

KARINE DE ALMEIDA PAULA

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO VERTICAL NA ZONA CENTRAL
DE VIÇOSA-MG, NO PERÍODO 1980-2012**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

VIÇOSA
MINAS GERAIS – BRASIL
2013

**Ficha catalográfica preparada pela Seção de Catalogação e
Classificação da Biblioteca Central da UFV**

T

P324p
2013 Paula, Karine de Almeida, 1985-
A produção do espaço urbano vertical na zona central de Viçosa-MG, no período 1980-2012 / Karine de Almeida Paula. - Viçosa, MG, 2013.

xii, 124f : il. (algumas color.) ; 29 cm.

Orientador: Geraldo Browne Ribeiro Filho.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Viçosa.

Referências bibliográficas: f.114-124.

1. Planejamento urbano - Viçosa (MG) - Estudo de casos.
2. Edifícios altos - Viçosa (MG). 3. Administração de imóveis.
4. Crescimento urbano - Viçosa (MG) - Estudo de casos.
I. Universidade Federal de Viçosa. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. II. Título.

CDD22 ed. 711.4

KARINE DE ALMEIDA PAULA

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO VERTICAL NA ZONA CENTRAL
DE VIÇOSA-MG, NO PERÍODO 1980-2012**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

APROVADA: 26 de julho de 2013.

Jupira Gomes de Mendonça

Aline Werneck Barbosa de Carvalho
(Coorientadora)

Geraldo Browne Ribeiro Filho
(Orientador)

Dedico este trabalho a minha família grandes responsáveis por mais esta conquista, meu pai, Ananias, minha mãe, Maria do Carmo e meus irmãos Dani, Thiago e Gabi. E também ao meu *amore*, Wagner. Obrigada por sempre estarem ao meu lado, me ensinado a superar as dificuldades e a lutar pelos meus ideais e objetivos.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer primeiramente a Deus, pelo dom da vida e por me permitir alcançar mais esta conquista. Obrigada Senhor por estar sempre caminhando comigo, sendo minha luz, força e alegria.

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

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

Com carinho quero agradecer ao Wagner, meu *amore*, pelo amor, carinho, dedicação, consolo e por dar um novo sentido a minha vida. Fico muito feliz por dividir mais esta conquista contigo, e espero poder dividir muitas outras.

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

Aos colegas do curso de mestrado, em especial a Helena, Larissa, Raquel, Skarlen, Laila, Débora, Renata, Roberto e Nilo, pelas risadas, apertos de final de período, sonhos e realizações compartilhados. Conviver e conhecer vocês tornaram esses dois anos de mestrado mais felizes.

A Juliana Higa Bellini, colega de mestrado, por me auxiliar na confecção dos mapas. Sou muito grata pela sua ajuda. Obrigada pela atenção e disponibilidade.

A todos os meus amigos e amigas, obrigada pelos momentos de amizade, partilhas, risadas, companheirismo, cumplicidade e brincadeiras. Obrigada pelos encontros, viagens, reuniões, aniversários, confraternizações.

Agradeço, com muito carinho, ao meu orientador prof^o Geraldo Browne Ribeiro Filho, exemplo de responsabilidade e profissionalismo. Obrigada por toda a atenção, compreensão e palavras de incentivo, assim como, pela confiança e por acreditar na proposta do trabalho.

A prof^a Aline Werneck Barbosa de Carvalho, por se dispor a coorientar o trabalho. Certamente suas palavras enriqueceram ainda mais a pesquisa. Obrigada também, pelo carinho e confiança.

Agradeço também a prof^a Regina Esteves Lustosa, grande amiga que conquistei durante o mestrado. Uma pessoa de um coração enorme e doce, obrigada pela amizade e por palavras de incentivo.

Gostaria de agradecer também, a prof^a Jupira Gomes de Mendonça, por toda a atenção e disponibilidade em estar compondo a banca examinadora. Sua presença muito me alegra e enriquece, ainda mais, o nosso trabalho.

À CAPES, pela bolsa concedida para a realização da pesquisa.

De uma forma geral, sou muito grata a todos aqueles que compartilharam comigo diversos momentos vividos durante esses dois anos de mestrado, e que acreditaram que esse sonho um dia iria se realizar. Muito Obrigada!!!!

Sumário

LISTA DE FIGURAS	vi
LISTA DE TABELAS	viii
RESUMO	ix
ABSTRACT	xi
INTRODUÇÃO	1
CAPITULO I	
PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NAS CIDADES CAPITALISTAS, URBANIZAÇÃO NO BRASIL E VERTICALIZAÇÃO	17
1.1. A produção do espaço mercadoria: processos e agentes.....	17
1.2. Processo de urbanização brasileiro na produção do espaço mercadoria.....	26
1.2.1. A produção do espaço sob a lógica imobiliária	31
1.3. A difusão do processo de verticalização no Brasil	36
1.3.1. Consumo e simbolismo na produção dos espaços verticalizados no Brasil	41
CAPITULO II	
O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA ZONA CENTRAL DE VIÇOSA (1980 – 2012)	52
2.1. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA DÉCADA DE 1980.....	57
2.1.1. Legislação urbanística e verticalização	57
2.1.2. Distribuição espacial dos edifícios na zona central.....	57
2.1.3. O papel dos agentes no processo de verticalização.....	61
2.2. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA DÉCADA DE 1990.....	62
2.2.1. Distribuição espacial dos edifícios na zona central.....	62
2.2.2. O papel dos agentes no processo de verticalização.....	68
2.3. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA DÉCADA DE 2000.....	71
2.3.1. Legislação urbanística e verticalização	71
2.3.2. Distribuição espacial dos edifícios na zona central.....	76
2.3.3. O papel dos agentes no processo de verticalização.....	89
2.3.4. Patrimônio histórico e cultural e o processo de verticalização	100
3. CONSIDERAÇÕES FINAIS	109
4. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	114

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Localização da cidade de Viçosa - MG	4
Figura 2	Vista Parcial da zona central de Viçosa	6
Figura 3	Vista parcial da cidade de Viçosa e seu acentuado processo de verticalização	6
Figura 4	Mapa de delimitação da zona central de Viçosa-MG.	11
Figura 5	Rua Dr. Milton Bandeira	12
Figura 6	Trav. Tancredo Neves	12
Figura 7	Limite entre a zona central e a UFV	54
Figura 8	Crescimento da população urbana em Viçosa-MG desde a década de 1960 a 2010	56
Figura 9	Mapa de edificações (com 4 ou mais pavimentos) por uso na zona central de Viçosa-MG na década de 1980.	59
Figura 10	Distribuição espacial das edificações por vias na zona central de Viçosa-MG na década de 1980	60
Figura 11	Mapa de edificações (com 4 ou mais pavimentos) por uso na zona central de Viçosa-MG na década de 1990	64
Figura 12	Distribuição espacial das edificações por vias na zona central de Viçosa-MG na década de 1990	65
Figura 13	Mapa de edificações (com 4 ou mais pavimentos) na zona central de Viçosa-MG na década de 1990	66
Figura 14	Número total de solicitações de alvarás para a construção de edifícios na zona central no período de 1995 a 2005	73
Figura 15	Número de empreendimentos construídos na zona central após a solicitação de alvarás no período de 1995 a 2005	73
Figura 16	Mapa de edificações (com 4 ou mais pavimentos) por uso na zona central de Viçosa-MG na década de 2000	78
Figura 17	Avenida P.H. Rolfs	81
Figura 18	Edificações presentes na Rua Vereador José Valentim da Cruz	82
Figura 19	Edificações presentes na Rua dos Estudantes	82

Figura 20	Distribuição espacial das edificações por vias na zona central de Viçosa-MG na década de 2000	83
Figura 21	Vista parcial da Avenida Santa Rita	84
Figura 22	Mapa de edificações (com 4 ou mais pavimentos) na zona central de Viçosa-MG na década de 2000	85
Figura 23	Mapa de edificações (com 4 ou mais pavimentos) na zona central de Viçosa-MG de 1980 a 2012	87
Figura 24	Distribuição espacial das demolições por vias na zona central de Viçosa-MG na década de 2000	101
Figura 25	Número de edificações demolidas na zona central e que posteriormente, foram substituídas por edifícios multifamiliares (de 4 ou mais pavimentos)	102
Figura 26	Distribuição espacial das demolições que posteriormente foram substituídas por uma edificação vertical na zona central de Viçosa-MG desde a década de 1980 até os anos de 2012	103
Figura 27	Demolições substituídas por edificações verticais (4 ou mais pavimentos) na zona central de Viçosa-MG de 1980 a 2012	104
Figura 28	Espacialização dos terrenos vagos na zona central de Viçosa no ano de 2012	105
Figura 29	Fachada tombada do antigo hospital da cidade, na Praça Emílio Jardim, n. 03, com o edifício aos fundos	107
Figura 30	Residência histórica preservada na Av. Bueno Brandão, n. 54, com o edifício aos fundos.	108

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Número e tipologia das edificações verticais construídas na Zona Central de Viçosa – MG na década de 1980	57
Tabela 2	Número de pavimentos - Zona Central de Viçosa – MG – Década de 1980	61
Tabela 3	Número e tipologia das edificações verticais construídas na Zona Central de Viçosa – MG na década de 1990	62
Tabela 4	Número de pavimentos das edificações verticais construídas na Zona Central de Viçosa – MG na década de 1990	68
Tabela 5	Número e tipologia das edificações verticais construídas na Zona Central de Viçosa – MG na década de 2000	77
Tabela 6	Número de pavimentos das edificações verticais construídas na Zona Central de Viçosa – MG na década de 2000	88
Tabela 7	Relação das empresas atuantes na zona central nos anos 2000	89

RESUMO

PAULA, Karine de Almeida, M. Sc., Universidade Federal de Viçosa, Julho de 2013. **A produção do espaço urbano vertical na zona central de Viçosa-MG, no período 1980-2012.** Orientador: Geraldo Browne Ribeiro Filho. Coorientadora: Aline Werneck Barbosa de Carvalho.

Este trabalho objetivou analisar o processo de produção do espaço urbano vertical na zona central da cidade de Viçosa, MG, a partir dos anos de 1980. Desde os anos de 1960, Viçosa tem passado por intenso processo de urbanização motivado, principalmente, pela modernização do campo e pelos planos de expansão da UFV. Uma das principais características desse processo é a intensa verticalização na zona central, iniciada nos anos de 1960, que se acentuou na década de 1980 e atingiu índices expressivos na década de 2000. Para a realização dessa pesquisa adotou-se os seguintes procedimentos metodológicos: revisão de literatura; estudos exploratórios; levantamento de informações junto ao Instituto de Planejamento Municipal de Viçosa (IPLAM), Secretaria Municipal da Fazenda e Câmara Municipal, e entrevistas com seis corretores imobiliários atuantes na cidade. A partir dos dados coletados e análises realizadas, pode-se dizer que, o processo de verticalização na zona central de Viçosa possui três principais fatores interligados: a alta demanda por moradia na zona central decorrente da expansão das universidades, principalmente da UFV; a localização da zona central, próxima/contígua à UFV; o alto valor da terra urbana nesta área, que tem levado os promotores imobiliários a ocuparem o máximo volume permitido pela legislação. Observou-se mudanças quanto ao perfil/tipologia dos edifícios. Em 1980 havia a predominância de edifícios residenciais, seguido por edifícios mistos e comerciais. Já na década de 1990, a opção foi pela construção de edifícios de uso misto, havendo também um aumento no número de edifícios comerciais. Nos anos 2000 a maior parte dos edifícios construídos continua a ser mistos, seguidos por edifícios residenciais e um decréscimo no número edifícios comerciais. A entrada do investidor, principalmente pós a década de 2000, foi um elemento central no processo de verticalização na zona central, alavancando a produção de imóveis de um e dois quartos. O aquecimento do mercado imobiliário atraiu, além de investidores, novos grupos de promotores imobiliários, formados por médicos,

comerciantes, profissionais liberais. Outro dado observado foi o significativo número de edificações unifamiliares demolidas ao longo dos trinta anos e substituídas por edifícios de quatro ou mais pavimentos. Em síntese, a análise indicou que o processo de verticalização na zona central de Viçosa é permeado por interesses e conflitos distintos. Nessa disputa há uma confluência de interesses dos principais agentes responsáveis pela produção do espaço urbano – proprietários de terrenos, empresários do ramo da construção civil, imobiliárias e investidores – que, aliados ao Estado, formatam as condições favoráveis ao processo de verticalização. Por outro lado, observa-se a prevalência dos interesses do capital imobiliário, primeiramente, na definição tanto do modo de morar na zona central da cidade, quanto do perfil dos moradores. A pesquisa apontou também o atrelamento do processo de urbanização de Viçosa à expansão da UFV, bem como a simultaneidade temporal e espacial entre esses processos e o fenômeno da verticalização.

ABSTRACT

PAULA, Karine de Almeida, M. Sc., Universidade Federal de Viçosa, July 2013. **The production of urban vertical space in the central zone of Viçosa-MG in the period 1980-2012.** Adviser: Geraldo Browne Ribeiro Filho. Co-adviser: Aline Werneck Barbosa de Carvalho.

This study aimed to analyze the process of creation of urban vertical space in the central zone of Viçosa, MG, from 1980. Since the 1960s, Viçosa has undergone intense urbanization process mainly motivated by the modernization of the countryside and the expansion plans of UFV. The main characteristics of this process is the intense verticalization of the town center, initiated in 1960, which was accentuated in the 1980s and reached significant levels in the 2000s. To carry out this research, it was used the following methods: literature review; exploratory studies; survey of information from the Municipal Planning Institute of Viçosa (IPLAM), Municipal Treasury Office and the City Hall; and interviews with six real estate agents who work in the city. From the data collected and the analysis, it can be said that the process of verticalization in the center of Viçosa has three main interrelated factors: the high demand for housing in the central area due to the expansion of the universities, especially UFV; the location of the town center, near/adjacent to UFV; the high value of urban land in this area, which has led the developers to occupy the maximum amount allowed by law. It was observed changes on the type of buildings. In 1980 there was a predominance of residential buildings, followed by mixed and commercial ones. On the other hand, in 1990, it prevailed the construction of mixed-use buildings; moreover, it increased the number of commercial buildings. In the 2000s most of the buildings constructed were mixed, followed by residential buildings, and there was a decrease in the number commercial buildings. The investor's participation, especially after the 2000s, was a central factor in the process of verticalization in the town center, enhancing the construction of properties of one and two bedrooms. The expansion of the housing market not only attracted investors, but also new groups of real estate developers, consisting of doctors, traders, liberal professionals. Another fact observed was the significant number of single-family buildings demolished over the past thirty years and replaced by buildings of four or more stores. In summary,

the analysis indicated that the process of verticalization in the town center of Viçosa is permeated by conflicts and different interests. In this dispute there is a confluence of interests of the key players responsible for the production of urban space - land owners, construction entrepreneurs, and real estate investors - which, along with the State, format favorable conditions to the process of verticalization. On the other hand, there is the prevalence of the interests of real estate capital, mainly in the definition of both the mode of living in the downtown area, and the residents profile. The research also showed that urbanization process in Viçosa is linked to the expansion of UFV, as well as to the temporal and spatial simultaneity between these processes and the phenomenon of verticalization.

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa teve como objetivo geral analisar a produção do espaço urbano vertical na zona central de Viçosa-MG e sua variação espaço-temporal no período de 1980 a 2012.

Especificadamente pretendeu-se compreender quais são as características do processo específico de urbanização da cidade de Viçosa que levam ao processo de verticalização; analisar o papel dos promotores imobiliários, suas estratégias e práticas socioespaciais no processo de produção de edifícios residenciais, mistos e comerciais na zona central de Viçosa; identificar o número de edifícios residenciais, mistos e comerciais construídos na zona central, verificando: perfil, localização e número de pavimentos; e analisar as transformações das formas urbanas pré existentes, como demolição/preservação de edificações de interesse cultural e transformações nos usos com vistas à verticalização.

Para efeito dessa pesquisa, considerou-se a produção do espaço urbano verticalizado, sob a forma de edifícios residenciais, mistos e comerciais (com 4 pavimentos ou mais) na zona central da cidade de Viçosa.

A produção de edifícios de múltiplos pavimentos, também chamada de “verticalização”, é um fenômeno que tem marcado a paisagem urbana das grandes cidades e metrópoles brasileiras desde os anos de 1920. Foi a partir desta década que a difusão do consumo da habitação verticalizada teve maior destaque no Brasil, sendo pioneiras, as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro (RAMIRES, 1997, 1998a, 2002).

Esta forma de produção do espaço urbano caracterizada pela “verticalização” tende a exprimir “[...] um processo que se distingue fisionomicamente pela construção de edificações com diversos pavimentos e que implica em várias dimensões de interpretação ligadas a elementos da modernidade no espaço urbano”. (LOWER SAHR, 2000, p. 9). Já para Somekh e Gagliotti (2013, p. 2) a verticalização pode ser entendida como “[...] a multiplicação do solo urbano, possibilitada pelo elevador”¹.

¹ Este conceito também foi utilizado no trabalho de Somekh (2012).

De acordo com Lower Sahr (2000, p. 18), o morar em edificações verticais, para alguns, tende a ser visto como uma forma de ascensão social, estando este **status** associado à garantia de uma maior segurança.

Com o tempo, a verticalização foi se tornando a própria identidade do processo de urbanização brasileiro, constituindo-se em um fato típico dos tempos modernos, sendo responsável por promover profundas alterações na estrutura interna das cidades e no modo de vida de seus habitantes (RAMIRES, 2009).

Dada as transformações engendradas pela verticalização nas cidades, este fenômeno passou a ser mais investigado por pesquisadores de vários campos disciplinares, principalmente a partir dos anos de 1980. Grande parte das pesquisas, entretanto, tem se dedicado a investigar a ocorrência do fenômeno nas metrópoles e nas grandes cidades (RELPH, 1987, SOUZA, 1994, SOMEKH, 1997; RAMIRES, 1998, MACHADO e MENDES, 2003, SILVA, L. 2007, GOMES, 2009, CASARIL et al, 2011, FORTUNATO, 2012, VILLA, 2012).

Os trabalhos de Villa e Tramontano (2000), Tramontano (2006a) e Tramontano (2006b) buscaram analisar, além da verticalização em si, a evolução tipológica dos apartamentos e os simbolismos materializados nos mesmos; Vaz (1994) e Ribeiro (1997) tiveram como objetivo analisar as mudanças na moradia da cidade do Rio de Janeiro, até chegar à materialização dos edifícios de apartamentos e sua simbologia.

Outros trabalhos, tais como de Lowen Sahr (2000), tiveram como objetivo analisar o processo de verticalização em cidades médias. Para a autora, a produção do espaço urbano vertical em pequenas e médias cidades se justifica por trazer consigo elementos que atestam para o “novo”, a modernidade. Neste sentido, “o estilo de vida das grandes cidades é tido muitas vezes como um modelo a ser copiado pelas cidades interioranas. Este processo encontra na verticalização a sua realização” (LOWEN SAHR, 2000, p 20).

Certas características da cidade grande, tais como trânsito intenso, aglomeração de pessoas, comércio dinâmico e o aumento da verticalização são colocadas como modelos a serem copiados por cidades médias e pequenas que buscam a “prosperidade”. O caráter de modernidade atribuído aos edifícios verticais, em alguns momentos, chega a ser tão grande, que o primeiro prédio

construído na cidade é comemorado com muita vibração, mesmo em cidades interioranas onde a verticalização poderia ser dispensável (LOWEN SAHR, 2000, p. 20).

Com relação à ocorrência do fenômeno da verticalização em cidades médias e pequenas os estudos são mais recentes – datando dos anos de 1990, e ainda, insuficientes para compreender a ocorrência desse fenômeno nesse padrão de cidades. Há, portanto, uma importante lacuna a ser preenchida (LOWEN SAHR, 2000) e esse trabalho visa contribuir para amenizar essa carência, ao analisar a ocorrência do fenômeno na cidade de Viçosa².

A cidade de Viçosa, está localizada na Zona da Mata de Minas Gerais (ver Figura 1) e possui população estimada em 72.220 habitantes, sendo 67.305 habitantes (93%) residentes na área urbana (IBGE, 2012). Viçosa possui uma característica particular, que a diferencia de muitas cidades de seu porte, que é uma população extra, não contabilizada pelo IBGE, que pode ser chamada de “população flutuante”, estimada em cerca de 20.000 habitantes. Ela é composta fundamentalmente por estudantes universitários e do ensino médio atraídos pelas instituições de ensino existentes na cidade, destacando-se a Universidade Federal de Viçosa (UFV).

Essa “população flutuante” corresponde a cerca de 30% da população total, reside predominantemente na área urbana e é importante registrá-la, pois impacta significativamente a economia, a estrutura social, a cultura e o processo de urbanização local.

² Em particular para Viçosa-MG, o tema verticalização já suscitou diversos trabalhos, dentre eles os de: Santos e Carvalho (2010), Zacchi (2009), Gomide, Carvalho e Ribeiro Filho (2008), Oliveira e Carvalho (2006), dado a rapidez com que esse processo tem ganhado ímpeto na cidade, principalmente na zona central. De acordo estes estudos, constata-se que o processo de verticalização começou a se intensificar a partir da década de 1980, dessa forma a justificativa para o recorte temporal estabelecido.



Figura 1. Localização da cidade de Viçosa-MG. Fonte: Google (2013).

As transformações socioespaciais que têm ocorrido em Viçosa nos últimos 40 anos, dentre elas a verticalização, estão relacionadas a uma complexa variedade de fatores, impossíveis de serem abordados em sua totalidade. Pode-se, no entanto, elencar alguns deles, classificando-os de acordo com sua escala de influência, em fatores globais e locais³. Entre os fatores globais, destacam-se o fenômeno da globalização econômica neoliberal, as transformações nos processos de produção e consumo e o declínio do papel do Estado de Bem-Estar social.

Como afirmam Marcuse e van Kempen (2000, p. 2)⁴,

Há hoje um crescente consenso na literatura de que mudanças bem visíveis têm ocorrido na divisão espacial das cidades desde o início dos anos de 1970. Relatos dessas mudanças têm se multiplicado. Existem também relatos de mudanças no contexto nacional e internacional que podem causar as mudanças: o processo de globalização, mudanças nas formas de produção, declínio do Estado de Bem Estar Social, diferenças nas relações de poder, desenvolvimento de tecnologias, todas têm sua influência sobre os padrões urbanos, dentro das cidades e entre elas.

³ Para efeito desse trabalho, destacam-se essas duas escalas de influência. Sabe-se, no entanto, que planos de governo elaborados na esfera nacional, como isenção de IPI para materiais de construção, Programa Minha Casa Minha Vida, créditos imobiliários com prazos mais longos e juros mais baixos etc, também influenciam significativamente as transformações socioespaciais nas cidades.

⁴ Tradução livre da autora.

Se as transformações nos padrões espaciais internos das cidades nos últimos 40 anos são “bem visíveis”, o mesmo não se pode dizer das causas específicas que as ocasionam. Ou seja, não é uma questão simples avaliar em que medida o processo de globalização, ou mudanças no modo de produção, por exemplo, influenciam determinada transformação no padrão espacial de uma cidade, pois todos os fenômenos citados influenciam em alguma medida as mudanças, não importa em qual escala.

Para Marcuse e van Kempen (2000, p. 5)⁵,

As áreas da cidade são bastante influenciadas pelos desenvolvimentos e decisões nos mais altos níveis espaciais. Sociólogos e geógrafos agora acreditam que padrões de segregação e concentração mudam como uma consequência da interação de decisões individuais de famílias com uma variedade de estruturas e desenvolvimentos em diferentes níveis espaciais. Processos sociais – como reestruturação econômica em um nível global – têm seus impactos sobre desenvolvimentos e situações locais e na escolha de padrões das famílias.

As cidades, desde os anos de 1970, têm mantido as mesmas características socioespaciais encontradas anteriormente: segregação, fragmentação do espaço e separação entre centro e periferia, concentração de atividades (residência, comércio e serviço) no centro e residência na periferia (MARCUSE e VAN KEMPEN, 2000)⁶. O que muda a partir da década de 1970 é a intensidade com que estas características têm se materializado, tanto nas divisões socioespaciais internas das cidades quanto no aumento da desigualdade entre essas divisões. Os espaços estão se tornando cada vez mais especializados e a sociedade urbana crescentemente desconectada, fragmentada e polarizada. Barreiras físicas ou simbólicas cada vez mais rígidas formam-se em torno dos espaços fragmentados.

No contexto dessas transformações, as áreas centrais das cidades têm também se destacado dos demais espaços da cidade. Sua importância tem aumentado, estando muitas delas sendo objeto de intervenções urbanísticas e de

⁵ Tradução livre da autora.

⁶ Tradução livre da autora.

investimentos públicos com vistas a requalificá-las para atender aos novos interesses econômicos, culturais, sociais e políticos.

No caso de Viçosa, a zona central passa por importantes transformações em seu padrão espacial, sendo a mais evidente a intensa verticalização, acelerada a partir de 1980 (ver Figuras 2 e 3). Até a década de 1960, predominavam edificações de um e, no máximo, dois pavimentos. Nessa década, começaram a surgir os primeiros edifícios de até quatro pavimentos na zona central. Nas décadas seguintes, o processo de verticalização se acentuou, com o aumento do número de pavimentos e sua expansão para vários bairros contíguos ao centro, como Ramos e Clélia Bernardes.



