 1992)

Neste sentido, Castells (2000) afirma que a distribuição dos locais residenciais da população segue as leis gerais da distribuição dos produtos e, assim, as classes sociais tendem-se a se agruparem em função da capacidade social dos indivíduos, ou

seja, “[...] em função de suas rendas, de seus status profissionais, de nível de instrução, de filiação étnica, da fase do ciclo de vida, etc.” (CASTELLS, 2000, p. 249)

Para Rodrigues (1991),

Para morar é necessário ter a capacidade de pagar por esta mercadoria não fracionável, que compreende a terra e a edificação, cujo preço depende também da localização em relação aos equipamentos coletivos e à infra-estrutura existente nas proximidades da casa/terreno. (RODRIGUES, 1991, p.14)

Singer (1982), considerando o montante de serviços urbanos escassos em relação às necessidades da população, afirma que o mercado, mediante a valorização diferencial do espaço, leiloa-o “[...] de modo que mesmo serviços fornecidos gratuitamente pelo Estado aos moradores – como ruas asfaltadas, galerias pluviais, iluminação pública, coleta de lixo, etc. – acabam sendo usufruídos apenas por aqueles que podem pagar o seu ‘preço’ incluído na renda do solo que dá acesso a eles.” (SINGER, 1982, p.36)

Além dos aspectos que envolvem a produção das edificações verticalizadas, aliada aos interesses dos agentes sociais que atuam na produção e reprodução do espaço urbano, a produção dos edifícios também possui uma dimensão simbólica, a qual se relaciona à existência de um mercado consumidor para uma mercadoria específica: a habitação.

Ramires (1997) afirma que não apenas a Geografia, mas a Arquitetura tem preocupação com a dimensão simbólica das formas criadas na cidade, já que “[...] sintetizam os valores culturais, a dinâmica econômica e a evolução tecnológica de determinada sociedade.” (RAMIRES, 1997, p. 35)

Neste sentido, este autor se preocupa em destacar a produção simbólica dos espaços verticalizados, mostrando, através de alguns autores, como Vaz (1994), por exemplo, o simbolismo envolvido na produção dos edifícios:

[...] o edifício alto traz em si a fascinação de ver a cidade do alto e de encarnar a idéia de dominação sobre a cidade em função da sua altura, aspectos esses presentes em outras formas geográficas construídas em séculos passados, como, por exemplo, a Torre de Babel. (VAZ *apud* RAMIRES, 1997, p. 37)

Neste sentido, o edifício produz uma ruptura com o passado e a construção da idéia de modernidade, aliada aos valores simbólicos que envolvem o consumo.

Ramires (1997) acrescenta que o significado da dimensão simbólica da verticalização sempre esteve presente, desde o surgimento dos primeiros arranha-céus, associando esta forma arquitetônica/geográfica à idéia de desenvolvimento e progresso.

Neste sentido, recentemente, os Tigres Asiáticos³ vêm construindo os edifícios mais altos do mundo como forma de expressar o seu poderio econômico, tentando superar os edifícios construídos em outras partes do mundo.

Com relação à dimensão simbólica que envolve a produção e o consumo dos espaços verticalizados, Ramires (1997) ainda afirma que:

O consumo de um apartamento envolve a necessidade concreta de abrigo, mas comporta também outras dimensões que extrapolam essa necessidade. Pode-se constatar que a construção de imagens e simbolismos criados em torno da habitação verticalizada permeia a sociedade urbana contemporânea de forma intensiva, procurando atingir os segmentos sociais de maior poder aquisitivo. (RAMIRES, 1997, p. 44)

Viçosa (MG) como uma cidade em crescimento e com um forte fixo produtor de espaço, a Universidade Federal, é um bom exemplo do processo de maximização do uso do solo urbano e dos lucros derivados disto, através do processo de verticalização, podendo ser considerado maior e mais complexo do que em inúmeras cidades de porte populacional semelhante. Neste sentido, a seguir, será realizada uma breve investigação sobre a história de Viçosa (MG), com objetivo de inserir o processo de verticalização no contexto histórico da cidade.

2.4- UM OLHAR SOBRE A HISTÓRIA DE VIÇOSA

De acordo com Paniago (1990, p.80) “Há um consenso entre vários autores quando situam os primórdios da colonização de Viçosa no princípio do século XIX, [...] e dão a maioria das famílias pioneiras como oriundas das zonas auríferas de Ouro Preto, Mariana e Piranga”.

A ocupação pelos primeiros colonos na região onde atualmente está localizada a cidade de Viçosa - MG estabeleceu-se às margens do Rio Turvo, com a abertura das primeiras sesmarias e fazendas, que assim constituíram um pequeno povoado denominado Santa Rita do Turvo (PANIAGO, 1990). As atividades desenvolvidas, no início da colonização, eram basicamente as de cultivo de produtos alimentares, tendo por base a policultura agrícola que supria as necessidades de sobrevivência e ainda tinham importante papel de abastecimento dos centros mineradores da região.

³ A expressão Tigres asiáticos refere-se às economias de Hong Kong, Cingapura (ou Singapura), Coréia do Sul e Taiwan. Esses territórios e países apresentaram grandes taxas de crescimento econômico e rápida industrialização entre as décadas de 1960 e 1990.

A religiosidade possui grande influência na região da Zona da Mata mineira, e assim, conforme aponta Ribeiro Filho e Arantes (1999), a história da cidade de Viçosa também está vinculada à atuação da Igreja Católica, uma vez que as primeiras construções da cidade foram realizadas no entorno de uma pequena capela, por volta de 1800, situada às margens do Ribeirão São Bartolomeu e à atual Rua dos Passos. De acordo com os referidos autores, essa ocupação deu início ao primeiro plano urbano da cidade, definindo hoje a sua área central.

Com o declínio das atividades mineradoras de Ouro preto, Mariana e Piranga, Paniago (1990) afirma que mudanças significativas ocorrem na produção agrícola da região. Nesse sentido, a policultura de bens alimentícios passa a ceder lugar à monocultura cafeeira, que em seu processo de expansão no país, chega até a Zona da Mata Mineira, no século XIX. Ainda, de acordo com a autora, “a expansão cafeeira e o declínio da mineração levaram a uma redistribuição demográfica da Zona da Mata, com conseqüente aumento da população nas zonas do café”. (PANIAGO, 1990, p.30)

De acordo com Ribeiro Filho e Arantes (1999), no início do século XX, duas importantes alterações no espaço construído da cidade de Viçosa modificaram a sua dinâmica: a construção da Av. Santa Rita, e em 1914, um ramal da ferrovia “The Leopoldina Railway” passou a cortar a pequena área urbana da cidade, atravessando sua área central e acompanhando as curvas dos morros em sua extensão.

De acordo com Ribeiro Filho e Arantes (1999, p. 11)

A construção desse ramal da estrada de ferro, que tinha como função principal transportar a produção de café para os centros de exportação, propiciou a intensificação de novas funções, ou seja, transporte de passageiros e o intercâmbio econômico e cultural entre outros.

Estes mesmos autores afirmam que a construção da ferrovia, ocupando faixa de terra em área de vale, sendo esta relativamente plana e limitada pelos morros, fez com que a cidade fosse se expandindo inicialmente pelas regiões mais baixas, ou seja, no entorno da ferrovia.

Desta forma, as novas áreas abertas para a construção da ferrovia foram aos poucos sendo incorporadas à área urbana da cidade, aumentando a oferta de terrenos e atraindo grande parcela de população. Assim, a ferrovia tornou-se um fator indutor de crescimento da cidade, ocupando, ao longo de suas faixas a Av. Bueno Brandão, o Patronato Agrícola Arthur Bernardes e a ESAV (atual Universidade Federal de Viçosa) e, a partir de 1970, de outros bairros da cidade. (RIBEIRO FILHO; ARANTES, 1999).

Ainda, de acordo com os autores supracitados:

A construção da ferrovia e da estação central em um largo, igualmente próximo às praças da Matriz e do Rosário, bem como a abertura da Avenida Brandão aliada ao suporte econômico da nova expansão da produção de café, criaram condições favoráveis para que no núcleo central da cidade, seu uso e ocupação se desse pelos segmentos sociais de maior poder aquisitivo. (Ribeiro Filho; Arantes 1999, p. 13)

No que diz respeito à economia do município, Lima (2006) afirma que esta enfrentou muitos problemas, pois sempre foi pautada na produção de produtos primários. Nessa perspectiva, a crise que abalou o mercado mundial, na década de 1930, culminando com a crise na cafeicultura e conseqüente declínio do preço do café, instaurou na região, assim como em outras regiões produtoras do Brasil, um longo período de decadência e recessão econômica. Aos poucos, o café que gerou prosperidade no período anterior foi sendo substituído por uma agricultura de subsistência e por pastagens destinadas à pecuária leiteira, através da criação extensiva de gado.

De acordo com Além, Turchi e Castro (1984, p.35),

Nem mesmo durante o período de expansão da cultura do café, que representou o principal impulso econômico do município até os anos 30 deste século (XX), o núcleo urbano da cidade obteve destaque, dentre outros do mesmo porte na Zona da Mata Mineira. (ALÉM, TURCHI; CASTRO, 1984, p.35, grifo nosso)

Além, Turchi e Castro (1984) afirmam que esta pequena cidade no interior do estado de Minas Gerais só alcançou importância significativa após a instalação da Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV), fundada em 1922 e inaugurada em 1926. Com área de 453 ha, situada a menos de um quilômetro do centro da cidade, ela constituiu não somente uma verdadeira barreira física para expansão da cidade naquela direção, mas também um território à parte.

Inicialmente, a Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV) foi criada no intuito de restabelecer a economia agrária no município, no estado e no país, através da formação de profissionais na área das ciências agrárias (PANIAGO, 1990). De acordo com Almeida (2006), foi a partir daí que a cidade de Viçosa passou a ser um atrativo populacional, ocasionando a chegada de imigrantes temporários, estudantes, professores, passando a ter uma dinâmica diferenciada das demais cidades da região. De acordo com Além, Turchi e Castro (1984) é possível colocar a Universidade como principal causa do crescimento populacional urbano de Viçosa nas décadas posteriores à sua instalação.

A federalização da Universidade foi um marco importante no processo de urbanização da cidade de Viçosa, resultando em incremento de uma quantidade substancial de recursos financeiros para manutenção, expansão física e criação de novos cursos de graduação e pós-graduação (RIBEIRO FILHO, 1997).

De acordo com Lima (2006) até 1978 a universidade oferecia três cursos de graduação: Agronomia, Engenharia Florestal e Ciências Domésticas. A partir desta data a então universidade passou a oferecer 18 cursos em diferentes áreas do conhecimento⁴. Dessa forma, este período pode ser caracterizado como um dos mais marcantes quando relacionado às transformações urbanas ocorridas no município, impulsionadas pela expansão da então Universidade Federal de Viçosa.

De acordo com Além, Turchi e Castro (1984, p.36)

[...] no momento que o País realizava o que se denominou ‘milagre econômico’, a Universidade, como instrumento fundamental da modernização preconizada pelo modelo econômico e político daquela fase histórica, também se expandiu. Por conseqüência expandiram-se as atividades urbanas de suporte: a construção civil, o comércio, a prestação de serviços, as atividades sociais e outras, que passaram a constituir uma PEA urbana expressiva [...] (ALÉM, TURCHI e CASTRO, 1984, p.35)

O intenso processo de migração, a busca por empregos, em especial nesta instituição de ensino, foi responsável pelo enorme crescimento populacional urbano no município, sem contar o incremento de população flutuante, constituída por alunos de diversos municípios e estados. O crescimento da população residente na cidade de Viçosa, sobretudo a partir da década de 1970, pode ser evidenciado pelos dados dos censos demográficos apresentados no quadro a seguir.

⁴Os cursos de graduação oferecidos pela UFV em 1978 eram: Agronomia, Economia Doméstica, Engenharia Florestal, Pedagogia, Zootecnia, Matemática, Biologia, Educação Física, Engenharia Agrícola, Engenharia de Agrimensura, Administração de Empresas, Ciências Econômicas, Letras, Engenharia Civil, Nutrição e Medicina Veterinária (UFV apud LIMA, 2006, p. 17).

Quadro 1: Dinâmica da População de Viçosa (MG) entre as décadas de 1950 e 2007.

Década	População Urbana	População Rural	Total	Taxa de crescimento da população urbana (%)
1950	6.424	11.901	18.325	—
1960	9.342	11.778	21.120	45,42
1970	17.000	8.784	25.784	81,97
1980	31.143	7.512	38.655	83,19
1990	49.320	5.996	55.316	58,36
2000	59.792	5.062	64.854	21,23
2007			70.704	

Fonte dos dados: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 1970, 1980, 1990, 2000 e 2007.

A partir dos dados observados no quadro acima, pode-se constatar que a partir da década de 1970, pela primeira vez na cidade de Viçosa, a população urbana torna-se superior à população rural. Também se pode afirmar que a década de 1980 foi um dos momentos mais representativos do processo de urbanização da referida cidade, com taxa de crescimento da população urbana superior a 80%.

Esse crescimento de Viçosa nas décadas de 1970/1980 não se deve apenas à capacidade de absorção de mão-de-obra pela Universidade, pois esta tem limites na própria natureza de suas atividades, mas também pelo expressivo crescimento do setor de prestação de serviços e de comércio, absorvendo parcela desta população migrante. (ALÉM, TURCHI e CASTRO 1984)

Ribeiro Filho e Arantes (1999, p. 14) afirmam que a Universidade possui importância muito significativa para a cidade de Viçosa:

A partir da instalação da Universidade, as dinâmicas física, social, cultural, política, econômica, mudam totalmente, e a cidade passa então a desenvolver-se em razão da expansão da própria Universidade. No início, de forma mais lenta e, a partir da década de 70, mais rapidamente e hoje pode-se dizer que a cidade vive em função da Universidade, direta ou indiretamente.

Pode-se afirmar que a federalização da Universidade foi um fator decisivo para acelerar a urbanização da cidade de Viçosa a partir da década de 1970 e também “[...] para a formação do espaço construído que ora se apresenta, ou seja, carregado de desigualdades sociais e espaciais.” (RIBEIRO FILHO, p. 113, 1997)

Este mesmo autor retrata algumas conseqüências socioespaciais identificáveis na referida cidade, conseqüências estas que são resultantes deste crescimento urbano intenso em intervalo tão curto tempo:

[...] o processo de urbanização gerou um crescimento econômico significativo, mas acompanhado de desigualdade social, da segregação e da exclusão, expressas na cidade pela precariedade ou inexistência de infra-estrutura urbana, pela proliferação de bairros populares, áreas faveladas e loteamentos clandestinos, pela consolidação dos bairros exclusivos dos segmentos ricos, médios e pobres, pela formação de condomínios horizontais fechados da alta burguesia local, pela pobreza da maioria de sua população, pelo desemprego e pelo emprego informal. (RIBEIRO FILHO, 1997, p. 165)

Estas transformações marcantes no espaço urbano de Viçosa, além de gerar as conseqüências supracitadas, também pode ser evidenciada tanto com o crescimento horizontal como o crescimento vertical da cidade:

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. (RIBEIRO FILHO, 1997, p. 141)

A partir da década de 1970 surgem na cidade condomínios horizontais fechados localizados na periferia urbana, e sua área central sofre um intenso processo de densificação, com a construção de edifícios de até 14 pavimentos. (RIBEIRO FILHO; ARANTES, 1999)

A luz desta dinâmica e das transformações urbanas ocorridas na cidade de Viçosa pode-se afirmar que a referida cidade possui características muito particulares com relação às demais cidades com porte semelhante na Zona da Mata Mineira. Certamente a existência de uma universidade federal, um fixo tão importante, confere à cidade uma dinâmica bastante singular, através de um fluxo bastante intenso de pessoas, idéias e informações. Estas características transformam totalmente o universo desta pequena cidade, a vida cotidiana dos seus residentes e os seus ritmos, cada vez mais acelerados e mais voltados a atender à dinâmica intensa da Universidade e de seu público bastante específico: os estudantes universitários.

Sendo assim, apesar do contexto local favorável ao crescimento urbano da cidade Viçosa, verificado, sobretudo a partir da década de 1970, que este se apresenta circunscrito em uma lógica de crescimento que segue uma tendência nacional, observada com tal intensidade a partir da segunda metade do século XX, sobretudo com

o processo de verticalização do espaço urbano. Este mediado pelos interesses privados (construtoras, incorporadoras e especuladores) e pelo poder público, por meio de suas ações e da permissibilidade legal.

A execução deste trabalho possibilitou comprovar similaridades com o processo nacional de verticalização e particularidades da cidade de Viçosa (MG), objeto da pesquisa. Auxiliados pelas reflexões teóricas até então realizadas no que se refere ao processo de verticalização, a seguir serão apresentados os resultados empíricos alcançados, aliando e confrontando o embasamento teórico à realidade da cidade de Viçosa (MG).

3- METODOLOGIA

Os procedimentos metodológicos utilizados consistiram no levantamento bibliográfico de obras, teses, dissertações, artigos e outros materiais sobre a temática e sobre o objeto de pesquisa. Este levantamento foi realizado na biblioteca da UFV e com o uso da Internet, nas bibliotecas digitais dos cursos de pós-graduação (para acesso a dissertações e teses), nos periódicos contidos no sitio da CAPES e em revistas eletrônicas. Após esta etapa, foram realizadas leituras e análises dos materiais bibliográficos levantados, visando revisar o quadro teórico sobre a temática.

Em seguida, realizou-se a pesquisa de campo, com levantamento direto das informações, através de visitas a todas as edificações consideradas verticalizadas, ou seja, que possuem quatro ou mais pavimentos ou moradias⁵. Nestas construções, individualmente, procurou-se identificar o ano/data em que foram construídas, o tipo de empreendimento, a localização e o uso dos mesmos, o número de andares, apartamentos/moradias, presença de garagem, etc. além da construtora/incorporadora responsável pela execução do projeto. Nessa etapa foi utilizado um roteiro onde foram preenchidos os dados referentes a cada edificação e um mapa com uma base cartográfica das ruas e bairros da área central da cidade, fornecido pelo Instituto de Planejamento Urbano Municipal de Viçosa (IPLAM). No mapa foram apontadas as

⁵ Considerou-se, para efeito deste trabalho, as edificações verticalizadas como aquelas que possuem quatro ou mais pavimentos ou mais de quatro moradias. A definição da primeira variável foi feita pois o relevo da cidade é acidentado e muitas construções para serem feitas e chegarem ao nível de base do arruamento possuem dois ou até três pavimentos. A segunda variável foi escolhida, pois mesmo tendo menos de quatro pavimentos, mas possuindo mais de quatro moradias indica uma maximização do uso do solo para a habitação e a moradia como mercadoria. Também foram consideradas verticalizadas as edificações que possuíam até quatro pavimentos, quando estas possuíam quatro ou mais moradias no mesmo empreendimento, ou seja, na mesma edificação, já que entendemos a materialização da verticalização quando o gabarito alia-se à maximização da ocupação do solo urbano.

localizações das edificações de interesse desta pesquisa, ou seja, aquelas com número superior a quatro pavimentos ou moradias.

Paralelamente ao levantamento de dados em campo, foi realizado também o levantamento de dados sobre as edificações verticalizadas junto à Prefeitura Municipal de Viçosa, ao setor de Cadastro de Imóveis Urbanos, ao IPLAM (Instituto de Planejamento do Município de Viçosa) e junto às várias administradoras de condomínios da cidade, a fim de obter as informações já mencionadas sobre cada edificação, quando estas informações não foram possíveis serem obtidas na etapa de campo.

Em seguida foram confeccionados os mapas, com objetivo de espacializar algumas variáveis relevantes para compreensão do processo de verticalização em Viçosa (MG). Para a elaboração dos mapas foi utilizado o programa *AutoCAD 2009* (Release 17.2), sendo definidas algumas variáveis a serem espacializadas: localização, ano/data de construção, tamanho dos edifícios (por pavimentos e/ou moradias) e os tipos uso.

A etapa seguinte consistiu na elaboração de um roteiro e realização de entrevistas semi-estruturada com as empresas que atuam na construção de edificações verticalizadas em Viçosa (MG). Nesta fase, as empresas que construíram de um a três edifícios foram entrevistadas, por amostragem aleatória, e, todas as empresas que construíram quatro ou mais edifícios foram individualmente entrevistadas.

Em seguida foi realizada pesquisa bibliográfica sobre as principais legislações urbanísticas historicamente implementadas no município de Viçosa (MG), identificando de que forma influenciaram ou foram influenciadas pelo processo de crescimento vertical da área central da cidade, a partir da década de 1970.

Posteriormente foi realizado levantamento e análise do atual Código de Obras e Posturas e da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Viçosa (MG), sendo ambos componentes e resultantes do processo elaboração do Plano Diretor do município⁶. O levantamento destas legislações foi realizado junto à Câmara Municipal de Viçosa, através do site oficial. O objetivo desta etapa foi verificar de que forma a legislação urbanística tem influenciado o processo de verticalização da área central da cidade, e,

⁶ O Plano Diretor é uma lei municipal obrigatória para os municípios com cidades de população superior a 20.000 habitantes e é um instrumento básico da política municipal de desenvolvimento urbano. Esta tem como objetivo, conforme o artigo 182 da Constituição Federal, ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.

além disso, entender de que forma as ações do Estado, via legislação, têm modificado a dinâmica da verticalização na área central da cidade.

Em seguida foi realizada pesquisa histórica em dois jornais de circulação na cidade: Jornal Folha da Mata e Jornal Tribuna Livre. Em ambos foram consultados os arquivos das edições publicadas desde fins da década de 1970 e início da década de 1980 até os publicados em 2007. Os objetivos desta pesquisa nos jornais locais foram: 1) identificar a influência de grupos políticos e agentes produtores do espaço urbano na produção da verticalização da área central de Viçosa (MG); 2) analisar os interesses sociais envolvidos entre empresas da construção civil, Prefeitura Municipal de Viçosa, sociedade civil, ONG's e órgãos ambientais nos discursos veiculados pelos jornais locais no que se refere ao processo de verticalização da área central da cidade; 3) verificar as principais estratégias e discursos veiculados pela imprensa jornalística no que se refere ao *marketing* envolvido no consumo (venda e locação) das moradias verticais na área central da cidade.

A etapa seguinte consistiu na elaboração de roteiro semi-estruturado e realização de entrevista semi-estruturada junto ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Viçosa (SAAE), órgão responsável pelo abastecimento de água e pela coleta e tratamento do esgoto na cidade, com objetivo de entender os efeitos e impactos do processo de verticalização da área central de Viçosa (MG) sobre os serviços públicos e sobre a infra-estrutura de água e esgoto.

Em seguida foi realizada entrevista semi-estruturada junto à Secretaria Municipal de Cultura, Esportes, Lazer e Patrimônio da Prefeitura Municipal de Viçosa (MG), com objetivo de analisar a influência da verticalização da área central da cidade na destruição e na reestruturação de construções antigas e históricas e também sobre o patrimônio histórico e arquitetônico da cidade.

Justifica-se a escolha da periodização realizada neste trabalho (1970-2007) o interesse em explorar esta dinâmica desde a década de 1970 (período de grande crescimento do setor da construção civil em todo país) até os dias atuais, inclusive, considerando o período de federalização da então Universidade Rural do Estado de Minas Gerais - UREMG (inicialmente, ESAV - Escola Superior de Agricultura e Veterinária), tornando-se Universidade Federal de Viçosa na década de 1970. Essa periodização permite verificar a influência da expansão da UFV sobre o processo de verticalização da área central da cidade, sendo ela um fator importante na produção do espaço urbano local.

3.1 - DELIMITAÇÃO DO TEMA E DO PROBLEMA

De acordo com Ramires (1997), a difusão do consumo da habitação verticalizada no Brasil ocorreu nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo por volta da década de 1920. Nesta perspectiva, os edifícios de apartamentos foram sendo construídos em pontos privilegiados da cidade, com amenidades e acesso a bens e serviços dinâmicos, despertando o interesse das classes mais elevadas, passando, então, a representar uma forma simbólica de *status* e, por outro lado, de segregação da classe mais pobre. Este processo de segregação acontece porque o acesso ao solo urbano ocorre mediante as leis do mercado, ou seja, de acordo com o valor monetário atribuído a cada parcela do espaço urbano.

Nesta perspectiva, o espaço torna-se mercadoria, com todos os atributos inerentes à mercadoria, provocando transformações nos espaços da cidade para atender ao mercado de habitações e aos outros usos do solo urbano: “O espaço-mercadoria, cada vez mais preso ao universo da troca, fragmentado pelo processo de compra e venda, impõe importantes transformações no plano do uso e do consumo do espaço.” (CARLOS, 1999, 176)

Como materialização do espaço, a terra urbana é uma mercadoria. Porém, não é fruto do trabalho e, sendo assim, é uma mercadoria *sui generis*: “[...] a terra tem um preço que é definido pela propriedade, pela capacidade de pagar dos seus compradores e não pela sua produção” (RODRIGUES, 1991, p. 23) isso porque só o trabalho cria valor, que é o que regula o preço das mercadorias no mercado.