Figura 2. Vista parcial da zona central de Viçosa. Fonte: Google (2013).



Figura 3. Vista parcial da cidade de Viçosa e seu acentuado processo de verticalização. Fonte: Ribeiro Filho (2012).

O aumento substancial da produção do espaço vertical está atrelado ao intenso processo de urbanização na cidade, que tem ocorrido desde a década de 1960, motivado, primeiramente, pelos fluxos migratórios decorrentes da modernização do campo e da crise do café na Zona da Mata e, posteriormente, pela federalização da Universidade Federal de Viçosa (UFV)⁷. A partir de então, a população urbana cresceu de forma significativa.

O aumento gradativo do número de estudantes, funcionários e professores, bem como de pessoas em busca de novas oportunidades de trabalho, contribuiu para aumentar significativamente a demanda por habitação, comércio e serviços na cidade, que não estava preparada para atendê-los. Inicialmente, a área mais demandada foi a central, pela sua proximidade com a Universidade e pela infraestrutura e serviços urbanos que oferecia.

Em 2010, a população total que residia em apartamentos em Viçosa era de 23.538 pessoas, representando cerca de 32,6% do total. Esse percentual é semelhante ao do Rio de Janeiro (32,6%), ao de Florianópolis (31,3%) e superior ao de Belo Horizonte (28,4%). No período 2000-2010, a proporção de moradores de apartamentos em Viçosa aumentou 9,5% (nove vírgula cinco pontos percentuais). Esse percentual é superior ao de todas as capitais do país. Em Belo Horizonte, por exemplo, esse percentual foi de 5,9%. Porto Velho foi a capital com maior percentual de crescimento de moradores de apartamentos, cujo índice foi de 8,8%.⁸

⁷ A UFV foi criada pelo governo do estado de MG, em 1926, como Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV) e construída em área distante cerca de 1,5 km da praça central da cidade, em região de topografia menos acidentada do que a da área urbana. Em 1948, passou a ser denominada de Universidade Rural do Estado de Minas Gerais (UREMG). Em 1969, ela foi federalizada no âmbito do Plano de Melhoramento e Expansão do Ensino Superior do Governo Federal, quando recebeu significativo aporte financeiro para sua expansão, que resultou na ampliação dos cursos de graduação e pós-graduação, contratação de novos professores e servidores técnicos-administrativos, construção de novos edifícios e ampliação/urbanização do campus. Merece destaque a qualidade do desenho urbano do campus e de sua paisagem, que contrastam com o da área urbana, que cresceu sem qualquer planejamento oficial, seguindo os interesses do mercado. Tendo em vista os poucos espaços públicos na cidade, o campus universitário tem sido usado como um parque urbano como forma de lazer pelos moradores da cidade.

⁸ Disponível em: < <http://oglobo.globo.com/pais/infografico-mostra-aumento-da-verticalizacao-no-pais-8166731>>. Acesso em 31 de maio 2013.

Até o ano de 2000, a legislação urbanística existente era circunscrita ao Códigos de Obras: um de 1956, que vigorou até 1979 e outro de 1979, que vigorou até 2000. Esses instrumentos normativos tinham como principal característica a permissividade com relação à verticalização. No primeiro, o gabarito máximo permitido era de oito pavimentos e, no segundo, passou para 15 pavimentos. Em 2000, foi aprovado o primeiro plano diretor do município e a primeira lei de zoneamento, uso e ocupação do solo que, em um primeiro momento, restringiu a altura dos edifícios, mas, ao longo do tempo, sofreu modificações com objetivo de atender a interesses do setor da construção civil local.

As transformações em curso desde os anos de 1970, advindas de mudanças nas formas de produção e consumo, e mais tarde, dos efeitos da globalização, estão também associadas à dinâmica e aos processos de urbanização local. Nesse sentido, pode-se dizer que os planos de expansão da Universidade Federal de Viçosa e o papel dos promotores imobiliários locais e do poder público têm contribuído para alterar de forma substancial a produção do espaço urbano viçosense.

Dessa forma, é possível elencar alguns fatores que, possivelmente, têm contribuído para a alta concentração de edifícios de múltiplos pavimentos na zona central da cidade de Viçosa, estando associados: 1) à renda da população que reside na zona central; 2) proximidade à Universidade Federal de Viçosa; 3) ao alto padrão urbanístico do campus da UFV, que é usado como parque urbano pelos habitantes da cidade e como externalidade positiva nos lançamentos imobiliários, devido à qualidade de sua paisagem; 4) à concentração e variedade de comércio e serviços; 5) à qualidade da infraestrutura e de serviços urbanos existentes na zona central; 6) à baixa qualidade do sistema viário, da infraestrutura e de serviços urbanos da maioria dos bairros periféricos; 7) à permissividade da legislação urbanística; 8) e à opção deliberada de promotores imobiliários locais, que veem na verticalização a possibilidade de angariarem lucros muito superiores

àqueles que poderiam obter se a cidade fosse espalhada e com baixa densidade; 9) ao alto valor auferido pelos terrenos na zona central⁹;

Sabe-se que, em muitos casos, o processo de verticalização está correlacionado à construção de edifícios altos, no entanto, como salienta Ramires (1998), é preciso destacar que os prédios de dois, três e quatro pavimentos também fazem parte desse processo, e passam a materializar um significado importante na totalidade da atividade imobiliária.

Sendo assim, o trabalho se propôs a responder ao seguinte questionamento: de que forma tem sido produzido o espaço vertical na zona central de Viçosa-MG no contexto do processo de urbanização?

No que diz respeito aos procedimentos metodológicos, esse estudo se caracteriza por ser de caráter exploratório e também descritivo (que se aproxima da explicativa). Segundo Gil (1989, p. 45), “[...] as pesquisas exploratórias são desenvolvidas com o objetivo de proporcionar visão geral, de tipo aproximativo, acerca de determinado fato”. Já as pesquisas descritivas que se aproximam da explicativa “[...] vão além da simples identificação da existência de relações entre variáveis, pretendendo determinar a natureza da relação”.

A abordagem da pesquisa foi considerada também, de *caráter misto*, que para Creswell (2010, p. 26) “é uma abordagem da investigação que combina ou associa as formas qualitativa e quantitativa. Envolve suposições filosóficas, o uso de abordagens qualitativas e quantitativas e a mistura das duas abordagens em um estudo”. Para tanto, foi utilizado o *método misto concomitante*, onde o pesquisador converge ou mistura dados quantitativos e qualitativos para realizar uma análise abrangente do problema. Nesse modelo o investigador coleta as duas formas de dados ao mesmo tempo e depois integra as informações na interpretação dos resultados gerais (CRESWELL, 2010, p. 251-253).

O recorte temporal dessa pesquisa corresponde ao período de 1980 a 2012. Escolheu-se a década de 1980 para início da pesquisa em razão do aumento significativo da verticalização em Viçosa em comparação à década anterior. Os dados foram coletados a partir de 1981, em razão de ser somente a partir desta data que a prefeitura, através da Secretaria Municipal de Obras, iniciou um

⁹ De acordo com alguns corretores atuantes na cidade, o m² de um terreno na zona central, pode variar entre R\$ 2.000,00 a R\$ 4.000,00, dependendo da localização.

controle sistemático e mais confiável de emissão de alvarás para construção e demolição e “habite-se”. Desde o ano de 2000, é o Instituto de Planejamento Municipal de Viçosa (IPLAM) – órgão ligado à prefeitura - que exerce esse controle. O ano de 2012 foi definido como o limite do recorte temporal com o objetivo de buscar compreender a tendência do processo de verticalização a partir de 2010, ao analisar os dois primeiros anos dessa década. No entanto, por se tratar de apenas dois anos e ainda não ter dados suficientes para inferir possíveis mudanças/tendências nessa nova década, optou-se por inserir estes anos na Tabela da década de 2000.

Para o recorte espacial, foi utilizado o zoneamento estabelecido pela Lei nº 1420/2000, denominado zona central. A Figura 4 ilustra a delimitação da zona central, com destaque para os logradouros públicos mais importantes¹⁰, no que se refere à concentração de edificações, comércio e serviços. Destacam-se também as vias adjacentes à UFV: Av. P.H. Rolfs¹¹, a Rua dos Estudantes, Vereador José Valentino da Cruz, Santa Rita, Gomes Barbosa (e outras mais).

A partir do mapa ilustrado na Figura 4 é possível também, visualizar os bairros adjacentes à zona central, e que também têm passado por um processo de verticalização, sendo eles: bairros Ramos, Clélia Bernardes e Lourdes. Assim como a localização da UFV, que tem início a partir das Quatro Pilastras.

¹⁰ A Praça Silviano Brandão, onde está localizada a Igreja Matriz de Santa Rita de Cássia, a Prefeitura Municipal de Viçosa, localizada na Praça do Rosário, e as Quatro Pilastras, ícone da UFV, e que delimita o início do campus da Universidade.

¹¹Essa avenida, em seu trecho na zona central, tem início na Praça do Rosário e término nas Quatro Pilastras.

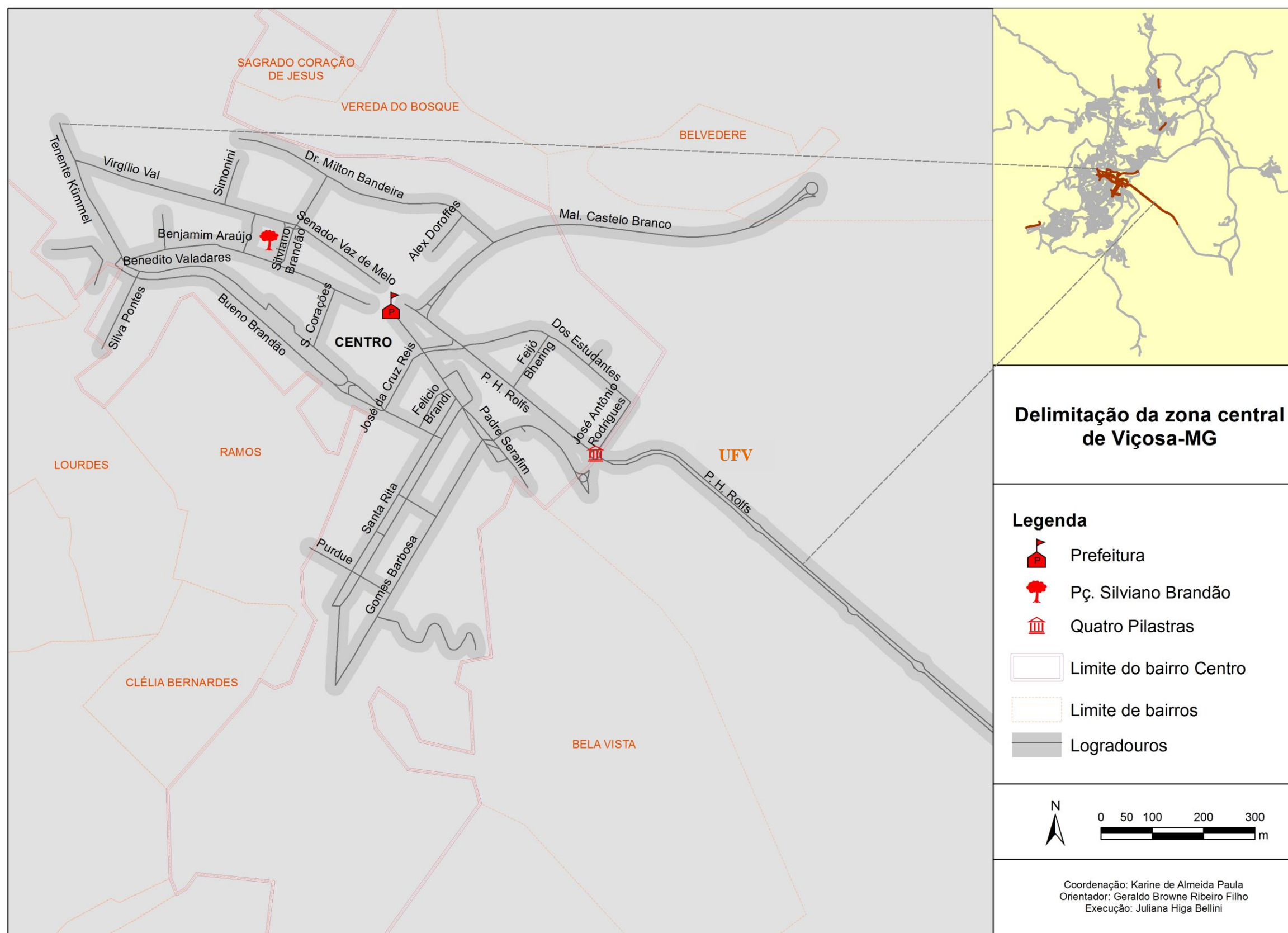


Figura 4. Mapa de delimitação da zona central de Viçosa-MG. Fontes: Base Cartográfica SAAE e iPLANUS – Engenharia e Sistemas (2009) – Edifícios: IPLAM (2012). Elaborado por Juliana Bellini. 2013

À delimitação da zona central, contida na Lei 1420/2000, incluiu-se a Rua Dr. Milton Bandeira e a Trav. Tancredo Neves (pertencentes à Zona Residencial 1) por serem contíguas ao recorte espacial estabelecido, possuírem características típicas da Zona Central e por estarem passando por acentuado processo de verticalização (ver Figuras 5 e 6).

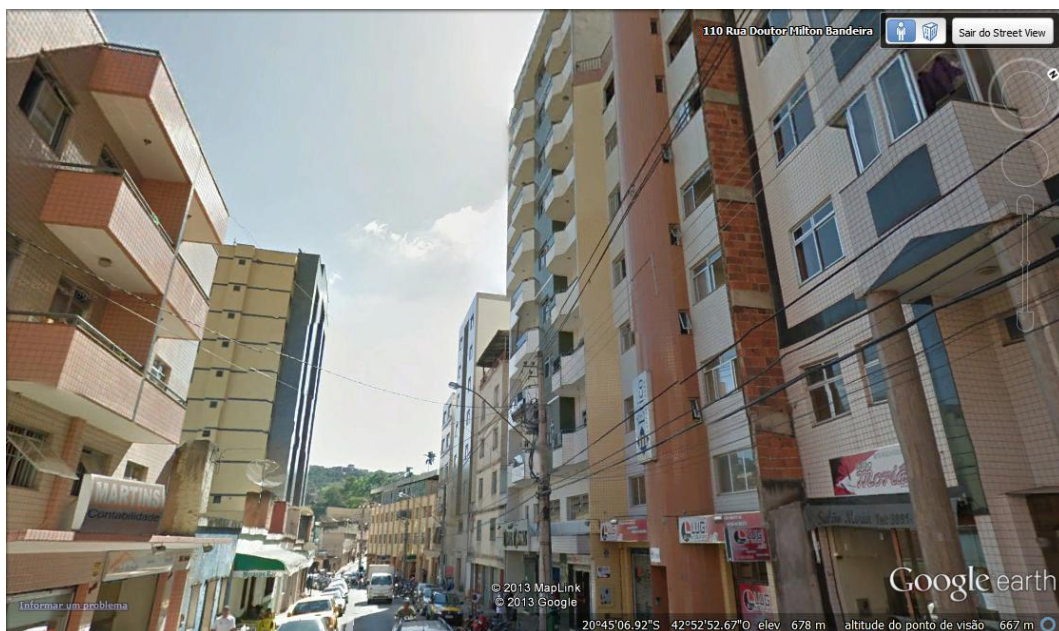


Figura 5. Rua Dr. Milton Bandeira. Fonte: Google Earth (2011).



Figura 6. Trav. Tancredo Neves. Fonte: Google Earth (2011).

A pesquisa foi dividida em etapas: *revisão bibliográfica*, *coleta de dados* no (IPLAM), na Secretaria da Fazenda e na Câmara Municipal de Viçosa, e *entrevistas* com corretores imobiliários da cidade.

A primeira etapa foi caracterizada pelo levantamento bibliográfico e a construção do referencial teórico para dar suporte à pesquisa. Trata-se de uma agregação de conhecimentos, por meio a consulta a livros, dissertações, teses, artigos científicos e jornais.

Na segunda fase da pesquisa foram levantados dados referentes aos “Habite-se”¹² e alvarás de construções e demolições, emitidos a partir da década de 1980. Estes documentos foram analisados na sede do IPLAM. Com uma planilha em mãos, foram levantados os seguintes dados¹³:

- Ano do Habite-se.
- Localidade (rua) onde o empreendimento foi construído.
- Número de pavimentos.
- Nome do proprietário/empresa responsável pela edificação.
- Tipo de uso: residencial, misto¹⁴ ou comercial¹⁵.

Por meio dos alvarás de demolições foram levantadas as seguintes informações:

- Data da demolição.
- Localidade (rua).
- Nome do proprietário/empresa responsável pela demolição.

Por meio dos alvarás¹⁶ das construções foram levantadas informações referentes a:

¹² Atos administrativos emitidos pelo poder executivo local, que autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações destinadas à habitação, conhecido como “Habite-se”.

¹³ Este procedimento metodológico, assim como a análise da distribuição espacial da verticalização, foi utilizado por Gomes (2009) em um estudo referente ao processo de verticalização litorânea no bairro Praia do Canto em Vitória – ES. Esta metodologia também foi utilizada por Zacchi (2009) em seu estudo sobre a verticalização na cidade de Viçosa-MG, assim como por Oliveira e Carvalho (2006).

¹⁴ Os edifícios mistos são aqueles que possuem, num dado pavimento, lojas comerciais, e nos restantes apartamentos.

¹⁵ Na contagem total do número de edifícios comerciais foram acrescentados os hotéis construídos.

¹⁶ Por meio dos alvarás, em particular, foram coletados dados das edificações de 1995 a 2005, com o objetivo de verificar se houve aumento das solicitações por novas construções no período anterior à aprovação da Lei 1420/2000, visto que já era de conhecimento público que a nova lei iria restringir o gabarito das edificações na zona central da cidade.

- Data do alvará;
- Localidade (rua);
- Nome do proprietário/empresa responsável pela edificação;

Foi realizado um mapeamento dos edifícios construídos a partir de 1980 até 2012, com o objetivo de identificar: localização na zona central, com o intuito de visualizar possíveis áreas de concentração e preferência dos promotores imobiliários durante os anos; data da construção, com a intenção de observar possíveis períodos de oscilações do mercado imobiliário em Viçosa, visualizando, dessa forma, períodos de queda e/ou aumento na incidência de empreendimentos verticais; número de pavimentos, observando a oscilação destes de acordo com o tempo e a localidade; usos residencial, misto ou comercial; responsáveis pelas construções.

Da mesma forma, foram mapeados os dados das demolições, com o objetivo de identificar: distribuição espacial, verificando locais de concentração; períodos de oscilações das demolições; número de demolições substituídas por edificações de 4 (quatro) ou mais pavimentos, e os usos atribuídos às edificações após as demolições.

Para efeito dessa pesquisa, considerou-se como pavimento subsolos e demais pavimentos. Os subsolos são utilizados geralmente para garagens, lojas, apartamentos, depósitos etc.

Para justificar a inclusão dos subsolos na contagem total do número de pavimentos foi utilizada a definição de pavimento contida na Lei 1420/2000, que caracteriza o pavimento como sendo um “conjunto de áreas cobertas ou descobertas de uma edificação, situado entre o plano de um piso e do teto imediatamente superior”. Devido ao relevo acidentado é muito comum a situação de apartamentos localizados em pavimentos abaixo do nível da rua.

Em seguida, foi selecionada uma amostra de 6 (seis) corretores imobiliários que atuam no mercado imobiliário de Viçosa com a finalidade de coletar informações temporais, que auxiliassem na compreensão de como o processo de verticalização foi se materializando na zona central ao longo das três últimas décadas. Tendo em vista a dificuldade de encontrar seis corretores que começaram a atuar no mercado na década de 1980 – e que ainda continuam

atuando -, optou-se por selecionar 3 (três) corretores atuantes desde a década de 1980 e 3 (três) corretores atuantes desde a década de 1990.

Foram aplicadas entrevistas do tipo semi-estruturada, que, de acordo com Minayo (2012, p. 64), são caracterizadas por combinar “[...] perguntas fechadas e abertas, em que o entrevistado tem a possibilidade de discorrer sobre o tema em questão sem se prender à indagação formulada”.

Para a sistematização, assim como para a análise e interpretação das informações coletadas durante as entrevistas, recorreu-se a técnica de análise de conteúdo. Gomes (2012) alega que o foco principal da análise e interpretação numa perspectiva de pesquisa qualitativa não é descrever opiniões e pessoas, mas sim, explorar o conjunto de opiniões e representações sociais referentes ao tema pesquisado.

Dessa forma, Gomes (2012) elenca quatro procedimentos metodológicos para a análise de conteúdo na perspectiva qualitativa, sendo eles: categorização, inferência, descrição e interpretação. Esses procedimentos não ocorrem, necessariamente, de forma sequencial. No entanto, geralmente costuma-se:

[...] (a) decompor o material a ser analisado em partes (o que é parte vai depender da unidade de registro e da unidade de contexto que escolhemos); (b) distribuir as partes em categorias; (c) fazer uma descrição do resultado da categorização (expondo os achados encontrados na análise); (d) fazer inferências dos resultados (lançando-se mão de premissas aceitas pelos pesquisadores); (e) interpretar os resultados obtidos com o auxílio da fundamentação teórica adotada (GOMES, 2012, p. 88).

Dessa forma, a partir da metodologia sugerida por Gomes (2012), os dados obtidos por meio das entrevistas foram sistematizados da seguinte forma: 1º transcrição das entrevistas; 2º o material foi decomposto em partes; 3º as partes foram distribuídas em categorias; 4º foram feitas as primeiras inferências; 5º os dados foram interpretados a luz da fundamentação teórica adotada;

Neste sentido, esse trabalho se estrutura da seguinte forma: a Introdução, o Capítulo I – O Processo de produção do espaço urbano nas cidades capitalistas, urbanização no Brasil e verticalização –, referente ao referencial teórico, e que

discute três temas: a produção do espaço urbano capitalista, o processo de urbanização no Brasil e o processo de verticalização no Brasil. O Capítulo II – O processo de verticalização na zona central de Viçosa (1980-2012) - que corresponde ao capítulo de análise e aborda o processo de urbanização e de verticalização em Viçosa no período indicado. Por fim, foram elaboradas as considerações finais.

CAPITULO I

PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NAS CIDADES CAPITALISTAS, URBANIZAÇÃO NO BRASIL E VERTICALIZAÇÃO

1.1. A produção do espaço mercadoria: processos e agentes

O espaço urbano é caracterizado como um palco onde distintos usos do solo vão se sobrepor, assim como um campo de lutas, refletindo as contradições inerentes a este espaço, como alega Carlos (1992, p. 42)

São os diversos modos de apropriação do espaço que vão pressupor as diferenciações de uso do solo e a competição que será criada pelos usos, e no interior do mesmo uso. Como os interesses e as necessidades dos indivíduos são contraditórios, a ocupação do espaço não se fará sem contradições e portanto sem luta.

Nesse sentido, o uso do solo urbano tende a ser disputado por diversos segmentos da sociedade de forma diferenciada, fazendo com que se materializem conflitos entre indivíduos e usos. Dessa forma, é possível alegar que “o espaço não se (re)produz sem conflitos e sem contradições inerentes a uma sociedade de classes” (CARLOS, 2008, p. 134).

Em particular, para a produção do espaço capitalista, é possível observar que este mesmo espaço se constitui, a princípio, de um conjunto de “[...] diferentes usos da terra justapostos entre si” (CORRÊA, 2000, p.4). Reitera-se assim, o caráter de disputa e interesses no interior do espaço urbano.

A produção deste espaço se dá de forma social, ou seja, todos participam para a produção deste espaço, no entanto, em muitos casos, sua apropriação tende a ser privada (CARLOS, 2008). Tem-se assim, uma “cidade produzida socialmente e renda apropriada individualmente” (RODRIGUES, 1997, p. 20).

Trata-se de um espaço fragmentado e articulado, assim como, desigual, se constituindo em um produto social, resultado de diversas ações acumuladas através do tempo, materializadas por distintos agentes que produzem e consomem espaço (CORRÊA, 2000).

Dessa forma, ao se remeter ao espaço capitalista, é importante que se mencione o caráter mercadológico que este mesmo espaço vem auferindo ao

longo do tempo. A apropriação e o consumo do espaço urbano, por parte dos agentes produtores do espaço, como se este fosse uma mercadoria, se dá não somente para sua satisfação pessoal, mas para realizar um desejo de lucro (RAMIRES, 1998b).

A produção das cidades passa a ser vista como um grande negócio para determinados grupos. O espaço, cada vez mais, se coloca como um espaço mercadoria, onde o capital prevalece e passa a ditar regras, como afirma Sanchez (2010, p. 46).

O valor de troca, impresso no espaço-mercadoria, se impõe ao uso do espaço e, assim, os modos de apropriação passam a ser determinados cada vez mais pelo mercado. Dessa forma, o acesso ao espaço se realiza pela mediação do mercado, o que impõe profundas mudanças aos modos de uso e de consumo, com o aprofundamento da separação entre espaço público e espaço privado.

Neste contexto, durante o processo de transformação do espaço em mercadoria, o espaço abstrato, caracterizado como o *espaço do valor de troca*, prevalece e se impõe sobre o espaço concreto da vida cotidiana, caracterizado como o *espaço do valor de uso* (SÁNCHEZ, 2010).

Na produção do espaço urbano, mais especificamente o espaço mercadoria, muitos são os agentes interessados em sua apropriação e, conseqüentemente, no seu valor de troca. Dessa forma, na tentativa de se apreender o processo de produção das cidades torna-se importante analisar e compreender a atuação desses mesmos agentes.

Corrêa (2000) elenca cinco tipos de agentes sociais responsáveis pela produção do espaço urbano, sendo eles: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. No processo de produção da cidade, cada um desses agentes é dotado de interesses específicos, sendo alguns contraditórios e outros comuns.

Corrêa (2011) discute a ação desses agentes destacando as suas possíveis variações, em se tratando das práticas e estratégias espaciais de cada um deles. Para o autor, um único agente pode desempenhar atividades distintas e não somente a atividade que o caracterize, por exemplo: uma empresa industrial

investindo na produção dos móveis ou na criação de loteamentos, ou seja, trata-se de *estratégias e práticas distintas e um único agente*. Por outro lado, diferentes agentes podem também desempenhar estratégias e práticas semelhantes, devido a interesses comuns, por exemplo: a terra urbana pode ser objeto de interesse de promotores imobiliários, do Estado, de empresas industriais e de outros agentes. Neste caso, considera-se que há *estratégias e práticas semelhantes*, porém *diferentes agentes*.

Sem desmerecer o importante papel desempenhado por todos agentes na produção da cidade, esse trabalho dará especial ênfase à atuação do Estado e dos promotores imobiliários.

O Estado cumpre uma função ímpar na dinamização do mercado imobiliário, mediante a concessão de financiamentos destinados a construções em determinadas áreas da cidade, ou para a compra de moradias por parte dos consumidores, assim como para produzir diretamente moradias (BOTELHO, 2007). Cabe ressaltar também, o papel do Estado na proposição e aprovação de leis.

O grupo composto pelos promotores imobiliários é caracterizado por serem agentes responsáveis pela realização, de forma parcial ou total, das funções de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro (CORRÊA, 2000).

As funções realizadas pelos promotores imobiliários irão originar tipos distintos de agentes: o proprietário construtor no terreno, caracterizado como um agente clássico que tende a atuar produzindo poucos e pequenos imóveis; as firmas exclusivamente incorporadoras; as que se especializam em apenas uma etapa do processo produtivo (concretagem de cimento, por exemplo); as que incorporam e constroem; e outras que tendem a concentrar em suas mãos todas as operações (CORRÊA, 2000).

Entretanto, do ponto de vista da gênese do promotor imobiliário, Corrêa (2000) reitera a existência de um único agente desempenhando atividades distintas ou diferentes agentes desempenhando estratégias e práticas semelhantes. A exemplo, cita-se o proprietário fundiário que se transformou em construtor e

incorporador; o comerciante próspero, que tem como objetivo diversificar suas atividades, criando uma incorporadora, que, em momentos de crise ou ampliação de seus negócios, irá manter uma ligação direta com a promoção imobiliária; grandes bancos e o próprio Estado atuando também como promotores imobiliários.

No trabalho de Souza (1994, p.189) são elencados três tipos de agentes produtores do espaço: os incorporadores, os construtores e os vendedores. No entanto, a autora alega que a caracterização destes agentes se torna uma tarefa complexa, dado que “[...] o mesmo agente pode assumir os três tipos ou um ou dois deles” e esses mesmos tipos “[...] podem agregar-se ou desagregar-se, neste ou naquele empreendimento, assumindo, portanto, papéis e figuras jurídicas que variam com o tempo”. Isso corrobora a diversidade de papéis que os agentes produtores do espaço urbano podem desempenhar, conforme exposto por Corrêa (2000).

Mendes (1993) também reitera essa concepção, destacando os mesmos agentes responsáveis pela produção do espaço verticalizado – incorporadores, construtores e vendedores. No entanto, destaca que grande parte das incorporadoras também exerce a função de construtoras.

Nos trabalhos de Ribeiro (1982, p. 41) ganha destaque o sistema de incorporação imobiliária, representado pelo incorporador, sendo ele responsável pelas funções de: “[...] escolha e compra do terreno; análise do mercado; concepção e desenvolvimento do projeto, compreendendo aspectos técnicos, legais, fiscais, financeiros e operacionais; mobilização do capital necessário à operação, compreendendo financiamento para construção e para o consumidor final”.

Ribeiro (1998a, p. 106) ressalta a função de compra de terreno por parte do incorporador e ainda acrescenta que o mesmo é responsável por contratar “[...] o arquiteto para elaboração do projeto, pagar as taxas e impostos na Prefeitura e cartório e arcar com a campanha de venda dos empreendimentos”.

O incorporador, por sua vez, após a compra do terreno passa a assumir, também, a função que compete ao proprietário fundiário. Logo, o papel do incorporador passa a ser visto a partir de uma dupla função: a de *capitalista*

comercial, pois investe nas atividades promocionais; e a de *proprietário fundiário*, por exercer o controle sobre o acesso e a transformação do uso do solo. (RIBEIRO, 1982).

As funções do incorporador tendem a se diferenciar das funções do construtor, estando o incorporador em posição de controle do processo de produção. A empresa construtora presta serviços ao incorporador, ou seja, tende a trabalhar sob encomenda para o mesmo, que, por sua vez, determina todas as características do produto e elementos do processo de produção (RIBEIRO, 1982; MACHADO e MENDES, 2003).

No entanto, ao distinguir os papéis exercidos tanto pelo incorporador quanto pelo construtor, é importante mencionar que estes agentes podem atuar no mercado imobiliário de forma separada, ou seja, empresas que executam funções somente de incorporação ou de construção, como também podem atuar acumulando funções, ou seja, a mesma empresa exerce as funções de incorporador e construtor.

Campos (2011) reitera esse rearranjo de funções numa mesma empresa, afirmando ser necessário identificar e compreender esta nova tendência no mercado habitacional brasileiro, que se caracteriza pela fusão do agente incorporador, do agente construtor e do agente comercial numa mesma empresa. As empresas da indústria da construção têm buscado concentrar as funções numa única empresa, logo, passam a desempenhar a função de incorporador, na busca por terrenos, de construtor propriamente dito, chegando à função de corretores de imóveis.

Para Smolka (1987, p. 41), o capital incorporador pode ser entendido “[...] como aquele responsável pela organização do uso do solo, com vistas à apropriação de rendas fundiárias na forma de lucros”. Assim como, pode ser entendido como um agente que “[...] desenvolve o espaço geográfico organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações” (SMOLKA, 1987, p. 47). Machado e Mendes (2003, p. 69) complementam, alegando ser o capital incorporador responsável por afetar “[...] de modo significativo o padrão de uso do solo urbano”.

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

Ao se deslocarem para outras áreas da cidade, ou até mesmo ao vislumbrarem outra área, os promotores imobiliários acabam alterando o uso e a ocupação do solo, materializando rendas diferenciais onde, anteriormente, não existiam. De acordo com Ramires (1998a), os promotores imobiliários são hábeis em criar e recriar situações nos quais a valorização do espaço torna-se o objetivo central, na tentativa de auferir margens de lucro.

Neste processo, o interesse dos promotores imobiliários não é o mesmo para todas as áreas da cidade. A localização do imóvel é fundamental para que esse interesse seja maior ou menor, visto que cada ponto do espaço tende a auferir vantagens locacionais distintas de um local para outro, que não podem ser reproduzidas em outras localidades, transformando aquele espaço em algo único (SINGER, 1982).

As localizações, nos dizeres de Villaça (2012, p. 37-38),

[...] são como as antiguidades e as obras-primas, que são produto do trabalho humano, mas não podem ser reproduzidas por ele. Não pode haver duas esquinas da Av. Paulista com a Rua Augusta, da Av. Presidente Vargas com a Rio Branco, ou da Rua 42 com a Broadway. [...] Para reproduzir as localizações acima, seria necessário reproduzir totalmente São Paulo, o Rio de Janeiro e Nova York, inclusive, é claro, suas populações, suas atividades e suas relações sociais.

Neste sentido, entende-se o porquê da disputa pelos ditos “melhores pontos” da cidade, tais como as localizações em zonas centrais. Essa disputa, muitas vezes por poucos pontos “bem” localizados, é um dos fatores que contribui para a elevação dos preços dos imóveis a níveis, muitas vezes, exorbitantes.

Segundo Somekh (1997, p. 113), cada fração do capital possui uma lógica própria de localização, ou seja,

[...] para o capital comercial, é de fundamental importância a localização em zonas de concentração residencial; para o capital bancário, interessa a localização no centro financeiro e de negócios, simbolicamente valorizado; para o capital industrial, a lógica de localização coincide, no mínimo, com zonas de alta acessibilidade para a chegada de matéria prima e o escoamento rápido da mercadoria.

Neste contexto, observa-se a existência de diferentes demandas por solo urbano, devido às condições específicas de valorização e à lógica de cada fração do capital, acarretando a formação de uma multiplicidade de mercados fundiários, hierarquicamente organizados, definindo, dessa forma, uma hierarquia de uso do solo urbano (SOMEKH, 1997) e, conseqüentemente, de preços.

No contexto do valor que é agregado aos imóveis, Campos (2011) chama a atenção para o fato de que o preço da terra urbana torna-se um fator central do processo de produção de moradias, e que a lógica do mercado imobiliário se traduz na busca por estratégias que visem o mais alto valor possível para a mercadoria habitação, na tentativa de auferir lucros mais elevados. De acordo com a autora, a terra urbana não possui um valor em si, haja vista que ela não é fruto do trabalho humano, no entanto, passa a adquirir um preço à medida que se recebe pagamento por ela. Este preço é concedido, principalmente, pela sua localização (CAMPOS, 2011).

Villaça (1986) afirma a importância da questão locacional ao mencionar que durante a compra de um terreno dois atributos são comprados simultaneamente: um pedaço da matéria terra (o apoio físico) e uma localização, mas na verdade o que realmente pesa no valor final é a localização.

A questão locacional se mostra significativa à medida que dois imóveis iguais (mesma área, distribuição das dependências, qualidade, acabamento, entre outras características) passam a auferir preços diferenciados por estarem localizados em pontos distintos (RODRIGUES, 1997). É criado, dessa forma, por parte dos promotores imobiliários, um mapa dos “valores urbanos”, onde são estabelecidos preços diferenciados por metro quadrado na cidade (BOTELHO, 2007a).

Para Ribeiro (1986; 1982), quando o proprietário vende sua propriedade ele estará vendendo também o direito de uso sobre um espaço e um “ticket” de acesso a diversos valores de uso externos. Nesse sentido, o preço desse “ticket” irá sofrer variações de acordo com a diferenciação quantitativa e qualitativa da distribuição dos valores de uso externo ao imóvel no espaço urbano. Não haverá, dessa forma, a venda dos edifícios ou equipamentos ao redor da propriedade negociada, mas, sim, do acesso a diversas utilidades necessárias ao consumo habitacional.

Ribeiro (1997, p.40) alega ser a disputa pela terra que auxilia na formação dos preços fundiários; neste sentido, o autor alimenta a tese de que ...

[...] a terra urbana somente adquire um preço porque o seu uso permite aos agentes econômicos obterem ganhos extraordinários nos investimentos que realizam na cidade. O preço da terra é somente um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização.

A terra urbana passa a ser vista, por seus proprietários, como uma reserva de valor e sua apropriação passa a ser a demanda por diversos agentes dados os lucros que podem ser auferidos, principalmente, pelo fator locacional. Por ser uma mercadoria do modo de produção capitalista e cobiçada por distintos agentes, a terra urbana pode, em muitos momentos, ser retida para fins especulativos, fazendo parecer escassa em determinadas localidades. Para Harvey (2005, p. 222), “a escassez se cria pela retenção da terra ou do recurso para uso presente, especulando-se sobre valores futuros”.

De forma geral, nos dizeres de Corrêa (2011), a terra urbana e a habitação podem ser entendidas como objetos de interesse generalizado, envolvendo agentes sociais com ou sem capital, formal ou informalmente organizados, estabelecendo uma tensão, às vezes mais intensa, outras não, porém permanente sobre esses bens.

A especulação sobre a terra e a habitação fundamenta-se, a partir do momento que estes se mostram como componentes essenciais da reprodução dos homens (a necessidade de abrigo), além de se mostrarem símbolos de status e ascensão social, que possuem um valor de troca (CARLOS, 2008).

Machado e Mendes (2003, p. 68) chamam a atenção para uma diversidade de funções da terra, utilizada desde

[...] suporte de processos de valorização de capitais (terrenos para a indústria) e de atividades econômicas não capitalistas (locais usados para pequeno comércio como o artesanato). Pode também ser usada apenas como suporte de consumo (quando se trata de terrenos utilizados para moradias); finalmente, pode servir como meio de reserva de valor (através da compra e retenção por um agente econômico).

Neste contexto, é possível observar que a terra pode ser um meio destinado a reserva de valor, auferindo um valor e uma atratividade maior dada a localização onde está inserida. Para Rodrigues (1997, p. 18), “a terra tornou-se uma mercadoria do modo de produção capitalista. Uma mercadoria que tem um preço só acessível a uma determinada classe”.

Já para Smolka (1987), a formação do preço de um terreno se dá de forma externa a ele, ou seja, por atividades realizadas em outros terrenos, assim como pelas características das atividades que competem por seu uso. Logo, a cada utilização do terreno alteram-se as características dos outros à sua volta, afetando, dessa forma, o preço final desses terrenos e do mesmo terreno inicial.

Abramo (1989) propõe analisar a obtenção de renda fundiária sob duas formas distintas: ganho fundiário real e renda fundiária virtual. O ganho fundiário real acontece a partir do momento em que um terreno ao melhorar sua posição na estrutura urbana faz com que o proprietário adquira um preço diferenciado no momento da venda. Já a renda fundiária virtual se materializa mediante as modificações no ambiente construído, logo, o proprietário/vendedor terá como objetivo obter, no presente, uma renda fundiária que ele acredita ser resultante de possíveis alterações futuras na estrutura intra-urbana. Dessa forma, a renda fundiária virtual será prevista mediante projeções sobre o ambiente que será construído futuramente.

Neste contexto, o terreno urbano passa a ser visto não somente como uma reserva de valor, mas um ativo que reflete as alterações reais ou previstas no ambiente construído ao longo do tempo, se materializando, dessa forma, a renda real e a renda virtual como afirma Abramo (1989, p. 51):

Quando o proprietário do terreno decide transferir seu título de propriedade, o preço do terreno (capitalização das rendas) será a expressão tanto da renda real, relação entre as modificações passadas e o ambiente construído presente, quanto da renda virtual (prevista), relação da estrutura urbana presente e as alterações projetadas no futuro [...] o ganho fundiário que o proprietário realizará pode ser dividido em dois cálculos.

O terreno urbano, dessa forma, tende a refletir as alterações reais ou previstas no ambiente construído ao longo do tempo, não se restringindo a apenas uma reserva de valor. Observa-se, então, que a possibilidade dos capitais incorporadores obterem acesso aos ganhos fundiários irá depender de suas estratégias ou políticas fundiárias, assim como de características conjunturais (ABRAMO, 1989).

Herman e Haddad (2005) também corroboram com a idéia de que alterações espaciais futuras, assim como simples expectativas, podem impactar o valor venal de um dado imóvel.

1.2. Processo de urbanização brasileiro na produção do espaço mercadoria

O Brasil apresentou intenso processo de urbanização, principalmente a partir da segunda metade do século XX. Mesmo possuindo importantes cidades ainda nos séculos XVIII e XIX, a sociedade brasileira, nos dizeres de Maricato (2006), se urbanizou praticamente no século XX.

Muitos dos problemas surgidos durante o processo de urbanização brasileiro têm suas origens calcadas em cinco séculos de formação da sociedade brasileira, em especial a partir da privatização da terra e da emergência do trabalho livre. A terra se mostra como “[...] um nó na sociedade brasileira... também nas cidades” (MARICATO, 2000a, p. 24).

Neste contexto, de acordo com a autora acima citada, o Brasil não superou certos aspectos dos períodos colonial e imperial, “[...] marcados pela concentração de terra, renda e poder, pelo exercício do coronelismo ou política de favor, e pela aplicação arbitrária da lei” (MARICATO, 2003, p.151). A este contexto, soma-se também, a questão do patrimonialismo, que para Maricato

(2006) ajuda a explicar a cultura de acumulação de terras e imóveis, que por sua vez, trava o desenvolvimento urbano e a produtividade na construção civil.

Fernandes e Negreiros (2004) advogam que a urbanização brasileira ganhou impulso somente após a materialização de duas importantes condições para o desencadeamento do capitalismo industrial: a aprovação da chamada Lei de Terras e a Abolição da Escravatura.

A Lei de Terras (Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850) foi um marco para o processo de urbanização brasileiro à medida que alijou parte significativa da população do acesso a terra, pois estabelecia, entre outras medidas, que as terras somente poderiam ser adquiridas por compra e venda ou por doação do Estado. Regulamentava-se a propriedade privada da terra no país. Não foi por acaso que ela foi aprovada pouco tempo depois da Lei Euzébio de Queiroz (de 5 de setembro de 1850), que proibiu definitivamente o tráfico de escravos para o Brasil (sinalizando para a Abolição da Escravatura), e da chegada dos primeiros trabalhadores estrangeiros imigrantes ao país. Eram medidas que visavam dificultar ou mesmo impedir que negros e imigrantes estrangeiros pudessem ser proprietários de terras. Somente poderiam participar da “negociação da terra” aqueles que, de fato, pudessem pagar por ela.

Para Fernandes e Negreiros (2004), a Lei de Terras teve como princípio normatizar a associação entre atraso e modernização, à medida que manteve o caráter patrimonialista e elitista, que irá prevalecer desde então no processo de formação da sociedade brasileira. Referente à Abolição, para as autoras, esta teria como objetivo reduzir a competição entre trabalho escravo e trabalho livre, favorecendo a transição com o intuito de que relações salariais tornassem dominantes no país. No entanto, tais autoras ressaltam que a

Urbanização, enquanto fenômeno relevante para a consolidação de relações sociais capitalistas, só tem início quando a indústria substitui a produção agroexportadora como motor de acumulação, quando o antagonismo campo cidade é minimizado e quando é desencadeada a efetiva integração do mercado nacional (FERNANDES e NEGREIROS, 2004, p. 27).

Com o início do processo de industrialização no país, a partir de 1930, o processo de urbanização se agravou com os deslocamentos constantes das populações rurais e de cidades interioranas para as grandes cidades e metrópoles. Esta parcela da sociedade, que chegava à cidade em busca de emprego oferecido pelas indústrias nascentes, acabou por se instalar nas periferias mais longínquas onde o valor da terra era mais baixo. Esse padrão de desenvolvimento favoreceu a materialização de uma cidade cada vez mais fragmentada.

Mauter (2010, p. 255) em seu trabalho sobre o processo de formação das periferias de São Paulo e a sua correlação com o trabalho humano, Estado e capital, adverte que a não inserção do valor da casa própria no salário dos trabalhadores repercute diretamente na produção do espaço urbano. “O efeito disso é sentido claramente tanto na produção de edificações - a indústria da construção – como na produção do espaço urbano”.

Ainda no contexto do processo de industrialização, Fernandes e Negreiros (2004) afirmam que à medida que a indústria substituía a agricultura como motor de acumulação, agilizando o processo de urbanização e aprofundando a divisão social do trabalho e a integração do mercado nacional, as cidades passaram a se configurar de forma mais complexa e diversificada.

Por outro lado, conforme aponta o trabalho de Rolnik (1997), o processo de urbanização brasileiro é também marcado por uma política arbitrária de implementação da legislação urbanística. No estudo sobre a cidade de São Paulo, a autora constata que o tratamento dado aos espaços da elite se diferencia dos espaços dos subúrbios populares, favelas e periferias. No primeiro, a legislação é mais minuciosa, detalhada; já no segundo, em muitos casos, estes espaços são apenas ocultados, materializando ações mais pontuais por parte do poder público local.

Maricato (1995) complementa alegando que, à medida que os imóveis não possuem valor como mercadoria, ou possuem valor mínimo, a ocupação ilegal se processa sem intervenção do Estado. No entanto, a partir do momento em que os imóveis assumem valor de mercado, devido, muitas vezes, à sua localização, as relações passam a ser regidas pela legislação e pelo direito oficial. Neste contexto,

a autora conclui que a “a lei de mercado é mais efetiva do que a norma legal” (MARICATO, 1995, p. 12).

De acordo com a mesma autora, há no Brasil “leis que pegam e leis que não pegam”, ou seja, a aplicação da lei se caracteriza como um instrumento de poder arbitrário, dependente das circunstâncias e dos interesses envolvidos. Muitos dos problemas urbanos brasileiros tentam ser resolvidos apenas com o ato de legislar, não avançando ou evoluindo, mediante as leis já existentes, mas sempre recomeçando do zero (MARICATO, 2000, p.151). O mesmo ocorre com os planos urbanísticos, como alega Villaça (2010, p. 227): “cada vez que um tipo de plano fracassa, outro é inventado para tomar seu lugar”.

Para Rolnik (1999, p.102), “mais do que definir formas de apropriação do espaço permitidas ou proibidas, mais do que efetivamente regular o desenvolvimento da cidade, a legislação urbana atua como linha demarcatória, estabelecendo fronteiras de poder”. Neste contexto, a legislação acaba por conferir aos espaços linhas de poder, caracterizando e classificando os territórios.

Assim, a legislação “[...] ao definir formas permitidas e proibidas de produção do espaço [...] define territórios dentro e fora da lei” (ROLNIK, 1999, p.29). Essa delimitação acaba, ainda, por trazer consequências políticas significativas, a partir do momento em que “[...] pertencer a um território fora da lei pode significar uma posição de cidadania limitada. Não existir do ponto de vista burocrático ou oficial para a administração da cidade é estar fora do âmbito de suas responsabilidades para com os cidadãos” (ROLNIK, 1992, p. 29). A população que, por ventura, não reside em territórios onde a lei não se faz cumprir corre o risco de ser alijada de todo um contexto social, à medida que passa a não existir de forma “legal”.

Trata-se da distinção entre a “cidade ilegal” e a “cidade oficial”, como defende Maricato (2000). A cidade oficial, via de regra, é contemplada pelo planejamento modernista/funcionalista; alvo do mercado imobiliário formal/legal; levantada pelo IBGE; “fiscalizada” pelos órgãos municipais de aprovação de projetos; reconhecida pelas universidades e legisladores. Já a cidade ilegal é aquela onde todos esses processos não ocorrem (MARICATO, 2000).

Esta “cidade ilegal”, também denominada de “cidade real”, tende a ser ocultada, destacando-se apenas a “cidade oficial” mediante a representação do caráter ideológico da cidade, dado o forte grau de desigualdade e segregação socioespacial observado na sociedade brasileira. (MARICATO, 2008).

De forma geral, Maricato (1995) alega que a produção ilegal de moradias e o urbanismo segregador estão relacionados a vários fatores, como: as características do processo de desenvolvimento industrial – à medida que o salário do operário industrial não é suficiente para a obtenção de uma casa no mercado imobiliário legal; as características do mercado imobiliário capitalista – marcado por ações especulativas – e, por fim, as características dos investimentos públicos – que, por sua vez, tendem a favorecer a infraestrutura industrial e o mercado concentrado e restrito.

Em síntese, para Fernandes e Negreiros (2004, p. 55), a urbanização brasileira apresenta características próximas às de muitos países subdesenvolvidos, sendo elas:

[...] rápido crescimento populacional, áreas extremamente densas, carentes de infraestrutura urbana e serviços, acentuada especulação imobiliária, periferização da população de rendas mais baixas e segregação espacial, ocupação informal da terra urbana, proliferação de favelas, sistemas ineficientes de transporte coletivo urbano e severas agressões ao meio ambiente.

De forma geral, durante o processo de urbanização brasileiro, é possível observar e elencar alguns “constrangimentos” que tendem a dificultar o desenvolvimento urbano, sendo eles: planos e leis detalhistas, inspirados em países centrais, e muitas vezes aplicadas de forma arbitrária; apenas parte da cidade é regulada, fiscalizada e urbanizada, implicando em modernidade e direitos para apenas uma parcela da sociedade; registros de terras e de privatizações de terras devolutas muito confusos (MARICATO, 2006).

Neste contexto, na tentativa de se buscar explicações para os problemas existentes na estrutura urbana brasileira, Campos Filho (1992) sugere o estudo referente à especulação imobiliária, destacando ser este conceito extremamente importante para entender e explicar tais problemas. Para o autor, a especulação

imobiliária pode ser entendida como “[...] uma forma pela qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos [...]” (CAMPOS FILHO, 1992, p. 48).

Para Ribeiro (1982, p. 31), o mercado de terras é considerado o principal mecanismo gerador dos problemas urbanos, tais como: “[...] dispersão/hiperconcentração, déficit habitacional, crescimento periférico, alto custo dos equipamentos urbanos, etc.”. A relação entre o mercado de terras e o processo de estruturação das cidades tende a ser vista como consequência, por um lado, das imperfeições do funcionamento deste mercado, as quais admitem a especulação com os preços fundiários, e por outro lado, da ligação entre valorização fundiária e investimentos públicos voltados a infraestrutura e equipamentos urbanos.