Nesta perspectiva, constitui um aspecto essencial da terra urbana: possuir um preço que não é definido pelo valor de produção: “É uma mercadoria sem valor, cujo preço é definido pelas regras de valorização do capital em geral, pela produção social.” (RODRIGUES, 1991, p. 19)

Sobre este assunto Singer (1982) argumenta que

O ‘capital’ imobiliário é [...] um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é uma atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade. (SINGER, 1982, p. 22)

Também nesta perspectiva, Baggio (2006, p.26) assegura que a valorização da terra é gerada pela condição da monopolização do acesso, pelos investimentos de incorporação e pela sua localização relativa. Assim, “sendo um bem imprescindível à

sobrevivência e à reprodução social, a terra torna-se progressivamente escassa, rara e encarecida pela propriedade.” (BAGGIO, 2006, p. 26)

Sendo assim:

O uso do solo na economia capitalista é regulado pelo mecanismo de mercado, no qual se forma o preço desta mercadoria *sui generis* que é o acesso à utilização do espaço. Este acesso pode ser ganho mediante a compra de um direito de propriedade ou mediante o pagamento de um aluguel periódico. (SINGER, 1999, p. 23)

Dessa maneira, a posse de renda monetária é requisito fundamental e indispensável à propriedade e ao direito legalmente instituído (Lei de Terras, 1850) para acesso à terra urbana.

Carlos (1999) afirma que é crescente a tendência em que os espaços urbanos são destinados à troca, e, nesta perspectiva, a apropriação e os modos de uso tendem a subordinar cada vez mais ao mercado: “[...] significa que existe uma tendência à diminuição dos espaços - onde o uso não se refere à esfera da mercadoria e o acesso não se associa à compra e à venda de um “direito de uso temporário”. (CARLOS, 1999, p. 64)

A verticalização é um exemplo típico de como o espaço é mercantilizado e a habitação torna-se um elemento mercadológico, por meio da ação dos agentes capitalistas e suas estratégias de produção do espaço urbano que, continuamente, criam solo, moradias e demandas, com vistas à reprodução do seu capital.

A habitação deixou de ter seu significado vinculado exclusivamente à necessidade de abrigo e tornou-se uma mercadoria, marcada pelos valores da sociedade contemporânea que tem no consumo uma das formas de expressar o seu real/ilusório conteúdo de classe. (RAMIRES, 1998, p.62)

Ainda, de acordo com Ramires (1998, p. 58), “o processo de verticalização altera não apenas as formas geográficas do local onde se desenvolve, como muda também as suas funções e o seu conteúdo social”.

De acordo com este mesmo autor, a verticalização pode também ser apontada como exemplo da materialização das transformações técnicas que continuamente a cidade contemporânea foi submetida. Dentre estas transformações, destaca a descoberta de novos materiais e da introdução do elevador, sendo estes elementos importantes na difusão desta nova forma de morar.

A verticalização representa também uma possibilidade de multiplicação e aumento do potencial de aproveitamento do solo urbano, sobretudo na área central, onde

o solo é densamente ocupado, restando aos agentes produtores do espaço urbano, a criação de solo através do processo de construção de edificações verticalizadas.

Para Ramires (1998):

Os agentes sociais envolvidos diretamente no processo de produção e apropriação de segmentos espaciais da cidade são os responsáveis por uma organização extremamente diferenciada do espaço criando, dessa forma, possibilidades desiguais de consumo de parcelas desse espaço. (RAMIRES, 1998; p.32)

O processo de verticalização representa também uma crescente pressão sobre os proprietários de imóveis urbanos em locais estratégicos da cidade e, conseqüentemente, uma contínua ação dos promotores imobiliários sobre o espaço urbano, refletindo uma valorização diferenciada das áreas da cidade:

A valorização desigual das diferentes áreas da cidade, enquanto fator decisivo no processo de construção do espaço urbano, explicita a lógica segundo a qual somente os segmentos sociais de renda mais elevada têm acesso aos espaços mais valorizados da cidade, da mesma forma que, a população de baixa renda tem acesso aos espaços menos valorizados. (RIBEIRO FILHO, 1997, p.8)

Souza (1994) complementarmente, afirma que tudo indica que a verticalização é uma especificidade da urbanização brasileira, pois, segundo ela, em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a destinação prioritária para a habitação. Segundo ela, essa última tendência vai ficar muito mais evidente após 1964, com a criação do Banco Nacional de habitação (BNH), sendo este o mais importante instrumento (agente financeiro) do processo de verticalização no Brasil. (SOUZA, 1994, p.129)

4- RESULTADOS E DISCUSSÃO

4.1- CONCENTRAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DAS EDIFICAÇÕES VERTICALIZADAS NA ÁREA CENTRAL DE VIÇOSA

Foram identificados durante o trabalho de campo um total de 297 edifícios verticalizados finalizados e 30 em fase de construção, totalizando 327 edifícios verticais na área central da cidade de Viçosa (MG)⁷.

Inicialmente verificou-se a concentração de edifícios em algumas ruas e avenidas da área central da cidade (mapa 01 e quadro 02). A concentração espacial identificada ocorre nas ruas Dr. Milton Bandeira, avenidas Olívia de Castro Almeida, P.H. Rolfs, Bueno Brandão, Santa Rita, ruas Prof. Alberto Pacheco, Gomes Barbosa e Fuad Chequer. Localizadas principalmente nos bairros Centro e Clélia Bernardes (exceto a rua Prof. Alberto Pacheco que se encontra no bairro de Ramos), podemos apontar estes como os espaços locacionais de maior atuação especulativa pelo mercado imobiliário em Viçosa (MG), cujo início da verticalização originou-se na década de 1970 e cuja intensificação ocorreu entre as décadas de 1990 e 2000.

Esta concentração espacial dos edifícios, especialmente os de uso residenciais, pode ser explicada em razão das vantagens que são observadas do “morar no centro” em Viçosa (MG). Diferente das cidades brasileiras de maior porte⁸, em que as áreas centrais tornam-se degradadas em função da mudança de uso residencial para comercial, o centro de Viçosa é uma área atrativa para a moradia, uma vez que abriga os fixos mais importantes da cidade e vários serviços públicos (instituições bancárias, cartórios, fórum, prefeitura, UFV), além de grande parte do comércio local, bem como outros serviços utilizados diariamente pela população.

Além disso, Viçosa conta com uma particularidade específica em relação às demais cidades com porte semelhante ao seu, qual seja ser o local de localização do campus principal da Universidade Federal de Viçosa.

Assim, a UFV tornou-se um forte agente indutor do crescimento urbano de Viçosa, tendo em vista o porte desta instituição de ensino e a forte atração populacional exercida sobre as demais cidades de sua microrregião, inclusive atraindo em menores proporções estudantes de outras regiões e estados.

⁷Área esta que compreendeu a região central, os bairros Clélia Bernardes e Ramos e ainda, parte dos bairros de Fátima, Lourdes e Santa Clara.

⁸ Sem a pretensão de comparar a dinâmica destas com as da cidade de Viçosa (MG).

Nesse sentido, pode-se compreender a concentração espacial dos edifícios nestas áreas (Rua Dr. Milton Bandeira, Olívia de Castro Almeida, Avenidas P. H. Rolfs, Santa Rita e Bueno Brandão, rua Prof. Alberto Pacheco) em razão da proximidade com a UFV, fixo mais importante da cidade, em decorrência da preferência, principalmente pelos estudantes universitários, de morarem mais próximos a seu local de estudos, aliado ainda aos benefícios de morar no centro da cidade.

Quadro 02: Ruas/Avenidas da área central de Viçosa (MG) com maior concentração de edificações verticalizadas

Rua/Avenida	Bairro	Total de edificações verticalizadas ⁹
Rua Dr. Milton Bandeira	Centro	28
Av. Olívia de Castro	Clélia Bernardes	17
Avenida P.H. Rolfs	Centro	13
Av. Santa Rita	Centro	11
Av. Bueno Brandão	Centro	11
Rua Prof. Alberto A.	Ramos	11
Rua Gomes Barbosa	Centro	10
Rua Fuad Chequer	Clélia Bernardes	10
Rua Arthur Bernardes	Centro	9
Rua Francisco Machado	Ramos	9
Travessa Vereador José	Centro	8
Rua Floriano Peixoto	Centro	7
Rua Augusta Siqueira	Centro	7
Rua Antônio Torres	Ramos	6
Travessa Sagrados Corações	Centro	6
Rua dos Estudantes	Centro	6
Rua Senador Vaz de Melo	Centro	6
TOTAL		175

Dentre as 68 ruas, avenidas e travessas que foram alvo desta pesquisa, 17 ruas/avenidas pesquisadas concentram mais de 50% dos edifícios de toda a área central de Viçosa, evidenciando a concentração espacial acima mencionada. Todas as ruas/avenidas mencionadas se localizam no núcleo central ou estão próximas ao campus universitário ou dão acesso ao mesmo.

Como podemos observar no quadro 02, a rua Dr. Milton Bandeira, localizada no bairro Centro, é a que apresenta maior número de edifícios verticalizados, um total

⁹ Foram incluídas no cálculo tanto as edificações finalizadas como as que estão em fase de construção.

de 28 edificações. De maneira geral, eles possuem uso misto (residencial e comercial) e como público consumidor principal, os estudantes universitários. Isto pode ser comprovado pelo fato de os edifícios terem, em média, 15 apartamentos e, na sua maioria, serem formados pela tipologia quarto e sala.

Na rua Dr. Milton Bandeira encontramos dois edifícios com número de apartamentos bastante significativo, um com 52 apartamentos (Village Apart Hotel) e outro com 87 apartamentos (Ed. Flat Center, figura 02), ambos com apenas um quarto e construídos pela Construtora Chequer Ind. e Com. LTDA nos anos de 1986 e 1996 respectivamente. O edifício Village Apart Hotel foi o primeiro edifício construído na cidade com a tipologia quarto e sala identificando uma mudança na ação dos agentes imobiliários no sentido de atender uma nova demanda de um público consumidor específico, os estudantes universitários, bem como de maximizar a ocupação dos lotes na área central, através do aumento do número de unidades habitacionais.



Figura 02: Edifício Flat Center, localizado na Rua Dr. Milton Bandeira.
Foto: Elaine Santiago Ferreira, maio 2008.

Outros exemplos ocorrem na Av. P.H. Rolfs, nas proximidades da UFV, onde alguns empreendimentos são compostos por apartamentos de um ou dois quartos, destinados predominantemente ao público universitário, e em alguma medida às famílias de classe média-alta de Viçosa, inclusive a professores universitários. Como ilustração têm-se os edifícios Tocqueville e Viçosa Park Residence (Figuras 03 e 04).



Figuras 03 e 04: Edifícios Tocqueville e Viçosa Park Residence, localizados na av. P.H. Rolfs. Fotos: Elaine Santiago Ferreira, maio 2008.

Cabe ressaltar que as características dos edifícios presentes tanto nessas ruas (Dr. Milton bandeira e av. P.H. Rolfs) como nas demais não são uniformes, mas refletem diferentes momentos da história da construção civil, seguem as tendências e avanços deste setor, bem como apresentam características estéticas e arquitetônicas variáveis, de acordo com a década em que foram construídos. Além disso, os padrões e características dos edifícios refletem as novas demandas sociais por habitação na cidade, e um novo momento para o setor da construção civil na cidade, marcado pela intensificação da atuação das empresas construtoras na produção do espaço urbano da cidade, sobretudo a partir das décadas de 1990 e 2000.

Igualmente representativas da concentração do processo de verticalização em Viçosa, a av. Olívia de Castro Almeida (Clélia Bernardes) e a av. P.H. Rolfs (Centro) apresentam alta densidade de edifícios, com um total de 17 e 13 edifícios cada uma dessas avenidas, respectivamente (Mapa 01).

Na av. Olívia de Castro Almeida, dentre os 14 edifícios identificados, seis foram construídos por construtoras, sendo quatro pela Construtora Chequer Ind. e Com. LTDA e dois pela construtora Enfoque Engenharia, as duas construtoras de maior atuação na cidade, de propriedade dos irmãos Antônio e Elias Chequer.

Na av. P.H. Rolfs, dos 12 edifícios levantados, nove foram construídos por construtoras, demonstrando a preponderância da atuação dessas empresas nessa área da cidade, com predomínio da empresa Enfoque Engenharia, seguido pela empresa Elite Arquitetura e Engenharia.

Dessa maneira, pode-se perceber que os agentes construtores concebem este espaço da cidade como área extremamente valorizada para seus investimentos capitalistas, pois, na medida em que os lotes tornam-se cada vez mais valorizados, em razão da demanda, buscam maximizar o aproveitamento do potencial construtivo dos

lotes nesta área, e, em alguns casos, ultrapassam o limite máximo de gabarito estabelecido pela legislação urbanística municipal, “criando solo” urbano. (SOUZA, 2002).

A empresa Carvalho e Chequer também se destaca na av. P.H. Rolfs, onde construiu os dois edifícios com maior número apartamentos da cidade de Viçosa (figuras 05 e 06), ambos localizados no acesso principal ao campus da UFV. Cada um deles possui 12 pavimentos, 120 apartamentos e sete salas comerciais, formado por quitinetes destinadas ao público universitário (tipologia quarto e sala), o que demonstra a grande relação existente entre a localização do edifício e o público alvo consumidor deste tipo de moradia, apontando também para a demanda do público consumidor, sobretudo os estudantes, refletindo-se em mudanças no padrão arquitetônico interno dos apartamentos.



Figuras 05 e 06: Edifícios Jacyra do Vale e Sebastião da Cunha e Castro, localizados na Av. P. H. Rolfs e na Rua José Antônio Rodrigues, próximos à entrada principal da UFV. Fotos: Elaine Santiago Ferreira, maio 2008.

No que se refere à espacialização dos edifícios com até quatro pavimentos¹⁰ e os que têm entre cinco e nove pavimentos na área central de Viçosa (MG), pode-se perceber nos mapas 02 e 03, respectivamente, que têm ocorrência difusa e pouco concentrada pela cidade. Estes prédios estão presentes em praticamente todas as ruas da área central da cidade, sendo que os edifícios com até quatro pavimentos/moradias são menos frequentes nas áreas mais próximas à UFV, muito embora estejam mais concentrados na rua Dr. Milton Bandeira (Centro) e no bairro Clélia Bernardes.

¹⁰ Neste caso, os edifícios que possuem até quatro pavimentos foram considerados verticalizados quando possuíam quatro ou mais moradias no mesmo empreendimento, ou seja, na mesma edificação, já que entendemos a materialização da verticalização quando o gabarito está aliado à maximização da ocupação do solo urbano.

Considerando toda a área central, os edifícios com até quatro pavimentos e os que possuem entre cinco e nove pavimentos, são os de maior ocorrência, sendo que estes últimos não se mostraram concentrados em nenhuma área específica pesquisada.

Através da análise do mapa 04 e do quadro 03 observa-se que existe uma forte concentração espacial dos edifícios que possuem entre 10 e 15 pavimentos nas ruas/avenidas localizadas próximas ao campus da UFV (av. P.H. Rolfs e Tv. Vereador José Valentino), indicando a intenção de maximizar a ocupação e aproveitamento dos lotes nesta área da cidade.

Quadro 03: Concentração de edifícios com 10 a 15 andares na área central de Viçosa (MG)

Ruas/ Avenidas	Número de edifícios
Av. P.H. Rolfs	5
Tv. Vereador Jose Valentino	5
Av. Bueno Brandão	4
Jose Antonio Rodrigues	2
Gomes Barbosa	1
Tv. Tancredo Neves	1
Senador Vaz de Melo	1
Av. Santa Rita	1
Av. Olívia de Castro Almeida	1
Dr. Horta	1
Benjamin Araújo	1
Praça do Rosário	1
Rua dos Estudantes	1
Carlos Pinto	1

A maior parte destes edifícios localizam-se na av. P. H. Rolfs e na Travessa Vereador José Valentino (Ladeira dos Operários), principais vias de acesso ao campus universitário. A Av. Bueno Brandão também apresenta uma concentração das edificações verticais bastante significativa (figuras 07, 08 e 09), principalmente, tendo em vista que esta área tem passado por um processo recente de crescimento do número de edifícios através da substituição das casas antigas ali presentes, já que esta área, ao redor da estrada de ferro, foi uma das primeiras a serem ocupadas historicamente na cidade.



Figuras 07, 08 e 09: Edifícios localizados na Av. Bueno Brandão (Balaústre) no centro de Viçosa (MG). Fotos: Elaine Santiago Ferreira, maio 2008.

No que se refere ao número de apartamentos por edifício, o mapa 05 mostra que na área analisada existe a predominância de edifícios que possuem entre quatro e oito apartamentos. Estes possuem ocorrência difusa por toda área pesquisada. Porém, se tomarmos como exemplo a av. P.H. Rolfs, a identificaremos como uma área bastante densificada do ponto de vista da ocupação por unidades habitacionais: dos doze edifícios pesquisados nesta rua apenas quatro possuem entre quatro e oito apartamentos. Sendo assim, quatro edifícios possuem entre 21 e 40 apartamentos, três apresentam 41 a 100 apartamentos e um têm mais de 101 apartamentos (condomínio Jacyra do Vale), sendo que ao lado deste empreendimento, mas na Rua José Antônio Rodrigues, tem-se a presença do condomínio Sebastião da Cunha e Castro, também com mais de 101 apartamentos.

O mapa 05 também revela que as edificações que têm entre 9 e 13 apartamentos não apresentam uma concentração específica em termos de ruas/avenidas pesquisadas, mas sim ocorrências pontuais em várias ruas.

No que se refere aos edifícios que possuem entre 14 e 20 apartamentos, pode-se observar (Mapa 05) que possuem ocorrência difusa na área pesquisada, com ocorrência mais concentrada na rua Augusta Siqueira (Centro), rua Senador Vaz de Melo (Centro) e nas imediações da av. Olívia de Castro Almeida, incluindo-se a rua Maria das N. de Jesus, já no bairro de Fátima.

A análise do mapa 05 e do quadro 04 nos permite observar que a av. P.H. Rolfs e a rua Dr. Milton Bandeira, seguido pela av. Bueno Brandão e pela Tv. Vereador José Valentino, no bairro Centro, são os locais de maior concentração dos edifícios com 41 a 100 apartamentos na cidade. Estes dados mostram que estas são áreas muito visadas pelo capital imobiliário na cidade, sendo assim, alvo significativo da verticalização,

sobretudo tendo em vista a demanda e a valorização destas áreas, materializadas pelo alto valor dos terrenos.

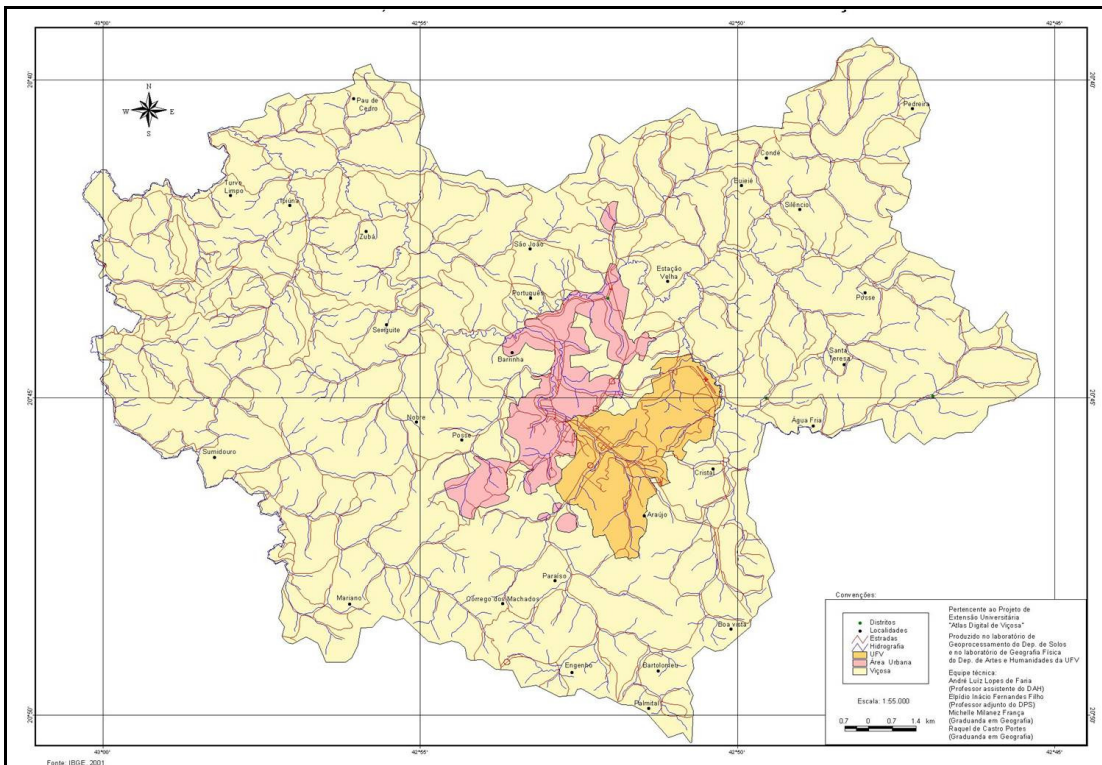
Quadro 04: Concentração de edifícios com 41 a 100 apartamentos em Viçosa (MG)

Ruas/ Avenidas	Número de edifícios
Av. PH Rolfs	3
Dr. Milton Bandeira	3
Av. Bueno Brandão	2
Tv. Vereador José Valentino	2
José Ubaldo Paiva	1
Papa João XXIII	1
Tv. Santa Rita	1
Praça do Rosário	1
Tv. Tancredo Neves	1

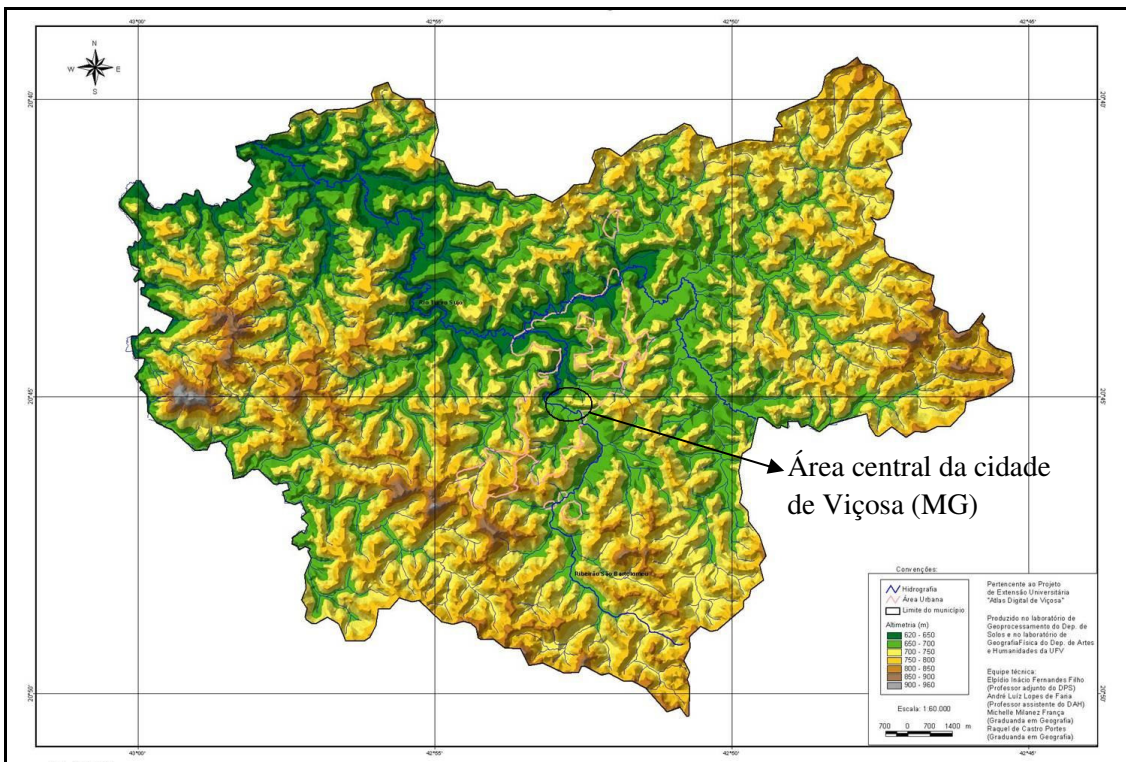
A indisponibilidade de lotes na área central, o alto valor da terra e a procura por habitação estudantil maior que a oferta tem nos apartamentos quarto e sala a opção mais coerente com os interesses dos agentes imobiliários porque representa a possibilidade de grande lucro, melhor dissolução do valor do lote entre as várias unidades e provoca o aumento da oferta em curto prazo.

Outra questão que exerce influência sob o processo de verticalização das áreas centrais de Viçosa é o relevo da cidade. Viçosa insere-se na unidade geomorfológica dos “Mares de Morros”, formada por relevo bastante acidentado. Assim, observa-se nos mapas 06 e 07, que, inserida na área urbana de Viçosa (MG), a área central, que encontra-se na planície do Ribeirão São Bartolomeu é a área menos acidentada em termos geomorfológicos, tornando-se alvo principal dos agentes produtores das edificações verticalizadas na referida cidade.

Mapa 06: Localização da mancha urbana da cidade de Viçosa (MG) e do Campus da UFV



Mapa 07: Mapa Hipsométrico do Município de Viçosa (MG)



Assim, verifica-se que os empreendedores imobiliários buscam ampliar sua lucratividade aproveitando todo o potencial construtivo permitido pela lei, e algumas

vezes até excedendo este potencial, elevando-se ao máximo o número de unidades habitacionais por empreendimento e gerando um processo excessivamente ampliado de verticalização na cidade de Viçosa, especialmente na sua área central.