Campos Filho (1992, p.50) argumenta ainda que, no Brasil, o investimento em terra se mostra como uma tradição, e que a grande demanda por ela acarretou um supercrescimento das cidades, tanto vertical quanto horizontal. Todavia, esse supercrescimento, aliado à especulação imobiliária e ao preço demasiadamente elevado da terra urbana, acabou por incentivar os promotores imobiliários a diluí-lo, fazendo com que os edifícios subissem em altura. Nas suas conclusões o autor aponta que essa superverticalização, a partir do momento em que não for contida por lei de zoneamento e gabaritos máximos, acaba por provocar a saturação e o congestionamento dos serviços urbanos da área, exigindo a substituição por outros de maior capacidade.

1.2.1. A produção do espaço sob a lógica imobiliária

De acordo com Costa e Mendonça (2011), ao longo da metade do século XX, podem ser observados momentos essenciais, cujos desdobramentos auxiliam no entendimento das dinâmicas imobiliárias que se materializaram nas cidades capitalistas e que configuraram diversos processos de produção do espaço urbano contemporâneo.

Para tanto, é necessário analisar de que forma a lógica imobiliária foi se materializando ao longo do tempo, com a finalidade de fornecer informações significativas para o entendimento do processo de urbanização e da produção do espaço.

No tocante à atuação do Estado, este teve, e continua a ter, um importante papel na estruturação do espaço urbano, com destaque para o incentivo à produção de imóveis que, por consequência, acaba por estimular e dinamizar o setor da construção civil e seus agentes. Neste contexto, é importante destacar algumas das políticas habitacionais materializadas pelo Estado, principalmente, pós década de 1960.

Em 1964, com a instituição da Ditadura Militar, é criado o Banco Nacional da Habitação (BNH), considerado como uma resposta do governo militar ao déficit habitacional que o Brasil apresentava, perante uma urbanização acelerada (BONDUKI, 2008). Em 1986, o BNH foi extinto, sendo as atividades do banco repassadas à Caixa Econômica Federal (CEF), antiga gestora do FGTS.

Na opinião de Maricato (1995), o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Banco Nacional da Habitação (BNH) se mostraram “[...] estratégicos para a estruturação e consolidação do mercado imobiliário urbano capitalista”. Maricato (1995, p.22) justifica esse contexto ao afirmar que a política praticada pelo SFH acabou por combinar o atendimento dos interesses dos empresários privados (construtores, promotores imobiliários, banqueiros e proprietários da terra) juntamente com os interesses de políticos clientelistas (governadores, prefeitos, deputados, vereadores), quando não ocorreu destes últimos agentes também participarem do primeiro grupo. Ainda de acordo com a autora, essa política foi essencial para a estruturação de um mercado imobiliário de corte capitalista, se constituindo também em expedientes de concentração de renda, a partir do momento que se privilegiou a produção de habitação destinada à classe média em detrimento das classes de mais baixa renda.

Posteriormente, no Governo FHC (1995-2002), houve certas mudanças, com o objetivo de reverter este quadro, que há dez anos se mostrava estagnado. Dentre as mudanças cita-se a Política Nacional da Habitação (PNH) (CAMPOS, 2011).

Em seguida, no Governo Lula, em sua primeira gestão (2002-2005), o PNH foi segmentado em dois subsistemas: Subsistema de Habitação de Interesse Social e o Subsistema de Habitação de Mercado. Com relação a este último subsistema, era anunciado um complexo sistema de captação de recursos, tendo como objetivo, diversificar e otimizar as formas de captação presentes até então. O contexto macroeconômico que o país estava vivenciando, desde fins da década de 1990, onde as taxas de juros se mostravam mais baixas, acabou por influenciar a entrada e interesses de investidores e de agentes financeiros em relação à construção civil e ao mercado imobiliário (SHIMBO, 2011).

Ainda no Governo Lula, tem-se a implementação de um novo programa voltado para a produção de imóveis residenciais, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Para Cardoso e Aragão (2011), o lançamento do programa acarretou dois efeitos no mercado imobiliário: garantiu a credibilidade aos papéis das empresas que já haviam aberto capital na Bolsa de Valores, haja vista a possibilidade de um mercado consumidor futuro, mediado por um programa governamental com crédito ao consumo e subsídios diretos, viabilizando, dessa forma, os empreendimentos já estabelecidos e a expansão do setor; o outro fator se resume ao aumento pela demanda por terra após o anúncio do PMCMV.

Todo este contexto é importante de ser apreendido, na tentativa de se entender como o setor da construção civil foi sendo dinamizado a partir de ações pontuais do Estado. No entanto, é importante mencionar também, que outros fatores podem contribuir para a dinamização deste setor como a conjuntura econômica em um dado momento.

Cabe ressaltar que as recentes formas de acesso ao crédito habitacional, viabilizada pelo Estado mediante programas públicos, tanto viabiliza a indústria da construção civil, que passa a atuar em distintas faixas de renda, como facilita o acesso a habitação a uma parcela da sociedade, até então sem acesso ao mercado formal (COSTA; MENDONÇA, 2011).

Alguns fatores macroeconômicos (condicionantes) poderiam ser elencados como responsáveis pelo aquecimento do setor imobiliário, tais como: a taxa anual de crescimento do PIB nacional, o aumento de renda de uma camada da

população, o aumento do crédito disponível e a queda nas taxas de juros. (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011).

O aumento do PIB contribui para o aquecimento do setor imobiliário, pois proporciona um aumento real de renda disponível, seja por meio dos salários, dos lucros ou das formas de remuneração dos capitais rentistas, e também, da queda no desemprego urbano (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA 2011).

A partir do momento em que há aumento de renda de uma camada da população, acredita-se que esta mesma população irá fazer parte de um mercado consumidor de bens duráveis, assim como do mercado imobiliário, tendo em vista o crédito disponível. Como o crédito a longo prazo é fortalecido no Brasil, as prestações mensais do financiamento tendem a ficar mais baixas que o valor do aluguel. Essa possibilidade de se sair do aluguel, passa a ser utilizada como uma das estratégias do próprio mercado imobiliário na divulgação de suas ofertas, resultando na migração de diversos locatários na tentativa de se tornarem novos proprietários de moradias (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011).

A queda nas taxas de juros em geral influencia dois fatores centrais para o mercado imobiliário: o acesso dos consumidores ao crédito e o financiamento dos novos investimentos do setor, tornando-se mais baratos para o próprio capital imobiliário (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011).

Outro fator deve-se aos efeitos da mudança na estrutura etária da população brasileira, ou seja, aumento do contingente de indivíduos adultos e idosos. Subtende-se que o aumento destas duas faixas etárias potencializaria a busca por novos domicílios, desde que haja empregos ou fonte de renda, a fim de os tornarem demandantes de fato (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011).

O cenário brasileiro, referente ao mercado imobiliário, caracteriza-se por uma demanda efetiva, propiciada pela entrada de um grupo, composto por diversas camadas da população, e não apenas camadas de baixa renda, que, por motivos diversos, era excluída do mercado, resultando numa efervescência do mercado imobiliário (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011).

Perante a esse ambiente de efervescência, caracterizado por um rápido aumento da demanda por imóveis, o nível de preços até então praticados passa a ser veiculado sem qualquer referência anterior, buscando-se novos patamares. O aumento pode estar relacionado à defasagem do estoque de unidades habitacionais do mercado imobiliário em relação à demanda em potencial. Neste sentido, o comportamento dos preços tende a refletir o descompasso entre a oferta e a procura (demanda). Esse descompasso é ainda exacerbado mediante a atuação do capital especulativo no setor, que, por sua vez, tende a absorver parte da expansão da oferta, dificultando, dessa forma, o atendimento à demanda existente e em fase de crescimento na conjuntura atual (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011).

Neste novo cenário econômico, verifica-se uma ampliação da rentabilidade do setor imobiliário, motivado também por mudanças internas no próprio setor. As empresas, com destaque para as grandes construtoras do setor de edificações, que estavam adaptadas a produzir somente no âmbito estadual ou local, passaram a ampliar seu universo de influência para os níveis regional e nacional. Este processo acarretou, também, mudanças de postura por parte das empresas de menor porte, que passaram a praticar estratégias de proteção ou simplesmente se adaptar ao fenômeno (CARDOSO; ARAGÃO, 2011).

Nesta nova conjuntura, notam-se também mudanças nos produtos imobiliários, como afirmam Costa e Mendonça (2011, p.9):

[...] são novas tipologias habitacionais ou a recriação de antigas tipologias, são novos espaços de expansão urbana que são incorporados ao tecido urbano ou metropolitano, são complexos de negócios, turismo, consumo ou lazer, são novos espaços produtivos associados a tecnologias mais elaboradas, enfim, uma ampla gama de formas de crescimento e expansão urbanas nas quais variadas articulações entre Estado e capital imobiliário se fazem presentes.

Novos cenários são continuamente produzidos e recriados, novas relações são travadas, assim como novas disputas ocorrem entre distintos agentes pela apropriação e produção do espaço. Estas disputas levam a conflitos entre

determinados agentes e, algumas vezes, à exclusão social e territorial de determinadas parcelas da sociedade.

1.3. A difusão do processo de verticalização no Brasil

A verticalização das cidades tem suas origens a partir do processo da Revolução Industrial, possibilitando a padronização dos materiais de construção e o advento de novas tecnologias, de forma a favorecer a construção de edificações verticais (CARVALHO; OLIVEIRA, 2008).

No trabalho de Relph (1987)¹⁷ o arranha-céus é considerado um produto representativo das novas tecnologias dos finais do século XIX, tendo no aço estrutural e na eletricidade, para alimentar os elevadores e iluminar os escritórios, elementos impulsionadores dessa nova forma de edificação. Os primeiros arranha-céus, datados do século XIX, se destinavam aos escritórios. Nesse sentido, o autor também faz uma relação entre os arranha-céus e o desenvolvimento de máquinas de escrever e telefones:

De fato, nem os arranha-céus teriam sido mais lucrativos ou viáveis sem o crescimento rápido das companhias e o desenvolvimento das máquinas de escrever e dos telefones, que revolucionaram a funcionalidade e operacionalidade dos escritórios. Os arranha-céus estão efetivamente ligados à tecnologia e ao negócio, que se tornaram a demonstração do significado do progresso e símbolo principal do capitalismo (RELPH, 1987, p. 39).

Foi a partir de 1920, que a difusão do consumo da habitação verticalizada teve maior destaque no Brasil, sendo pioneiras as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro (RAMIRES, 1997, 1998a, 2002). Neste contexto, até a década de 1930, “[...] o panorama urbano paulistano será bastante transformado pelos novos edifícios altos, como resultado da aceitação, pela elite, da idéia de modernidade difundida pela cultura europeia” (VILLA; TRAMONTANO, 2000, p.2).

Em consequência do rápido processo de expansão das cidades brasileiras, duas opções de moradia se colocaram para a classe média: permanecer residindo

¹⁷ Relph (1987) faz uma análise, em um capítulo do seu livro, do surgimento dos arranha-céus nos EUA.

em casas, em bairros mais afastados do centro, ou residir em edifícios verticais que estavam sendo construídos na área central (RAMIRES, 1997; LEMOS, 1976). A segunda opção acabou por se mostrar majoritária, significando assim, a adoção de um novo estilo de morar e a quebra de padrões preconceituosos em torno de habitações coletivas (RAMIRES, 1997).

No entanto, São Paulo e Rio de Janeiro apresentavam, nas primeiras décadas do século XX, diferenças com relação aos seus respectivos processos de verticalização. No Rio de Janeiro os primeiros edifícios altos estiveram correlacionados a intervenções urbanísticas governamentais, como exemplo da Avenida Central, Cinelândia e Avenida Beira-Mar. Já em São Paulo, o fenômeno da verticalização esteve mais atrelado à iniciativa privada (SILVA, 2007).

De acordo com Souza (1994), o primeiro edifício em São Paulo data de 1912, um edifício de sete andares, com salas de escritórios e estabelecimentos comerciais. Com relação ao edifício de apartamentos, o primeiro foi projetado em 1925, terminado em 1928 e inaugurado em 1932. A partir de então, forma de morar é revolucionada em São Paulo.

Relph (1987), ao analisar o surgimento dos primeiros arranha-céus nos EUA, também constata que os primeiros edifícios verticais eram destinados a salas de escritórios, e, normalmente, estavam concentrados nos centros das cidades. Mas, posteriormente, surgem os edifícios de apartamentos, tendo o seu desenvolvimento paralelo aos edifícios de escritórios. As pessoas recém-chegadas que iriam trabalhar nos escritórios tinham o desejo de residirem no centro, próximo aos seus locais de trabalho. Os primeiros apartamentos foram evoluindo a partir de hotéis residenciais, considerados, na segunda metade do século XIX, locais de luxo, atendendo a todas as necessidades de uma pessoa (restaurantes, lavanderias, casas de banho, elevadores).

Em seu trabalho, Souza (1994), ao analisar o processo de verticalização na cidade de São Paulo, faz uma relação entre a construção de grandes edifícios e as transferências tecnológicas para a indústria da construção civil brasileira, assim como, uma relação entre o grande número de indústrias de bens de produção, na década de 20, e o processo de verticalização, servindo, como alega a autora, como um sustentáculo à expansão deste processo em São Paulo.

O incipiente processo de industrialização no ramo da construção civil brasileira, no início do século XX, acabou por desvincular o processo de verticalização da obrigatoriedade da importação de elementos metálicos. O desenvolvimento de técnicas construtivas e de materiais de construção – concreto armado especialmente – acabou por viabilizar a produção, no Brasil, de elementos estruturais para edifícios altos. Esse fato contribuiu para a diminuição do volume de materiais e peças importadas de outros continentes, que até então, eram muito utilizados na construção de edifícios no geral (VILLA, 2006). Tal transformação acabou por impactar o próprio processo de verticalização no Brasil, impulsionando-o.

Silva (2007) revela que os primórdios da verticalização brasileira foram marcados pelo embate entre a opção pelo emprego de estruturas metálicas (geralmente projetadas e produzidas no exterior) e a moldagem da estrutura em concreto armado. A partir de 1926, mediante o desenvolvimento da indústria de cimento no país, a segunda opção passou a consolidar-se, principalmente, durante a Segunda Guerra Mundial, período no qual, houve restrição às importações.

Souza (1994) reitera esta afirmação ao mencionar a verticalização como um resultado da evolução das estruturas de concreto, do elevador e dos interesses econômicos. A relação entre verticalização e a presença do elevador é também enfatizada por Somekh (1997, p. 20), ao assegurar a verticalização como uma “[...] multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador”.

Muitos dos elevadores utilizados nos primeiros edifícios verticais, principalmente no fim da década de 1925, eram importados, e em sua maioria de origem americana da marca Otis (LEMOS 1996).

Vaz (1994, p. 593), ao estudar a história da moradia nos tempos modernos no Rio de Janeiro, analisa o processo de verticalização, mediante a figura do apartamento, e alega que

A expansão dos ‘rasga céus’ foi rápida: a produção em escala se fez acompanhar de novos materiais e técnicas (aço, concreto armado, sistemas hidráulicos, elétricos, elevadores, etc.), novas formas de projetar, calcular e construir, instituindo a separação saber/fazer (engenheiros e arquitetos substituíram os mestres de obras), novas formas jurídicas (condomínio, ‘fração ideal’, nova

legislação para construções), novo sistema de produção (incorporação) e comercialização (vendas a crédito).

Ao analisar a afirmação de Vaz (1994) é possível observar, além dos elementos já citados por outros autores, tais como: aço, concreto armado, sistema elétrico e elevadores, outros elementos responsáveis por alavancar o processo de verticalização: condomínio, fração ideal, legislação específica para as construções verticais, incorporação e vendas a crédito.

Para Carvalho e Oliveira (2008), a verticalização não está relacionada somente com as transformações do processo de produção industrial, mas também, a fatores ligados à acumulação capitalista, transformando a habitação e os bens necessários às demandas humanas em mercadorias. Além disso, acredita-se que outros fatores também foram responsáveis por alavancar o processo de verticalização brasileiro, principalmente nas grandes cidades, tais como o poder público e os promotores imobiliários.

Até os anos de 1930, a produção de imóveis no território brasileiro era fomentada, principalmente, pelo setor privado, que ao aplicar o excedente de diversos capitais no setor habitacional, visava à captação das rendas imobiliárias, concedidas pelos aluguéis, com destaque para os centros urbanos. (CARDOSO; ARAGÃO, 2011).

Essa informação é reiterada por Abramo (2002), ao afirmar que a forma predominante de acesso à terra por parte dos assalariados urbanos, até as primeiras décadas do século XX, se dava por meio da locação temporária de imóveis e quartos; logo, o mercado de aluguéis se materializou como uma forma institucional, permitindo aos trabalhadores o consumo de solo-localização nas cidades.

Neste contexto, é possível mencionar um “*período rentista da verticalização*”, até o final da década de 1920, devido à diminuição do poder aquisitivo, aumento da população urbana e saturação das zonas centrais, fazendo com que o apartamento se mostrasse uma opção atraente de residência de aluguel. (VILLA; TRAMONTANO, 2000).

Dessa forma, o setor imobiliário, ainda inaugural, acabava por seguir as oscilações do mercado de aluguéis, de forma que, quando os aluguéis se

apresentavam altos, a produção se intensificava, mas se os preços da locação se mostravam estagnados, as construções decaíam. Todavia, com a difusão da propriedade imobiliária como solução habitacional, o mercado rentista de moradia foi perdendo espaço perante o incentivo à incorporação (CARDOSO; ARAGÃO, 2011).

De forma geral, no início do processo de verticalização os apartamentos eram alugados, mas por volta dos anos de 1948 o condomínio começa a prevalecer (LEMOS, 1976). Esse decréscimo do número de imóveis destinados a locação pode ser explicado mediante a implementação da Lei do Inquilinato¹⁸, de 1942. Em decorrência desta Lei, o aluguel deixa de ser uma atividade rentável, perdendo espaço para a produção de imóveis destinados a venda, surgindo assim, a incorporação (uma produção voltada para venda e não mais para locação), alterando o modo de “fabricar” edifícios (SOUZA, 1994; VILLA; TRAMONTANO, 2000).

A partir do momento em que a produção de imóveis para locação deixava de ser interessante aos investidores, estes preferiram buscar novas alternativas, tais como: voltar a produção de imóveis para uma parcela mais rica da população, destacando-se os conceitos de conforto e sofisticação, assim como construir edifícios em ruas mais calmas, arborizadas e providas de infraestrutura, em bairros onde a urbanização já se mostrava consolidada (TRAMONTANO, 2006a)

Em 1950, a Avenida Paulista e suas refinadas imediações, por exemplo, já possuíam edifícios com espaçosos apartamentos, onde muitos, por sua vez, mesclavam diferentes usos: habitações, escritórios e comércios (TRAMONTANO, 2006a).

Em busca de uma demanda solvável, os investidores buscam novas estratégias, oferecendo apartamentos para todos os bolsos e localizados em uma variedade maior de bairros. As regras de mercado também são modificadas: um

¹⁸ De acordo com Tramontano (2006), a Lei do Inquilinato, promulgada em 1942, no Governo de Getúlio Vargas, acabou por congelar os aluguéis por mais de duas décadas, desestimulando o capital privado, que buscava na produção de habitações para aluguel fontes de renda. A Lei do Inquilinato impactou o mercado rentista de uma forma geral, fazendo com que a produção de imóveis, destinados à locação, se tornasse desinteressante. O aluguel deixa de ser uma atividade rentável, perdendo espaço para a produção de imóveis destinados a venda, surgindo assim, a incorporação (uma produção voltada para venda e não mais para locação) (Souza, 1994).

apartamento para ser comercializado em um patamar mais alto, não basta apenas estar inserido em um edifício com um bom projeto e acabamento, mas deve estar localizado em um bairro valorizado, distante de eixos de circulação barulhentos e de edifícios com apartamentos menos valiosos (TRAMONTANO, 2006a).

Neste contexto, tem-se uma mudança no padrão de produção e consumo dos imóveis, com destaque para a habitação, assim como na própria estruturação intra-urbana. Face a este novo rearranjo, novos interesses imobiliários foram se colocando, assim como novos programas governamentais de apoio a produção e financiamento da “casa própria”.

Para Souza (1994, p.129), o BNH, criado em 1964, representou o mais importante instrumento (agente financeiro) do processo de verticalização no Brasil, e evidenciou também, uma tendência deste mesmo processo no país, destinando-se a produção de habitações. A partir da criação do BNH houve uma explosão da verticalização, especialmente em São Paulo (SOUZA, 1994).

Esta correlação entre o processo de verticalização e o BNH, fez com que Souza (1994) estabelecesse, em sua análise, uma correlação direta entre o papel do Estado e o da incorporação imobiliária, à medida que há a permissão, por parte do Estado para que determinadas áreas sejam verticalizadas, mediante lei de zoneamento e uso do solo, assim como se incentiva a valorização destas áreas mediante a implementação de políticas públicas (infraestrutura, transporte, comunicação, saneamento, dentre outros). Dessa forma, é possível visualizar uma relação entre Estado e incorporação, sendo essa relação “[...] estreitamente realizada através das possibilidades criadas por ele, e somente por ele, de aquisição dos produtos da incorporação – os apartamentos, que realizam o ideal de casa própria de milhões de brasileiros, impulsionando, assim, incorporação e verticalização” (SOUZA, 1994, p. 196).

1.3.1. Consumo e simbolismo na produção dos espaços verticalizados no Brasil

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

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

Para Souza (1994, p. 135), a verticalização é “a resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas do capital - fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro”. Nessa conceituação prevalece uma relação entre verticalização e distintos agentes, sendo a produção do espaço vertical resultado da ação e interesses desses mesmos agentes. Esta conceituação é diferente da de Somekh (1997), que estabelece uma relação entre verticalização e adensamento, assim como, entre o elevador, a multiplicação do solo e o desenvolvimento tecnológico.

Já para Machado e Mendes (2003, p. 81):

A relação social, que é estabelecida pela verticalização, está intimamente ligada à ideia de ascensão social, de segurança, de conforto e modernidade. Verifica-se também que a verticalização, além de a produção do edifício realizar plenamente a reprodução, através da combinação das diversas formas de capital, valoriza ou sobrevaloriza o espaço urbano onde se instala.

É possível observar, dessa forma, uma relação entre o processo de verticalização e outros elementos distintos, que até então não foram analisados, tais como: ascensão social, segurança, conforto e modernidade.

De acordo com Relph (1987, p. 39), antes do século XIX, os grandes edifícios representavam a expressão da autoridade religiosa ou política, se caracterizando por templos, igrejas e palácios, no entanto, o arranha-céu

[...] parece não ser apenas uma mera extensão deste desejo de demonstração de autoridade, mas também, em grande parte, a emergência da tendência mundana dos engenheiros vitorianos para construir grande e alto, com o objetivo quase exclusivo de ostentar proezas técnicas.

Para Casaril et al (2011), os arranha-céus do século XIX tinham como meta demonstrar o poder do homem frente à natureza, expondo-o mediante as alturas e a grandiosidade de suas edificações.

Segundo Ramires (1997, p.37), o “[...] significado da dimensão simbólica da verticalização sempre esteve presente, desde o surgimento dos primeiros arranha-céus, associando-se a essa forma arquitetônica/geográfica a idéia de desenvolvimento e progresso”. Assim, o advento da habitação verticalizada nas cidades tem alterado o contexto socioespacial mediante a materialização de novos modelos de urbanização, assim como atribuindo a estes “novos modos de morar” elementos simbólicos, que apontam para o desenvolvimento e progresso.

O apartamento surge, assim, como uma “nova forma de morar” e a “construção de imagens e simbolismos criados em torno da habitação verticalizada permeia a sociedade urbana contemporânea de forma intensiva, procurando atingir os segmentos sociais de maior poder aquisitivo” (RAMIRES, 1997, p. 44).

O tema da densidade, que no início do século XX era reduzido à questão da superlotação das moradias nos subúrbios populares, acabou por auferir outra dimensão com a verticalização. A possibilidade de reproduzir o solo surgia também como uma possibilidade de sustentar uma alta densidade, e, conseqüentemente, um alto rendimento econômico do solo. Dessa forma, a opção pela verticalização se opunha ao cortiço, e, para muitos, revelava um futuro com grandes lucros e poucos perigos de degeneração moral (ROLNIK, 1997).

Neste sentido, o discurso ideológico efetivado em torno dos edifícios acaba por ser materializado na sua arquitetura, na tentativa de expor a contraposição com as velhas formas arquitetônicas. No simbolismo criado em torno da habitação verticalizada está a ideia de que a habitação coletiva era para os segmentos pobres, diferente do edifício de apartamentos, destinado aos ricos, ou melhor, para aqueles que, de fato, poderiam pagar por ele. Sendo assim, “[...] a demanda por apartamentos também comporta uma demanda por ascensão social, já que se construiu a referida imagem, tornando-a um atestado público da condição sócio-econômica de seus moradores” (RAMIRES, 1997, 1998). Através

da aquisição de um apartamento o indivíduo revela sua condição social de *status* e poder.

Vaz (1994, p. 594) faz um paralelo entre os primeiros arranha-céus e as antigas habitações coletivas afirmando que

Os primeiros arranha-céus acentuaram as características opostas às das antigas habitações coletivas: foram localizados em zonas valorizadas, construídos com materiais nobres (principalmente nas áreas comuns, de serviço e sanitárias), destinadas a uma clientela disposta a pagar tudo isto e mais a promessa de um modo de vida moderno [...] Com a nova forma, novo conteúdo social, nova localização, e nova maneira de morar, a aversão e o desprezo pela habitação coletiva se transforma rápida e radicalmente em aceitação e admiração.

A figura do apartamento passa a ser associada às camadas de renda média e alta, que por ventura, foram, desde o início, atraídas pela nova forma de morar. A habitação verticalizada, inicialmente, foi aceita com certa relutância, no entanto se multiplicou nas décadas de 1930 e 1940, se caracterizando como uma grande inovação (VILLA; TRAMONTANO, 2000).

Vaz (1994) afirma que a produção dos apartamentos no Rio de Janeiro, no início do século XX, era destinada a camadas ascendentes da classe média, e era visto como um símbolo do bom gosto, do luxo, do moderno e da distinção. Lemos (1996) corrobora com a idéia de que o apartamento foi aceito e apropriado primeiramente pela classe média, e posteriormente, pela classe alta. Em São Paulo também não foi diferente, pois os apartamentos eram criados, inicialmente, para a classe média (LEMOS, 1976).

Lemos (1976) afirma que os primeiros edifícios verticais ofereciam o máximo de conforto, pois deveria haver uma completa distinção entre os edifícios verticais e cortiços ou casas de cômodos.

A partir dos anos de 1930 os apartamentos passam a ser atrativos para uma parcela mais rica e culta da população, que por sua vez, se sentia atraída pela imagem de um modelo moderno de habitação (TRAMONTANO, 2006a).

Os primeiros edifícios de apartamentos tinham como objetivo repetir em suas plantas soluções e padrões de casas térreas, na tentativa de reconstituir os ambientes das casas anteriores dos moradores: sala de jantar próxima às de estar e

de recepção, saletas, corredores, salas de almoço próximas à cozinha (VILLA; TRAMONTANO, 2000). Para Lemos (1996), os primeiros edifícios de apartamentos tinham como objetivo inserir, em um mesmo terreno, diversas casas iguais entre si, no entanto, confortáveis e livres de promiscuidades que pudessem caracterizá-las ou ter alguma ligação com os cortiços.

Tendo em vista a atratividade dos apartamentos pelas camadas de maior renda, as empresas incorporadoras passaram a criar plantas que levassem a uma reprodução, no seu interior, da casa e da sua organização social do espaço (RAMIRES, 1998a, p. 62).

Assim, no apartamento típico a área social era composta pela sala de visitas, sala de jantar, copa e sacada. A sacada era uma versão estilizada da varanda, enquanto que a copa também era uma tentativa de reproduzir algo que existia anteriormente na casa, ou seja, o espaço de socialização dos membros da família e dos empregados. Estes tinham um espaço reservado no apartamento – a dependência de empregada.

Lemos (1976, p. 161) corrobora com a ideia de que era necessário ao apartamento oferecer elementos que substituíssem a casa isolada, mas não a casa modesta, e sim o palacete das classes abastadas. Nesse contexto, o apartamento deveria ter o máximo de conforto e o mínimo de promiscuidade, os edifícios deveriam ter entradas nobres e entradas de serviços separadas.

O edifício de apartamentos acabou por tornar-se a forma dominante de habitação coletiva a partir dos anos de 1930, expressando não apenas um novo modelo de habitação, mas um novo elemento na configuração do espaço, efetivando transformações na esfera do morar (RAMIRES, 1997).

Na tentativa de se reafirmar como uma nova forma de morar, a produção de edifícios foi se modificando ao longo do tempo, atribuindo elementos e atributos que visassem a atrair uma demanda solvável pelos “novos” apartamentos.

Tramontano (2006b) faz uma análise das modificações inseridas na tipologia dos apartamentos ao longo do tempo em São Paulo, destacando a

presença de apartamentos cada vez menores e a disseminação de plantas-tipo¹⁹ (uma mesma tipologia para localidades diferentes). Neste sentido, para se compensar as perdas de área de unidades nos apartamentos, os incorporadores/construtores começaram a investir em equipamentos de uso coletivo, tais como: *playgrounds* e piscinas, quadras de esportes, inicialmente em edifícios de alto luxo, na tentativa de confrontar também com a uniformidade das plantas. Posteriormente, novos elementos foram inseridos aos edifícios: sauna, ducha, sala de musculação, salão de festas e piscinas aquecidas.

Dessa forma, são criadas estratégias que visem a atrair uma demanda pelos imóveis novos, mediante “[...] modificações nos fatores subjetivos da demanda”, inserindo novas imposições sobre os estilos de morar, bem como novos atributos que transformam o imóvel, aos olhos do comprador, como um investimento (SMOLKA, 1987, p. 51).

O processo de obsolescência de imóveis “antigos” e sua possível substituição por imóveis “novos” podem ser acelerados via os avanços tecnológicos externos ao setor da construção civil e também ao *marketing*, por criar novas necessidades aos consumidores, materializando, por conseguinte, “[...] um movimento constante de realocização, destruição e reconstrução no e do espaço” (BOTELHO, 2007, p. 19).

Para Lefebvre (1991), a publicidade possui uma ação metafórica, a de tornar apaixonante algo que, de antemão, parece desinteressante. Os textos resultantes das propagandas acabam por introduzir em cada vida cotidiana todas as vidas cotidianas possíveis, ou seja, é como se por meio da propaganda um leque de possibilidades fosse aberto ao consumidor.

A modificação do produto (imóvel) via inovações no tipo dos empreendimentos pode alavancar a criação de novas necessidades aos consumidores, assim como novas preferências, como afirma Smolka (1990, p. 56):

[...] com a generalização do acesso ao automóvel, desvalorizam-se os edifícios sem garagem, o mesmo ocorrendo a seguir com

¹⁹ De acordo com o autor, a disseminação de plantas-tipos no mercado imobiliário paulistano acontece a partir da década de 1970. Já para a diminuição do tamanho dos apartamentos paulistanos, o autor não menciona uma data exata para o início desse processo, mas subentende-se que este tem início a partir dos anos 2000.

os apartamentos sem suíte, mais adiante, a varanda constitui no novo 'must', idem para as portarias suntuosas, os 'play-grounds', saunas, piscinas e assim por diante, sem contar as próprias exigências, quanto à arquitetura.

De acordo com Lefevre (1991, p. 91), “aqueles que manipulam os objetos para torná-los efêmeros manipulam também as motivações, e é talvez a elas, expressão social do desejo, que eles atacam, dissolvendo-as”. E ainda acrescenta que, para que a obsolescência das coisas seja acelerada, é preciso que as necessidades envelheçam, para que novas necessidades a substituam. Os imóveis passam a se tornar obsoletos, sem importância diante do “novo” e das novas necessidades que são impostas dia a dia a sociedade, alterando a forma de consumo, e conseqüentemente, as relações engendradas no espaço.

Dessa forma, cabe salientar que as novas preferências são criadas por meio de inovações fixadas pelas próprias incorporadoras, mas as transformações pela qual a sociedade tem passado podem criar também novas necessidades, que por sua vez são exploradas pelo capital incorporador. Estas transformações se resumem a: presença de empregados domésticos, estrutura familiar, idade em que os filhos começam a sair de casa e optam por morarem sozinhos e violência urbana (preferência por prédios dotados de dispositivos que propiciam maior segurança) (SMOLKA, 1990).

A estas transformações pela qual a sociedade vem passando, soma-se ainda o trabalho de Sant'Anna (1999), que procura analisar de que forma as transformações no contexto familiar poderiam afetar as formas de morar, da mesma forma que criar novas demandas por novos *tipos* de habitação. Nesse contexto, Sant'Anna (1999, p. 136) observa uma maior transitoriedade do ciclo de vida familiar, afirmando que

Constata-se hoje uma mudança de natureza desse ciclo, que antes se desenvolvia linearmente graças à maior estabilidade do casamento e da vida familiar e torna-se mais instável nos dias atuais, em virtude do aumento das separações e dos divórcios e da emergência de novos estilos de vida, tanto entre jovens – principalmente de camadas médias –, que preferem viver sós ou adotam a união consensual como primeira opção de vida conjugal, como entre pessoas idosas, que optam por morar sós em situações de viuvez ou outras.

Dessa forma, Sant'Anna (1999) advoga que esta nova realidade familiar pressupõe novas necessidades de habitação. Uma forma de visualizar uma relação direta entre transformações familiares influenciando as formas de morar e a estruturação do espaço urbano se dá através da multiplicação do número de famílias decorrente do aumento numérico de famílias unipessoais e monoparentais e do processo de nuclearização.

Tramontano (1996) também detectou algumas possíveis transformações, tais como: aumento no número de divórcios, opção pelo celibato, retardamento do primeiro casamento, envelhecimento da população, aumento do número de viúvos (as), aumento do número de mães solteiras, aumento do número de famílias monoparentais, diminuição do número de filhos por casal.

Diante destas transformações, o mercado imobiliário passa a se adequar, oferecendo novas alternativas, como o uso de determinados atributos (localização, segurança, áreas verdes, praticidade, conforto, modernidade) como estratégias para o consumo de determinados imóveis.

Singer (1982) corrobora com a ideia de que as alterações no modo de vida, dos gostos e preferências potencializadas pelo progresso técnico, a sucessão de modas, assim como as transformações no tamanho e composição familiar tendem a ocasionar, em intervalos relativamente curtos, a obsolescência de grande parte das edificações, acarretando no seu abandono por uma parcela da sociedade que tem condições necessárias para adquirir residências *mais novas*.

Nesse contexto, ao se fazer uma possível relação o processo de verticalização e o contexto das transformações no contexto social e no marketing colocado pelos promotores imobiliários, é importante...

“[...] pensar a questão do consumo do espaço verticalizado mediante sua forma material – o edifício – como uma das estratégias dos diferentes agentes sociais que incorporam nas suas práticas não apenas a dimensão estritamente material, mas também aspectos subjetivos/simbólicos, no intuito de ofertar produtos imobiliários, para um público consumidor em expansão.” (RAMIRES, 1998b, p. 99).

Observa-se então, que a oferta dos espaços verticalizados, mediante a figura dos edifícios e apartamentos, perpassa a questão material, sendo agregados a estes imóveis elementos subjetivos e simbólicos, na tentativa de atrair uma demanda.

Nos dizeres de Souza (1994), a verticalização ao se inserir em determinadas localidades do espaço urbano tende a valorizar ou sobrevalorizar estes mesmos espaços. Nesse contexto, a autora elenca duas hipóteses acerca da verticalização dos espaços: a verticalização tende a se materializar em localidades valorizadas, ou seja, dotadas de equipamentos urbanos, e, um terreno muito valorizado requer a construção de um edifício alto na tentativa de diluir a fração ideal.

Casaril et al (2003) também corroboram com a afirmação de que empreendimentos verticais tendem a valorizar as áreas onde se inserem, e advertem ainda que esses mesmos empreendimentos verticais tendem a ocupar, normalmente, áreas nobres e valorizadas.

A partir das hipóteses apresentadas anteriormente é possível inferir que o processo de verticalização se insere num círculo vicioso, onde os espaços mais valorizados levam à materialização de espaços verticalizados e, conseqüentemente, a verticalização acarreta a valorização dos espaços.

Outra constatação importante, referente à verticalização dos espaços, diz respeito à concentração, ou melhor, centralização de edifícios num determinado local. À medida que um empreendimento ganha destaque e sucesso em uma determinada localidade, e há possibilidade de incorporação e terrenos compatíveis à venda, a empresa é estimulada a centralizar seus edifícios neste ponto, maximizando, dessa forma, os recursos disponíveis (SOUZA, 1994).

Para Carvalho e Oliveira (2008), a localização pode ser mencionada como um dos fatores que tendem a alavancar o processo de verticalização, na medida em que há uma maior atratividade de áreas consideradas como “melhores pontos” na cidade por parte dos promotores imobiliários, fazendo com que estes agentes pressionem pela máxima exploração do terreno, dado os altos valores auferidos pelos mesmos.

Essa pressão por parte dos promotores imobiliários em se construir cada vez mais nos terrenos centrais implica, muitas vezes, alterar leis urbanísticas para flexibilizar parâmetros urbanísticos restritivos à construção de grandes edifícios, e, ou mudar regras de zoneamento, também com o mesmo objetivo (CAMPOS FILHO, 1992).

A partir da análise de um conjunto de pesquisas referentes ao processo de verticalização nas cidades brasileiras, Ramires (1998b), observou alguns pontos de consenso: a verticalização é a própria identidade do processo de urbanização no Brasil; trata-se de um fato típico dos tempos modernos; é responsável por alterações altamente significativas na estrutura interna das cidades; é permeada pelas ações dos incorporadores; a legislação passa a assumir um papel importante na dinâmica da verticalização.

Com relação a estes pontos levantados, Ramires (1998b) aponta a verticalização como responsável por profundas alterações na estrutura interna das cidades, destacando-se, dessa forma, mudanças na estrutura social, valor e uso do solo urbano. Referente à legislação urbana, uma nova responsabilidade é colocada ao Poder Público, no sentido de disciplinar o processo de verticalização, seja por meio de zoneamentos, definição de gabaritos dos prédios, estipulação das taxas de ocupação e índices de aproveitamento dos lotes.

No entanto, mesmo havendo um suposto “disciplinamento”, é importante citar que muitas leis podem ser criadas apenas para beneficiar determinados empresários, ou serem posteriormente alteradas objetivando a diminuição das restrições construtivas, como constataram Anitelli e Tramontano (2012).

É importante frisar que a verticalização, mesmo sendo considerada um processo “[...] responsável pela transformação da paisagem urbana de várias cidades ao longo do território brasileiro” (RAMIRES, 2002, p. 104), não pode estar vinculada a uma consequência natural do processo de urbanização, mas sim como uma das opções traçadas e definidas pelos distintos atores sociais e interesses econômicos (RAMIRES, 1998b).

Por fim, é importante salientar que, no processo de verticalização, não se destaca somente o uso residencial, mas também a produção de edifícios não residenciais, caracterizada pelos edifícios de uso comercial e serviços. No entanto,

há um predomínio na produção de edifícios para uso residencial, em detrimento de edifícios de uso terciário no Brasil (SOUZA, 1994).

CAPÍTULO II

O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA ZONA CENTRAL DE VIÇOSA (1980 – 2012)

O processo de verticalização em Viçosa tem início ainda nos anos de 1960. Nessa década, foram construídos cerca de 8 (oito) edifícios, de até 4 (quatro) pavimentos, na rua Arthur Bernardes e Travessa Sagrados Corações, localizadas na zona central da cidade²⁰. Tudo indica que o que motivou a verticalização tenha sido uma nova demanda referente à população que migrava para a cidade, principalmente a partir dos anos de 1960.

Na década de 1960, cerca de 7.000 pessoas migraram para a área urbana, número esse correspondente a cerca de 75% da população urbana naquela época, que era de 9.342 habitante. Em 1960, o município possuía 21.120 habitantes e sua população urbana era menor do que a rural (11.778 habitantes) (RIBEIRO FILHO, 1997).

Essa nova população que migrava para a cidade, oriunda em grande parte do meio rural, contribuiu para dinamizar o ainda insipiente setor da construção civil local, pois a cidade não tinha moradia suficiente para todos. Assim, casarões antigos de um ou dois pavimentos deram lugar a novas edificações mais verticalizadas, vazios urbanos passaram a ser ocupados na zona central e novos loteamentos foram abertos próximos também à zona central, como os atuais bairros Ramos e Lourdes. Ao mesmo tempo, bairros de baixa renda, localizados na periferia da cidade, passaram também a ser densificados, mas principalmente com a ocupação de seus vazios e por edificações de um ou dois pavimentos (RIBEIRO FILHO, 1997).

²⁰ A Rua Arthur Bernardes é conhecida também por “Calçadão”, e a Trav. Sagrados Corações por “Calçadinho”. Trata-se de vias exclusivas a pedestres, com concentração de comércio e serviços, e poucas residências, não havendo tráfego de veículos.

A norma urbanística existente para ordenar o território da cidade nesse período de mudanças significativas no processo de urbanização foi o Código de Obras, Lei nº283, de 06 de junho de 1956. Esta lei vigorou até 1979, quando foi aprovado novo Código de Obras. O Código de 1956 estabeleceu o gabarito máximo de 8 (oito) pavimentos para edifícios na área central. Este índice já sinalizava o interesse do Poder Público em facilitar a verticalização na área central da cidade. No entanto, tendo em vista a dinâmica do mercado imobiliário local, somente no final dos anos 1970, foram construídos os primeiros edifícios com 8 (oito) pavimentos.

Na década de 1970, a verticalização na zona central se acentuou, visando atender à grande demanda habitacional provocada pela continuidade do fluxo migratório iniciado na década anterior. Nessa década, migraram para a cidade cerca de 17.000²¹ novos habitantes, pressionando o mercado por moradias. Em 1980, a população urbana quase duplicou, passando a 31.179 habitantes e a população rural continuou a decrescer. O mercado imobiliário continuou dinamizado e as empresas de construção civil foram cada vez mais se consolidando nesse mercado.

A federalização da UFV e seus desdobramentos²² contribuíram decisivamente para acelerar o processo de migração em direção à cidade, não só de estudantes, mas também, de novos professores, técnicos-administrativos e trabalhadores de um modo geral em busca de novas oportunidades de trabalho.

Carvalho e Oliveira (2008), em seus estudos sobre o processo de urbanização em Viçosa, afirmam que o processo de ocupação do espaço urbano está relacionado com a inserção e expansão da Universidade Federal de Viçosa (UFV).

A UFV está localizada muito próximo à zona central, influenciando, dessa forma, a ocupação do espaço urbano, principalmente, da zona central e dos

²¹ A população rural decresce para 8.784 habitantes e o município deixa de ser predominantemente rural para tornar-se predominantemente urbano.

²² A UFV, desde a sua criação, em 1926, até a década de 1960, pouco influenciou no processo de urbanização da cidade. Em 1969, com a federalização, ela passou a receber significativo aporte de recursos financeiros para sua expansão. Em curto espaço de tempo, o campus passou por processo de reurbanização, novos edifícios foram construídos, cursos de graduação e pós-graduação foram criados e professores e técnicos-administrativos contratados.

bairros adjacentes. Na Figura 7 é possível visualizar o limite entre a zona central e o campus da UFV.

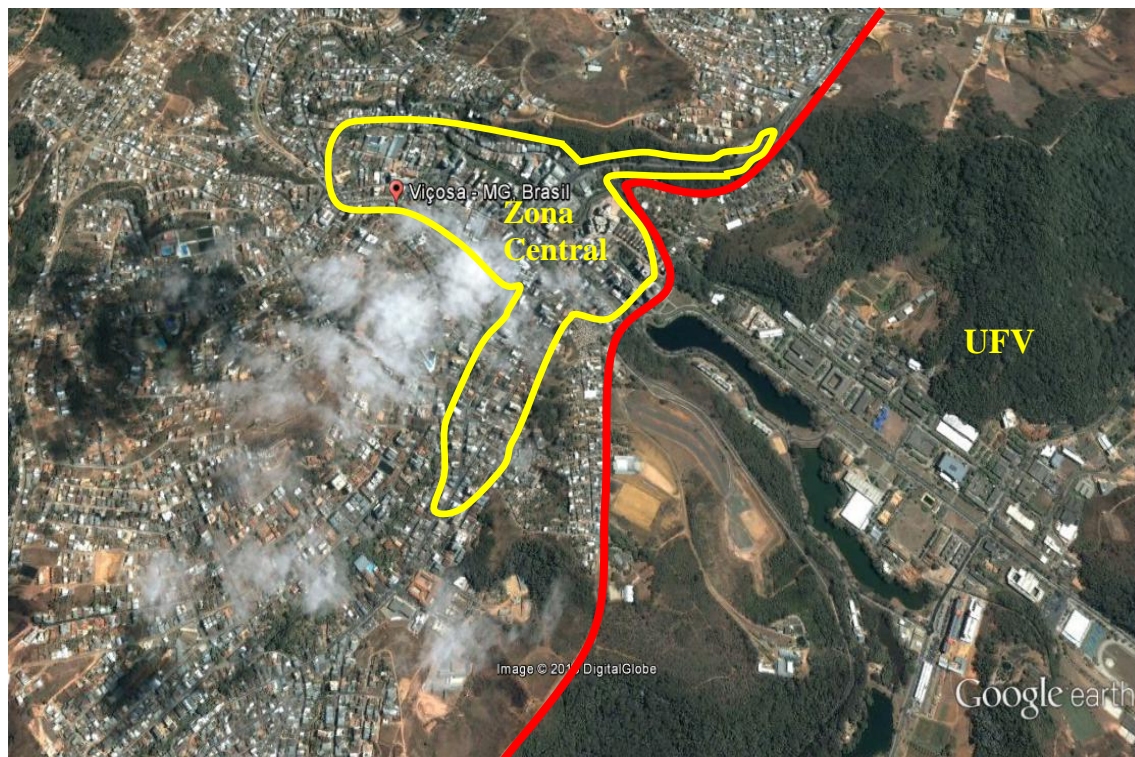


Figura 7. Limite entre a zona central e a UFV. Fonte: Google Earth 2011 (modificada pela autora).

O rápido processo de urbanização gerou um espaço urbano fragmentado e pautado na segregação e desigualdade socioespacial. No final da década de 1960, a área urbana restringia-se ao centro e a poucos bairros periféricos no entorno imediato. A partir da década de 1970, o aumento do processo migratório para Viçosa pressionou a expansão do espaço urbano de forma horizontal (incorporação de novos loteamentos) e também vertical (construção de novas edificações). A área central, pela proximidade com a UFV e por ser, naquela época, mais provida que outras de infraestruturas, equipamentos e serviços urbanos, foi a mais demandada e a primeira a ser verticalizada (RIBEIRO FILHO, 1997, p. 142).

A aceleração da dinâmica imobiliária contribuiu para fortalecer o papel e o poder do setor da construção civil. Empresas locais foram se consolidando no mercado e aperfeiçoando a capacidade construtiva, passando a constituir também um dos principais empregadores, principalmente de mão de obra de baixa

qualificação. Esse setor passou a exercer influência decisiva na política local, tendo, alguns de seus principais representantes, exercido o cargo de prefeito e de vereador, por diversos mandatos. Nesses cargos defendiam mais os interesses da classe e menos o interesse público.

Foi nesse contexto de rápido crescimento urbano que, em 1979, foi aprovado o novo Código de Obras, Lei nº 310/79, que favoreceu significativamente a possibilidade de verticalizar em todas as áreas da cidade e não só na área central, como o anterior. O novo Código previa um número máximo de 15 pavimentos para as edificações comerciais e de 14 pavimentos para edificações residenciais, independentemente da localização do empreendimento (SANTOS; CARVALHO, 2010). Esse Código, no entanto, foi rapidamente descaracterizado ao ter vários de seus artigos revogados.

Como acontece com parte significativa das normas urbanísticas no país²³, algumas exigências dessa lei também não eram respeitadas pelos construtores, estando entre elas, a que estabelecia afastamento frontal de três metros para todas as edificações. Mesmo com a lei, construía-se na cidade de acordo com o interesse do construtor. Em 1982, com a mudança no governo municipal, o novo prefeito sinalizou com a possibilidade de aplicar a lei em sua plenitude, ou seja, passaria a exigir o cumprimento integral da lei. Isto gerou grande repercussão negativa entre construtores, parte da população e políticos, na medida em que teriam seus interesses contrariados, e culminou com a revogação não só do artigo sobre afastamento frontal, mas de quase todos aqueles que restringiam de alguma forma o potencial construtivo na cidade.

Dessa forma, em 1983, através da lei nº 391/83, foram revogados e alterados diversos artigos do Código de 1979, permanecendo apenas disposições que atendiam os interesses do setor da construção civil. O artigo que estabelecia o gabarito de até 15 pavimentos foi mantido, revelando o interesse maior em maximizar o potencial construtivo dos terrenos. Essas modificações radicais na

²³ Como afirmaram Maricato e Ferreira ao discutirem a aplicação e eficácia da legislação urbanística no Brasil: “no Brasil, tem lei que e lei que não pega”. MARICATO, Ermínia; FERREIRA, João Sette Whitaker. **Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?**

legislação urbanística indicam o crescente poder do setor da construção civil na definição da legislação e na produção da cidade.

Da mesma forma que houve um crescimento contínuo da população urbana em Viçosa nas décadas de 1960, 1970, 1980 e 1990, esse crescimento prossegue nos anos 2000, como ilustra a Figura 8.