Este processo ocorre devido ao domínio de eficientes tecnologias de construção e de otimizados processos de produção, sendo muitas vezes encoberto por um discurso mais social como a geração de empregos, a inserção no mercado produtivo de mão-de-obra menos qualificada, com investimento mínimo em formação:

O setor da construção civil é que mais emprega mão-de-obra em todo o Brasil - num país com baixos índices de qualificação profissional e escolaridade, esta indústria da construção gera efeitos sociais sensíveis. (ALMEIDA, 2005, p.13)

Outro dado interessante apontado pela pesquisa é que dentre os 13 edifícios presentes na Av. P.H. Rolfs, apenas quatro possuem menos de 10 apartamentos cada um, sendo estes também os únicos edifícios construídos pelos autônomos nesta área da cidade (Mapa 05). Assim, todos os demais possuem um número de apartamentos muito elevado, chegando, em média, a aproximadamente 46 apartamentos, com 10 andares cada (Figuras 10, 11 e 12), construídos por empresas construtoras e incorporadoras.

A partir do exposto, conclui-se que estas áreas da cidade possuem uma grande importância no processo de produção da moradia vertical, materializando formas de apropriação do espaço urbano e consolidando o seu *status* de mercadoria na cidade capitalista, onde o valor de troca sobressai-se ao valor de uso.



Figuras 10, 11 e 12: Alguns edifícios presentes na Av. P.H. Rolfs, Centro de Viçosa (MG). Fotos: Elaine Santiago Ferreira, maio 2008.

4.2- EVOLUÇÃO HISTÓRICA E ESPACIAL DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA ÁREA CENTRAL DE VIÇOSA (MG)

Mediante a análise dos dados coletados na pesquisa de campo verificou-se que a cidade de Viçosa (MG) tem sofrido um crescente processo de verticalização, quando comparamos a evolução do número de edificações verticalizadas¹¹ ocorrida entre as décadas de 1970 e 2000, inclusive contabilizando os edifícios que se encontram em fase de construção até o ano de 2007.

De acordo com o quadro 05, em 1970 foram construídas na cidade 32 edificações verticalizadas, sendo que estas, em média, apresentavam um número de andares e apartamentos igual ou pouco superior a quatro pavimentos ou moradias. Notadamente este reduzido número de andares e apartamentos dos edifícios construídos nesta década está relacionado tanto às restrições técnicas até então observados no setor da construção civil, que, de acordo com Souza (1994) foram sendo superadas mediante transferências tecnológicas dos países desenvolvidos, quanto à reduzida demanda por este tipo de habitação na cidade nesta época.

Naquela década, os edifícios verticais estavam localizados no centro da cidade, especificamente na Praça Silviano Brandão, Av. Bueno Brandão, Senador Vaz de Melo, Travessa Sagrados Corações, rua Francisco Machado e Benjamin Araújo. Já nos outros bairros próximos ao centro, como o de Ramos e Clélia Bernardes, inicia-se, também nessa época, a verticalização, sobretudo nas ruas principais.

No final da década de 1970 o processo de verticalização se consolida nos bairros de Ramos e Clélia Bernardes, principalmente na av. Olívia de Castro Almeida e inicia-se em outras áreas, como a rua dos Estudantes e Av. P.H. Rolfs, ambas no núcleo central e próximas à UFV.

¹¹ Considerou-se como verticalização apenas as edificações com quatro ou mais pavimentos ou moradias.

Quadro 05: Edificações verticais construídas na área central de Viçosa (MG) entre as décadas de 1970 e 2007

Década	Número de Edificações Verticais
1970	32
1980	61
1990	86
2000	83
Em Construção (até o ano de 2007)	30
Década de 1950/1960	3
Edifícios sem informação precisa	32
Número Total de Edifícios na área Central de Viçosa	327

De acordo com os dados da pesquisa, na década de 1980 foram construídas mais 61 edificações verticais com quatro ou mais pavimentos ou moradias na área pesquisada, representando uma duplicação do número de edifícios construídos, quando comparado com a década anterior. Pode-se afirmar que este aumento está relacionado, sobretudo, ao crescimento populacional urbano da cidade via migração, possível, sobretudo, à federalização e ampliação do número dos cursos oferecidos pela UFV. Deve-se ainda considerar que a crescente urbanização neste período foi uma tendência nacional (CHAFFUN, 2000), e que Viçosa não apresentou diferença com relação às demais cidades brasileiras no que se refere ao crescimento urbano.

A pesquisa de campo permitiu identificar que é na década 1980 que tem início o processo de verticalização da rua Dr. Milton Bandeira, sendo que antes desta década esta rua não apresentava nenhum edifício vertical. Em 1986 constrói-se, nesta rua, o primeiro edifício destinado especificamente ao público estudantil na cidade, com a tipologia quarto e sala. Além disso, o setor imobiliário identifica uma potencialidade para a concentração comercial nesta rua, graças à sua proximidade ao centro, à rodoviária, à principal avenida de acesso ao centro e à UFV, intensificando a construção de edifícios de uso misto (residencial e comercial) com padrão acessível à classe estudantil.

Nesse período também se destaca a intensificação do processo de verticalização nos bairros de Ramos e Clélia Bernardes. Ocorre também um “espraiamento” da verticalização da área central (Praça Silviano Brandão e ruas adjacentes) para áreas próximas como a av. Santa Rita e rua Gomes Barbosa, sendo que nesta rua surgem três

edifícios verticais. É também na década de 1980 que se tem o surgimento dos primeiros edifícios com mais de quatro pavimentos na cidade, até então não encontrados, localizados nas avenidas P.H. Rolfs e av. Bueno Brandão.

É interessante ressaltar que nessa década (1980) os edifícios construídos na rua Dr. Milton Bandeira, onde o processo de verticalização ainda era bastante incipiente, não apresentavam número de pavimentos superior a cinco, indicando que o processo inicial de verticalização desta área não foi muito intenso em relação ao gabarito dessas edificações no período supracitado.

Em Viçosa este período (década de 1980) também marca a trajetória de atuação da construtora mais antiga da cidade, de propriedade de uma tradicional família viçosense, a Construtora Chequer Indústria e Comércio LTDA, que ampliou as suas atividades no setor imobiliário local, a partir da construção e incorporação de empreendimentos verticalizados na cidade.

Com o passar dos anos, várias outras empresas do ramo da construção civil foram sendo criadas, tornando este tipo de atividade bastante difundida e marcando uma atuação maciça destas empresas no “rápido” processo de verticalização. Além das construtoras cabe mencionar e destacar a atuação de profissionais autônomos ou, como denominamos construtores autônomos, na verticalização da área de central de Viçosa.

A partir da segunda metade da década de 1980 começa a ocupação vertical da Tv. Vereador J. Valentino da Cruz Reis. Foram construídos, dentre os anos de 1988 e 1996, quatro edifícios, localizados com vista panorâmica para a Universidade (Figura 13). Os três primeiros prédios possuem apartamentos de dois quartos e o último de três quartos. Pode-se dizer que inicialmente estes edifícios não foram projetados para serem destinados para receber o público universitário, mas pela sua localização, passaram a serem procurados pelos estudantes, embora sua configuração interna continuasse com padrões de moradia familiar convencional/tradicional, composta por pai/mãe e filhos.

Assim, Oliveira e Carvalho (2005) afirmam que estes edifícios passaram a ser ocupados por públicos com hábitos e modos de vida distintos, chegando a causar conflitos que resultaram, em alguns casos, como no Edifício Tocqueville, na “proibição” de moradia estudantil¹². Dessa forma, a moradia estudantil passou a se constituir uma necessidade real na cidade, a qual o mercado imobiliário já estava atento, principalmente após a identificação das necessidades desse público.

¹² Cabe mencionarmos a legalidade da eventual “proibição” da moradia estudantil em determinadas edifícios já que envolve aspectos referentes à questão da convivência e das relações entre a vizinhança.



Figura 13: Edifícios localizados na Travessa Vereador Jose Valentino da Cruz Reis (Ladeira dos Operários). Foto: Elaine Santiago Ferreira, maio 2008.

Na década de 1990 foi constatado o acréscimo de 86 edificações verticalizadas às construídas anteriormente. Entretanto, neste período, com a falta de terrenos nas áreas próximas as duas praças centrais e o forte papel indutor exercido pela UFV, a verticalização desloca-se para as avenidas P.H. Rolfs, bem como para a av. Santa Rita e a rua Gomes Barbosa (Figuras 14, 15 e 16)



Figuras 14, 15 16: Edifícios localizados na av. Santa Rita e na Rua Gomes Barbosa, bairro Centro, para onde o processo de verticalização deslocou-se a partir da década de 1990. Fotos: Elaine Santiago Ferreira, maio 2008.

Esta década é também representativa da intensa ocupação vertical da rua Prof. Alberto Pacheco com alguns edifícios com pavimento térreo destinado ao comércio além de ser construído, nesta década, um edifício de uso comercial, o Ed. Mandela (Figura 17), que possui 8 andares e 76 salas comerciais, localizado em uma área estrategicamente próxima ao centro.



Figura 17: Ed. Mandela, localizado na rua Prof. Alberto Pacheco, bairro de Ramos. Foto: Elaine Santiago Ferreira, maio 2008.

Também nessa década ocorre o início da ocupação vertical dos arredores da entrada principal da UFV com a densificação vertical tanto da av. P.H.Rolfs e da Ladeira dos Operários como da rua José Antonio Rodrigues.

A principal mudança ocorrida em fins da década de 1990 e início de 2000 foi a aprovação da Lei do Plano Diretor, que se tornou obrigatória a todos os municípios com população superior a 20.000 habitantes, além da promulgação da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do solo de Viçosa, Lei 1.420/2001. Assim, a legislação aprovada representa um elemento importante que, em alguma medida, é capaz de controlar a intensa verticalização de algumas áreas da cidade, sobretudo através da ação dos empreendedores imobiliários que, literalmente, se enriquecem “às custas” da venda da base física material da cidade: a terra urbana.

Uma particularidade da década de 1990 é o surgimento dos edifícios mais altos da cidade, bem como a consolidação da verticalização nos arredores da UFV, demonstrando como o processo de verticalização tem ligação com a universidade e com a geração de demanda por moradias.

No último período temporal analisado, de 2000 a 2007, foram construídos mais 83 edifícios na área central e levantados também 30 edifícios em fase de construção, totalizando-se a construção de mais 113 edifícios verticais.

Este crescimento recente do número de edifícios se diferencia dos anteriores pelo fato de apresentar mudanças bastante significativas no padrão de construção dos edifícios: se antes apresentavam um número relativamente reduzido de pavimentos e apartamentos, agora muitas restrições puderam ser superadas, e inclusive, a demanda habitacional pode ter sido uma grande impulsionadora destas transformações.

Conforme argumenta Souza (1994), a crescente produção de edifícios, muito além dos progressos técnicos alcançados pelo setor da construção civil, está

estritamente relacionada ao surgimento de múltiplos agentes sociais interessados na produção e apropriação do espaço urbano, sendo estas estratégias que politicamente, e não tecnicamente, definiram os limites da multiplicação do solo urbano, ou seja, da verticalização.

Oliveira e Carvalho (2005) constataram, nos anos 2000, o crescimento da procura por imóveis localizados no centro e nas proximidades com a UFV e uma ligeira desaceleração da construção em outros bairros, principalmente no bairro Clélia Bernardes, considerado distante da Universidade. Nota-se assim que a questão da verticalização está profundamente relacionada à UFV, pois a verticalização expandiu em sua direção e concentra-se nas suas proximidades, fato que tem elevado, em muito, o preço da terra nesse local, comparado ao das áreas mais valorizadas de grandes capitais brasileiras como, por exemplo, Belo Horizonte (MG).

Recentemente, em razão da demanda habitacional na cidade, bem como pela busca da ampliação dos lucros com a locação de imóveis, muitos imóveis construídos em décadas anteriores, como 1970 e 1980, vêm passando por modificações em sua estrutura original interna, para atender à demanda por moradias, sobretudo de estudantes universitários e colegiais. Desta maneira, alguns proprietários vêm subdividindo os imóveis mais antigos, aumentando o número de apartamentos e reduzindo o espaço interno individual destes com vistas a ampliar seus lucros através do atendimento da demanda crescente por habitação na área central da cidade.

4.3- PREDINHOS E EDIFÍCIOS: TAMANHO E USOS DAS CONSTRUÇÕES VERTICALIZADAS NA ÁREA CENTRAL DE VIÇOSA (MG)

Com relação ao tamanho, percebe-se, de maneira geral, que as edificações verticalizadas construídas nas décadas de 1990 e 2000 apresentam um número de andares e de apartamentos bastante superior, com relação aos edifícios construídos nas décadas anteriores.

É possível observar, através da análise do mapa 02, que os edifícios com até quatro pavimentos¹³ tem ocorrência pouco concentrada na cidade, tendo em vista que se encontram disseminados em praticamente todas as ruas/avenidas pesquisadas. Trata-se

¹³ Vale ressaltar novamente que os edifícios que possuem até quatro pavimentos foram considerados verticalizados quando possuíam quatro ou mais moradias no mesmo empreendimento, ou seja, na mesma edificação, já que entendemos a materialização da verticalização quando o gabarito alia-se à maximização da ocupação do solo urbano.

de empreendimentos construídos predominantemente nas décadas de 1970 e 1980, e pelos construtores autônomos. Os edifícios com entre cinco e nove andares (Mapa 03) são os que se encontram menos concentrados, e os que possuem entre 10 e 15 pavimentos (Mapa 04) mostraram-se os mais concentrados, sobretudo na av. P.H. Rolfs, Tv. Vereador José Valentino e Av. Bueno Brandão. Estes, por sua vez, são empreendimentos mais recentes, datam a segunda metade da década de 1980 e década de 1990, período este que ocorre o surgimento dos edifícios mais altos da cidade.

Com relação ao número de apartamentos, pode-se afirmar que os edifícios que possuem maior número encontram-se nas imediações da UFV (Mapa 05): av. P.H. Rolfs, rua dos Estudantes, Tv. Vereador José Valentino, rua Antônio Rodrigues. Nestas ruas, analisadas concomitantemente, têm-se a ocorrência seis edifícios com quatro a oito apartamentos e possui, em contrapartida: quatro edifícios com nove a treze apartamentos, um edifício com 14 a 20 apartamentos, 11 edifícios com 21 a 40 apartamentos, cinco edifícios com 41 a 100 apartamentos e dois com mais de 101 apartamentos.

O momento histórico de construção destes edifícios é diferenciado tendo em vista que, em décadas recentes, sobretudo 1990/2000, além da superação de muitas restrições técnicas no setor da construção civil, a demanda por moradias na cidade foi um elemento extremamente importante para consolidação do processo de verticalização, sobretudo através da materialização de edifícios com ampliado número de andares e de apartamentos, localizados estrategicamente nas áreas onde a demanda gera grande valorização comercial e rentabilidade a níveis altíssimos. Dessa forma, pode-se afirmar que existe um padrão de localização diferenciado dos edifícios maiores com relação aos menores (considerando-se tanto o número de pavimentos como o de moradias), sobretudo, devido à demanda e a valorização da área.

Já com relação ao uso (Figura 18 e mapa 08), identificamos que o mais freqüente nas edificações pesquisada é para fins residenciais. Do total de edifícios levantados, mais de 52% (172 prédios) são exclusivamente destinados à moradia. Já outros 37% (124 edifícios) são de uso misto, ou seja, uso residencial e comercial e, apenas 5% das edificações possuem uso exclusivo para fins comerciais¹⁴.

¹⁴ Deve-se acrescentar que em 15 edificações não foi possível obter tal informação, já que estes prédios estavam em fase inicial de construção.

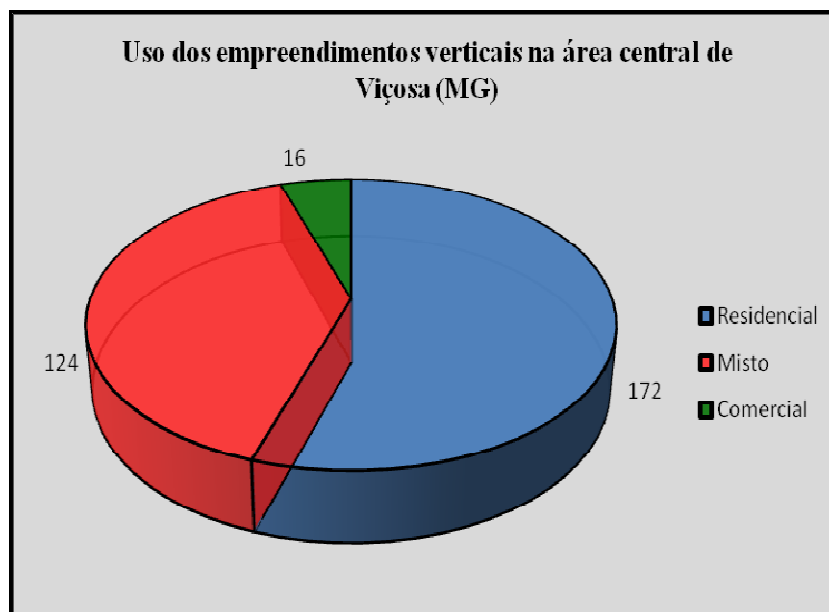


Figura 18: Uso dos Empreendimentos Verticais na Área Central de Viçosa (MG)

Observou-se também que o uso das edificações verticalizadas em Viçosa possui correlação com a área em que estas se localizam. Os edifícios localizados nas áreas com proximidade Centro possuem uso misto mais acentuado (residencial e comercial), e, também, é nesse local que estão localizados a maior parte dos edifícios de uso exclusivamente comercial¹⁵. Complementarmente, os edifícios de uso residencial, de maneira geral, são os mais frequentes nos bairros de Ramos e Clélia Bernardes, muito embora se localizem em menor proporção no Centro.

Outro dado importante é que 78% dos empreendimentos verticais pesquisados possuem garagem, sendo que o restante, 22%, número elevado, não a possuem, o que representa muitas vezes um problema a mais para o trânsito da cidade, bem como no relacionamento social.

Os edifícios que não possuem garagem apresentam-se concentrados em algumas ruas da cidade, como na rua Dr. Milton Bandeira onde encontramos 11 edifícios; na rua Arthur Bernardes, mais conhecida como Calçadão, em que todos os nove edifícios verticais não possuem garagem; também, todos os seis edifícios presentes na travessa Sagrados Corações (Calçadinho) não a possuem. Outras áreas da cidade que apresentam um número significativo desses edifícios são a av. Olívia de Castro Almeida, av. Bueno Brandão, Tv. José da Cruz Reis e Praça Silviano Brandão, com 4,3,3,3 edifícios sem garagem, respectivamente.

¹⁵Apenas um edifício de uso comercial (Edifício Mandela) encontra-se fora do bairro Centro, mas localiza-se bem próximo a este bairro.

Analisando estes dados pode-se perceber, sobretudo, a presença concentrada de edifícios que não possuem garagem nos núcleos iniciais de ocupação da cidade como a Rua Arthur Bernardes, Tv. Sagrados Corações e Praça Silviano Brandão e, sendo assim, ambas as edificações foram construídas no período inicial da verticalização na cidade, ou seja, na década de 1970 e em alguns casos, no início da década de 1980.

No caso da rua Dr. Milton Bandeira, por se tratar de uma área para onde a verticalização deslocou-se na década de 1980, e da av. Olívia de Castro Almeida que teve a verticalização intensificada também nos anos iniciais da década de 1980, os primeiros edifícios destas áreas foram construídos sem garagem, já que o automóvel ainda não era propriamente um objeto de consumo popular em Viçosa, muito embora já o fosse em outras cidades, e, desse modo, a demanda por garagem não era ainda uma necessidade real dos moradores deste tipo de edificação. Além disso, o fato de não possuírem garagem indica, já neste período, a tendência da produção de imóveis visando o aluguel e, neste sentido, a produção da mercadoria habitação pelos agentes que atuam na construção civil local.

O fato de não possuir garagem é ainda mais preocupante quando analisados os edifícios comerciais. Dentre os 16 edifícios comerciais encontrados na área central de Viçosa, 13 não possuem garagem. Estes edifícios concentram uma grande oferta de serviços, ocasionando também a concentração de pessoas e automóveis nas suas proximidades. Este fato gera enorme demanda por estacionamento na área central da cidade, e, quando estes edifícios não dispõem de garagem, afetam e comprometem, em grande medida, o fluxo de pessoas e o trânsito em Viçosa. Em um contexto atual, os edifícios sem garagem são problemáticos, pois demandam estacionamentos públicos, tanto para moradores como para clientes, no caso dos edifícios comerciais, o que piora ainda mais o já complexo trânsito local.

Nesta perspectiva, a verticalização também traz reflexos e implicações sobre a vida cotidiana: o centro verticalizado se revela como um espaço de puro concreto e circulação, embora com resíduos de sociabilidade. Assim, pensar na sociabilidade, que confere movimento e dinâmica ao espaço, é refletir sobre a maneira como a produção do espaço vertical influencia e é influenciada pelo cotidiano e pela dinâmica social urbana, em que, dentre outros aspectos, insere-se a questão da circulação e do trânsito.

Nesta perspectiva, na opinião do geógrafo espanhol Horácio Capel, em entrevista realizada pela agência Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), o problema mais crítico dos principais centros urbanos brasileiros está

relacionado à mobilidade, sobretudo no que se refere à disseminada cultura do automóvel particular e no exagero do uso do mesmo. Quando esta realidade é pensada, levando-se em consideração ruas e bairros anteriormente ocupados por casas, e posteriormente substituídas por edificações verticais, verifica-se grande incompatibilidade, já que na maioria das vezes, a estrutura da rua é a mesma de quando havia, nestes espaços, uma família com um automóvel.

Desta maneira, a problemática da circulação deve-se ser pensada no sentido de que esta se submeta às demandas da cidade e dos cidadãos, demandas estas relacionadas à humanização do espaço e direcionadas a torná-lo ambientalmente melhor. Neste sentido, isso não significa que as condições à circulação na cidade e fora dela não devam ser melhoradas, mas que esta melhoria obedeça a outra lógica: a que não priorize acima de tudo e de todos o automóvel, mas sim o pedestre.

4.4- AUTÔNOMOS E CONSTRUTORAS: OS AGENTES PRODUTORES DA VERTICALIZAÇÃO

Outra constatação peculiar que a pesquisa revelou foi a atuação dos construtores autônomos no processo de verticalização da cidade. Na pesquisa de campo foram identificadas 165 edificações construídas por esses agentes, mais de 58% do total.

Os construtores autônomos são pessoas físicas que atuam no ramo da construção civil sem um registro jurídico de empresa/construtora, ou seja, não atuam com a mesma dinâmica e nas mesmas atividades das firmas especializadas, que muitas vezes incorporam, constroem e comercializam as unidades habitacionais.

De maneira geral, os autônomos compram o terreno e constroem com recursos próprios (oriundos de reserva financeira) e, em seguida, por intermédio das imobiliárias, alugam ou vendem estes empreendimentos, seja diretamente ao consumidor final ou aos investidores.

A atuação desses agentes autônomos no processo de verticalização da área central em Viçosa é muito relevante, sendo responsáveis pela construção da maior parte dos prédios na cidade e até mesmo de se tornarem os principais construtores de determinadas áreas ou ruas desta cidade.

O crescimento mais expressivo da atuação dos construtores autônomos ocorreu entre as décadas de 1970/1980 o que pode ser explicado pelo crescimento da demanda de moradias na cidade em determinadas áreas, especialmente as centrais, bem como

pela expansão do fixo mais importante de Viçosa, a UFV, e pela reduzida concorrência com as construtoras, ainda atuando de forma, diríamos, “tímida” no mercado imobiliário local.

De maneira geral, dentre as décadas de 1990/2000 houve crescimento das ações desses agentes, ainda que comparativamente reduzida com relação ao período de 1970/1980, o que pode ser explicado pelo crescimento da atuação das empresas construtoras e da concorrência ampliada no mercado imobiliário local.

A atuação desses agentes ocorreu de forma diferenciada daquela das empresas construtoras, uma vez que as empresas construtoras tiveram sua atuação intensificada e consolidada no período de 1980/1990, bem como a proliferação de suas atividades na década seguinte.

Outra diferença constatada entre esses agentes foi que os edifícios construídos pelos autônomos apresentam um número de andares e apartamentos bastante inferior aos construídos pelas construtoras, principalmente aqueles localizados em áreas mais próximas dos fixos importantes da cidade. Este fato pode ser comprovado pelo fato que predomina na cidade a atuação dos construtores autônomos (165 edifícios construídos) com a predominância, na área central da cidade, de prédios com até quatro pavimentos e com quatro a oito apartamentos.

Com relação à atuação das construtoras na produção de espaços verticalizados, pode-se observar que estas foram responsáveis pela construção de um total de 109 edificações (Figura 19), demonstrando a importância dessa categoria de agentes no processo de produção da verticalização na área central e em Viçosa e, logicamente, na produção do espaço urbano viçosense.

Desta maneira, em percentuais, a atuação das construtoras em Viçosa (MG) representa aproximadamente de 42% do total das edificações verticalizadas identificadas. Numericamente, a atuação das construtoras é inferior à atuação dos construtores autônomos, mas, do ponto de vista do tamanho dos edifícios (número de pavimentos e moradias), estas tiveram uma ação mais representativa que os autônomos.