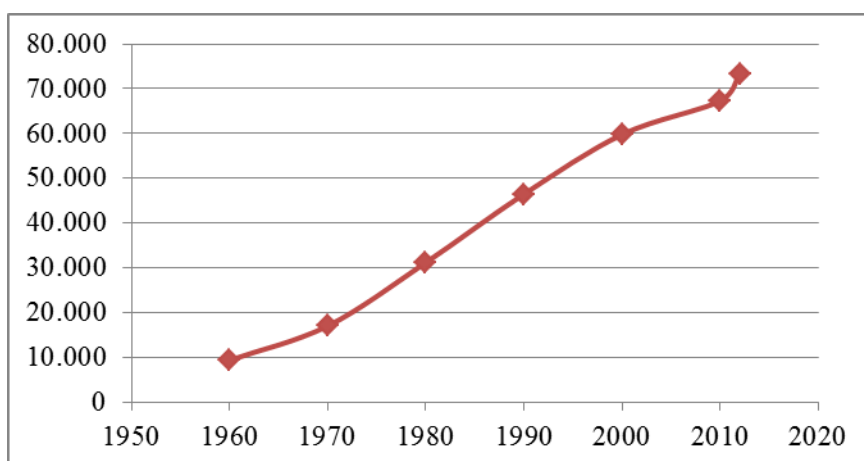


Figura 8. Crescimento da população urbana em Viçosa-MG desde a década de 1960 a 2012. Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Elaborado pela autora – 2013.

Esse crescimento populacional continua a impactar e pressionar o mercado de imóveis por moradias, serviços, infraestrutura etc. Em 2010, Viçosa já contava com 72.220 habitantes, sendo 67.305 habitantes (93,2%) da área urbana. A esta população urbana deve-se acrescentar ainda a chamada “população flutuante”²⁴, não contabilizada pelo IBGE, composta por cerca de 15.000 a 20.000 pessoas, a maioria estudantes, que residem na área urbana e influenciam significativamente a economia local, a cultura e o processo de urbanização. Assim, pode-se afirmar que a população urbana de Viçosa pode ser estimada em 87.000 habitantes e não em 67.305, como contabilizado pelo IBGE.

²⁴ Compreende-se como população flutuante a população composta em sua maioria por estudantes oriundos de diversas localidades do país, e que residem em Viçosa, por tempo determinado, até concluírem seus estudos.

2.1. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA DÉCADA DE 1980

2.1.1. Legislação urbanística e verticalização

A legislação que buscou orientar o crescimento da cidade na década de 1980 foi o Código de Obras de 1979, modificado pela lei nº 391/83. Essa década marca o aumento da verticalização não só em termos de altura, mas também na quantidade de edifícios construídos. A verticalização, que nas décadas anteriores foi pouco expressiva, começa, de fato, a fazer parte da paisagem da cidade, marcando principalmente a zona central.

2.1.2. Distribuição espacial dos edifícios na zona central

Na Tabela 1 apresenta-se o número de edificações construídas na década de 1980 (com quatro ou mais pavimentos), a tipologia destas edificações (residencial, comercial e residencial/comercial - elencada, neste trabalho, como edificações de caráter misto) na zona central de Viçosa.

Tabela 1 – Número e tipologia das edificações verticais construídas na Zona Central de Viçosa – MG na década de 1980

Ano da construção	Tipo de Edifício			Número total de empreendimentos
	Residencial/Comercial	Residencial	Comercial/Serviços	
1981	1	1	---	2
1982	1	3	1	5
1983	---	1	1	3
1984	1	1	---	2
1985	---	4	---	4
1986	---	1	---	1
1987	---	1	---	1
1988	---	---	2	2
1989	1	---	---	1
1989	1	---	---	1
Total	5	12	4	21

Fonte: Instituto de Planejamento Municipal de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2012).

Assim, na década de 1980, foram construídos 21 edifícios, sendo a maioria destinada ao uso residencial. Foram construídos cinco edifícios de uso misto e quatro edifícios de uso exclusivamente comercial. Considerando-se que os edifícios de uso misto foram destinados também ao uso residencial, verifica-se que, na década de 1980, a principal demanda foi por moradias. A partir do Mapa ilustrado na Figura 9 é possível observar a espacialização dos empreendimentos de acordo com o uso ao longo da década de 1980.

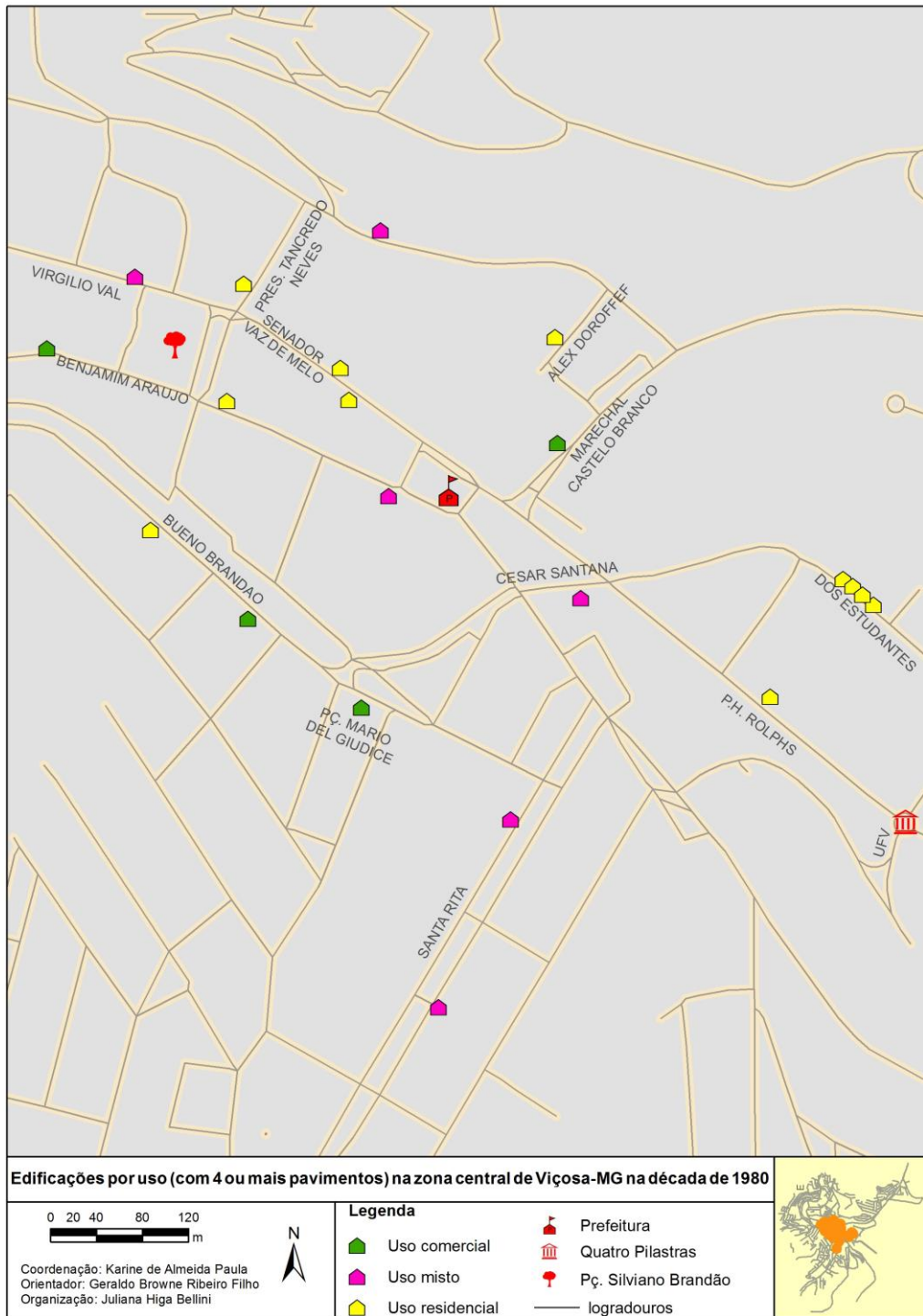


Figura 9. Mapa de edificações (com 4 ou mais pavimentos) por uso na zona central de Viçosa-MG na década de 1980. Fontes: Base Cartográfica SAAE e iPLANUS – Engenharia e Sistemas (2009) – Edifícios: IPLAM (2012). Elaborado por Juliana Bellini. 2013

Durante a década de 1980, os promotores imobiliários atuaram em determinadas vias na zona central, e mediante a Figura 10 é possível identificar quais foram as escolhidas para construir edifícios.

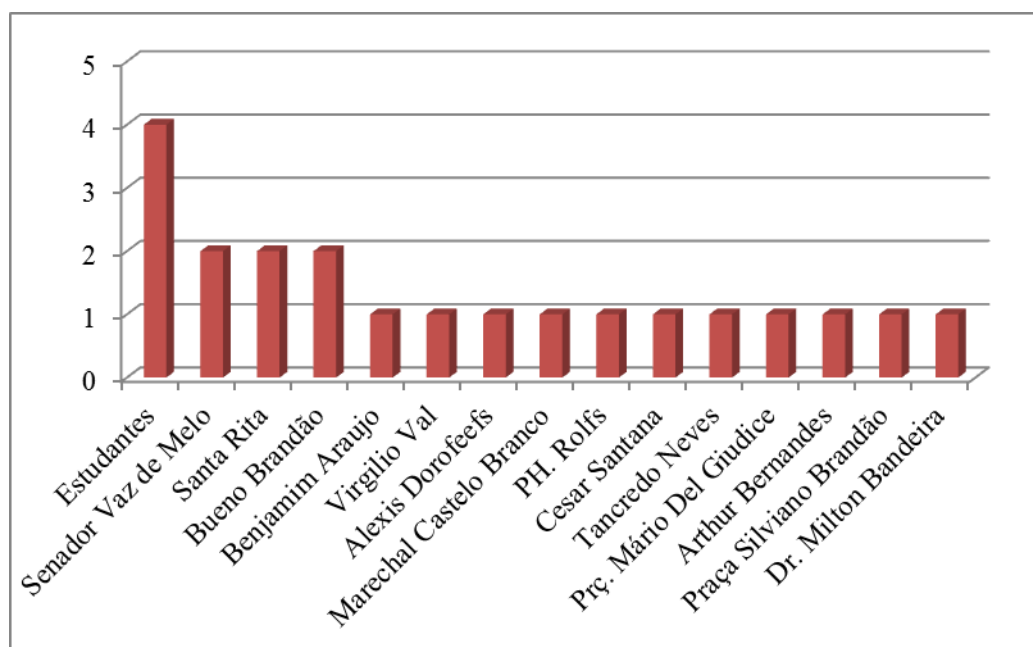


Figura 10. Distribuição espacial das edificações por vias na zona central de Viçosa-MG na década de 1980. Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2013).

Ao observar a Figura 10 é possível notar uma preferência dos construtores pela Rua dos Estudantes, provavelmente pela proximidade com a UFV. Em segundo lugar a preferência foi pela Rua Senador Vaz de Melo, provavelmente pela sua localização privilegiada, ou seja, é uma via paralela à Rua Arthur Bernardes (Calçadão) e interliga as duas principais praças da cidade e localiza-se próxima à área onde concentram-se comércio e serviços.

Ainda de acordo com os dados coletados, pode-se constatar que os edifícios construídos na década de 1980 se encontram dispersos, não havendo ainda eixos de concentração.

Referente à moradia dos estudantes durante a década de 1980, grande parte destes residia em “repúblicas”²⁵, com muitos membros, ou em quartos alugados por famílias. As repúblicas se localizavam em casas ou apartamentos maiores, geralmente, com três quartos.

²⁵ Moradia estudantil, onde convivem vários estudantes.

A grande maioria dos apartamentos construídos na década de 1980 foram de 3 e 4 quartos.

Dos vinte e um edifícios construídos na década, 14 (quatorze) foram de 4 a 6 pavimentos e 4 (quatro) de 7 a 9 pavimentos. Em 1984 foi construído o maior edifício da cidade, com 15 pavimentos (Ver Tabela 2). Observa-se, dessa maneira, que a verticalização se intensificava em número de edifícios e não ainda em número de pavimentos.

Tabela 2 – Número de pavimentos - Zona Central de Viçosa – MG – Década de 1980.

Ano	4 a 6 pavimentos	7 a 9 pavimentos	10 pavimentos	11 a 13 pavimentos	14 a 15 pavimentos
1981	1	1	-----	-----	-----
1982	2	2	1	-----	-----
1983	2	-----	-----	-----	-----
1984	1	-----	-----	-----	1
1985	4	-----	-----	-----	-----
1986	-----	-----	-----	1	-----
1987	1	-----	-----	-----	-----
1988	1	1	-----	-----	-----
1989	2	-----	-----	-----	-----
Total	14	4	1	1	1

Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2012).

2.1.3. O papel dos agentes no processo de verticalização

De acordo com os dados levantados, em 1980 havia poucas empresas atuantes no setor da construção civil, somando apenas 4 empresas, responsáveis por 5 empreendimentos. Todos os outros empreendimentos foram construídos por pessoas físicas.

O perfil do promotor imobiliário nessa década era caracterizado pela figura do construtor, que normalmente, concentrava as funções de construtor e incorporador, podendo até mesmo, exercer a função de corretor imobiliário.

2.2. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA DÉCADA DE 1990

Na década de 1990, a legislação que buscou orientar o crescimento da cidade foi o mesmo Código de Obras de 1979, modificado pela Lei nº 391/83, e que vigorou na década anterior.

2.2.1. Distribuição espacial dos edifícios na zona central

O processo de verticalização na década de 1990 difere que ocorreu na década anterior, apresentando novas características, como ilustra a Tabela 3.

Tabela 3 – Número e tipologia das edificações verticais construídas na Zona Central de Viçosa – MG na década de 1990

Ano da construção	Tipo de Edifício			Número total de empreendimentos
	Residencial/Comercial	Residencial	Comercial/Serviços	
1990	1	---	1	2
1991	---	2	1	3
1992	1	---	1	2
1993	2	1	---	3
1994	1	---	---	1
1995	---	---	1	1
1996	1	---	1	2
1997	1	1	---	2
1998	2	3	1	6
1999	1	---	1	2
Total	10	7	7	24

Fonte: Instituto de Planejamento Municipal de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2012).

Na década de 1990, foram construídos 24 novos edifícios na zona central, sendo 10 (dez) de uso misto, 7 (sete) residenciais e 7 (sete) comerciais. Nessa década, verifica-se uma mudança em relação à anterior (1980) na preferência dos promotores imobiliários. Enquanto na década anterior a preferência foi pela construção de edifícios residenciais, nessa década a opção foi pela construção de edifícios de uso misto, totalizando 10 (dez) unidades, caracterizados, geralmente, por salas comerciais localizadas no primeiro pavimento e apartamentos nos demais pavimentos. Verifica-se também, uma diminuição na construção de edifícios residenciais, que passou de 12 (doze) na década de 1980 para 7 (sete)

unidades na década de 1990. Estas mudanças apontam para uma demanda maior por unidades comerciais e de serviços na zona central, em relação à década anterior, fato que contribuirá para consolidar ainda mais a zona central como um centro de negócios.

Verifica-se uma tendência de os edifícios de uso misto e de uso comercial localizarem-se nas proximidades da UFV e na Rua Dr. Milton Bandeira, reforçando a vocação comercial destas áreas. Nota-se também uma tendência de os edifícios de uso residencial localizarem-se nas proximidades da UFV (ver Figura 11).

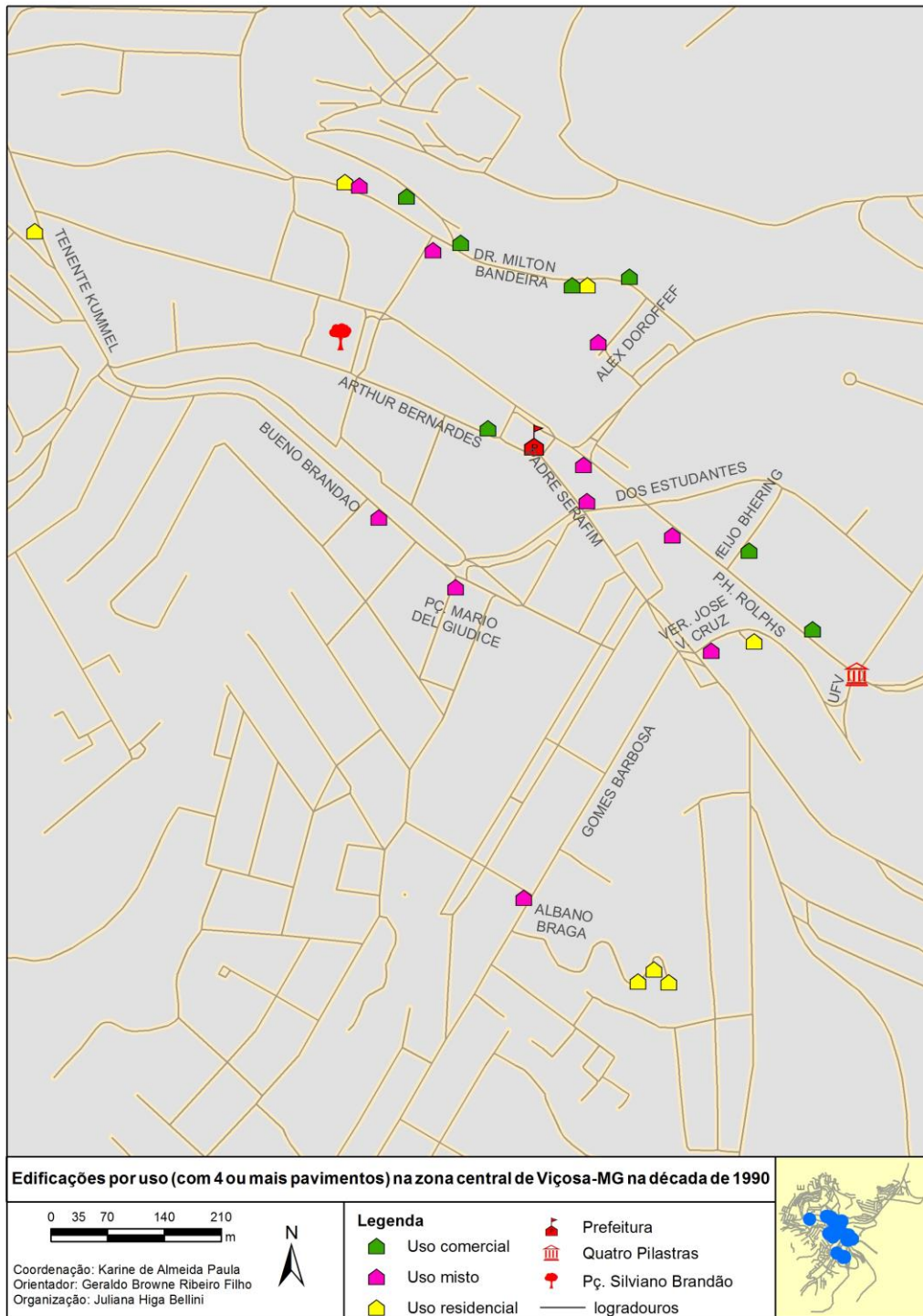


Figura 11. Mapa de edificações (com 4 ou mais pavimentos) por uso na zona central de Viçosa-MG na década de 1990. Fontes: Base Cartográfica SAAE e iPLANUS – Engenharia e Sistemas (2009) – Edifícios: IPLAM (2012). Elaborado por Juliana Bellini, 2013

Como já mencionado anteriormente, estudos realizados apontam para uma correspondência direta entre os processos de urbanização e de verticalização

da zona central de Viçosa-MG e os planos de expansão da UFV. Essa correspondência se dá não só no período de federalização, em 1969, mas também em relação aos planos lançados posteriormente. Em meados da década de 1990, a UFV criou diversos cursos. Acredita-se que esse fato contribuiu para impulsionar o processo de verticalização na zona central.

Neste contexto, o trabalho analisou a distribuição espacial das edificações na zona central de Viçosa-MG, na tentativa de verificar diferenças na preferência locacional por parte dos promotores imobiliários (ver Figura 12).

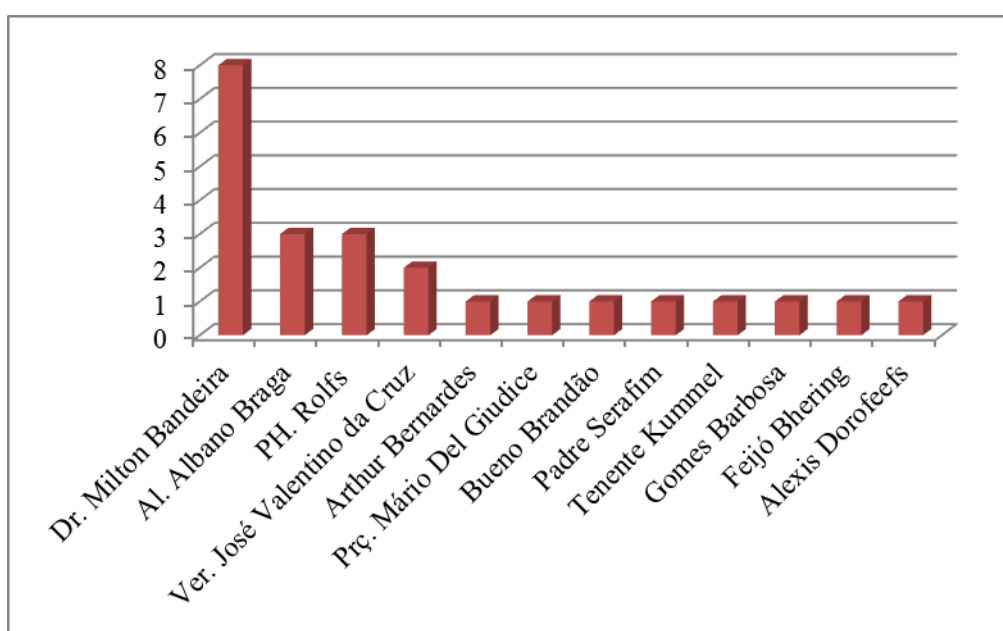


Figura 12 – Distribuição espacial das edificações por vias na zona central de Viçosa-MG na década de 1990. Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2013).

De acordo com a Figura 12, é possível observar o início do processo de verticalização na Rua Dr. Milton Bandeira, com sete edifícios construídos. Além desta, outras ruas também se destacaram com edificações verticalizadas nesta década: Rua Vereador José Valentino da Cruz, Alameda Albano Braga e Peter Henry Rolfs. A Rua dos Estudantes e a Rua Senador Vaz de Melo, que foram destaques na década de 1980, não foram ocupadas por edifícios na década de 1990.

Dessa forma, constata-se determinados eixos de expansão materializados na década de 1990, representados na Figura 13.

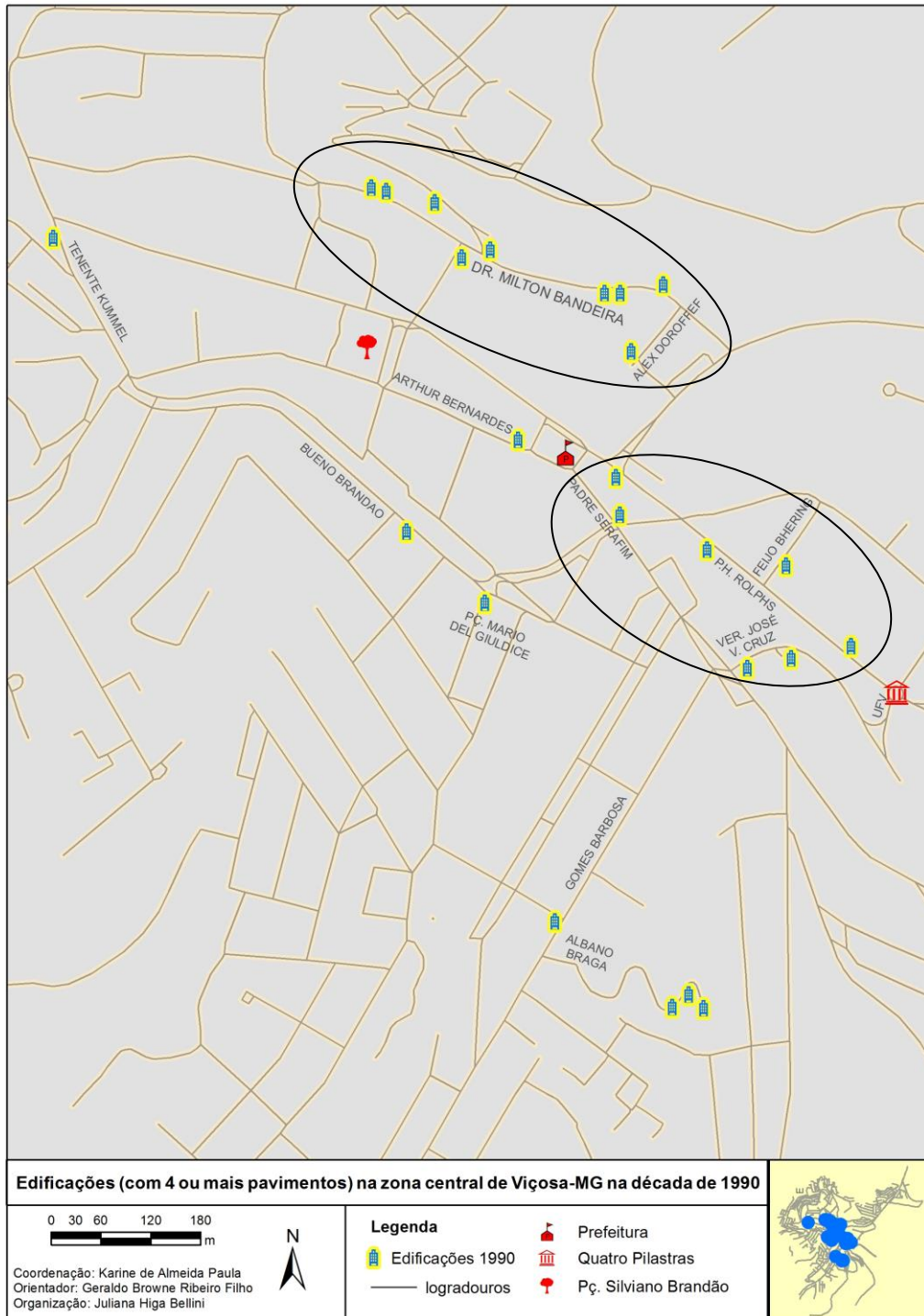


Figura 13. Mapa de edificações (com 4 ou mais pavimentos) na zona central de Viçosa-MG na década de 1990. Fontes: Base Cartográfica SAAE e iPLANUS – Engenharia e Sistemas (2009) – Edifícios: IPLAM (2012). Elaborado por Juliana Bellini. 2013

Na década de 1990, os eixos de expansão passam a ser a Rua Milton Bandeira e as proximidades da UFV, começando a haver uma pequena concentração de edifícios. Destaca-se assim, o início de uma nova configuração nas vias adjacentes à UFV.