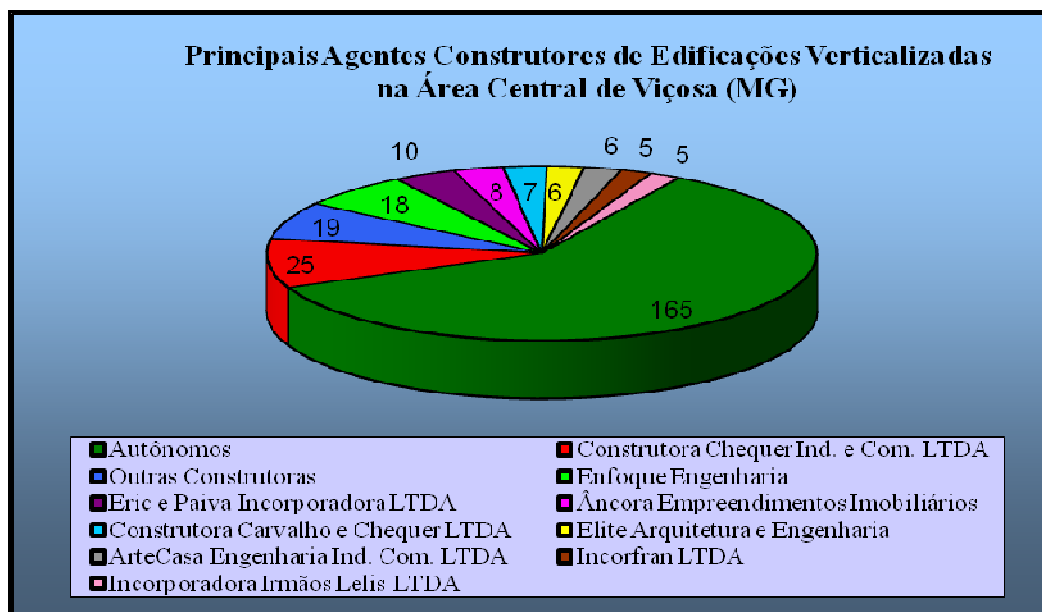


Figura 19: Principais Agentes Construtores de Edificações Verticalizadas na Área Central de Viçosa (MG)

Outra constatação realizada através dos dados coletados em campo foi a atuação da tradicional Construtora Chequer Ind. e Com. LTDA na produção de espaços verticalizados e, conseqüentemente da própria cidade de Viçosa. A construtora foi responsável pela construção de 25 edificações levantadas, despontando como um dos principais agentes produtores da verticalização na área central.

A família Chequer, através de Antônio Chequer, o primeiro dos irmãos a ingressar no ramo da construção civil, iniciou sua atuação no ramo da incorporação e da construção civil nos anos de 1950/1960, e essa atividade se tornou tradicional na família, passando para as gerações seguintes. Na família três irmãos tornaram-se empreendedores responsáveis pela atuação neste setor: José Chequer, Elias Chequer e Antônio Chequer¹⁶, sendo que este último, o proprietário da construtora Chequer¹⁷ e que foi também prefeito da cidade de Viçosa por três mandatos. Isso revela a importância política e social dos negócios da família na construção civil quanto à produção do espaço urbano, e comprova o forte interesse do capital privado neste processo bem como aponta a habitação como uma mercadoria relevante na cidade, aliando interesses privados às questões políticas, sobretudo à legislação urbanística em questão.

A empresa Enfoque Engenharia, de propriedade de um dos filhos de Elias Chequer, aparece como a segunda maior construtora no período pesquisa, (considerada

¹⁶ Informações obtidas em entrevistas livres com funcionários do IPLAM (Instituto de Planejamento do Município de Viçosa).

¹⁷ Vale ressaltar que atualmente as atividades ficaram sob responsabilidade de outras pessoas, filhos destes empreendedores, ou foram finalizadas.

individualmente), somando um total de 18 edifícios¹⁸, seguida pela empresa Eric & Paiva Incorporadora Ltda que construiu 10 empreendimentos na área central e pela empresa Âncora Empreendimentos Imobiliários, de propriedade de José Chequer e filho com um total de oito edifícios construídos. A seguir aparecem as empresas: Carvalho e Chequer Ltda com sete edificações e a ELITE Arquitetura e Engenharia, ArteCasa Engenharia Indústria e Comércio LTDA¹⁹, responsáveis pela construção de seis edifícios cada uma, e com menor número as construtoras INCORFRAN Ltda e Incorporadora Irmãos Lelis Ltda que construíram cinco edifícios cada uma delas, de acordo com os dados da pesquisa de campo.

A pesquisa também constatou a atuação de várias empresas de pequeno porte no ramo da construção civil local, as quais construíram apenas uma ou duas edificações cada, sendo responsáveis, de acordo com a pesquisa, por 19 edificações, construídas, principalmente no final da década de 1990 e início da década de 2000 na área central da cidade. Assim, foram responsáveis pela construção de apenas dois edifícios cada uma delas as empresas: Andrade e Rodrigues Engenharia Ltda, Construtora Olímpia, NSG Construções Ltda e EngeMais Engenharia e Consultoria Ltda. As empresas que construíram apenas uma edificação vertical na área central da cidade foram: Tipo construções, Ferreira e Reis Construtora, Padrão Engenharia, Multicon Engenharia, Lessa Engenharia, Construtora Solo, Valor Empreendimentos Imobiliários, Incorpe Incorporadora, Premium Construções, RT Construções.

A atuação das construtoras na verticalização da área central apresentou um grande salto entre as décadas de 1970 e 1980, chegando a duplicar o número de edificações construídas entre as décadas supracitadas (Quadro 06). O mesmo ocorreu com período entre 1980 e 1990, em que houve um crescimento de 84% no número de empreendimentos realizados pelas construtoras. Já no período de 1990 a 2000 o ritmo de crescimento anterior teve redução, mas, no entanto, estes agentes passaram a produzir com edificações maiores em relação ao número de pavimentos e de apartamentos. Assim, ainda que numericamente estes agentes tenham reduzido sua atuação no processo de verticalização, constata-se que estes têm materializado

¹⁸Atualmente esta construtora trabalha em parceria com a construtora Andrade e Rodrigues Engenharia Ltda, sendo que o seu proprietário não mais atua diretamente no ramo, transferindo suas atividades para a empresa com a qual se aliou. (Estas informações foram obtidas em conversas informais com funcionários da construtora Andrade e Rodrigues Engenharia Ltda)

¹⁹A empresa ARTECASA Engenharia Indústria e Comércio LTDA teve suas atividades encerradas, segundo informações, em meados de 2000.

empreendimentos cada vez maiores, e algumas vezes até excedendo o limite estabelecido pela legislação urbanística municipal. Destaca-se também neste período o processo de elaboração do Plano Diretor da cidade, com a aprovação do novo Código de Obras do Município, bem como da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano. A legislação urbanística certamente influencia a ação dos agentes produtores do espaço urbano, através da normatização e de restrições no plano do uso e da ocupação do espaço da cidade.

Quadro 06: Atuação das construtoras na área central de Viçosa (MG), entre as décadas de 1970-2007

Década	Número de edificações	Crescimento (%)
1970	9	--
1980	19	111,1
1990	35	84,2
2000 ²⁰	46	31

Outra constatação relevante foi o crescimento significativo da atuação das construtoras entre as décadas de 1970/1980. A consolidação da atuação desses agentes na verticalização da área central da cidade ocorreu na entre as décadas de 1980/1990, quando essas se tornaram agentes-chave na produção do espaço urbano da cidade, por meio da construção de vários empreendimentos.

O período de 2000 a 2007 representou o momento da proliferação de empresas construtoras, agindo, sobretudo, na produção de espaços verticalizados na área central. Isto porque até a década de 1970 uma única construtora atuava no ramo da construção dos edifícios verticalizados na cidade: a Construtora Chequer Ind. e Com. LTDA, configurando uma forma de monopólio na indústria da construção civil na cidade, o que, de certo modo, explica certa proeminência dos Chequer.

Outro agente importante na produção do espaço e da verticalização na área central de Viçosa (MG) são os legisladores, na medida em que são responsáveis pela elaboração e aprovação das Leis urbanísticas a serem implementadas na cidade. Neste sentido, observou-se também a grande influência do setor da construção civil sobre o poder político local, sobretudo a câmara municipal de vereadores da cidade, sendo esta composta por membros que também atuam na construção civil.

²⁰ Incluindo-se os edifícios em construção até o ano de 2007.

Um ponto essencial a ser mencionado são as formas de atuação de alguns dos agentes produtores mencionados para incorporar espaços ao processo de verticalização na área central da cidade, onde o preço da terra é elevado e a disponibilidade reduzida.

A primeira forma constitui na multiplicação de construções na maior parte das ruas localizadas na área central da cidade de Viçosa, em razão de suas vantagens locacionais, provocando uma grande luta no espaço urbano entre o antigo e o novo, entre o tradicional e o moderno. Isto pode ser observado nas figuras 20, 21 e 22 que demonstram claramente os contrastes temporais entre as edificações existentes em algumas ruas de Viçosa, materializando e consolidando nesta cidade os edifícios verticais como uma nova forma de morar.



Figuras 20, 21, 22: Contrastes temporais existentes entre as edificações na av. Bueno Brandão, rua Senador Vaz de Melo e Praça Silviano Brandão (ao fundo), respectivamente. Fotos: Wagner Azevedo Dornelas, maio 2008.

A segunda forma é a flexibilização ou até mesmo o desrespeito à legislação urbanística, onde algumas construtoras retiram uma construção antiga e constroem no seu local um edifício para atender a demanda e a especulação imobiliária local. E em nome de um *marketing* cultural e histórico, mantém parte da construção antiga, “preservando” a memória da cidade, mas criando um espaço híbrido.

Dessa maneira, a verticalização pode ser apontada como uma das principais causas da dissolução da memória urbana, ou seja, do patrimônio particular

arquitetônico-urbanístico da cidade, fator fundamental à preservação de sua memória e até mesmo de sua identidade. Um exemplo disso pode ser observado nas figuras 23 e 24, tiradas de um terreno onde anteriormente localizava-se uma moradia antiga, localizado na Praça do Rosário, no Centro de Viçosa. Em 2007 estava afixada nesta construção uma placa indicando que em breve, no lote, seria edificado mais um empreendimento vertical. No início do ano de 2009 o lote foi fotografado vazio, pronto para a execução da referida obra, sob a responsabilidade das empresas da construção civil Andrade e Rodrigues Engenharia LTDA e Enfoque Engenharia.



Figuras 23 e 24: Terreno anteriormente ocupado por moradia antiga localizada na Praça do Rosário, centro de Viçosa (MG), área alvo do processo de verticalização (2007 e 2009). Fotos: Raquel Callegario Zacchi, abril de 2007 e maio de 2009.

Outro exemplo deste processo verificou-se em um lote localizado na Av. P. H. Rolfs, anteriormente ocupado por uma loja. No ano de 2007 uma placa afixada indicava a substituição desta loja por mais um edifício vertical, sob responsabilidade das empresas da construção civil Andrade e Rodrigues Engenharia LTDA e Enfoque Engenharia. A substituição de edificações horizontais por verticalizadas revela a valorização da área pelo mercado imobiliário e a busca pelo aproveitamento máximo destes espaços da cidade para reprodução dos lucros das empresas que atuam nesta atividade.



Figuras 25 e 26: Terreno anteriormente ocupado por uma loja, localizado na Av. P.H. Rolfs, área muito valorizada pelo mercado imobiliário da cidade, onde está sendo construído mais uma edificação vertical (2007 e 2009). Fotos: Raquel Callegario Zacchi, abril de 2007 e maio de 2009.

Outro exemplo da destruição/reestruturação das construções antigas localizadas na área central foi a construção de um edifício de 11 andares e 53 apartamentos, no ano de 2006, na Av. Bueno Brandão, sendo a obra executada pela Incorporadora Irmãos Lelis LTDA. O que mais impressiona na edificação não é o tamanho do prédio tendo em vista o padrão de construção das edificações encontradas em seu entorno, mas sim a “preservação” apenas da fachada de uma antiga casa que anteriormente ocupava o terreno, conforme pode ser observado na figura 27.



Figura 27: Edifício Nhanha Maciel: um exemplo da inserção do “moderno” em detrimento do “antigo” e da destruição do patrimônio arquitetônico municipal de Viçosa (MG).

Fonte: www.imoblelis.com.br (2007)

Assim, de acordo com Sahr (2000, p.02):

Ao longo da história de cada cidade, assiste-se a uma sucessão de fases de construção de edificações de diferentes tipos e estilos. Uma construção nova na área central coincide, muitas vezes, com a demolição de edificações antigas e, conseqüentemente, com a perda de um referencial físico da memória urbana. Cada nova geração toma, assim, o lugar da anterior, esquecendo-se gradativamente a história antiga da cidade. Essa cisão é muito profunda na cidade moderna, onde as edificações tornam-se cada vez mais verticalizadas.

Em Viçosa, todavia, essas transformações ganham contornos cada vez mais agressivos, para saciar a voracidade dos capitalistas por lucros e reprodução de seus capitais, e, ainda conta com um agravante: a complacência do poder público e da sociedade locais, por meio da falta de fiscalização, de uma legislação flexível e da falta de cobrança da sociedade.

4.5- EMPRESAS CONSTRUTORAS: PERFIL E FORMAS DE ATUAÇÃO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO VERTICALIZADO

Durante o desenvolvimento do trabalho de pesquisa foi possível identificar perfis e formas de atuação diferenciadas das empresas construtoras pesquisadas. As empresas foram analisadas em dois grupos por possuírem perfis e formas diferenciadas de atuação no processo de verticalização: o primeiro formado por empresas que construíram de um a três edifícios²¹ (totalizando quatorze empresas), e que denominamos de grupo A e, o segundo, denominado de grupo B, é constituído por empresas que construíram de quatro a vinte e cinco edifícios na cidade²² (totalizando nove empresas).

As empresas do grupo A iniciaram suas atividades recentemente, ou seja, a partir de meados dos anos 1999 e anos 2000. Esses dados revelam a proliferação de empresas no ramo da construção civil em Viçosa no período recente, acompanhando o processo de crescimento da cidade e o aumento crescente da demanda real e criada por moradias, sobretudo verticalizadas na área central.

Algumas empresas do referido grupo surgiram ou foram criadas com o intuito de executar apenas uma ou duas obras na cidade, sendo, em alguns casos, comum o findar das atividades da empresa após a execução das obras, como é o caso das empresas TIPO Construções, Ferreira e Reis, Padrão Engenharia, Multicon Engenharia e RT Construções.

Dessa forma, apesar de algumas empresas se destacarem na cidade tendo em vista uma atuação mais acentuada, o ramo da construção civil vem apresentando uma

²¹Andrade e Rodrigues Engenharia LTDA, Construtora Olímpia, NSG Construções, EngeMais Engenharia e Consultoria, Tipo Construções, Padrão Engenharia, Ferreira e Reis, Multicon Engenharia, Lessa Engenharia, Construtora Sollo, Valor Empreendimentos Imobiliários, Incorpe Incorporadora, Premium Construtora e Incorporadora LTDA, RT Construções.

²²Construtora Chequer Indústria e Comércio LTDA, Enfoque Engenharia, Eric & Paiva Incorporadora LTDA, Elite Arquitetura e Engenharia, Artecasa Indústria e Comércio LTDA, Construtora Carvalho e Chequer LTDA, Incofron LTDA, Incorporadora Irmãos Lelis LTDA, Âncora Empreendimentos LTDA.

diversificação destes agentes, embora, ainda assim, isso não nos permita afirmar que os lucros provenientes desta atividade estejam sendo mais bem distribuídos entre os diversos agentes (empresas) da construção civil envolvidos com a verticalização.

Todas as empresas entrevistadas do grupo A são de capital local e duas delas afirmaram atuar também em cidades próximas como, por exemplo, Pedra do Anta e Teixeiras. A maior parte delas atuam na incorporação e na construção propriamente ditas, e apenas uma atua também na venda dos imóveis/ apartamentos construídos. Esses dados mostram que grande parte das construtoras desse grupo restringe suas atividades à produção dos edifícios, transferindo a terceiros as atividades de propaganda, financiamento, aluguel ou venda dos imóveis.

As construtoras do grupo A possuem um número de funcionários extremamente variado, indo de dez a cem empregados, sendo que a maioria emprega entre 20 e 60 empregados. Esses números revelam que essas construtoras são de pequeno e médio porte e que não têm à prática de terceirizar partes ou etapas da produção dos edifícios ou mesmo de serviços específicos.

Com relação aos espaços de maior atuação, as empresas desse grupo revelaram que constroem com maior frequência no bairro Centro, seguido pelos bairros Ramos, Clélia Bernardes, Lourdes e Santa Clara. Os principais critérios apontados pelas construtoras do grupo A para a escolha de uma localização para construção de um edifício foram valorização e a demanda por moradias.

Com relação à produção dos edifícios, a maior parte das empresas do grupo A afirmaram que as legislações urbanística e ambiental são complexas e interferem nas ações das suas empresas, na medida em que impõem certas restrições, impedindo excessos de alguns segmentos envolvidos com a construção civil. Apesar de destacarem os entraves gerados pelos procedimentos legais para a construção e regularização das obras, a maior parte destas empresas considera estas ações necessárias, na medida em que limitam ações consideradas abusivas e que prejudicam o setor de maneira geral, em favor de algumas empresas.

Pode-se concluir que, de maneira geral, tanto a legislação urbanística como a ambiental, são entendidas pelas empresas do grupo A como necessárias e importantes para a regularização e ordenação das atividades desenvolvidas no espaço urbano.

No que se refere a parcerias existentes entre o setor da construção civil e a indústria ou comércio de material de construção em geral, apenas uma empresa do grupo A afirmou não contar com nenhum tipo de relacionamento com outros setores,

que direta ou indiretamente interagem com a construção civil. As demais empresas do grupo afirmaram apenas terem parcerias com o comércio local nas negociações, sem qualquer participação de capital nestas empresas.

Com relação às empresas do grupo B, pode-se afirmar que estas já atuam no ramo da construção civil há, no mínimo, 13 anos²³, e que se trata, em muitos casos, de uma atividade de tradição familiar, herdada de outras gerações ou mesmo através da associação entre familiares. Em outros casos, o proprietário, que inicialmente construía como pessoa física, mediante o crescimento dos negócios, passou a regularizar sua atuação com a fundação de uma empresa, seja para fins burocráticos ou mesmo em razão da intensificação da sua atuação.

Todas as empresas desse grupo são de capital local e atuam exclusivamente em Viçosa, com exceção da empresa Âncora Empreendimentos Imobiliários, que afirmou desenvolver obras em outro município. A maior parte delas (80%) atua tanto na incorporação, através da compra e regularização do terreno junto à prefeitura, aprovação do projeto da edificação e na construção dos edifícios propriamente. Apenas duas afirmaram atuar também diretamente na venda dos apartamentos ao consumidor e aos investidores²⁴.

As construtoras desse grupo possuem um número variado de funcionários, entre 10 e 60 funcionários²⁵ fixos. Além desses postos de trabalhos gerados, as empresas utilizam trabalhadores terceirizados nas suas obras, sendo esta prática comum entre as construtoras desse grupo. Entre os serviços terceirizados estão loteamento, instalação elétrica, encanamento, acabamento (gesso), hidráulica e pintura.

Assim como as empresas do grupo A, as empresas do grupo B afirmaram ter suas edificações verticalizadas construídas, com maior frequência, no bairro Centro, seguido pelos bairros Ramos, Clélia Bernardes, Lourdes e Santa Clara. Apontaram a valorização como o principal condicionante para escolha da localização dos prédios a serem edificados, seguido pela demanda que determinadas áreas apresentam com relação à moradia, e, em menor proporção, apontaram o fato de que o dono da empresa ser o proprietário de um determinado terreno em uma área de interesse.

²³ Tempo mínimo de atuação de uma das empresas dentre as entrevistadas do grupo B.

²⁴ Os investidores, de acordo com as informações fornecidas durante as entrevistas, são uma categoria de compradores de apartamentos muito atuantes na cidade de Viçosa: pessoas que lucram ao intermediar o agente construtor e o consumidor final do apartamento.

²⁵ Vale ressaltar que estes números, de acordo com as empresas, são bastante variáveis a depender da quantidade de obras que estão sendo executadas.

Os motivos que impulsionam a verticalização excessiva da área central da cidade, apontadas pelas empresas de ambos os grupos foram: a) a falta de terrenos amplos e bem localizados a custo acessível para construção de edificações não verticalizadas; b) o custo elevado dos lotes na área central, local em que as pessoas preferem morar, limitando, comercialmente, outro tipo de edificação, no caso de construtos horizontais; c) a demanda, principalmente do público universitário, como os estudantes e os professores da UFV; d) e a valorização que esta demanda gera nas áreas centrais.

A construção de edifícios verticais no centro, onde o preço do terreno é alto e a demanda é grande, permite que os custos da obra sejam reduzidos e o lucro maximizado já que dissolve em várias unidades habitacionais o preço e maximiza os lucros, condição esta que nos permite constatar a proeminência adquirida pelo valor de troca da terra e da moradia como mercadorias na cidade capitalista.

Em Viçosa essa situação é característica, já que são poucos os terrenos disponíveis na área central e que em razão de suas vantagens locacionais e da demanda crescente gerada pela Universidade torna-os bastante valorizados, impulsionando a excessiva verticalização de sua área central. Para a maior parte das empresas pesquisadas só existem vantagens em verticalizar as áreas de maior procura por moradia, pelos motivos já explicitados, sobretudo do ponto de vista comercial e dos lucros que isto representa para o setor.

Outro ponto importante a ser destacado é a percepção dos proprietários e dirigentes das empresas sobre a legislação que rege a construção de empreendimentos verticais na cidade. Os dirigentes das empresas do grupo B, de maneira geral, afirmaram que a legislação atua principalmente limitando o índice de construção e as características arquitetônicas das unidades, além de ser apontada como responsável por muitos entraves principalmente na aprovação dos projetos, e ainda considerada excessivamente burocrática e lenta.

Todas as empresas do grupo B afirmaram terem parceria, seja diretamente com a indústria ou com o comércio local, no fornecimento de material de construção, revelando a formação de redes entre empresas locais. Nenhuma empresa afirmou ter participação de capital em indústrias ou no comércio de material de construção, limitando as relações de compra e venda ou parceria no fornecimento exclusivo de materiais e ou prestação de serviços.

No que se refere ao consumo das moradias verticalizadas, ambos grupos de empresa A e B afirmaram não realizar estudo específico de mercado para identificar, de maneira correta, o público consumidor das edificações verticalizadas. A maior parte dos entrevistados afirmaram realizar apenas simples consultas a imobiliárias com objetivo de adequar os seus produtos ao consumidor.

Com relação ao público consumidor, a grande maioria dos dirigentes entrevistados apontaram os estudantes universitários, a classe média e a classe média-alta, como os principais consumidores dos seus produtos. A maior parte das empresas afirmou que as obras são executadas de acordo com o perfil do consumidor, suas necessidades e demandas, adequando a qualidade dos materiais empregados na construção, o tamanho das unidades habitacionais, o número de quartos, aos gostos e ao padrão de consumo do público-alvo.

4.6- PARÂMETROS E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE VIÇOSA (MG)

A legislação urbanística é um instrumento importante na produção do espaço urbano das cidades, através da qual o Estado atua decisivamente no controle e na regulamentação do uso e apropriação do espaço urbano pelos agentes sociais que sobre ele agem. Através da legislação urbanística o Estado deve materializar no espaço urbano intenções de promover um desenvolvimento urbano compatível com as necessidades dos cidadãos, estabelecendo equilíbrio entre desenvolvimento urbano e desenvolvimento social.

Nesta perspectiva, Ribeiro Filho (1999) afirma:

Entre os agentes sociais que participam do jogo do mercado imobiliário, [...] o Estado desempenha papel importante, pois são da sua competência a edição das normas urbanísticas e políticas oficiais econômicas, habitacionais, de provimento e gestão de infra-estruturas e serviços públicos. Invariavelmente, o Estado, que deveria exercer o papel de mediador dos conflitos gerados pelos diferentes segmentos sociais que estruturam a sociedade capitalista e de implementador destas políticas socioeconômicas de forma igualitária entre os diferentes segmentos sociais, principalmente no que diz respeito à produção do espaço urbano, age no interesse dos que detêm a riqueza produtiva e no sentido de encobrir, [...] uma 'sociedade retalhada pelo conflito entre classes antagônicas' (RIBEIRO FILHO, 1999, p. 6-7)

Componentes da legislação urbanística, os índices ou parâmetros urbanísticos,

juntamente com o zoneamento de uso e ocupação do solo, regulam a densidade e a forma de ocupação do espaço e, sendo assim, são instrumentos do urbanismo (SOUZA, 2002). Parâmetros como gabarito, afastamentos, taxa de ocupação, índice de permeabilidade e outros vinculam-se mais explicitamente à dimensão ‘física’ e, diríamos técnica, do planejamento urbano. Porém, sendo este de natureza interdisciplinar, envolve também tributos e instrumentos que vão além dos parâmetros relativos à dimensão física do urbanismo.