Semelhante ao observado na década anterior, durante a década de 1990 os estudantes ainda continuam a residir em repúblicas com muitos membros, ou em quartos alugados, como formas de baratear os gastos.

A década de 1990 segue uma tendência que predominou na década anterior em que a maior parte dos imóveis produzidos (apartamentos) eram constituídos por 3 e 4 quartos. A maior parte das pessoas que adquiriam imóveis na década de 1990 na zona central era de professores universitários, comerciantes e profissionais liberais, sendo que estes últimos participam mais do mercado após meados da década de 1990.

Os professores universitários sempre foram alvo dos promotores [...] foi um público muito bem trabalhado, foi oferecido a eles bons apartamentos, com duas vagas na garagem [...]. Comerciante há 15 anos comprou muito também, para morar e investir [...] (Corretor A).

No que diz respeito ao número de pavimentos, verifica-se que a década de 1990 mantém o mesmo padrão da década anterior, quando a preferência foi pela construção de edifícios de até seis pavimentos, conforme ilustra a Tabela 4. Destaca-se assim que, a verticalização em 1990 continua a se intensificar e se destacar na paisagem mediante o aumento do número de edifícios construídos, e não ainda, no grande número de pavimentos.

Tabela 4 – Número de pavimentos das edificações verticais construídas na Zona Central de Viçosa – MG na década de 1990.

Ano	4 a 6 pavimentos	7 a 9 pavimentos	10 pavimentos	11 a 13 pavimentos	14 a 15 pavimentos
1990	2	-----	-----	-----	-----
1991	3	-----	-----	-----	-----
1992	2	-----	-----	-----	-----
1993	2	-----	-----	1	-----
1994	-----	1	-----	-----	-----
1995	-----	-----	-----	1	-----
1996	2	-----	-----	-----	-----
1997	2	-----	-----	-----	-----
1998	5	1	-----	-----	-----
1999	2	-----	-----	-----	-----
Total	20	2	-----	2	-----

Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2012).

Observa-se que mesmo a legislação permitindo a construção de edifícios de até 15 pavimentos, nessa década não foi construído nenhum edifício com esse gabarito e apenas dois entre 11 e 13 pavimentos. Tudo indica que esse fato deve-se à ainda baixa capitalização dos construtores, que preferiram construir edifícios mais baixos e com menor número de unidades, o que em tese seria mais fácil e rápido de comercializar, do que arriscar-se na construção de edifícios maiores e com maior número de unidades.

2.2.2. O papel dos agentes no processo de verticalização

Nessa década, observa-se pela pesquisa que a maioria dos construtores na zona central ainda são pessoas físicas e não empresas. As empresas terão um papel mais representativo a partir da década de 2000.

Por outro lado, todos os edifícios de 7 (sete) ou mais pavimentos (4 edifícios) foram construídos por empresas, sendo elas: Enfoque Engenharia Incorporações e Construções LTDA (2 edifícios), Incorporadora Chequer e Rocha LTDA (1 edifício), e Incorporadora Irmãos Lelis LTDA (1 edifício).

Nessa década é possível constatar mudanças no perfil de atuação dos agentes envolvidos no processo de produção do espaço central da cidade. Na década de 1980, a figura do construtor foi a que prevaleceu e havia poucos corretores imobiliários. O construtor, além de construir, exercia também o papel de incorporador e de corretor. No final da década de 1990, observa-se uma nova divisão do trabalho, semelhante às organizações de cidades de maior porte, que é o surgimento do incorporador imobiliário. Nesse primeiro momento, construção e incorporação são ações de uma mesma empresa. O surgimento da figura do incorporador no setor imobiliário local aponta para uma maior necessidade de organização do setor, tendo em vista a crescente sofisticação do mercado.

Outra mudança significativa em relação à década anterior foi o papel mais proeminente do investidor no mercado imobiliário local. Até então sua participação no mercado era inexpressiva, mas, a partir dessa década, tornou-se relevante, conforme informação prestada pelos corretores entrevistados, contribuindo para dinamizar o mercado. Segundo os mesmos informantes esses investidores eram da própria cidade.

No início (1990) os investidores eram pessoas daqui de Viçosa mesmo, e depois a notícia começa a se espalhar: 'investir em imóvel em Viçosa é um bom investimento' (Corretor E).

Outro fato importante que marca o processo de urbanização e de verticalização em Viçosa foi a entrada no mercado, em meados da década, da maior empresa de construção civil do país à época, a ENCOL²⁶.

A empresa adquiriu um terreno em ponto nobre, na Av. P.H. Rolfs – principal via de acesso à UFV, para construção de um edifício de 17 pavimentos, com um total de 52 apartamentos. Os apartamentos, ainda na planta, foram vendidos em menos de um mês e os investidores tiveram um papel importante na aquisição dos imóveis. Vendeu-se de uma forma tão rápida, jamais vista na cidade até então.

²⁶ A empresa faliu em 1999 e deixou vários prédios inacabados, inclusive o que tinha sido iniciado em Viçosa.

A entrada da Encol no mercado contribuiu para alavancar os preços dos imóveis, na medida que negociou seus apartamentos, ainda na planta, com o valor do m² superior ao que o mercado praticava à época. Ao lado onde a Encol construía seu edifício estava sendo construído outro, de empresa local, com apartamentos de quatro quartos, em estágio mais adiantado de construção e cujo valor do m² era inferior ao praticado pela Encol. De acordo com o corretor F, a dificuldade de comercializar os imóveis nesse edifício foi maior do que no edifício da Encol, mesmo sendo mais barato. O corretor acredita que o fato de o investidor adquirir um imóvel da maior empresa de construção civil do país, contribuiu para esse fato.

Como a Encol conseguiu comercializar seus imóveis em curto espaço de tempo a um valor mais alto, o mercado acabou por equiparar o preço do m² ao preço desta empresa.

Contudo, o fato de a empresa ter falido e deixado o prédio inacabado na cidade por vários anos, contribuiu para que muitos investidores se retraíssem e se precavesses nos negócios com empresas “de fora”.

Essa retração poderia ser uma explicação para o fato da dificuldade encontrada por uma empresa com sede em São Paulo²⁷ para vender seus imóveis tanto na planta como sob pronta entrega (na década de 2000), posteriormente ao acontecido com a Encol.

²⁷ Esta empresa construiu um edifício na Av. Bueno Brandão em associação com uma empresa local de Viçosa.

2.3. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA DÉCADA DE 2000

2.3.1. Legislação urbanística e verticalização

A legislação que buscou ordenar o uso e a ocupação do solo na cidade na década de 2000 (Lei nº 1420/2000) faz parte de uma nova estrutura normativa legal destinada a ordenar o crescimento urbano. Essa lei foi aprovada em um momento importante para a cidade, visto que ela ocupa uma lacuna importante no processo de planejamento urbano, que era regido apenas por um Código de Obras, cujo conteúdo foi alterado para atender aos interesses do mercado imobiliário. Diferentemente da nova Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento, que previu a divisão da cidade em zonas com características urbanísticas distintas e estipulou parâmetros urbanísticos específicos para cada uma dessas zonas, o Código de Obras de 1979 era válido para todo o espaço intra-urbano, independentemente de suas características urbanísticas.

A elaboração dessa lei teve início no final da década de 1990, quando a verticalização na área central tendia a acentuar e provocava impactos negativos expressivos no tecido urbano. Em 1998, por iniciativa do prefeito municipal, montou-se uma equipe formada por professores da UFV e técnicos da Prefeitura para elaborar novas leis urbanísticas para o município, inclusive o primeiro Plano Diretor. Juntamente com o Plano Diretor de Viçosa (PDV) foi elaborada a primeira lei de zoneamento, uso e ocupação do solo e foi feita a revisão da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e do Código de Obras. O PDV e a nova lei de Zoneamento, Ocupação e Uso do Solo (Lei 1420/2000) foram aprovados em 2000²⁸ (STEPHAN, 2006).

As principais vias e calçadas da área central, projetadas ainda no início do século XIX, são estreitas e não suportam o crescente fluxo de pessoas e veículos; a infraestrutura de água, esgoto, energia elétrica encontra-se sobrecarregada ou saturada. Os novos edifícios projetam sombra onde antes o sol era abundante e criam barreiras à ventilação natural.

²⁸ A Lei n. 1420 data de 21 de dezembro de 2000.

Diante desse quadro, foi proposta, por meio da Lei 1420/2000, uma redução do gabarito das edificações em todas as áreas da cidade. Após muitas discussões e relutâncias, por parte de determinados agentes da construção civil, ficou definido que, o maior gabarito permitido seria de 10 pavimentos (para a Zona Central, Corredor Primário e Corredor Secundário) e não mais de quinze. O gabarito passou a depender da localização (Zona de Uso), assim como da largura da via onde o empreendimento estaria situado (SANTOS; CARVALHO, 2010).

Dessa forma, o espaço intra-urbano foi dividido em zonas e para as quais foram criados parâmetros urbanísticos específicos, conforme descrito a seguir: *zona residencial 1* – gabarito máximo de 5 pavimentos; *zona residencial 2* - gabarito máximo de 5 pavimentos; *zona residencial 3* - gabarito máximo de 4 pavimentos; *zona central* - gabarito máximo de 10 pavimentos para vias com caixa de largura igual ou superior a 7 m e vias com saída, e 6 pavimentos para caixas de largura inferior a 7 m e vias de pedestres ou vias sem saída; *corredor principal* - gabarito máximo de 10 pavimentos; e *corredor secundário* - gabarito máximo de 10 pavimentos. Além dos gabaritos, a taxa de ocupação e a taxa de permeabilização também variam de acordo com a zona onde se localiza o empreendimento (Lei nº 1420/2000).

Diante destas novas mudanças que ocorreriam na legislação urbanística em Viçosa pós década de 2000, com a aprovação do plano diretor, e mais a criação de diversos cursos pela UFV, muitos promotores imobiliários se anteciparam a estas mudanças. Foi encaminhado ao poder público um grande número de pedidos de alvarás, referentes à zona central, entre os anos de 1999 e 2000, como mostra a Figura 14, na tentativa de que os projetos fossem aprovados ainda sob a lei vigente (Código de Obras de 1983).

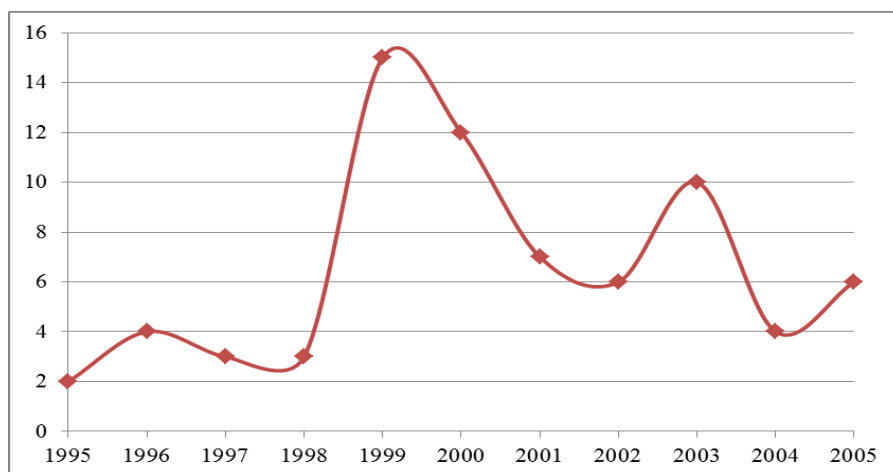


Figura 14. Número total de solicitações de alvarás para a construção de edifícios na zona central no período de 1995 a 2005. Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2012).

Contabilizou-se um total de 72 solicitações de alvarás para edifícios na zona central durante o período de 1995 a 2005, havendo um aumento significativo das solicitações nos anos de 1999 a 2000, somando 27 solicitações. Dentre as 72 solicitações, apenas 51 edifícios foram construídos no período considerado, como ilustra a Figura 15.

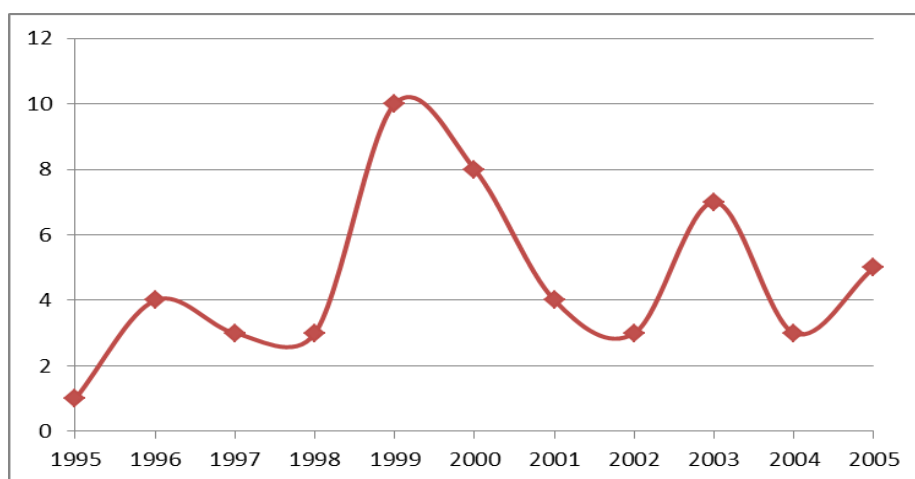


Figura 15. Número de empreendimentos construídos na zona central após a solicitação de alvarás no período de 1995 a 2005. Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2012).

A partir da Figura 15, é possível constatar que boa parte dos promotores imobiliários que solicitaram o alvará de construção nos anos de 1999 e 2000 tiveram seus empreendimentos aprovados e prosseguiram com a construção da

edificação. Mesmo sendo construídos após a implementação do PDV, esses edifícios seguiram as normas contidas no Código de Obras de 1983, por terem sido aprovadas ainda durante a vigência dessa legislação.

A Lei nº 1420/2000 passou a limitar a altura das edificações, mas acabou por favorecer a ocupação da zona central, à medida que o gabarito aprovado é maior do que o das demais zonas (SANTOS; CARVALHO, 2010).

Como já mencionado anteriormente, a aprovação dessa redução de gabarito gerou muitas críticas do setor da construção civil, tanto que no decorrer da década a legislação foi sendo alterada sempre no sentido de beneficiar o processo de verticalização, não somente na zona central, mas também em outros bairros de interesse do setor imobiliário. Algumas dessas modificações estão provocando mudanças significativas na paisagem urbana, assim como, na capacidade de infraestrutura viária, na mobilidade e na inserção da população no espaço urbano.

A primeira modificação data de 25 de setembro de 2002, com a Lei nº 1506, que suspende a exigência de afastamento frontal das edificações. Neste sentido, a partir de 2002 os edifícios voltaram a ser construídos próximo às testadas dos lotes, demonstrando um interesse em aumentar, ainda mais, a maximização dos terrenos, em detrimento a perda na qualidade do espaço urbano e acessibilidade.

A segunda modificação data de 21 de junho de 2005 com a Lei nº 1663, que autoriza a construção de até 3 (três) pavimentos de subsolo, desde que sejam utilizados somente para estacionamento, depósito e/ou lazer, não sendo os pavimentos do subsolo unidades autônomas. O relevo acidentado da cidade possibilita a construção de apartamentos em pavimentos abaixo do nível da rua. O que seria aprovado como garagem no projeto, poderia ser transformado em “apartamento” após o recebimento do “habite-se”. Dessa forma, essa alteração pode representar a possibilidade de burlar a lei.

A terceira modificação data de 29 de junho 2006, com a Lei nº 1752, que abole a necessidade dos afastamentos laterais e de fundos, antes obrigatórios. Essa medida atende aos interesses dos promotores imobiliários na medida que muitos lotes centrais se caracterizam por serem estreitos e profundos. Logo, ao se

extinguir os afastamentos, a possibilidade de maior aproveitamento do terreno aumenta. Cerca de um mês após a mudança, nova alteração é promulgada. A Lei nº 1766, de 05 de setembro de 2006, passa a exigir, em pelo menos uma das confrontações da edificação, um afastamento mínimo de 1,50m.

A Lei nº 1752/2006 alterou também o gabarito da *zona residencial 1*, que passou de 5 para 7 pavimentos. Duas modificações foram inseridas na mesma lei: afastamento e gabaritos. Esta última modificação acabou por fazer com que alguns bairros pertencentes à Zona Residencial 1 e adjacentes ao centro, tais como os bairros Clélia Bernardes, Lourdes e Ramos, recuperassem sua atratividade por parte dos promotores imobiliários, que até então estavam concentrando esforços na zona central (SANTOS; CARVALHO, 2010).

Em 16 de maio de 2011, foi aprovada a Lei nº 2136 que mudou novamente as regras para construção na zona central, impedindo a utilização do subsolo como garagem, mas permitindo a construção de mais dois pavimentos na edificação, desde que sejam destinados exclusivamente a garagens.

A última alteração refere-se à Lei nº 2139 de 19 de maio de 2011, que trata do alargamento das vias e/ou passeios localizados na zona central, corredor principal e corredor secundário. Esta lei prevê que nas vias com caixa inferior a 7,00m seja concedida uma compensação de 20% no potencial construtivo da edificação, desde que, conste no projeto do empreendimento um recuo de 2,00m em toda a frente do lote, contando ainda com a construção de calçadas. Porém, o proprietário fica obrigado a transferir ao Poder Público Municipal a parte do lote destinada ao afastamento frontal, na tentativa de possibilitar o alargamento da via ou da calçada, de acordo com o interesse público.

A compensação de 20% ao potencial construtivo do empreendimento poderá ser empregado em até dois pavimentos, conforme o art. 2º da lei, além daqueles já permitidos pela Lei nº 1420/2000, todavia, a cada pavimento acrescido, um afastamento lateral de 0,25m deve ser realizado na edificação.

O projeto propõe o afastamento com o intuito de melhorar a fluidez no tráfego de veículos e pedestres, mas ao conceder a compensação de 20% aumenta-se a densidade. Assim, ao mesmo tempo em que as vias e calçadas são alargadas,

mediante o recuo das edificações, mais pessoas e veículos passam a utiliza-las devido ao aumento do número de pavimentos e provavelmente de apartamentos.

O interesse dos promotores imobiliários, associado ao poder público local, em modificar a legislação urbanística visando favorecer a verticalização tem sua explicação no volume de capital imobiliário que passou a movimentar a economia local. De acordo com Magalhães et al (2011)²⁹ os capitais imobiliários atuam “[...] nos fatores que determinam a valorização fundiária [...] ou mesmo no direcionamento político de alterações da legislação de uso e ocupação do solo conforme as necessidades de viabilização das novas frentes imobiliárias.

As modificações se mostram como leis oportunistas, na tentativa de modificar a Lei nº 1420 e maximizar, ainda mais, o potencial construtivo dos terrenos. Dessa forma, é possível perceber que a legislação vai além da definição de formas de apropriação do espaço, proibidas ou permitidas, e de regulação do desenvolvimento da cidade. A legislação atua como uma linha demarcatória, materializando fronteiras de poder, caracterizando e classificando os territórios (ROLNIK, 1999).

2.3.2. Distribuição espacial dos edifícios na zona central

A Tabela 5 apresenta o número e os tipos de uso (misto, residencial e comercial) dado aos edifícios construídos na década de 2000.

²⁹ Magalhães et al (2011) estudaram o processo de valorização e produção da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Tabela 5 – Número e tipologia das edificações verticais construídas na Zona Central de Viçosa – MG na década de 2000

Ano da construção	Tipo de Edifício			Numero total de empreendimentos
	Residencial/Comercial	Residencial	Comercial/Serviços ³⁰	
2000	5	1	---	6
2001	4	3	---	7
2002	1	---	1	2
2003	1	1	---	2
2004	3	---	1	4
2005	4	---	---	4
2006	5	2	---	7
2007	4	1	---	5
2008	2	1	---	3
2009	2	4	1	7
2010	2	---	---	2
2011	5	1	---	6
2012	8	---	---	8
Total	46	14	3	63

Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2012).

Como pode ser observado na Tabela 5, na década de 2000, foram construídos 63 edifícios, quase três vezes mais do que na década anterior. A preferência foi pelos edifícios de uso misto, com 46 (quarenta e seis) unidades, seguido pelo uso residencial, com 14 (quatorze) unidades, e, por último, o uso exclusivamente comercial, com apenas 3 (três) unidades.

Verifica-se ainda nesta década, uma consolidação da tendência registrada na década de 1990, de preferência por edifícios de uso misto (residencial/comercial). Foram construídos três vezes mais edifícios de uso misto do que edifícios exclusivamente residenciais. Esta preferência revela uma característica do processo de verticalização na zona central de Viçosa-MG e contribui para reforçar a vocação comercial desta mesma área, sem dela retirar o uso residencial. Além disso, potencializa a atração de novos fluxos e demandas para a zona central.

Os edifícios construídos na década de 2000 localizam-se, conforme pode ser observado no Mapa ilustrado na Figura 16, nas proximidades da UFV e na

³⁰ Dois dos edifícios comerciais são caracterizados como um hotel.

Rua Dr. Milton Bandeira, acentuando uma tendência percebida na década de 1990.

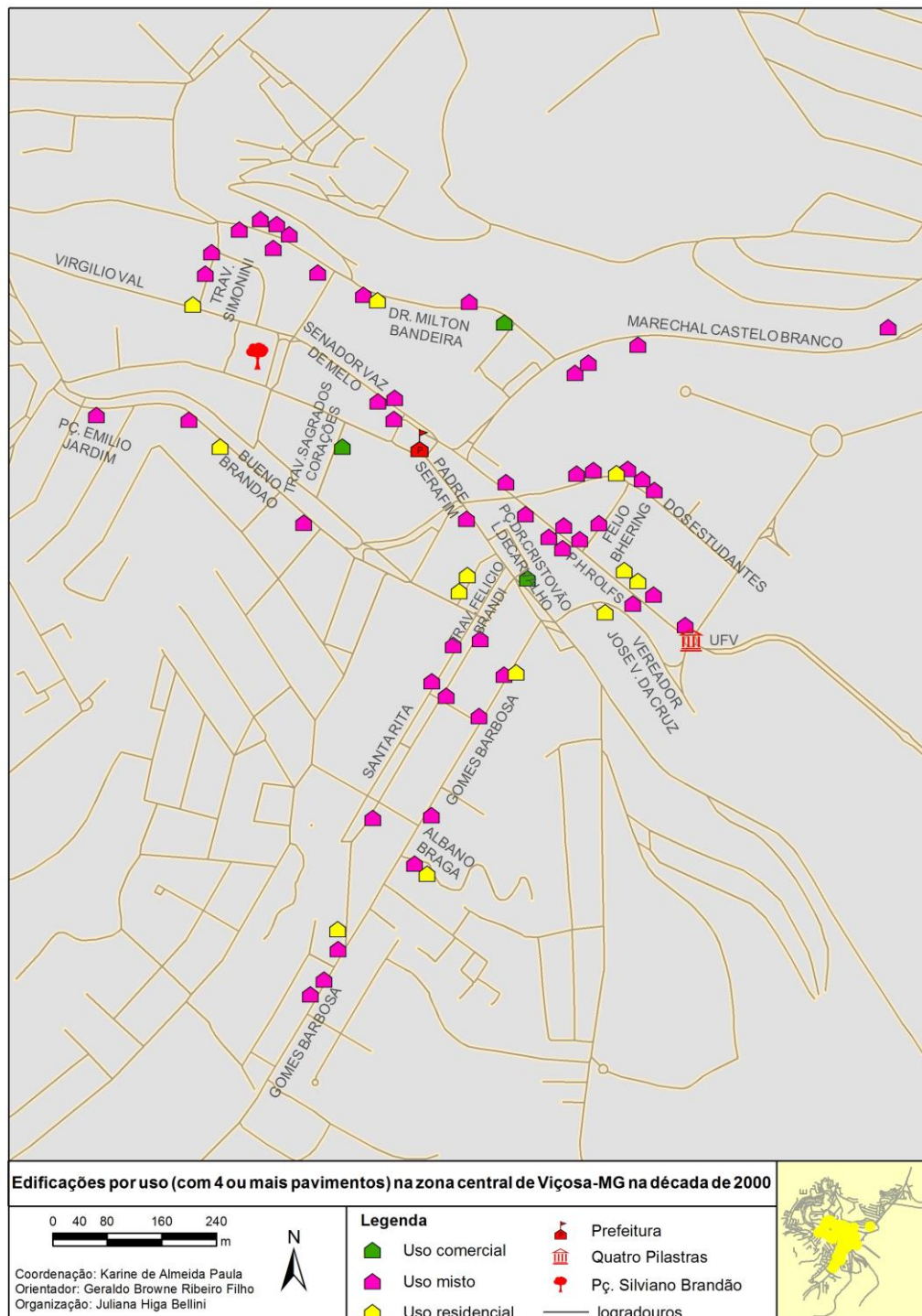


Figura 16. Mapa de edificações (com 4 ou mais pavimentos) por uso na zona central de Viçosa-MG na década de 2000. Fontes: Base Cartográfica SAAE e iPLANUS – Engenharia e Sistemas (2009) – Edifícios: IPLAM (2012). Elaborado por Juliana Bellini. 2013

Quanto aos edifícios exclusivamente comerciais e de serviços, percebe-se um aumento do número na década de 1980 para 1990, no entanto, há um decréscimo destes edifícios nos anos 2000³¹. Este decréscimo pode estar relacionado à baixa demanda representada pela saturação do mercado de edifícios comerciais e de serviços na zona central ao final da década de 1990, e também pela preferência por edifícios de uso misto pós 2000, haja vista que tais edifícios tendem a abrigar, além dos apartamentos, lojas e salas comerciais. Pós os anos 2011, verifica-se uma retomada na construção de edifícios comerciais, o que indica nova demanda.