Por não ser o enfoque deste trabalho, mas por sua relevância para atingir os objetivos deste, serão abordados, de forma sucinta, os principais parâmetros urbanísticos presentes nas legislações municipais, apresentados por Souza (2002). Esta abordagem, apesar de bastante pontual, é fundamental para compreensão de aspectos de caráter “técnico” da legislação urbanística de Viçosa (MG), objetivo desta etapa do trabalho.

Souza (2002, p. 220) afirma que:

Os parâmetros urbanísticos consistem em grandezas e índices (relações entre duas grandezas) que medem aspectos relevantes relativos à densidade e à paisagem urbana. Eles são, ao lado do zoneamento, as ferramentas de uso mais corriqueiro no planejamento urbano.

Os parâmetros urbanísticos devem caminhar junto ao zoneamento de uso do solo, isto porque variam de município para município e entre as zonas definidas dentro de um mesmo município através do zoneamento de uso e ocupação do solo urbano.

Este mesmo autor afirma que, contrastando com outros instrumentos²⁶, os parâmetros urbanísticos não possuem, em si, uma vocação progressista ou conservadora, expressando aspectos relativos à densidade urbana e às formas espaciais. Porém, o uso que for feito destes índices urbanísticos - pelo qual se define a forma como serão regulamentados pelo poder público municipal, através da legislação urbanística, condicionando a ocupação do solo-, os define como “benéficos” ou “maléficos”²⁷.

Dentre estes parâmetros, Souza (2002) aponta o gabarito como um dos mais

²⁶Estes podem ser, de acordo com Souza (2002), informativos, estimuladores, inibidores, coercitivos, a depender de seu potencial de influenciar as atividades dos agentes modeladores do espaço urbano.

²⁷ Os parâmetros e índices urbanísticos são considerados “benéficos” quando permitem a manutenção de densidades e tipologias compatíveis com uma boa qualidade de vida, e “maléficos” quando servem como respaldo para uma ocupação que conduza à saturação dos equipamentos urbanos, comprometam as belezas cênicas e são geradores de problemas ambientais. (SOUZA, 2002)

conhecidos definindo-o como responsável por expressar, em pavimentos ou metros, a altura máxima permitida para as edificações em uma determinada zona do município. Outro parâmetro urbanístico importante são os afastamentos que consistem nos recuos obrigatórios das edificações em relação às divisas do terreno (afastamentos laterais e de fundos) e em relação aos logradouros públicos (afastamento frontal) ou entre edificações em um mesmo lote. A área construída, chamada também de área edificada, consiste na soma das áreas de todos os pavimentos de uma ou mais edificações em um determinado terreno. Já a taxa de ocupação é a relação entre a projeção horizontal da edificação e a área total do terreno, ou seja, a razão entre a área total edificada e área total do lote.

A taxa de permeabilidade consiste na relação entre a parcela do terreno que permite a infiltração de água e a área total do mesmo, já o índice de áreas verdes corresponde à parcela do terreno coberta por vegetação com relação à área total deste. Ambos índices são importantes do ponto de vista ambiental, pois contribuem para aumentar a infiltração de água no solo, amenizando problemas de infra-estrutura no que se refere à captação de águas pluviais bem como proporcionam aos habitantes maior conforto térmico.

O coeficiente de aproveitamento, chamado também de índice de aproveitamento do terreno, consiste na relação entre o total de área construída pela área total do lote. Assim, o coeficiente de aproveitamento expressa quantas vezes a área construída representa do terreno: um lote com 1.000m^2 e uma edificação cuja base mede 250m^2 de área terá coeficiente de aproveitamento igual a 1 se possuir quatro pavimentos, correspondendo à área total edificada a 1.000m^2 , ou seja, à área total do lote. (SOUZA, 2002)

Além dos parâmetros, os tributos urbanísticos são instrumentos que tem a capacidade de, para além do potencial de arrecadação, desestimular práticas que atentem contra o interesse coletivo, promover a redistribuição indireta de renda, orientar e disciplinar a expansão urbana e incentivar determinadas atividades no espaço urbano. (SOUZA, 2002)

Souza (2002) identifica, dentre os tributos urbanísticos, o IPTU progressivo no tempo, o solo criado e a contribuição de melhoria, bem com classifica a transferência do direito de construir como um “outro” instrumento de planejamento.

De acordo com os objetivos deste trabalho, serão destacados os tributos solo criado e a transferência do direito de construir, por estarem mais diretamente associados

ao processo de verticalização.

De acordo com Souza (2002) o solo criado, nome popular do instrumento conhecido como concessão ou outorga onerosa do direito de construir, consiste na “criação de áreas adicionais de piso utilizável não apoiadas diretamente sobre o solo”. (SOUZA, 2002, p. 233). A importância deste tributo não está apenas em seu potencial de arrecadação, mas em sua importância extrafiscal.

A idéia do solo criado, de acordo com Lira *apud* Souza (2002) pressupõe a adoção de um coeficiente de aproveitamento único de aproveitamento do solo. Exemplificando tal instrumento pode-se tomar um terreno com área de 1.000m² e que possua quatro pavimentos de 250m² cada. Os outros pavimentos que se adicionam ao pavimento térreo já representam “solo criado”. Porém, a cobrança da concessão onerosa do direito de construir não poderia ser tão rígida a ponto de ter como fator gerador toda e qualquer “criação de solo”. Assim, neste caso, com coeficiente de aproveitamento igual a um, a partir do quinto pavimento, o tributo já poderia ser implementado.

De acordo com Souza (2002, p. 235-6)

A concessão onerosa do direito de construir constitui uma forma de tentar, via Estado, capturar para a coletividade uma parte da valorização imobiliária. Afinal, a infra-estrutura necessária aos empreendimentos relacionados com prédios comerciais ou residenciais de médio/alto e alto *status*, sobre os quais incidiria o tributo, é financiada pelo conjunto dos contribuintes: porque não exigir alguma contrapartida em nome da coletividade?

A valorização diferenciada de algumas áreas das cidades e a conseqüente densificação da ocupação do solo, via verticalização, faz da aplicação do tributo “solo criado” uma maneira de reverter para a coletividade uma parcela dos investimentos públicos em determinadas áreas já que a maximização da ocupação do solo gera uma sobrecarga sobre a infra-estrutura técnica e social, exigindo investimentos públicos adicionais.

A transferência do direito de construir, também chamada de transferência de potencial construtivo, é outro instrumento urbanístico de interesse nesta pesquisa.

Segundo Souza (2002) este instrumento,

[...] permite que o proprietário que, por razões específicas de força maior, impostas por zoneamento ou medidas de preservação do patrimônio histórico-arquitetônico, não possa vir a utilizar plenamente o coeficiente de aproveitamento, aliene ou transfira potencial construtivo a terceiros ou realize, ele mesmo, esse potencial construtivo em outro imóvel de sua propriedade. (SOUZA, 2002, p. 289-90)

A transferência do direito de construir funciona como uma espécie de medida compensatória, para o proprietário que tem um imóvel tombado pelo patrimônio histórico-arquitetônico, pela perda do direito de realizar plenamente o potencial construtivo permitido de acordo com o coeficiente de aproveitamento previsto para a zona. Assim, a transferência do direito de construir busca evitar possíveis perdas financeiras pelo proprietário de imóvel tombado e permite ao lote receptor aumentar seu potencial construtivo inicialmente previsto em lei.

De acordo com Ribeiro Filho (1997), ao longo da história de Viçosa (MG), diversas leis urbanísticas municipais foram criadas com objetivo de normatizar as práticas sociais no espaço urbano e garantir os serviços gerais e de infra-estrutura aos moradores da cidade.

Segundo este autor, a primeira lei urbanística de Viçosa (MG) foi a Lei Municipal de Parcelamento do Solo, Lei nº 280/56, de 18 de maio de 1956, a qual dispôs sobre a abertura dos logradouros públicos e loteamentos de terrenos. A referida Lei esteve em vigor até 1979, período em que a cidade conheceu um processo dinâmico e intenso de crescimento, ligado à expansão de seu principal fixo urbano, a universidade federal, quando, no contexto do Regime Militar, a Lei Federal nº 6766/79 foi responsável por apontar as novas regras para o parcelamento do solo urbano em todo território nacional.

Entretanto, Ribeiro Filho (1997) ao analisar projetos de loteamentos implantados ao longo deste período na cidade de Viçosa (MG) constatou a existência de várias irregularidades, com o descumprimento da Lei vigente (Lei nº 6769/79), o que, segundo ele gerou uma série de desequilíbrios urbanos, principalmente no que se refere aos espaços públicos e privados.

Segundo este autor o primeiro Código de Obras da cidade de Viçosa (MG) foi aprovado em 06 de junho de 1956, através da Lei nº 283/56, quase concomitantemente com a Lei nº 280/56 (Lei Municipal de parcelamento do Solo), já mencionada. Este instrumento urbanístico também esteve em vigor até 1979 quando foi instituído o novo Código de Obras da cidade, através da Lei nº 312/79.

O novo Código de Obras tinha por princípio o estabelecimento de zonas funcionais homogêneas, sendo que estas se diferenciariam pelos potenciais construtivos dos edifícios de uso residencial e de uso comercial.

De acordo com Ribeiro Filho (1997), pode-se afirmar que, semelhante ao

parcelamento do solo até então vigente, este código de obras (Lei 312/79) privilegiou os interesses dos agentes imobiliários, permitindo edificações com gabaritos de até 14 pavimentos. Estes edifícios, em Viçosa (MG), foram construídos, como observado no quadro 07, sobretudo a partir de fins da década de 1980 e início da década de 1990, nas áreas atualmente mais valorizadas pelo capital imobiliário na cidade: Av. P. H. Rolfs, Travessa Vereador José Valentino Reis, Av. Bueno Brandão e José Antônio Rodrigues (esquina com a Av. P.H. Rolfs), possibilitando aos construtores ampliar o aproveitamento do solo urbano e maximizar os lucros provenientes desta ampliação.

Quadro 07: Ano de finalização, localização e agente responsável pela construção dos edifícios com dez ou mais pavimentos em Viçosa (MG).

Ano de finalização do edifício	Localização	Nº de Pavimentos	Responsável pela Construção
2007	Av. Santa Rita	10	Autônomo
1999	Av. Olívia de Castro	10	Enfoque Engenharia
2007	Rua Dr. Horta	10	Construtora Concreta
2006	Tv. Vereador José	10	Eric & Paiva Incorporadora LTDA
1995	Av. P.H. Rolfs	10	Enfoque Engenharia
1990	R. Gomes Barbosa	11	Andrade e Rodrigues Engenharia
1996	Av. Bueno Brandão	11	Elite Arquitetura Engenharia
2007	Av. Bueno Brandão	11	Eric & Paiva Incorporadora LTDA
2006	Av. Bueno Brandão	11	Incorporadora Irmãos Lelis
1972	R. Benjamin Araújo	11	Autônomo
1983	Tv. Vereador José	11	Enfoque Engenharia
1998	Tv. Vereador José	11	Enfoque Engenharia
1990	R. Senador Vaz de Melo	11	---
1984	Av. Bueno Brandão	12	Construtor Chequer
1999	Praça do Rosário	12	Construtora Concreta
2001	Tv. Vereador José	12	Enfoque Engenharia
1983	Tv. Tancredo Neves	12	Construtora Carvalho e Chequer
2003	R. José Antônio Rodrigues	12	Enfoque Engenharia
2007	R. José Antônio Rodrigues	12	Enfoque Engenharia
Em Construção	R. dos Estudantes	12	EngeMais Engenharia e Consultoria Ltda
1999	Av. P. H. Rolfs	12	Construtora Carvalho e Chequer
1995	Av. P.H. Rolfs	13	Enfoque Engenharia
1999	Tv. Vereador José	14	Enfoque Engenharia

De acordo com este autor, além da Lei de Parcelamento e do Código de Obras, a década de 1950 foi marcada por algumas intervenções administrativas e urbanísticas no

espaço urbano de Viçosa (MG), sobretudo através da criação da Inspeção de Trânsito Municipal e do Serviço Especial de Estradas e Caminhos, com objetivo de elaborar o plano rodoviário municipal e algumas outras metas referentes ao trânsito e às estradas do município.

A década de 1960 marcou o início e a consolidação, em 1970, da ocupação de diversos logradouros públicos, resultado de um intenso crescimento da população urbana, principalmente mediante êxodo rural. Assim, a população urbana em rápida expansão pressionou a também expansão física da cidade, contribuindo para incrementar o setor da construção civil e a ocupação de várias áreas da cidade.

Nas palavras de Ribeiro Filho (1999, p. 141):

O expressivo contingente populacional que migrou para Viçosa a partir da década de 1970 pressionou a expansão do espaço urbano, não só horizontalmente como também verticalmente, principalmente na região central, que além de ser a mais valorizada era provida de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos.

Ribeiro Filho (1999) afirma que até o ano 2000 o Código de Obras em vigor (Lei nº 312/79) contemplava os interesses dos agentes do setor imobiliário permitindo coeficiente de aproveitamento do solo e gabaritos elevados em algumas áreas, gerando sérios problemas na área central como a densificação da ocupação, problemas no trânsito e de infra-estrutura, sobretudo de saneamento básico.

Porém, com o processo de elaboração do Plano Diretor e com a aprovação, em março de 2001, de um dos mais importantes complementos a ele, a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa, nº 1.420/2001, a legislação urbanística tornou-se mais restritiva no que se refere ao aproveitamento e ocupação do solo urbano na cidade.

A aprovação da Lei 1.420/2001 representou grandes avanços para o controle e normatização do uso e ocupação do solo urbano de Viçosa, sendo bastante noticiada em jornais da cidade (anexo 01). Estes apresentavam esclarecimentos à população expondo de que maneira esta nova Lei pode imprimir melhorias e contribuir para o desenvolvimento urbano de Viçosa (MG).

Na Lei 1.420/2001 foram definidas 11 zonas de uso, compreendendo todos os bairros, distritos e demais áreas da cidade. Essas zonas de uso possuem diferentes formas de ocupação, adensamento, coeficientes de aproveitamento, gabaritos e outros parâmetros urbanísticos, exigências explícitas e definidas pela referida Lei.

Ainda, numa tentativa de controlar e ordenar a ocupação do solo, inclusive no

que se refere à verticalização acentuada em determinadas áreas da cidade, a referida Lei aborda a redução do gabarito máximo permitido, em função da capacidade da infraestrutura urbana já presente em determinadas áreas. Vale ressaltar que a redução do gabarito máximo de edificação se efetivou com a aprovação do novo Código de Obras em 2004.

A atual Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento vigente em Viçosa (MG) define, em seu Art. 1º os seus objetivos:

- I- Orientar e estimular o desenvolvimento urbano;
- II- preservar as características urbanas que conferem identidade a Viçosa;
- III- permitir o desenvolvimento racional e integrado ao aglomerado urbano;
- IV- assegurar concentração urbana equilibrada, mediante o controle do uso e do aproveitamento adequado do solo;
- V- dividir o território municipal em zonas diferenciadas, em função das diretrizes do Plano Diretor;
- VI- assegurar reservas de áreas necessárias à expansão, de acordo com o planejamento físico-territorial urbano;
- VII- minimizar os conflitos entre áreas residenciais e áreas de outras atividades; (LEI nº 1.420/2001)

Neste sentido, como já exposto, chama atenção na definição destes objetivos a preocupação em estabelecer um desenvolvimento urbano pretensamente equilibrado, sobretudo no que se refere ao estabelecimento de zonas de uso e ocupação do solo, que também permite minimizar potenciais conflitos de usos entre os agentes que se inscrevem no espaço. Assim, foram definidas 11 zonas de uso e ocupação do solo, com características diferenciadas no que se refere à área mínima do lote (m^2), testada mínima do lote (m), coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação (%), taxa permeável mínima (%) e altura máxima da edificação (em pavimentos).

De acordo com as novas normas e disposições contidas na Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa (MG), as áreas efetivamente construídas serão reduzidas, privilegiando o uso mais racional dos lotes. Dentre outros elementos, prevê a necessidade de estabelecer a Taxa de Permeabilidade do Solo e a destinação de maior área para jardins, reduzindo a área de solo coberta por concreto, aumentando a infiltração da água e conseqüentemente reduzindo o volume de água a ser captado pela rede de drenagem pluvial.

A área central, foco deste trabalho, está contida na ZC - Zona Central, compreendendo o bairro Centro, e na ZR1- Zona Residencial 1 – Sul, compreendendo a totalidade dos bairros Clélia Bernardes, Ramos, Fátima, Santa Clara, Estrelas, Lourdes e

Betânia.

A Zona Central foi definida como área que possui predominância do uso misto, sendo permitida a instalação de pequenas indústrias, não incômodas. De acordo com a Lei 1.420/2001, o parcelamento de novos lotes nesta área terá como exigência área mínima de 200m² e a testada mínima de 10m. Possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,8 (dois inteiros e oito décimos), o que significa que o aproveitamento do lote para edificação será de, no máximo, o resultado da multiplicação do coeficiente de aproveitamento da zona (2,8) pela área do terreno a ser edificada, excluindo-se os afastamentos e as áreas definidas pela Taxa de Permeabilização mínima da zona, neste caso, o correspondente a 10% do lote. (Lei nº1.420/2001) Ainda, no que se refere à Zona Central, foi definida Taxa de Ocupação máxima de 80% para os dois primeiros pavimentos, desde que para uso comercial e/ou garagem, e de 60% para os demais pavimentos.

De acordo com o Art. 54 da referida Lei, para a Zona Central, o gabarito máximo das edificações será de 10 (dez) pavimentos para vias com caixa²⁸ de largura igual ou superior a 7m e vias com saída, e de seis pavimentos para vias com caixa de largura de inferior a 7m e vias de pedestres ou vias sem saída. Conforme consta no parágrafo único do referido artigo, só será permitido construir acima do gabarito o reservatório de água, caixa de máquinas de elevadores, sistemas de ventilação/pressurização e terraço, de acordo com o estabelecido no artigo 8º da Lei 1.420/2001.

No que se refere à Zona Residencial 1 - Sul, de acordo com o disposto na Lei 1.420/2001, terá a predominância de uso residencial e o adensamento é controlado, sendo permitido a instalação de indústrias de pequeno porte, não incômodas. Possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,6 (dois inteiros e seis décimos). Ainda, possui taxa de ocupação máxima de 80% para o primeiro pavimento, desde que para uso comercial e/ou garagem e 60 % para os demais pavimentos e taxa de permeabilização mínima de 20%. Tem gabarito de edificação definido para, no máximo, cinco pavimentos, sendo que acima deste gabarito só será permitida a construção de reservatórios de água e terraço.

O novo Código de Obras e Edificações, Lei 1.633/2004, aprovado pela Câmara Municipal no dia 07 de dezembro de 2004 e consideravelmente noticiado pelos jornais

²⁸ A caixa é o tamanho da via carroçável, ou seja, de meio-fio a meio-fio, a rua literalmente.

locais (anexos 02 e 03), estabelece novas normas para elaboração de projetos e para execução de obras e instalações urbanísticas e arquitetônicas na área urbana, com objetivo de assegurar a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações. Além disso, esta Lei é considerada essencial para o planejamento urbano, porque ressalta os procedimentos e normas para ordenar a ocupação do lotes, garantindo dimensões e condições de iluminação, ventilação, acústica, térmica e de segurança compatíveis com o local em que se encontra a edificação.

Além disso, foi estabelecido pela Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento (1.420/2001) os limites máximos, em número de pavimentos, para a verticalização na cidade. Assim, na Zona Central (Bairro Centro) o gabarito máximo passou a ser de até dez pavimentos e na ZR1 – Sul (Bairros Clélia Bernardes, Ramos, Fátima, Santa Clara, Estrelas, Lourdes e Betânia) o gabarito máximo passou a ser de cinco pavimentos. Desta maneira, com a limitação do gabarito máximo, há um impedimento legal ao crescimento vertical na área central, o que pode gerar uma tendência diferenciada da até então predominante no que se refere à ocupação dos lotes na Zona Central, bairro Centro, e na Zona Residencial 1 - Sul, sobretudo nos bairros de Ramos e Clélia Bernardes (definida pela Lei de Uso, Ocupação e Zoneamento do Solo Urbano).

Antes da aprovação da Lei 1.420/2001 observa-se ocupação intensa de lotes relativamente pequenos já que os mesmos poderiam ser amplamente aproveitados com intenso crescimento vertical das edificações, chegando a atingir, em alguns casos, 14 pavimentos. Com a aprovação do novo Código de Obras e Edificações a tendência para maximização do aproveitamento dos lotes na área central de Viçosa (MG) poderá se concretizar nas edificações em lotes maiores, com crescimento do número de apartamentos/moradias por unidade habitacional.

Esta restrição à verticalização estabelecida pela Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento foi alvo de várias críticas, especialmente por empresários da construção civil de Viçosa (MG), como verificado em uma reportagem veiculada pelo jornal Tribuna Livre no dia 17 de dezembro de 2004 (anexo 04).

O principal argumento para o limite na construção de prédios elevados é a dificuldade que geram na ventilação, provocando o sombreamento de outras edificações e de logradouros públicos. Neste sentido, de acordo com argumentos apontados por um dos empresários do setor, este quesito é questionado pelo fato que, segundo ele, um prédio com 15 ou 17 andares pode ser menos prejudicial à circulação de ar do que um

prédio de seis ou sete andares horizontal. Logicamente esta interpretação oculta uma série de interesses envolvidos nas ações desses agentes capitalistas, em que, através de supostas justificativas objetivam perpetuar as condições e os benefícios até então vigentes, inclusive assegurando que a valorização dos imóveis é um aspecto favorável ao município, pois resulta em aumento da arrecadação com ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imobiliários) e com IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano).

Diante da aprovação da nova Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa em dezembro de 2001 e sabendo-se que esta só entraria em vigor 130 dias após ser sancionada pelo executivo municipal, uma reportagem do Jornal Tribuna Livre (anexo 05) denunciou uma ação dos agentes da construção civil. Estes construtores, aproveitando-se das “antigas” regras, com objetivo de obterem os benefícios que se restringiram na nova Lei, anteciparam a submissão de seus projetos de edificação à Secretaria Municipal de Obras. Sendo assim, estes projetos ainda puderam ser aprovados com base na legislação anterior, e estes construtores ainda puderam se beneficiar de velhas “regalias”, bem como de lacunas presentes na antiga legislação urbanística municipal.

Outro aspecto relevante definido nos objetivos da Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa (Lei nº1.420/2001) é a preservação das características urbanas e arquitetônicas que conferem identidade à cidade, ou seja, a seu patrimônio arquitetônico e urbanístico.

Desta forma, as restrições impostas pela legislação urbanística recentemente aprovada em Viçosa (MG) têm conseqüências na paisagem urbana pois, somadas à voracidade do mercado imobiliário em atender a demanda por moradia na área central, sobretudo aos estudantes e à comunidade universitária, onde os terrenos disponíveis são escassos, contribuem para elevar os preços desses imóveis e para acentuar a pressão pela demolição de imóveis antigos, sobretudo porque estes encontram-se no núcleo inicial de ocupação da cidade e hoje na área central desta, o que aumenta seu valor histórico e a sua importância para a memória da cidade.

4.7- VERTICALIZAÇÃO E PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARQUITETÔNICO DE VIÇOSA (MG)

Com objetivo de compreender a influência do processo de verticalização da área central de Viçosa sobre o patrimônio arquitetônico e urbanístico da cidade, foi realizada

entrevista com a atual Secretária Municipal de Cultura, Esportes, Lazer e Patrimônio, (Gestão 2009-2012) bem como análise de reportagens veiculadas pelos jornais locais sobre o assunto, verificando de que maneira o processo de verticalização da área central de Viçosa possui relação com a destruição/reestruturação das construções antigas/históricas presentes na área central da cidade.

A entrevistada inicialmente justificou a importância do patrimônio arquitetônico e o significado de sua preservação para a população viçosense. Para tal, argumentou que o patrimônio histórico-arquitetônico representa a identidade, as raízes e as tradições de um povo. Sendo assim, ele se torna uma referência de memória e de história para as pessoas. Nesta perspectiva, Abreu (1998) afirma que a valorização do passado das cidades brasileiras é uma tendência inédita e que indica uma mudança nos valores e atitudes sociais que ora predominavam. Sendo assim:

Independente do que estaria por traz desse movimento de preservação da herança (histórica ou construída) do passado, uma coisa se nos afigura como essencial: a “memória urbana” é hoje um elemento fundamental da constituição da identidade de um lugar. (ABREU, 1998, p. 10)

Neste sentido, quando esta referência histórica, por algum motivo, é destruída, afeta diretamente a auto-estima da população, já que possui vínculo significativo com os valores, identidade e a cultura desta.

De acordo com o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA, 2009), a proteção do patrimônio histórico e arquitetônico deve mostrar-se efetiva no âmbito municipal, na medida em que é o município o responsável por legislar sobre o uso e a ocupação do solo. Para tal são diversos os mecanismos à disposição dos municípios abrangendo, inicialmente, medidas que estabeleçam a proteção ao patrimônio cultural no nível municipal, tanto de controle urbanístico como de ordem fiscal e penal.

Desta maneira, do ponto de vista do controle urbanístico, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (2009), afirma que a preservação da memória deve fazer parte da metodologia de elaboração do Plano Diretor e/ou da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Neste sentido, algumas cidades já incorporam ao seu zoneamento básico setores especiais de preservação com leis urbanísticas próprias, mediante potencial construtivo compatível ou restrito, de modo a não estimular a destruição ou substituição dos imóveis considerados de interesse para preservação arquitetônica (IEPHA, 2009).

De acordo com a entrevistada, não existe em Viçosa (MG) uma legislação específica aprovada que estabeleça os critérios a serem adotados para a construção em locais relevantes do ponto de vista do patrimônio histórico da cidade²⁹. De acordo com Carvalho (2004), encontra-se em processo de discussão o texto da Lei de Transferência do Potencial Construtivo, já que este instrumento urbanístico está previsto no Plano Diretor do município, aprovado em 2000, inserindo-se na Seção I do Capítulo V, que trata da Operação Urbana. De acordo com a entrevistada, tentou-se estabelecer o Centro Histórico de Viçosa, cuja proposta era definir, de acordo com a presença de casarões de maior interesse patrimonial para o município, uma área cuja ocupação dos lotes estaria diretamente relacionada à normatização com base em aspectos mais específicos referente à preservação destes importantes constituintes do patrimônio histórico, arquitetônico e urbanístico. Porém, tal medida não foi aprovada, e sendo assim, o município ainda carece de um instrumento legal específico para tal.

De acordo com Carvalho (2004) a proposição do uso do dispositivo urbanístico transferência de potencial construtivo foi resultado do trabalho do Conselho da Cultura e do Patrimônio Cultural e Ambiental do Município de Viçosa (MG), que vem orientando suas ações e discussões no sentido de tornar efetiva a preservação de imóveis de valor histórico, artístico e arquitetônico para a cidade de Viçosa (MG). Além disso, os trabalhos do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural e Ambiental de Viçosa, do qual participam técnicos (arquitetos), representantes do poder público municipal e da sociedade civil, em reuniões quinzenais e/ou mensais, estão centrados na análise, discussão e emissão de parecer sobre as solicitações de demolição feitas por proprietários de imóveis considerados de interesse pelo patrimônio histórico da cidade³⁰.

Para os próximos anos, o Conselho objetiva também realizar trabalhos voltados para a Educação Patrimonial, que, de acordo com Stephan (2001) é tida como um meio essencial para alcançar os segmentos da sociedade que ainda desconhecem o verdadeiro significado do patrimônio cultural: “A Educação Patrimonial vê como fundamental o entendimento da importância da proteção e desenvolvimento da cultura como atitude

²⁹ Existe uma proposta de projeto de Lei, elaborada desde 2001, até hoje parada na Câmara Municipal de Viçosa (MG), que versa sobre o Instrumento Urbanístico Transferência de Potencial Construtivo e sobre outros aspectos referentes a propostas de descaracterização e demolição do Patrimônio particular histórico e arquitetônico da cidade.

³⁰ O Conselho Municipal do Patrimônio Cultural e Ambiental de Viçosa (MG) é consultivo. A decisão final no que se refere a projetos de descaracterização e demolição do patrimônio edificado municipal é tomada pelo IPLAM (Instituto de Planejamento do Município de Viçosa).

fortalecedora, beneficiadora e irradiadora de seus benefícios de uma sociedade madura.” (STEPHAN, 2001, p. 18)

Desta maneira, a prefeitura, através do Departamento de Patrimônio e do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural e Ambiental de Viçosa tem se empenhado em trabalhar com o instrumento Transferência do Potencial Construtivo, chamado por Souza (2002) de Transferência do Direito de Construir, previsto no Estatuto das Cidades, Lei nº 10257/2001, e que consta no Plano Diretor de Viçosa (MG), com objetivo de estabelecer novas estratégias e negociações com os agentes sociais envolvidos, buscando conciliar interesses, minimizar conflitos e estabelecer novas maneiras de disciplinar a descaracterização e a demolição do patrimônio histórico e arquitetônico municipal.

No que se refere ao impacto do crescimento vertical na área central sobre o patrimônio histórico de Viçosa, a entrevistada afirmou ser devastador já que o preço do m² em determinadas áreas centrais da cidade atinge valores exorbitantes, e em alguns casos chega a ser superior ao de áreas mais valorizadas de cidades como Belo Horizonte e Rio de Janeiro. Dessa maneira, existe um grande desafio para o poder público municipal no sentido de conter a destruição de casarões históricos, tendo em vista a pressão dos agentes envolvidos neste processo, principalmente os proprietários dos imóveis e a indústria da construção civil de Viçosa (MG), cuja influência é muito significativa, inclusive no poder político local, sobretudo quando estão em jogo os interesses econômicos destes empresários, em momentos de elaboração e implementação da legislação urbanística municipal.

Encontra-se em processo de estudo, pelo Departamento de Patrimônio da Prefeitura Municipal de Viçosa, uma forma de estabelecer diferentes graus de proteção para cada imóvel considerado importante componente do patrimônio histórico da cidade, com objetivo de planejar ações estratégicas do ponto de vista da preservação dos mesmos, resguardando, ao menos, aqueles que forem de relevante interesse social.

Porém, todas estas medidas e estratégias de ação passam por grandes dificuldades em seu processo de implementação, já que existem interesses muito divergentes, sobretudo do ponto de vista econômico. Sendo assim, a pressão exercida pelos proprietários dos imóveis e pela indústria da construção civil é muito grande já que estes são os maiores beneficiados, sobretudo em se tratando de terrenos com valores altíssimos e ainda com a possibilidade de obter deles lucros maximizados, via verticalização.

As expectativas para os próximos anos são criar novas propostas e avançar nas estratégias que permitam ampliar a preservação dos casarões de relevante interesse para o patrimônio histórico do município, utilizando, sobretudo, do instrumento urbanístico transferência do potencial construtivo. Outra medida interessante a ser adotada pelo poder público refere-se à busca pelo estreitamento do diálogo e das relações com os agentes envolvidos, sobretudo os proprietários de imóveis e a indústria da construção civil, já que a preservação de imóveis é debatida caso a caso, e que o tombamento de um imóvel depende do consentimento do proprietário do mesmo, o que possibilita maiores chances de estabelecer um diálogo que possa beneficiar não só interesses particulares dos agentes capitalistas, mas também a coletividade.

De acordo com o IEPHA (2009) o tombamento de um imóvel é um instrumento legal, aplicado por ato administrativo cuja competência é atribuída ao Poder Executivo, pelo Decreto-lei nº 25/37. Por meio do tombamento, o valor cultural do bem é reconhecido e se institui sobre ele um regime especial de proteção, considerando-se a função social do mesmo. Além disso, o tombamento não interfere no direito de propriedade. De acordo com o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (2009) o imóvel tombado não poderá ser destruído, mutilado ou sofrer nenhuma intervenção que resulte em descaracterizações que comprometam sua leitura e fruição. Dessa maneira, qualquer intervenção deverá ser previamente analisada, autorizada e acompanhada pelo órgão de preservação responsável pelo tombamento.

Em Viçosa foram protegidos pelo tombamento bens móveis e imóveis que possuem relevante interesse social e importância para a coletividade (anexo 5.5)

De acordo com reportagens veiculadas pelo Jornal Tribuna Livre (anexos 06 e 09) encontrava-se em processo de apreciação e votação pela Câmara Municipal, em 10/09/2004, o projeto de Lei nº 38/2004, proposto pelo executivo municipal, voltado para a proteção do patrimônio histórico-cultural e ambiental da cidade. Este tem como proposta dar ao município o poder de interferir nos projetos de construção civil que possam direta ou indiretamente afetar o patrimônio, de grande importância sócio-cultural e arquitetônica para o município.

A aprovação de uma lei específica é certamente um grande avanço da legislação urbanística municipal, garantindo a preservação de imóveis de relevante valor arquitetônico e histórico, e evitando que novas ações do mercado imobiliário destruam o que ainda resta de patrimônio arquitetônico, como noticiado pelo Jornal Tribuna Livre em 01 de julho de 1994 (anexo 07)

Enquanto não existe uma Lei específica para tal, o poder executivo, na tentativa de coibir as ações de agentes imobiliários e preservar o patrimônio histórico ou o que ainda dele resta, tem atuado por meio de decretos respaldados pela Lei municipal nº 1.143/96, como o noticiado pelo Jornal Folha da Mata em 26 de agosto de 2006 (anexo 08) bem como através da aplicação do instrumento urbanístico transferência do direito de construir³¹. Estas ações demonstram o interesse do executivo em colocar em prática medidas que possam restringir as ações dos agentes imobiliários na transformação e na destruição da memória urbana, o que de fato, tornar-se-ia mais efetivo com a aprovação de uma Lei específica para tal.

Carvalho (2004) afirma ser este um momento oportuno de trabalhar com o instrumento urbanístico transferência do potencial construtivo, apostando na flexibilização como uma maneira capaz de gerar ganhos para as partes envolvidas.

Além disso, tem-se observado iniciativas de empresários da construção civil da cidade em dar entrada, junto ao Departamento de Patrimônio, em propostas de tombamentos de imóveis de valor histórico, como é o caso de dois imóveis localizados na Rua Gomes Barbosa, no bairro Centro, conforme noticiado pelo Jornal Tribuna Livre em 10 de setembro de 2004 (anexo 09). Neste caso, os construtores irão edificar o terreno localizado atrás das casas, mediante a construção de edificações verticais.

Quanto a esta suposta iniciativa de preservação patrimonial é relevante realizar uma análise crítica tendo em vista que, ao proprietário que preservar imóveis de interesse histórico e arquitetônico será concedido, através do instrumento urbanístico transferência do direito de construir, o direito de construir no próprio lote além do permitido pelo coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso.

Dessa forma, cabe uma reflexão crítica sobre as estratégias desses agentes imobiliários: há, de fato, interesse em preservar a memória da cidade ou esta é mais uma estratégia utilizada para maximizar a ocupação dos lotes na área central com vistas a potencializar os lucros capitalistas provenientes desta atividade?

³¹A transferência do direito de construir consiste no direito de proprietários de imóveis tombados, ou que venham a ser preservados, de construir no próprio lote além do permitido pelo coeficiente de aproveitamento 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.

4.8- IMPACTOS DA VERTICALIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE VIÇOSA (MG) SOBRE A INFRA-ESTRUTURA URBANA: ALGUMAS CONSIDERAÇÕES

A verticalização tem na densificação da ocupação do solo urbano um de seus aspectos mais relevantes, concretizando novas demandas e maximizando a utilização das estruturas públicas de infra-estrutura.

Neste sentido, em entrevista com o engenheiro chefe da divisão técnica do Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Viçosa (SAAE/2008), e em pesquisa histórica realizada nos jornais locais, foi possível realizar algumas reflexões acerca dos impactos que o processo de verticalização vem causando sobre a infra-estrutura urbana, principalmente de água e esgoto, na área central de Viçosa (MG).

Com o crescimento populacional, o consumo de água e a demanda por serviços de coleta e tratamento de esgoto em Viçosa sofreram acréscimos significativos. Este crescimento acentuado ocorreu, sobretudo, a partir da década de 1970 e é atribuído à expansão da UFV, o principal fixo da cidade, em que após um período de grande expansão, quando foi federalizada, concretizou uma grande demanda por moradias e promoveu a dinamização de vários setores e atividades da economia local como a expansão do comércio e dos serviços. Deve-se ressaltar que o uso da água em Viçosa é predominantemente destinado para fins residenciais, já que atividades industriais, potencialmente consumidoras deste recurso, são bastante incipientes na cidade: cerca de 90% das ligações de água feitas pelo SAAE são destinadas às moradias.

A expansão urbana e o crescimento da demanda por água e pelos serviços de coleta e tratamento de esgoto pode ser comprovado pela expansão da construção da rede de água e adutoras e de esgoto, verificada através de dados fornecidos pelo SAAE, analisando o período compreendido entre os anos de 1970 a 2007.

De acordo com dados do relatório anual de atividades do SAAE – Viçosa (MG) (2007), o consumo médio mensal de água no ano de 2007 chegou a 508.169,5 m³, e o consumo médio anual total foi de 6.098.034 m³. No que se refere à captação de esgoto para o mesmo ano, atingiu volume de aproximadamente 4.878.427 m³ em toda a área urbana³².

³² Durante a entrevista foi informado que, no que se refere à totalidade do esgoto doméstico, comercial e industrial produzido na cidade, apenas ½ % recebe tratamento nas ETE's localizadas nos bairros Romão dos Reis e Viçosa. O restante do esgoto não recebe nenhuma forma de tratamento, sendo recolhido e lançado diretamente no Ribeirão São Bartolomeu. Segundo informado pelo entrevistado foram construídos às margens do Ribeirão São Bartolomeu (a partir da Av. P. H. Rolfs até o final do Bairro Vale

Os quadros 08 e 09 apresentam um panorama do crescimento do número de ligações e economias de água e esgoto entre os anos de 1973 e 2007. Deve-se apontar que, tecnicamente, uma ligação refere-se à extensão da infra-estrutura de um imóvel a outro e uma economia se refere à ligação que é feita em cada unidade do imóvel, seja ela residencial, comercial ou mesmo industrial.

Uma interpretação interessante feita a partir dos dados do quadro 02 e 03 é o número de economias, tanto de água como de esgoto, com o passar das décadas, ser significativamente superior ao número de ligações. Isso indica como Viçosa, e neste caso, a área central, é verticalizada, com um número expressivamente acentuado de unidades (sobretudo residenciais e comerciais) por lotes.

Quadro 08: Incremento de Ligações e Economias de Água entre os anos de 1973 e 2007.

ANO	LIGAÇÕES	ECONOMIAS	ANO	LIGAÇÕES	ECONOMIAS
<i>1973</i>	1.663	2.259	<i>1990</i>	7.398	10.539
<i>1974</i>	1.693	1.799	<i>1991</i>	7.984	11.124
<i>1975</i>	1.684	2.087	<i>1992</i>	8.564	11.704
<i>1976</i>	1.969	2.497	<i>1993</i>	8.952	12.544
<i>1977</i>	2.364	3.076	<i>1994</i>	9.952	13.170
<i>1978</i>	2.723	3.581	<i>1995</i>	10.699	13.748
<i>1979</i>	3.069	4.003	<i>1996</i>	11.456	14.871
<i>1980</i>	3.430	4.606	<i>1997</i>	12.068	15.483
<i>1981</i>	3.731	5.116	<i>1998</i>	12.381	16.335
<i>1982</i>	3.989	5.787	<i>1999</i>	12.988	17.281
<i>1983</i>	4.239	6.085	<i>2000</i>	13.615	19.055
<i>1984</i>	4.755	6.766	<i>2001</i>	14.234	20.054
<i>1985</i>	5.246	7.032	<i>2002</i>	14.797	21.116
<i>1986</i>	5.745	8.413	<i>2003</i>	15.368	21.923
<i>1987</i>	6.139	8.832	<i>2004</i>	15.926	22.810
<i>1988</i>	6.548	9.603	<i>2005</i>	16.382	23.550
<i>1989</i>	7.004	10.136	<i>2006</i>	16.889	24.491
			<i>2007</i>	17.333	26.240

Fonte: Relatório Anual (2007) Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Viçosa (MG)

do Sol), um total de 6.000 m de interceptor responsável por enviar o esgoto para uma Estação de tratamento. Porém, a ETE para atender tal volume de esgoto ainda não existe na cidade, encontra-se apenas projetada, com objetivo de atender uma demanda populacional de aproximadamente 80.000 habitantes.

Quadro 09: Incremento de Ligações e Economias de Esgoto entre os anos de 1973 e 2007.

ANO	LIGAÇÕES	ECONOMIAS	ANO	LIGAÇÕES	ECONOMIAS
<i>1973</i>	1.325	1.522	<i>1990</i>	5.497	7.963
<i>1974</i>	1.354	1.589	<i>1991</i>	5.747	8.213
<i>1975</i>	1.403	1.808	<i>1992</i>	5.968	8.432
<i>1976</i>	1.476	1.977	<i>1993</i>	6.446	8.906
<i>1977</i>	1.584	2.328	<i>1994</i>	6.865	9.324
<i>1978</i>	2.019	2.789	<i>1995</i>	7.163	9.628
<i>1979</i>	2.278	3.080	<i>1996</i>	7.657	10.012
<i>1980</i>	2.525	3.525	<i>1997</i>	8.077	10.432
<i>1981</i>	2.711	3.866	<i>1998</i>	9.144	13.070
<i>1982</i>	2.898	4.349	<i>1999</i>	9.603	14.360
<i>1983</i>	3.086	4.576	<i>2000</i>	10.457	14.846
<i>1984</i>	3.462	5.076	<i>2001</i>	10.999	15.487
<i>1985</i>	3.665	5.268	<i>2002</i>	11.645	16.909
<i>1986</i>	4.130	6.258	<i>2003</i>	12.296	17.812
<i>1987</i>	4.562	6.630	<i>2004</i>	12.707	18.486
<i>1988</i>	4.816	7.039	<i>2005</i>	13.186	19.296
<i>1989</i>	5.179	7.644	<i>2006</i>	14.325	21.059
			<i>2007</i>	15.049	23.019

Fonte: Relatório Anual (2007) Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Viçosa (MG)

No que se refere ao suporte da infra-estrutura de água e esgoto na área central em relação à demanda, o entrevistado afirmou que, até o presente momento, ela tem atendido bem à demanda, tendo em vista o crescimento do número de edifícios, e mesmo de salas comerciais, e a conseqüente densificação da ocupação dos lotes.

Porém, de acordo com o diretor técnico do SAAE, a infra-estrutura existente na área central já se encontra em seu limite máximo de suporte para atendimento da demanda que hoje existe na área. Segundo ele, as redes de água e esgoto possuem uma estrutura consideravelmente antiga e foram projetadas há muito tempo. Por esta razão, essas redes não foram preparadas para atender à demanda gerada pelo acentuado crescimento da área, sobretudo no que se refere ao número de unidades habitacionais.

Assim, os impactos da verticalização sobre a infra-estrutura de água e esgoto na área central de Viçosa são bastante consideráveis, principalmente com relação à rede de esgotos, a mais afetada, de acordo com o responsável técnico do SAAE, Viçosa (MG).

Diante deste cenário, de acordo com chefe da divisão técnica do SAAE, existe um grande desafio aos agentes sociais que estão participando do processo de revisão do Plano Diretor de Viçosa, dentre eles o Instituto de Planejamento do Município de Viçosa (IPLAM), os professores do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFV,

bem como da comunidade viçosense: compatibilizar o adensamento da ocupação do solo urbano de acordo com a infra-estrutura já presente nos bairros da cidade, mediante o crescimento da demanda por moradias em alguns bairros e a avidez do mercado imobiliário em atendê-la.

Conforme verificado, o crescimento da verticalização acentua a demanda por melhorias, recuperação e substituição das redes de água e esgoto a partir do momento que as mesmas deixam de atender à demanda da área. Neste sentido, no que se refere à frequência de substituição da infra-estrutura na área central diante da densificação da ocupação do solo urbano, o que se pôde constatar, é que, de fato, o bairro Centro especificamente, possui grande demanda para tais serviços, especialmente na rede de esgoto. Porém, de acordo com relatos do entrevistado, o SAAE, por motivos não explicitados, não costuma promover a troca das infra-estruturas já existentes com frequência.

Em pesquisa realizada junto a dois jornais locais constatou-se que no ano de 2000 a rede de esgotos da rua Dr. Milton Bandeira foi substituída. Conforme verificou-se em etapas anteriores desta pesquisa, a rua Dr. Milton Bandeira é a que concentra, numericamente, a maior parte dos edifícios dentre as ruas e avenidas da área central de Viçosa (MG), um total de 28. A substituição da rede de esgotos deste trecho se justifica, de acordo com a reportagem veiculada pelo jornal Tribuna Livre (anexo 10), em virtude de ser esta infra-estrutura bastante antiga e precária, aliada ao fato de não mais atender à demanda real existente na área por esse serviço público.

Ainda, segundo o entrevistado, no ano de 2008 a av P.H. Rolfs e ruas adjacentes, como a rua dos Estudantes e a rua Feijó Beringer passaram por obras de reforço da estrutura de esgoto existente. Neste sentido, de acordo com o responsável pela divisão técnica do SAAE, essas ruas passaram por reformas na sua infra-estrutura em decorrência da demanda gerada pela intensa verticalização da área. Os demais bairros da área central como Ramos e Clélia Bernardes também possuem demanda por esse tipo de serviço, mas, segundo o entrevistado, nada comparado à demanda do bairro Centro, já que o mesmo tem seus serviços e equipamentos urbanos seriamente congestionados pela densificação da ocupação habitacional.

Neste sentido, o SAAE considera a existência de fortes impactos do processo de verticalização na área central de Viçosa (MG) sobre a infra-estrutura correspondente tendo em vista que, a área central, por ser a mais densamente ocupada, é a que passa por maiores problemas com relação à infra-estrutura de esgoto. Além disso, com relação ao

abastecimento de água a região também fica comprometida já que o principal responsável pelo abastecimento é o Ribeirão São Bartolomeu, que possui sérios problemas de vazão, sobretudo no período de estiagem, que na região ocorre, sobretudo, entre os meses de junho a agosto, caracterizando o período climático seco (SANTOS *et al.*, 2000)

Nesta perspectiva, de acordo com o diretor da divisão técnica do SAAE a cidade deveria direcionar seu crescimento para a região dos bairros Santo Antônio e João Braz, já que nestas áreas existe maior disponibilidade de água para o abastecimento, por exemplo, já que a captação de água para esta região é realizada no Rio Turvo Sujo.

A partir da década de 1990 e início de 2000 a principal via de acesso à UFV, a av. P.H. Rolfs, passou por intenso processo de densificação de sua ocupação pela ação de empresas da construção civil na edificação de prédios com elevado índice de ocupação dos terrenos, no que se refere ao número de pavimentos, unidades habitacionais e comerciais. Neste sentido, verificou-se a ocorrência de diversos impasses entre os construtores, a sociedade, os órgãos municipais de planejamento e os órgãos ambientais estaduais e federais, tendo em vista as inúmeras questões que envolvem estas estratégias dos agentes imobiliários.

É possível verificar, em uma reportagem veiculada pelo jornal Tribuna Livre (anexo 11), em 12 de janeiro de 2001, um dos vários impasses entre diversos agentes sociais durante a construção de um edifício localizado ao lado das quatro pilastras, no acesso principal à UFV. No episódio, a empresa responsável pela construção, a Construtora Carvalho e Chequer LTDA, deu início às obras do edifício “Burle Marx” mediante a canalização do Ribeirão São Bartolomeu, isso porque o edifício seria construído praticamente “dentro” do Ribeirão e, sendo assim, as obras estariam sujeitas a licenças adicionais dos órgãos ambientais estaduais e federais. Além disso, o edifício, composto por dois blocos (Jacyrá do Vale e Sebastião da Cunha e Castro), proposto e edificado com um total de 12 andares, 120 apartamentos (quitinetes) e sete salas comerciais cada, materializava na área uma enorme densificação da ocupação do solo, comprometendo a infra-estrutura já existente e inclusive gerando grandes danos às vias de circulação locais, sobretudo à principal avenida de acesso ao campus universitário: a Av. P.H. Rolfs. (anexo 12)

A ocupação de Áreas de Preservação Permanente (APP's) ao longo do Ribeirão São Bartolomeu, sobretudo nos arredores do principal fixo da cidade, a UFV, constitui um grande desafio aos órgãos ambientais e ao Instituto de Planejamento do Município

de Viçosa (IPLAM) como relatam as reportagens veiculadas pelos jornais Tribuna Livre e Folha da Mata (anexos 13, 14, 15 e 16), sobretudo neste período em que o Plano Diretor da cidade encontrava-se em processo de elaboração, já que a Prefeitura Municipal de Viçosa tem na legislação municipal o principal instrumento que respalda suas ações (anexo 17).

Neste sentido, faz-se necessário a discussão, elaboração e aprovação de um conjunto de leis compatíveis com o respeito ao meio ambiente e aos cidadãos, caso contrário, se a aprovada uma legislação permissiva e vulnerável a estratégias e manobras por parte dos agentes da construção civil, certamente os prejuízos se poderão se reverter para toda sociedade.

Diante deste cenário, para o SAAE, o maior impacto da densificação da Av. P.H. Rolfs foi o encarecimento de custos com as obras de instalação do interceptor de esgoto ao longo do Ribeirão São Bartolomeu. Como o limite mínimo de distância do Ribeirão não foi respeitado (mínimo de 15 m estabelecido pela Lei 6.766/1979 para áreas urbanas), quando da construção do Condomínio Burle Max (Edifícios Jacyra do Vale e Sebastião da Cunha e Castro), as obras para instalação do interceptor de esgoto na área encareceram em mais de 10 vezes do custo original haja vista que foi necessário realizar uma série de obras de engenharia antes da instalação do interceptor. De acordo com o diretor da divisão técnica do SAAE, essas obras começaram nas quatro pilastras da UFV e foram até o bairro Vale do Sol.

É possível reconhecer, em situações como a mencionada, como o setor privado se apropria dos recursos públicos, bem como a maneira como os investimentos públicos são direcionados para beneficiar o setor privado tendo em vista que os custos, que neste caso seriam dispensáveis naquela área, deixaram de serem gastos em outras áreas da cidade, mais carentes neste tipo de serviço público, para atender às necessidades de reprodução dos lucros dos agentes capitalistas. É notável perceber que, neste sentido, o investimento público privilegia determinadas áreas da cidade, indicando que a reprodução dos lucros dos agentes capitalistas está diretamente relacionada ao provimento seletivo de infra-estrutura pública pelo Estado.

5- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme exposto, o espaço geográfico é um produto social, caracterizando-se por seu dinamismo, ou seja, está em constante transformação. Nesta perspectiva, ele se revela como o resultado da dinâmica produtiva capitalista, sendo um produto das ações dos diversos grupos sociais, em suas diferentes manifestações sociais, econômicas e culturais.

Ao analisarmos o processo de verticalização na área central de Viçosa, através de uma perspectiva histórica, consideramos que esta tem sofrido um crescente processo de verticalização, quando comparada a evolução do número de edificações verticalizadas ocorrida entre as décadas de 1970 e 2007.

Na década de 1970 foram construídas na cidade 32 edificações verticalizadas e na década seguinte este número foi acrescido de mais 61 edificações. Em 1990 foi constatado um acréscimo de 86 edificações verticais na área central da cidade, vindo acompanhado do início da ocupação vertical dos arredores da entrada principal da UFV, com a densificação vertical tanto da Av. P.H. Rolfs e da Ladeira dos Operários como da Rua José Antônio Rodrigues. Entre 2000 e 2007 foram construídos mais 95 edifícios na cidade, materializando o processo de verticalização.

Com relação a este processo, constata-se uma forte concentração espacial de edifícios verticalizados na área central de Viçosa, principalmente na rua Dr. Milton Bandeira, Av. Olívia de Castro Almeida, Avenidas P.H. Rolfs, Bueno Brandão e Santa Rita, ruas Prof. Alberto A. Pacheco, Gomes Barbosa e Fuad Chequer, constituindo assim áreas de maior potencial de ação do mercado imobiliário.

Verificou-se que a Av. P.H. Rolfs e áreas próximas à UFV, tem sido excessivamente valorizadas pelo mercado imobiliário da cidade, tornando-se alvo de grande especulação imobiliária, com preços elevadíssimos dos terrenos. Este processo tem levado a uma ocupação maximizada da terra urbana nestas áreas, tanto com relação ao gabarito como com relação à falta e/ou insuficiência de afastamento lateral, dos fundos e frontal, inclusive através da flexibilização da legislação urbanística, com a ocupação de áreas de preservação permanente.

Além disso, a maior parte das edificações verticais da Av. P.H. Rolfs tem sido ocupada por repúblicas, principalmente pela proximidade com a universidade, o que representa novas demandas dos consumidores deste tipo de moradia e uma necessária adaptação dessas necessidades por parte das construtoras.

A maior parte das edificações verticais presentes na área central de Viçosa destinam-se ao uso residencial, principalmente aqueles presentes nos bairros Clélia Bernardes e Ramos. No bairro Centro o uso predominante é o misto, ou seja, o uso residencial associado ao uso comercial.

No que se refere aos agentes produtores da verticalização na área central, verificou-se que os construtores autônomos tiveram um papel importante no processo, sendo responsáveis por mais de 50% das construções pesquisadas.

Ainda nesta perspectiva, a partir dos anos 2000 constatou-se um crescimento e uma diversificação das empresas construtoras, indicando, assim, um novo momento, com o crescimento do setor da construção civil local e de intensificação do processo de verticalização, o que evidencia a maximização da terra como mercadoria na cidade de Viçosa.

Além disso, constatou-se a atuação predominante das empresas construtoras nas áreas em que existe uma demanda acentuada por moradia, sendo estas as mais valorizadas pelo mercado imobiliário, onde intensificam o aproveitamento do solo urbano produzindo a verticalização.

No que se refere ao patrimônio histórico e arquitetônico municipal, verificou-se que o crescimento do processo de verticalização pode ser apontado como uma das principais causas da grande dissolução das fontes de memória urbana, mediante a substituição de patrimônio particular edificado antigo - com suas unidades sobrantes localizadas principalmente ao redor da linha ferroviária e nas áreas de ocupação inicial da cidade - por edifícios verticais, economicamente mais rentáveis do ponto de vista da maximização dos lucros dos agentes capitalistas. Nesta perspectiva, a utilização do instrumento urbanístico chamado de transferência do potencial construtivo apresenta-se como a medida mais efetiva para disciplinar e regular processos de descaracterização e destruição dos imóveis particulares de relevante interesse arquitetônico, histórico e cultural para o município.

Com relação à legislação urbanística, observou-se que historicamente foi influenciada pelos interesses dos agentes da construção civil local, e que com a implementação do Plano Diretor de Viçosa, objetiva-se, sobretudo, promover a aprovação leis mais restritivas no que se refere ao uso e a ocupação do solo.

No que se refere à verticalização, as alterações previstas, sobretudo com a implementação do novo Código de Obras (Lei 1.633/2004) e da Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa (1.420/2001), poderão influenciar nas

ações dos agentes construtores, na medida em que as novas leis urbanísticas tornaram-se mais restritivas, estabelecendo a redução do gabarito máximo das edificações de acordo com a zona de uso do solo, conduzindo a uma ocupação de lotes maiores, que poderá materializar a construção de edifícios com maior número de apartamentos, o que certamente irá beneficiar, principalmente, as grandes empresas que atuam no setor.

Apesar disto, entendemos que o Plano Diretor de Viçosa, no que se refere à legislação urbanística aprovada é bastante problemático, haja vista a verificada continuidade de um padrão bastante permissivo à apropriação privada generalizada do solo urbano, à revelia de pressupostos técnicos e ambientais mais adequados e consistentes. Tal situação tem sido verificada na zona que o Plano considera como de “expansão preferencial” (ao redor do eixo da Avenida Marechal Castelo Branco em direção aos bairros João Braz e Silvestre), em grande medida, maximizando os interesses do capital fundiário privado, sugerindo o forte poder que o setor tem - sob o patrocínio explícito do poder público local - na produção e na conformação da área construída da cidade.

Ainda, a verticalização, materializada pela acentuada ocupação dos lotes na área central, traz grandes conseqüências sobre a infra-estrutura urbana, principalmente de água e esgoto. Nesta perspectiva, a infra-estrutura existente na área central já se encontra em seu limite máximo no suporte ao atendimento da demanda que hoje existe na área, haja vista que possui uma estrutura consideravelmente antiga, projetada há muito tempo.

Neste sentido, os impactos da verticalização sobre a infra-estrutura na área central de Viçosa tornaram-se substancialmente expressivos e evidentes, com claros sinais de saturação, principalmente com relação à rede de captação de esgoto, a mais afetada. Diante deste cenário, existe um grande desafio aos agentes sociais³³ que estão participando do processo de revisão do Plano Diretor, aos quais cabe propor, estabelecer e compatibilizar o adensamento da ocupação do solo urbano de acordo com as infra-estruturas já presentes nas áreas em questão.

A pesquisa revelou que processo de verticalização em Viçosa tem particularidades e similaridades com o processo que vem ocorrendo em outros centros urbanos. O intenso e rápido - até “selvagem” - processo de verticalização que a cidade

³³ Dentre estes agentes, pode-se destacar o Instituto de Planejamento do Município de Viçosa (IPLAM), os professores do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFV, bem como da comunidade viçosense.

vem sofrendo é fortemente impulsionado pela ação do principal fixo da cidade, a Universidade Federal de Viçosa, e, de forma mais branda, pela nova demanda de consumo de moradias nas cidades, ou seja, os apartamentos, que representam segurança, status e vantagens locacionais para uma classe média com o fetiche do consumo moderno.

Tendo em vista que não é objetivo deste trabalho abarcar as múltiplas perspectivas que envolvem o objeto desta pesquisa, levantaremos, a seguir, possíveis desdobramentos para fins de investigação futura, questionamentos acerca de problematizações do processo de verticalização em um contexto mais geral, sobretudo no que se refere às suas repercussões sobre a sociedade e a dinâmica urbana da cidade.

Em um primeiro momento, poderíamos pensar na relação que se estabelece entre os períodos de expansão da Universidade Federal de Viçosa e os de crescimento do setor da construção civil em Viçosa (MG), tendo em vista a demanda por moradias gerada pela primeira situação descrita. Esta circunstância nos permite realizar uma reflexão, ainda que preliminar e um tanto que genérica, considerando a dinâmica sócio-espacial urbana como um processo complexo: com a estabilização da demanda por moradias na área central de Viçosa (MG), haveria uma desaceleração e até um “colapso” nas atividades de construção civil na cidade?

O objetivo é apresentar evidências que esbocem certas tendências quanto à expansão da área construída da cidade e dos negócios e impactos que ela envolve, apresentando alguns indícios de obstáculos ao crescimento das atividades ligadas ao setor da construção civil em Viçosa (MG), já que o mesmo encontra-se fortemente vinculado a períodos de expansão da UFV, o principal fixo da cidade.

Considerando apenas o número total de estudantes da UFV no ano de 2009:

Estudantes de graduação: 10.293
Estudantes de Pós Graduação Stricto Sensu: 2.494
Estudantes de Pós Graduação Latu Sensu: 901
(Fonte Registro Escolar/UFV, 2009)

Com um total de 13.688 estudantes e reduzidas as 1.400 vagas disponíveis sob a forma de auxílio moradia na UFV (Fonte DAE/UFV), e aproximadamente 25% dos alunos que se renovam todos os anos, tem-se uma demanda por moradias por aproximadamente de 9.216 pessoas (apenas considerando-se o número de estudantes). Levando-se em consideração que a maior parte dos edifícios verticais presentes na área

central de Viçosa possuem entre quatro e oito apartamentos, utilizaremos uma média de 6 apartamentos por edifícios para calcularmos a demanda relacionada à oferta.

No que se refere ao número de moradores por apartamentos, dados dos indicadores sociais para o ano de 2002 divulgados pelo IBGE mostram que nas últimas décadas, o tamanho médio das famílias vem sofrendo reduções sistemáticas, como reflexo da queda da fecundidade:

Em 1980, as famílias brasileiras tinham, em média, 4,5 componentes. Em 1992, o tamanho médio passou para 3,7 pessoas e, em 2001, chegou a apenas 3,3 pessoas em média. Em termos regionais, a média mais elevada se encontra nas regiões Norte e Nordeste, ambas com média de 3,7 componentes por família, enquanto no Sul e no Sudeste o tamanho médio é 3,2 pessoas. (IBGE, 2002)

A análise dos dados por regiões, aponta o Sudeste como a região brasileira com menor proporção do arranjo tradicional (52,3%), dando margem ao crescimento proporcional dos tipos alternativos de famílias, como as unipessoais e aquelas compostas por mulheres sem cônjuge e com filhos, por exemplo (IBGE, 2002)

Nesta perspectiva:

1 edifício – 6 apartamentos (média)

3 habitantes (média) – 1 apartamento

1 edifício - 18 habitantes

X - 9216 habitantes

X= 512 edifícios (demanda de moradia estudantil em número de edifícios)

Considerando que trabalhamos com médias (6 apartamentos por edifício e 3 habitantes por apartamentos), e que o total de edifícios levantados durante a pesquisa foi de 327 edifícios, nota-se que provavelmente a oferta já esteja bem próxima ou até superando a demanda. Assim, reiteramos nosso questionamento inicial, uma perspectiva futura no que se refere ao setor da construção civil na cidade.

Atualmente verifica-se uma ocupação que vem se intensificando na chamada Zona de Expansão Preferencial, indicada pelo Plano Diretor de Viçosa como os arredores do eixo da Avenida Marechal Castelo Branco no sentido dos bairros João Braz e Silvestre, através da construção de novos prédios e abertura de terrenos para construções futuras.

Outra constatação se refere a uma verificada e recente mudança na preferência de um público específico (professores, funcionários e até estudantes da UFV) por residirem em cidades menores localizadas no entorno de Viçosa, como Teixeiras e

Coimbra, por exemplo. De fato, esta é uma tendência recente e neste sentido, deve-se refletir sobre a possível dinamização destas cidades na medida em que ocorre a concentração e a densificação da ocupação do solo na área central de Viçosa (MG), e a conseqüente geração de impactos sobre a qualidade de vida da população residente nesta área. Esta opção pela residência em cidades vizinhas também tem por base uma melhor relação de custo-benefício envolvida e por isso, merece ser investigada em trabalhos futuros, pois está também relacionada à dinâmica do espaço urbano viçosense.

Uma proposta que perpassa por possíveis medidas que venham a conter ou mesmo disciplinar o crescente processo de verticalização da área central de Viçosa (MG) certamente advém de uma postura participativa e politicamente ativa da sociedade, postura esta construída, sobretudo através de uma educação fundada em bases sólidas, a qual permite a construção de uma consciência cidadã que age e que acompanha de perto as ações dos legisladores e dirigentes municipais, em busca de ações mais efetivas, pautadas no interesse público, ou seja, aquele que não prioriza o capital privado, mas que beneficia a coletividade.

6- REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

ABREU, M. A. Sobre a Memória das Cidades. **Revista Território**, ano III, n. 4, p. 27-48. jan./jul. 1998.

ALEM, J. M.; TURCHI, L. M.; CASTRO, S. P. **Urbanização e Mercado de Trabalho na Zona da Mata-MG**: Viçosa. Relatório de pesquisa. Viçosa-MG: UFV, Dep. Administração e Economia, Dep. Economia Rural, Séc. de Estado do Trabalho e Ação Social de Minas Gerais. 1984.

ALMEIDA, C.C. **Vou à Rua**: Centro Urbano e Centralidades do Município de Viçosa-MG. 2006. 46f. Monografia (Bacharelado em Geografia) - Curso de Geografia, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Viçosa (MG), 2006.

ALMEIDA, F. A. S. A cidade que quer tocar o céu. **Revista Territórios**, n. 14. p. 105-117. 2005.

Disponível em: <<http://fernandoalmeida.arq.br/recifeperp>>
Acesso em: jan. 2008.

ARANTES, O. B. F. Uma estratégia fatal: a cultura das novas gestões urbanas. In: ARANTES, O. B. F.; VAINER, C.; MARICATO, E. (orgs). **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. 2. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000. p. 11-74.

BAGGIO, U. C. A cidade e o urbano no mundo expandido da mercadoria. **Revista Geografias**, IGC/UFMG, v.2, n. 2, p. 18-38. Jul./dez. 2006.

BALTRUSIS, N. A valorização fundiária da propriedade urbana. **Cadernos Metrôpole**, n. 16, p. 121-139. São Paulo: EDUC, 2006.

BOTELHO, A. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrôpole**, v. 18, p. 15-38. São Paulo: EDUC, 2008.

CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades Brasileiras seu Controle ou o Caos**: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 1992.

CARLOS, A. F. A. Repensando a Noção de Cidade. In: _____ (org.) **A Cidade**. São Paulo: Contexto, 1992.

CARLOS, A. F. A. O Consumo do Espaço. In: _____ (org.) **Novos Caminhos da Geografia**. São Paulo: Contexto, 1999.

CARLOS, A. F. A. A reprodução da cidade como “negócio”. In: CARLOS, A. F. A.; CARRERAS, C. (Orgs). **Urbanização e Mundialização**. Estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005. p. 29-37.

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, p. 089.

Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br>>
Acesso em maio de 2009.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana**. Trad. Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.

CHAFFUN, N. Dinâmica Global e Desafio Urbano. In: BONDUKI, N. (org.). **Habitat**: as práticas bem sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. São Paulo: Studio Nobel, 1997. 267p.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2003.

Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo – FAPESP. Entrevista com Horácio Capel. Disponível em: <<http://www.fapesp.br/Fundação>>, em 21/06/2007.

HARVEY, D. A Experiência do Tempo e do Espaço. In: **Condição Pós-Moderna - uma pesquisa sobre as Origens da Mudança Cultural**. 6. ed. São Paulo: Loyola, 1996. p. 185-194.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE)

Disponível em:

<<http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/12062003indic2002.shtm>>

Acesso em abr. 2009.

INSTITUTO ESTADUAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO DE MINAS GERAIS (IEPHA). Disponível em: <<http://www.iepha.mg.gov.br>>. Acesso em jan. 2009.

INCORPORADORA IRMÃOS LELIS LTDA.

Disponível em: <<http://www.imoblelis.com.br>>.

Acesso em dez. 2007.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Disponível em:

<<http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/12062003indic2002.shtm>>

Acesso em maio de 2005.

KOWARICK, L. **A Espoliação Urbana**. 2. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.

LEFEBVRE, H. O Capital e a Propriedade da Terra. In: _____ (org.) **A cidade do capital**. Trad.: Maria Helena Rauta Ramos e Marilena Jamur. Rio de Janeiro: DP&A, 1999. p. 131-172.

LEI n° 1.420/2001 – **Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa**. Disponível em: <<http://camaravicoso.mg.gov.br>> Acesso em dez. 2008.

LEI n° 1.633/2004 – **Código de Obras e Posturas do Município de Viçosa**. Disponível em: <<http://camaravicoso.mg.gov.br>> Acesso em dez. 2008.

LIMA, F. C. de S. **O Papel da Universidade Federal de Viçosa nas Transformações do Espaço da Cidade de Viçosa (MG) no período de 1970 a 1980**. 2006. 52f.

Monografia (Bacharelado em Geografia) - Curso de Geografia, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Viçosa (MG), 2006.

MARICATO, E. **Habitação e Cidade**. São Paulo: Atual, 1997.

MOTA, A. A. da; MENDES, C. M. Considerações sobre as Estratégias e Ações dos Promotores Imobiliários na Produção do Espaço Urbano. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 18, n. 35, p. 123-130. dez. 2006.

OLIVEIRA, L. F. de.; CARVALHO, A. W. B. 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, M. C. T. **Viçosa – Mudanças Sócio-culturais**: Evolução Histórica e Tendências. Viçosa (MG): Editora UFV, 1990.

PEREIRA, G. e SILVA, M. N. da. Mercado imobiliário e estruturação do espaço na Região Metropolitana de Curitiba. **Cadernos Metrópole**, v.18, p. 77- 93. São Paulo: EDUC, 2007.

RAMIRES, J. C. de L. A Cultura do Consumo e a Produção Simbólica dos Espaços Verticalizados nas Cidades Brasileiras. **Boletim Goiano de Geografia**, v. 17, n. 2, p. 31-51, jul/dez. 1997.

RAMIRES, J. C. de L. **A Verticalização do Espaço Urbano da Cidade de Uberlândia**: Uma Análise da Produção e do Consumo da Habitação. 1998. 310f. Dissertação (Doutorado em Geografia Humana). Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1998.

RIBEIRO FILHO, G. B. **A Formação do Espaço Construído**: Cidade e Legislação Urbanística em Viçosa, MG. 1997. 244p. Dissertação (Mestrado em Urbanismo), Departamento de Arquitetura e Urbanismo - UFRJ, Rio de Janeiro, 1997.

RIBEIRO FILHO, G. B.; ARANTES, P. T. L. **Estrutura Político Administrativa, Legislação Urbanística e Espaço Urbano**: Lições de Viçosa - Brasil e Halifax – Canadá. Viçosa, Relatório de Pesquisa, 1999. 128p.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. 4. ed. São Paulo: Contexto, 1991.

SANCHEZ, F. O Urbano no Mundo da Mercadoria. In: CARLOS, Ana F. A.; LEMOS, Amália I. G. (orgs). **Dilemas Urbanos**: Novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003.

SANT'ANNA, M. J. G. Dinâmica socioespacial, habitação e família na metrópole do Rio de Janeiro. **Cadernos Metrópole**, n. 4, p. 135-158. São Paulo: EDUC, 1999.

SANTOS, S. N. M. dos; LEAL, L. S. M.; SILVA, M. M. da. Caracterização de Estação Seca e Chuvosa para a Cidade de Viçosa-MG. **XI Congresso Brasileiro de Meteorologia**. Rio de Janeiro, RJ. 2000.

SAHR C. L. L. Dimensões de Análise da Verticalização: Exemplos da Cidade Média de Ponta Grossa/PR. **Revista de História Regional**, v. 5, n. 1, dez.-mar. 2000.
Disponível em: < <http://www.uepg.br/rhr/v5n1/cicilian.htm>>
Acesso em dez. 2007.

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO – SAAE. Relatório Anual 2007. Viçosa (MG), 2007.

SILVA, C. A. F. O Capital Incorporador e a Segregação Social do Espaço Urbano. **Boletim Goiano de Geografia**. v. 12, n. 1, p. 53-63, jan./dez. 1992.

SINGER, Paul. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. In: MARICATO, Ermínia (org). **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. 2 ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

SOUZA, M. A. A. de. **A Identidade da Metrópole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec - Edusp, 1994.

SOUZA, M. L. de. **Mudar a Cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e a gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

STEPHAN, Ítalo Itamar Caixeiro. Preservação é ação em Viçosa. **Minha Cidade**, ano 1, vol. 9, abr. 2001. p. 018.
Disponível em:<[http:// www.vitruvius.com.br](http://www.vitruvius.com.br)>
Acesso em maio de 2009.

VALENÇA, M. M. Habitação: Notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. **Cadernos Metrôpoles**, n. 9. p. 165-17. São Paulo: EDUC, 2003.

ANEXOS

Uso e Ocupação do Solo têm controle em Viçosa

A Lei nº 1420/2003, que trata da Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa, sancionada pelo prefeito Fernando Sar'Ana em 31 de dezembro de 2003, após aprovada pela Câmara Municipal do dia cinco daquele mês, entrou em vigor no último mês de março e tem por principais objetivos orientar e estimular o desenvolvimento urbano; preservar as características urbanas, que conferem identidade a Viçosa; permitir o desenvolvimento funcional-integrado da aglomeração urbana; assegurar a construção urbana equilibrada, mediante o controle do uso e do aproveitamento adequado do solo; dividir o território municipal em zonas diferenciadas, em função das diretrizes do Plano Diretor; assegurar reservas de áreas necessárias à expansão, de acordo com o planejamento físico-territorial urbano; e minimizar conflitos entre áreas residenciais e áreas de outras atividades.

Consideram-se usos do solo urbano e das edificações as categorias residencial, comercial, serviço, institucional, misto, industrial e especial, sendo que, para cada uma dessas modalidades existe uma determinação específica a ser cumprida pelo responsável. Já para citar um exemplo, a instalação, a ampliação, ou o funcionamento de empreendimentos que possam causar impacto no meio ambiente ou, no meio urbano, comprometimentos de impacto urbano, ficam sujeitos a licenciamento específico, ouvidas as secretarias municipais das áreas afins, seja pelo CODEMA (Impacto Ambiental), seja pelo IPLAM

(Impacto urbano).

Quanto aos locais onde não podem ser construídas imóveis em hipótese alguma, constam nas áreas urbanas, as faixas de terrenos situadas ao longo das águas correntes e dormentes (rios, ribeiras, córregos, lagoas e outros), as distâncias laterais mínimas inferiores a 10 (dez) metros dos rios (nas áreas rurais, as faixas serão de, no mínimo 30 (trinta) metros de cada lado das margens) e ao longo de redes de adutoras de água, emissoras de efluentes sanitários e galerias de águas pluviais, as faixas serão de, no mínimo 4 (quatro) metros a partir do eixo das tubulações e galerias. As faixas citadas serão usadas exclusivamente para provimento de infra-estrutura, áreas públicas para lazer e vias públicas. Nos loteamentos aprovados, implantados e registrados, ao longo das águas correntes e dormentes e afastamento mínimo a ser obedecido será de 15 (quinze) metros, contado das margens.

A Lei trata ainda da Taxa de Permeabilização; do Coeficiente de Aproveitamento; da Taxa de Ocupação; dos Afastamentos; dos Garantes e do Subsolo; dos Estacionamentos; da Ocupação e dos Usos; do Macrozoneamento; do Zoneamento; da Organização do Território; e das disposições gerais e transitórias.

Antes de construir, o interessado deverá procurar a Secretaria de Obras do município para maiores informações, para não sofrer depois as sanções da Lei.

O novo código de obras

Escrito L.C. Stephan

"... quem vem de um sonho feliz de cidade, aprende depressa a abandonar a realidade. Para ele o sonho de sonho do sonho."

Continuação

A proposta de um novo Código de Obras para Viçosa é urgente e necessária. Mesmo o pouco que resta da Lei de 1979 não tem sido respeitado. A prática de aprovação de projetos sem visto, há muito tempo, inadequada, e violentada para muitos da falta de normas e de uma fiscalização adequada, acaba com o licenciamento e regulamentação entre os construtores e a Secretaria de Obras, que sempre com indicações urbanísticas favoreceu aos particulares prejudiciais à estrutura urbana. Permite-se que as áreas destinadas a estacionamento não atendam as necessidades, aumentando o futuro volume de demanda de vagas para estacionamento na já saturada malha viária. Permite-se que a taxa de ocupação, no caso, a quantidade de edificação pode ocupar no terreno, seja maior do que indicada no Código atual, e que crie uma área de edificação desnecessária, prejudicial e sem privacidade de iluminação e ventilação adequadas. Permite-se a criação das construções em áreas públicas, como calçadas, e autoriza-se a construção de edificações que afetem as situações de risco de vida para os moradores.

No mesmo tempo não parece existir boas normas por parte de quem pede licença para construir, uma vez que muitos aspectos poderiam e deveriam assegurar projetos de construção de muito melhor qualidade que os que são produzidos, normalmente para assegurar uma postura mais profissional. Projetos de construções e reformas podem e devem ser bem elaborados pelos melhores profissionais - arquitetos e engenheiros - que atuam na cidade e que têm atribuições para agir de uma maneira responsável, usando o bom senso, levando em conta os males que a sociedade sofre mas que observar quando um empreendimento visa apenas a exploração de todo o potencial de um terreno.

O Código terá uma exigência sobre das questões internas das construções, quanto relação de terrenos com os seus vizinhos. Essa relação intermunicipal é fundamentalmente importante porque afeta uma questão fundamental: até onde são os limites de um terreno e onde começa o do vizinho.

O Código de Obras contemplará uma extensa relação de regras que dependa sobre muitos aspectos

relacionados a formas de construção, desde a elaboração e apresentação dos projetos, das licenças, das permissões construtivas, que são muitos, dos quais podemos citar:

- a documentação necessária para a habilitação do profissional e para a aprovação de projetos e licenciamentos de construção nova ou reforma;
- as obrigações e normas obrigatórias durante a construção, no tocante à segurança das obras, além de critérios para a construção de rampas, canteiros e estruturas de obras;
- Uma grande parte do Código tratará das normas gerais das edificações, tais como:
 - larguras mínimas para ruas, calçadas, vias, viadutos, pontes, túneis de uso privativo e coletivo;
 - áreas mínimas de estacionamento, de permeabilidade permeável no solo;
 - plântulas mínimas para compartimentos, janelas, colunas, pilares;
 - distâncias mínimas para vagas de estacionamento;

- critérios para construção de calças de ruas, elevadores, escadas;

Das outras partes trata-se de:

- normas específicas para edificações de uso diverso, tais como: comerciais (industriais, supermercados, lojas, bancas, postos de serviços, oficinas, lojas), institucionais (escolas, locais de recreio);
- das paradas, que resultam em malhas, calçadas e distâncias;

A existência do novo Código de Obras não impedirá de forma nenhuma que a cidade continue a se desenvolver. De forma que hoje está, não está possível continuar, pois todos os aspectos relacionados à boa qualidade de vida de cada cidadão e de toda a comunidade estão sendo devidamente compreendidos. A identificação das normas propostas e o efeito do aumento de fiscalização serão evidentes para o início das mudanças. São normas profissionais e técnicas de construção e planejamento em nossas cidades com um bom padrão de desenvolvimento. Os resultados mostram uma cidade melhor, e isto pode ser feito. Os cidadãos poderão ser orientados e garantir condições de um bom desenvolvimento, poderão se sentir felizes de morar e trabalhar de maneira que a cidade é o futuro de um homem e do que é capaz de oferecer.

(do quadro do Plano Diretor de Viçosa)

Código de Obras é aprovado

A atual legislação de obras para Viçosa, em vigor há mais de 20 anos, não atendia às exigências de uma cidade em constante crescimento. Por isso, a Câmara Municipal aprovou o novo Código de Obras, que estabelece normas para a construção de edifícios e reformas em áreas urbanas. O novo código de obras prevê a criação de uma comissão de fiscalização, a ser formada por representantes do poder público e da sociedade civil. A comissão terá a função de acompanhar a execução das obras e emitir pareceres sobre o cumprimento das normas. Além disso, o código estabelece a obrigatoriedade de obter licenças para a construção de edifícios e reformas em áreas urbanas. A licença é emitida pela Secretaria de Obras, após a análise dos projetos e a verificação das condições do terreno. O código também estabelece a obrigatoriedade de obter alvarás de funcionamento para as atividades comerciais e industriais em áreas urbanas. O alvará é emitido pela Prefeitura Municipal, após a análise dos projetos e a verificação das condições do terreno. O código de obras também estabelece a obrigatoriedade de obter licenças para a construção de edifícios e reformas em áreas urbanas. A licença é emitida pela Secretaria de Obras, após a análise dos projetos e a verificação das condições do terreno.

O novo código de obras também estabelece a obrigatoriedade de obter licenças para a construção de edifícios e reformas em áreas urbanas. A licença é emitida pela Secretaria de Obras, após a análise dos projetos e a verificação das condições do terreno. O código também estabelece a obrigatoriedade de obter alvarás de funcionamento para as atividades comerciais e industriais em áreas urbanas. O alvará é emitido pela Prefeitura Municipal, após a análise dos projetos e a verificação das condições do terreno. O código de obras também estabelece a obrigatoriedade de obter licenças para a construção de edifícios e reformas em áreas urbanas. A licença é emitida pela Secretaria de Obras, após a análise dos projetos e a verificação das condições do terreno.

O novo código de obras também estabelece a obrigatoriedade de obter licenças para a construção de edifícios e reformas em áreas urbanas. A licença é emitida pela Secretaria de Obras, após a análise dos projetos e a verificação das condições do terreno. O código também estabelece a obrigatoriedade de obter alvarás de funcionamento para as atividades comerciais e industriais em áreas urbanas. O alvará é emitido pela Prefeitura Municipal, após a análise dos projetos e a verificação das condições do terreno. O código de obras também estabelece a obrigatoriedade de obter licenças para a construção de edifícios e reformas em áreas urbanas. A licença é emitida pela Secretaria de Obras, após a análise dos projetos e a verificação das condições do terreno.

ANEXO 04



Construtores criticam limite para verticalização

Construtores de Viçosa criticam o novo limite de verticalização estabelecido pelo Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo. Segundo eles, o novo limite de 100 metros é muito baixo para a cidade, que já possui edifícios de até 150 metros de altura. Além disso, os construtores afirmam que o novo limite não leva em consideração as condições locais de cada região da cidade, o que pode resultar em um desenvolvimento urbano desigual.

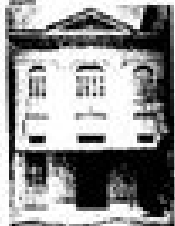
Os construtores afirmam que o novo limite de 100 metros é muito baixo para a cidade, que já possui edifícios de até 150 metros de altura. Além disso, os construtores afirmam que o novo limite não leva em consideração as condições locais de cada região da cidade, o que pode resultar em um desenvolvimento urbano desigual.

ANEXO 07

Especulação imobiliária destrói o casario viçosense

A especulação imobiliária tem destruído o casario viçosense, segundo afirmam especialistas. O preço das propriedades tem aumentado drasticamente, o que tem levado a um abandono das áreas centrais da cidade. Além disso, a falta de planejamento urbano tem contribuído para a degradação do patrimônio histórico da cidade.

A especulação imobiliária tem destruído o casario viçosense, segundo afirmam especialistas. O preço das propriedades tem aumentado drasticamente, o que tem levado a um abandono das áreas centrais da cidade. Além disso, a falta de planejamento urbano tem contribuído para a degradação do patrimônio histórico da cidade.



Edifício de uma rua tradicional de Viçosa.

ANEXO 05

Construtores de Viçosa "driblam" nova lei

Construtores de Viçosa estão encontrando maneiras de contornar a nova legislação que limita a verticalização. Alguns estão utilizando técnicas de engenharia para superar o limite estabelecido, enquanto outros estão simplesmente ignorando a lei.

Construtores de Viçosa estão encontrando maneiras de contornar a nova legislação que limita a verticalização. Alguns estão utilizando técnicas de engenharia para superar o limite estabelecido, enquanto outros estão simplesmente ignorando a lei.



Obra em andamento em Viçosa.

ANEXO 06

Preservação do patrimônio é debatida na Câmara



Edifício histórico em Viçosa.

A Câmara Municipal de Viçosa debateu a preservação do patrimônio histórico da cidade. Os membros da Câmara discutiram a importância de manter as estruturas históricas e a necessidade de criar políticas públicas para a preservação.

A Câmara Municipal de Viçosa debateu a preservação do patrimônio histórico da cidade. Os membros da Câmara discutiram a importância de manter as estruturas históricas e a necessidade de criar políticas públicas para a preservação.

ANEXO 5.5

Relação dos Bens Móveis e Imóveis Tombados pelo Município de Viçosa (MG)

Fonte: Departamento de Patrimônio, Arquivo e Memória - PMV

Bem Tombado: **Estação Ferroviária.**

- Data de tombamento: 30/04/1999
- Decreto n.º3.435/99
- Localização: Praça Marechal da Fonseca,48 – Centro.

Bem Tombado: **Colégio de Viçosa**

- Data de tombamento: 30/04/1999
- Decreto n.º3.432/99
- Localização: Avenida Gomes Barbosa, 803.

Bem Tombado: **Balaustrada**

- Data de tombamento: 30/04/1999
- Decreto n.º3.436/99
- Localização: Avenida Bueno Brandão

Bem Tombado: **Estação Ferroviária de Silvestre.**

- Data de tombamento: 04/04/2001
- Decreto n.º3.582/2001
- Localização: Rua José Lustosa, 130 – Silvestre.

Bem Tombado: **Escola Municipal Dona Nanete**

- Data de tombamento: 30/04/1999
- Decreto n.º3.434/99
- Localização: BR 120, Km 5 – Violeira.

Bem Tombado: **Casa Arthur Bernardes**

- Data de tombamento: 30/04/1999
- Decreto n.º3.437/99
- Localização: Praça Silviano Brandão, 69.

Bem Tombado: **Escola Municipal Edmundo Lins**

- Data de tombamento: 30/04/1999
- Decreto n.º3.438/99
- Localização: Avenida Santa Rita, 337.

Bem Tombado: **Edifício Artur Bernardes**

- Data de tombamento: 29/06/2001
- Decreto: 3.603/2001
- Localização: Universidade Federal de Viçosa.

Bem Tombado: **Livro de Atas Câmara Municipal de Viçosa - 1903 a 1909**

- Data de tombamento: 30/04/1999
- Decreto n.º3.433/99

Bem Tombado: **Fachada da Casa sede do primeiro Hospital de Viçosa**

- Data de tombamento: 19/ 04/ 2004
- Decreto n. °3.818/2004.
- Localização: Praça Emílio Jardim, 3 – Centro.

Bem Tombado: **Escola Estadual Coronel Antônio da Silva Bernardes.**

- Data de tombamento: 19/ 04/ 2004
- Decreto n.°3.819/2004
- Localização: Rua Benjamim Araújo, 71 - Centro.

Bem Tombado: **Casa**

- Data de tombamento: 29/09/2004
- Decreto n.° 3.855/2004
- Localização: Rua Gomes Barbosa, 119.

Bem Tombado: **Casa**

- Data de tombamento: 29/09/2004
- Decreto: 3.855/2004
- Localização: Rua Gomes Barbosa, 129.

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

- Data de tombamento: 20/12/2004
- Decreto: 3.890/2004
- Localização: Praça da Rua dos Passos

Bem Tombado: **Casa**

- Data de tombamento: 03/08/2006
- Decreto: 4.057/2006
- Localização: Avenida Bueno Brandão, 254

Bem Tombado: **Hospital São Sebastião**

- Data de tombamento: 21/06/2008
- Decreto: 4.222/2008
- Localização: Rua Tenente Kümmel, 36.

Município tomba imóvel na Bueno Brandão

Por meio do decreto 4053/2006, assinado no último dia 3 de agosto, quinta-feira, o prefeito de Vigosa, Raimundo Nonato Cardoso (PSDC) oficializou o tombamento do imóvel de número 254 (foto), da avenida Bueno Brandão, no centro da cidade.

Após superar de completar 90 anos - ele foi concluído em 1917, durante o governo do prefeito José Ricardo Rebelo Fiora - o atualmente mais antigo imóvel da avenida Bueno Brandão, o sobrado verde localizado de frente a rampa da balneária da praça Marchal Doodoro, pertenceu a outros vários vizinhos. Seu projeto arquitetônico, de estilo eclético, foi executado pelo engenheiro João Carlos Beilo Lisboa, um dos construtores da Escola Superior de Agricultura e Veterinária de Vigosa, hoje UFV.

Não casa resultou inicialmente



a família do ex-deputado e chefe político local, Ernildo Jardim de Rezende, e depois a do beneditino-médico vigossense Sebastião Ferreira da Silva, ex-presidente da Câmara Municipal de Vigosa.

A decisão do prefeito está

de acordo com as determinações da Lei Municipal 143/96, que estabelece normas de proteção do patrimônio histórico, artístico, paisagístico, arqueológico, paleontológico, turístico, cultural, científico e ambiental de Vigosa.

sexta-feira, 10 de setembro, 2004

Patrimônio notifica tombamentos de casas históricas

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



As casas que serão preservadas pelo Patrimônio

casas de valor histórico na Rua Gomes Barbosa, Centro. Os imóveis vizinhos (números 119 e 129), adquiridos pela construtora Eric & Paiva, serão localmente preservados e fazem 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, o chefe do Departamento Municipal de Patrimônio e presidente do Conselho Municipal de Patrimônio - Virginia Bittencourt, membros desse conselho, proprietários das casas e os diretores da Eric & Paiva - Francisco Eric Kladt Kladt e Elcio César de Paiva Pacheco.

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

"Este é um presente para a cidade e a iniciativa merece ser elogiada, pois normalmente os construtores de Vigosa se repetem: demolem as casas e constroem prédios no lugar", disse Virginia, 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 Vigosa. 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

20 de maio de 2011 | 10h30

TERCEIRA LINHA

Rede de esgoto da Milton Bandeira é substituída

A Prefeitura de Milton Bandeira, por meio da Secretaria Municipal de Obras, iniciou a substituição da rede de esgoto da cidade. O projeto prevê a troca de 100 mil metros de rede de esgoto, com o objetivo de melhorar a qualidade da água e evitar problemas de saúde pública.

A obra será realizada em etapas, com o início das atividades em maio. A substituição da rede de esgoto é uma das prioridades da administração municipal, visando garantir a saúde e o bem-estar da população.



Trabalhadores realizando a substituição da rede de esgoto.

A obra será realizada em etapas, com o início das atividades em maio. A substituição da rede de esgoto é uma das prioridades da administração municipal, visando garantir a saúde e o bem-estar da população.

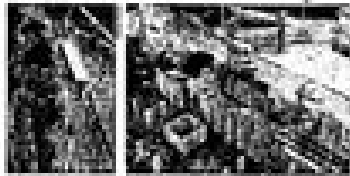
A Prefeitura de Milton Bandeira, por meio da Secretaria Municipal de Obras, iniciou a substituição da rede de esgoto da cidade. O projeto prevê a troca de 100 mil metros de rede de esgoto, com o objetivo de melhorar a qualidade da água e evitar problemas de saúde pública.

ANEXO 12

20 de maio de 2011 | 10h30

TERCEIRA LINHA

P.H. Rolfs continua afetada por construção



A Prefeitura de Milton Bandeira, por meio da Secretaria Municipal de Obras, iniciou a substituição da rede de esgoto da cidade. O projeto prevê a troca de 100 mil metros de rede de esgoto, com o objetivo de melhorar a qualidade da água e evitar problemas de saúde pública.

A obra será realizada em etapas, com o início das atividades em maio. A substituição da rede de esgoto é uma das prioridades da administração municipal, visando garantir a saúde e o bem-estar da população.



Imagem de obras de construção em uma rua.

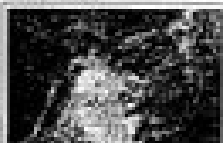


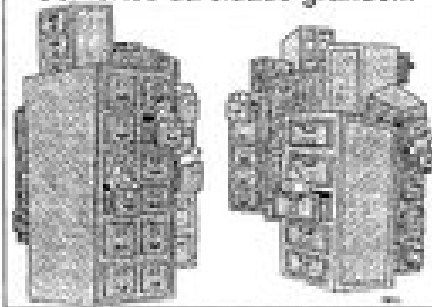
Imagem de obras de construção em uma rua.

ANEXO 11

TERCEIRA LINHA

20 de maio de 2011 | 10h30

Confortos da cidade grande...



Por que o "Burle Marx" ainda está sendo construído?"

Artista: [nome]



A obra "Burle Marx" é uma das mais importantes do artista brasileiro. Ela representa a busca por uma arquitetura que dialogue com a natureza e a cultura local. Apesar de ser considerada uma obra de arte, ela também é uma construção física que está sendo realizada em um local específico.

A obra "Burle Marx" é uma das mais importantes do artista brasileiro. Ela representa a busca por uma arquitetura que dialogue com a natureza e a cultura local. Apesar de ser considerada uma obra de arte, ela também é uma construção física que está sendo realizada em um local específico.

ANEXO 13

• sexta-feira, 15 de fevereiro, 2002

Construção é interrompida na Milton Bandeira



O ribeirão, fonte de vida, sempre foi e será desrespeitado

Localizado na margem do ribeirão São Bartolomeu, à rua Milton Bandeira (ao lado do edifício gangem), o prédio em construção teve sua base praticamente arrasada pelas chuvas que caíram recentemente. Com projeto inscrito na Secretaria Municipal de Obras antes de entrar em vigor a nova lei de ocupação dos solos, a obra tem limites que respeitam os dez metros de afastamento do ribeirão que agora são previstos.

A situação pode ser revertida, segundo engenheiros da Prefeitura, se os responsáveis pela construção tiverem que refazer o projeto inicial para adequar as novas bases que deverão ser diferentes das que caíram com as chuvas. A expectativa é que um novo projeto tenha que ser apresentado à Secretaria de Obras, que aí fará valer os ditames da nova lei, principalmente no que diz respeito ao afastamento do São Bartolomeu.

ANEXO 14

TERCEIRA LINDA Página 2



Codema proibe construção de prédio

Edifício em construção em rua Milton Bandeira, São Bartolomeu, teve a base destruída

Um edifício em construção, na rua Milton Bandeira, em São Bartolomeu, teve a base destruída por chuvas que caíram recentemente. O projeto de construção do prédio em construção, inscrito na Secretaria Municipal de Obras antes de entrar em vigor a nova lei de ocupação dos solos, a obra tem limites que respeitam os dez metros de afastamento do ribeirão que agora são previstos.

A situação pode ser revertida, segundo engenheiros da Prefeitura, se os responsáveis pela construção tiverem que refazer o projeto inicial para adequar as novas bases que deverão ser diferentes das que caíram com as chuvas. A expectativa é que um novo projeto tenha que ser apresentado à Secretaria de Obras, que aí fará valer os ditames da nova lei, principalmente no que diz respeito ao afastamento do São Bartolomeu.

Um edifício em construção, na rua Milton Bandeira, em São Bartolomeu, teve a base destruída por chuvas que caíram recentemente. O projeto de construção do prédio em construção, inscrito na Secretaria Municipal de Obras antes de entrar em vigor a nova lei de ocupação dos solos, a obra tem limites que respeitam os dez metros de afastamento do ribeirão que agora são previstos.

IBAMA volta a embargar obras às margens do São Bartolomeu

O Instituto Brasileiro do Meio Ambiente (IBAMA) notifica e interdita uma obra de propriedade do construtor Elias Chequer, da empresa Enfoque, localizada atrás do edifício Tocqueville, avenida P. H. Rolfs, por estar invadindo área de preservação permanente, nas margens do ribeirão São Bartolomeu. Acompanhado por uma equipe da Polícia Florestal de Viçosa, o fiscal do IBAMA determinou a interdição da obra e deu prazo de 30 dias para o proprietário legalizar a situação, no caso, enviar projeto ao IBAMA e IEF, além das autorizações da Prefeitura Municipal de Viçosa.

Segundo informações, o construtor Elias Chequer tentava construir às margens do São Bartolomeu uma piscina para atender aos moradores do prédio de sua propriedade. Por esse motivo, o construtor deverá encontrar dificuldade para se justificar com o IBAMA, já que a construção de uma área de lazer não é justificativa cabível no caso de causar prejuízos ao meio ambiente. Para receber autorização do IBAMA e IEF, o construtor terá que provar que a obra trará benefícios à comunidade e tomar todos os cuidados técnicos para não prejudicar o ecossistema.



O IBAMA deu prazo de 30 dias para Elias Chequer regularizar a situação

ANEXO 16

15/05/2007 - Folha da Manhã

IEF pede suspensão do alvará da obra da Incorporadora Lelis

O governo do Núcleo Operacional de Florestas, Pesca e Biodiversidade do Instituto Estadual de Florestas (IEF) pediu ao Juízo, Fórum do Acauê de Jonas Rodrigues, a ser provido de Conselho Municipal de Meio Ambiente (Codema), Luis Eduardo Ferreira Feres, solicitando a suspensão temporária da autorização/aprovação concedida pelo Codema para a construção de prédio, localizada no antigo campo esportivo do Atlético Clube, na avenida Municipal Humberto de Alencar Castello Branco.

De acordo com as informações do Fórum do Acauê, o processo para liberação da obra, analisado pelo Codema, requereu que fosse permitida a construção do IEF quanto ao posicionamento da edificação em relação aos cotelhos de Córrego e São Bartolomeu. "O modelo construtivo fora determinado em razão da legislação ambiental apesar que a construção em área efetivamente urbanizada pode ser permitida pelo órgão ambiental municipal, com análise prévia de órgão ambiental estadual.

Entretanto, não fora realizada ao IEF a análise prévia legislativa exigida para a



Falta as obras do Shopping Crescer como as que estão sendo iniciadas entre outros o centro da Enseada, o qual não é que tem potencial de lazer e comércio de "alta praia"

aprovada a respeito de autorização ao empreendimento em referência, que se encontra em área de preservação permanente". De acordo com o representante do IEF, a aprovação estava em consideração do Codema, em 14 e 20 de setembro de 2006, não estando a documentação legal. Contudo, antes a necessidade de suspensão da autorização de aprovação concedida por esse Conselho no dia 11 de setembro de 2006, com a construção no município de tal ato, para fim de que suspenda também o alvará de construção número 145/2006, já expedido, até que se cumpra a documentação legal de

análise prévia de órgão ambiental estadual". Contudo, Fernando Augusto de Jesus Filho que é titular do processo requer do IEF como presidente do Codema não aceita a exigência legal de prévia análise do órgão. "Como não há implementação e expedição de autorização, a responsabilidade está sobre a atuação por esse órgão ambiental estadual, não sendo sendo possíveis as demais medidas documentais, visto a documentação requerida de acordo com o Conselho de Viçosa e eventos em estudos jurídicos para análise e expedição/aprovação em área de preservação permanente com a autorização

expedida em regular procedimento administrativo", afirma. A alegação de responsabilização foi enviada, também, à Secretaria Municipal de Meio Ambiente (Sema), Instituto de Planejamento Municipal (Iplan), Secretaria Municipal de Turismo (Sema) e Prefeitura Municipal de Viçosa. Luis Eduardo Ferreira Feres, declarou, ao Folha da Manhã que ainda aguarda o documento enviado pelo IEF que se encontra respondido. "Não podemos dar um parecer sobre a questão no primeiro momento, já que estamos à Viçosa somente há alguns dias", afirmou.

Obras ribeirinhas, um desafio para o Plano Diretor

Projetos de obras ribeirinhas em áreas de risco de inundação, em áreas de preservação ambiental e em áreas de interesse turístico, são desafios para o Plano Diretor Municipal de Viçosa. O plano diretor, que está em fase de elaboração, precisa considerar as necessidades das comunidades ribeirinhas, que vivem em áreas de risco de inundação e em áreas de preservação ambiental. Além disso, o plano diretor precisa considerar as necessidades das comunidades ribeirinhas que vivem em áreas de interesse turístico, como as áreas de preservação ambiental e as áreas de interesse turístico.

Uma das principais preocupações das autoridades locais é a falta de infraestrutura básica, como saneamento básico, água potável e energia elétrica. Além disso, há a necessidade de melhorar a infraestrutura de transporte público e de segurança pública. O plano diretor precisa considerar essas necessidades e propor soluções para melhorá-las.

Outro desafio é a falta de planejamento urbano adequado para as áreas ribeirinhas. Muitas vezes, as construções são feitas sem seguir as normas técnicas e de segurança, o que aumenta o risco de acidentes e danos materiais. O plano diretor precisa estabelecer regras claras para a construção em áreas ribeirinhas e garantir que sejam cumpridas.

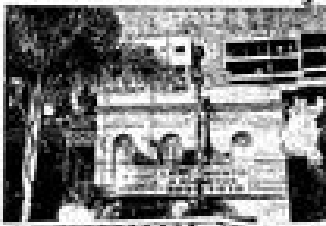
Além disso, há a necessidade de promover o desenvolvimento econômico sustentável das comunidades ribeirinhas. Isso pode ser feito através de projetos de turismo sustentável, agricultura familiar e comércio local. O plano diretor precisa considerar essas oportunidades e criar incentivos para que sejam aproveitadas.

Em conclusão, o Plano Diretor Municipal de Viçosa precisa considerar as necessidades das comunidades ribeirinhas e propor soluções para melhorá-las. Isso inclui a melhoria da infraestrutura básica, o planejamento urbano adequado e a promoção do desenvolvimento econômico sustentável. Somente assim será possível garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade das comunidades ribeirinhas de Viçosa.



Preços de imóveis continuam às alturas em Viçosa

Os preços dos imóveis em Viçosa continuam a subir, mesmo com a crise econômica. Isso se deve a vários fatores, como a alta demanda por imóveis e a falta de oferta. Além disso, a valorização dos imóveis em áreas de interesse turístico também contribui para o aumento dos preços.



Imobiliária localizada em Viçosa, com vários imóveis à venda.

De acordo com especialistas, o mercado imobiliário em Viçosa continua a ser muito aquecido. Isso se deve a vários fatores, como a alta demanda por imóveis e a falta de oferta. Além disso, a valorização dos imóveis em áreas de interesse turístico também contribui para o aumento dos preços.

Além disso, a valorização dos imóveis em áreas de interesse turístico também contribui para o aumento dos preços. Isso se deve a vários fatores, como a alta demanda por imóveis e a falta de oferta. Além disso, a valorização dos imóveis em áreas de interesse turístico também contribui para o aumento dos preços.