Referente à influência da UFV sobre o processo de verticalização, pode-se constatar que a mesma manifesta-se sobre o perfil das construções (tipologia dos apartamentos), tendo em vista o elevado número de imóveis de 1 e 2 quartos, *flats*, *lofts* e quitinetes, destinados preferencialmente ao público estudantil. Reflete-se também, no número de edifícios construídos, seguida da escolha da localização dos futuros empreendimentos, pois a maior parte dos edifícios se encontra nas proximidades da UFV. Por fim, reflete-se no tipo de uso (residencial, comercial e misto), pois quanto mais próximo da UFV maior é o número de edifícios de uso misto.

Os planos de expansão da UFV sempre impactaram o mercado imobiliário local. Na década de 2000, destaca-se a participação da UFV no REUNI – Plano de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais, lançado pelo governo federal em 2007³². Através do REUNI a UFV criou 11 novos cursos de graduação no campus de Viçosa, totalizando 450 novas vagas. Ou seja, é um montante de 450 pessoas, quase todas moradoras de outras cidades, que ao se mudarem para Viçosa demandarão habitação, serviços, infraestruturas etc.

Entre os cursos criados merecem destaque, pela expectativa que criaram no mercado imobiliário, os cursos de Medicina e de Enfermagem. Os dois cursos foram criados em setembro de 2007, mas tiveram início apenas em 2009 e 2010, respectivamente. Apesar de estas expansões terem se dado por volta de 2007, a notícia sobre elas é anterior. Assim, o ano de 2006 reflete a antecipação dos

³¹ Foram construídos 2 hotéis e 1 edifício comercial/serviços.

³² Disponível em <<http://www.reuni.ufv.br/?area=informacoes>>. Acesso em 20 maio 2012

promotores imobiliários à nova demanda que estava por se instalar na cidade, ao serem entregues 7 (sete) empreendimentos residenciais.

A criação desses cursos deu origem a uma expectativa e uma dinamização do mercado de imóveis. No entanto, para os corretores, essa expectativa se mostrou ilusória, dado que o número de vagas abertas anualmente (50) era muito menor do que projetavam.

“Gerou expectativa. Ah vai abrir faculdade de medicina aqui em Viçosa. Todo mundo achou que iria vir um batalhão de gente para Viçosa. Não foi assim. O pessoal especula, foi especulação. Muito especulativo isso, porque a gente sabe, mas você vai falar para o comprador, que oh vai vir é 50 alunos para começar, por ano (Corretor D).

A partir da Figura 16 observa-se que o processo de verticalização na zona central se mostrou mais intenso a partir da década de 2000. Essa intensificação pode estar atrelado ao aumento das linhas de crédito e financiamento direto ao construtor e ao consumidor. Além das políticas de expansão da UFV.

De acordo com Magalhães et al (2011)³³, alguns fatores macroeconômicos podem ser destacados como responsáveis pelo aquecimento do setor imobiliário, tais como: taxa anual de crescimento do PIB nacional, aumento de renda de uma camada da população, o aumento do crédito disponível e a queda nas taxas de juros. Este último fator, tende a influenciar dois fatores centrais para o mercado imobiliário: o acesso dos consumidores ao crédito e o financiamento dos novos investimentos do setor.

No que diz respeito à localização desses edifícios na zona central, verifica-se que as vias de acesso à UFV tem sido as preferenciais dos promotores imobiliários, principalmente após os anos 2000.

A Avenida Peter Henry Rolfs (ver Figura 17), a principal via de acesso ao campus da UFV, tem abarcado um número expressivo de edifícios mistos, com lojas como *boutiques*, *fastfoods*, copiadoras, papelarias, restaurantes, salões de

³³ Magalhães et al (2011) analisou os possíveis fatores macroeconômicos responsáveis pelo aquecimento do setor imobiliário ao estudar a valorização e a produção do espaço na Região Metropolitana de Belo Horizonte.

beleza, e outros. Muitas dessas lojas visam atender públicos específicos: camadas de média e alta renda e estudantes.

Na Rua Vereador José Valentim da Cruz (Ladeira dos Operários) (ver Figura 18) foi construído um conjunto de edifícios com apartamentos de 1 (um), 2 (dois) e 3 (três) quartos, em local com vista privilegiada para o campus da UFV. A rua de acesso ao conjunto foi fechada com autorização da prefeitura, com instalação de portão e guarita, tornando-se uma espécie de condomínio fechado na entrada da UFV.

A Rua dos Estudantes (ver Figura 19) está totalmente verticalizada, não havendo mais nenhuma residência unifamiliar. Os últimos edifícios estão em fase final de construção. Há de salientar também, outras vias próximas à UFV e que também têm passado por processo de verticalização: Rua Dr. Milton Bandeira; Av. Bueno Brandão; Av. Santa Rita; Rua Gomes Barbosa e as proximidades do Cemitério Dom Viçoso.



Figura 17. Avenida P.H. Rolfs. Fonte: Paula (2012).



Figura 18. Edificações na Rua Vereador José Valentim da Cruz. Fonte: Paula (2012).



Figura 19. Edificações na Rua dos Estudantes. Fonte: Paula (2012).

É possível constatar então, preferências locacionais por parte dos promotores imobiliários ao longo das décadas, e isso não se difere nos anos 2000, como pode ser observado na Figura 20.

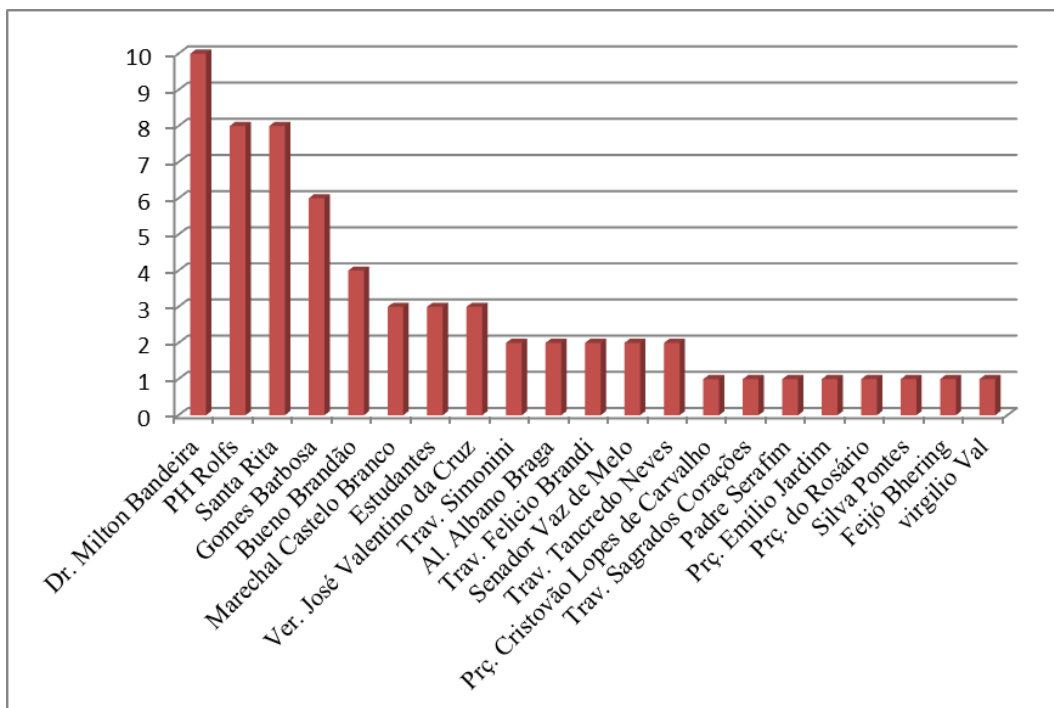


Figura 20 – Distribuição espacial das edificações por vias na zona central de Viçosa-MG na década de 2000. Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2013).

Na década de 2000, permanece e acentua-se a tendência à verticalização na Rua Dr. Milton Bandeira e na Avenida P.H. Rolfs. Diferentemente das outras décadas, instala-se, nos anos 2000, um processo de verticalização mais acentuado na Avenida Santa Rita e na Rua Gomes Barbosa.

Durante os anos de 1980 a 1990, teve-se apenas um edifício construído na Avenida Santa Rita. Esta avenida está localizada na zona central e próxima à UFV, e possui também uma morfologia favorável: via de mão dupla, com ruas largas, canteiro central arborizado, ou seja, um padrão totalmente diferente das outras vias de Viçosa (ver Figura 21). No entanto, mesmo apresentando as características citadas anteriormente, apenas na década de 2000 é que começa a haver um interesse pela avenida por parte dos promotores imobiliários.

Este interesse pode estar relacionado à saída da feira municipal da Av. Santa Rita. Durante muitos anos, a feira livre era realizada aos sábados de manhã na Avenida. No entanto, a presença da feira incomodava diversos moradores, devido ao fechamento de uma das mãos de direção no período de 4h às 15h, impedindo o acesso dos carros dos moradores aos seus imóveis. Além disso, havia

o barulho intenso desde a madrugada. Somente após a retirada da feira é que se intensifica o processo de verticalização na avenida. Outro fator que pode ter influído na demora em iniciar o processo de verticalização na via pode ser o fato de ali residirem famílias antigas da cidade em casarões antigos, que sempre foram objeto de interesse de preservação.



Figura 21. Vista parcial da Avenida Santa Rita. Fonte: Google Earth (2011).

Já na Rua Gomes Barbosa, a verticalização não ocorre na década de 1980, começando a surgir nos anos 1990, com um edifício construído, mas só tem seu auge na década de 2000, com 6 (seis) edifícios construídos. Atribui-se, dessa forma, o interesse pela Rua Gomes Barbosa, assim como pela Avenida Santa Rita, a localização próxima a UFV.

Constatam-se então, possíveis eixos de expansão vertical na zona central durante a década de 2000, sendo eles representados na Figura 22.

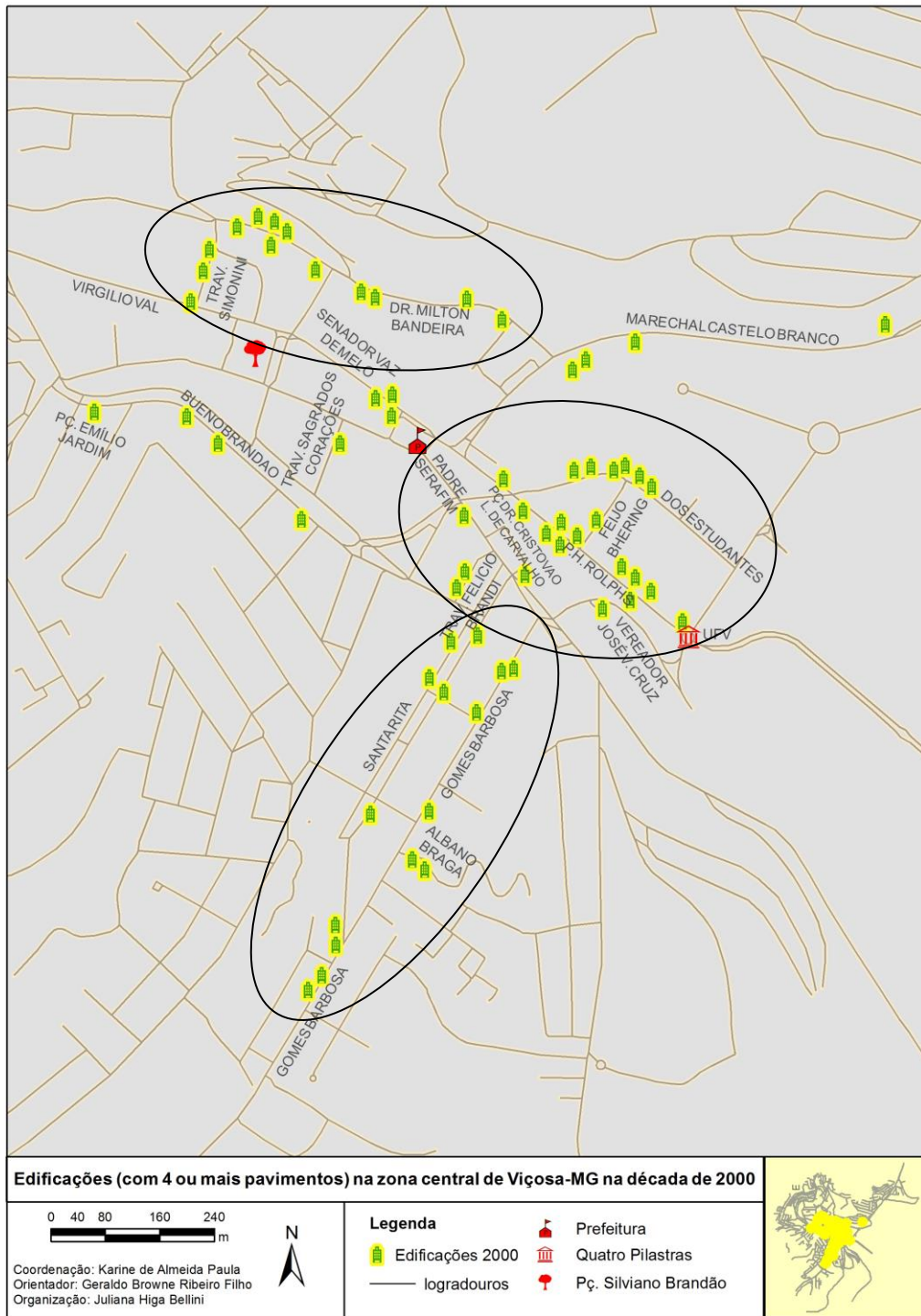


Figura 22. Mapa de edificações (com 4 ou mais pavimentos) na zona central de Viçosa-MG na década de 2000. Fontes: Base Cartográfica SAAE e iPLANUS – Engenharia e Sistemas (2009) – Edifícios: IPLAM (2012). Elaborado por Juliana Bellini. 2013

Esses eixos de expansão são: Rua Milton Bandeira, que também se destacou na década de 1990, proximidades da UFV, também destaque na década de 1990, e a Rua Gomes Barbosa e Av. Santa Rita.

Tem-se assim, uma (re)afirmação, nos anos 2000, dos eixos de expansão iniciados em 1990, porém, com destaque para um novo eixo, composto pela Rua Gomes Barbosa e Av. Santa Rita. Sendo assim, é possível mensurar que “[...] na medida do sucesso alcançado por um empreendimento num dado local, desde que haja terreno compatível e vendável e possibilidade de incorporação, a empresa ‘centraliza’ seus edifícios nesse ponto, maximizando os recursos disponíveis” (SOUZA, 1994, p. 204)³⁴.

Referente ao número total de edifícios verticais construídos na zona central desde a década de 1980 a 2012 foram construídos 108 edifícios, sendo: 61 edifícios mistos, 33 edifícios residenciais e 14 edifícios comerciais/serviços. A Figura 23 ilustra o número e a localização dos empreendimentos construídos de 1980 a 2012.

³⁴ Souza (1994) estudou o processo de verticalização em São Paulo.

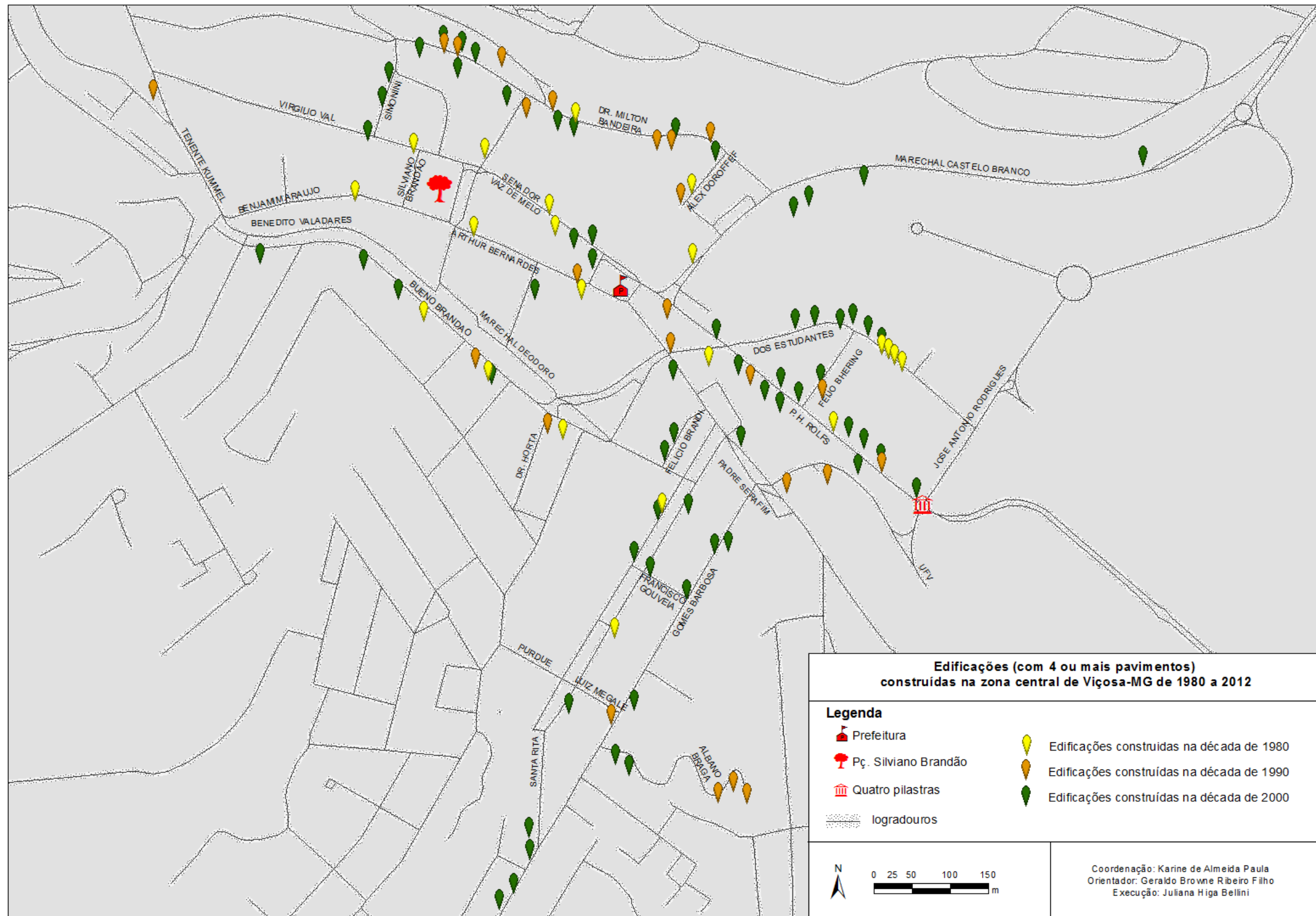


Figura 23. Mapa de edificações (com 4 ou mais pavimentos) na zona central de Viçosa-MG de 1980 a 2012. Fontes: Base Cartográfica SAAE e iPLANUS – Engenharia e Sistemas (2009) – Edifícios: IPLAM (2012). Elaborado por Juliana Bellini. 2013

Referente ao número de pavimentos auferidos pelas edificações verticais na década de 2000, foi observado diferenças se comparado as décadas anteriores, como mostra a Tabela 6.

Tabela 6 – Número de pavimentos das edificações verticais construídas na Zona Central de Viçosa – MG na década de 2000.

Ano	4 a 6 pavimentos	7 a 9 pavimentos	10 pavimentos	11 a 13 pavimentos	14 a 15 pavimentos	16 a 17 pavimentos
2000	3	2	-----	1	-----	-----
2001	2	-----	-----	3	1	1
2002	-----	1	-----	1	-----	-----
2003	1	-----	-----	1	-----	-----
2004	2	1	-----	-----	1	-----
2005	2	1	-----	1	-----	-----
2006	-----	2	-----	5	-----	-----
2007	-----	2	3	-----	1	-----
2008	-----	2	-----	-----	-----	-----
2009	2	2	-----	2	-----	1
2010	1	-----	-----	1	-----	-----
2011	3	1	-----	1	1	-----
2012	2	2	1	3	-----	-----
Total	18	16	4	19	4	2

Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2012).

Na década de 1980 foram construídos 7 (sete) edifícios com 7 (sete) ou mais pavimentos. Já em 1990 foram construídos apenas 4 (quatro), enquanto que em 2000 esse número chega a 45 edifícios (70% do total construído em 2000). É possível inferir uma mudança no processo de verticalização nos anos 2000. O processo, além de se intensificar mediante o aumento no número de edifícios construídos, se intensifica e se destaca também, mediante o aumento do número de pavimentos. Essa nova configuração revela uma modificação na tipologia/altura das construções e, possivelmente, no perfil dos construtores.

É a partir da década de 2000 que se observa a entrada de empresas atuantes no setor da construção civil, somando um total de 14 empresas. Logo, acredita-se que o aumento no número de pavimentos possa estar relacionado ao aumento de capital interno das empresas.

Dos edifícios de 7 (sete) ou mais pavimentos, somando um total de 45 empreendimentos, cerca de **30** foram construídos por essas empresas (ver Tabela

7), reiterando a hipótese de que, a entrada de um maior número de empresas no mercado da construção civil, assim como o aumento da capitalização das mesmas, possibilitou o aumento do número de pavimentos e uma nova caracterização ao processo de verticalização na zona central.

Tabela 7 – Relação das empresas atuantes na zona central nos anos 2000

<i>Empresas</i>	<i>Número de empreendimentos construídos</i>
Elite Arquitetura e Engenharia LTDA	6
Incorporadora Irmãos Lelis LTDA	5
Construtora Carvalho e Chequer LTDA	4
A3 empreendimentos imobiliários e outros LTDA	3
Eric e Paiva Incorporadora LTDA	2
Enfoque Engenharia Incorporação e Construção LTDA	2
LCL Empreendimentos Imobiliários LTDA	1
Construtora e Incorporadora Sollo LTDA	1
Valor Empreendimentos Imobiliários LTDA	1
Incorporadora Olimpia LTDA	1
Molicasa Incorporadora LTDA	1
Classe A Construções LTDA	1
Tipo Construções LTDA	1
Andrade e Rodrigues Engenharia LTDA	1
Total	30

Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa – IPLAM. Elaborada pela autora (2013).

2.3.3. O papel dos agentes no processo de verticalização

Com relação às mudanças no perfil dos promotores imobiliários atuantes na zona central, na década de 2000, mantêm-se as empresas construtoras e as empresas incorporadoras e construtoras, mas tem-se uma novidade: o incorporador, construtor e agente comercial numa mesma empresa, ficando responsável pela venda e negociação direta de seus imóveis. Apenas um dos

corretores entrevistados alegou conhecer casos de empresas, ou pessoas, que atuam apenas como incorporadores, pós década de 2000, mas são casos muito raros.

Nesse contexto, é possível notar que, a grande maioria das incorporadoras da cidade de Viçosa também exerce a função de construtora. Essa constatação também foi observada por Souza (1994) em seu estudo sobre os incorporadores e seus papéis em São Paulo. Segundo Campos (2011, p.71), tem sido comum as empresas da construção civil concentrarem as funções exercendo os papéis de incorporador, construtor, e até mesmo, de corretor de imóveis.

Com relação à negociação de terrenos no mercado imobiliário de Viçosa observou-se que, pelo fato da cidade ser interiorana e de menor porte demográfico, três tipos de relações são mantidas, sendo elas:

- a própria empresa localiza/busca o terreno.
- a empresa repassa tal função para terceiros e apenas entra no processo de avaliação do imóvel para compra.
- o proprietário do terreno oferece o imóvel a construtora e incorporadora.

De acordo com os corretores, todas essas três relações são mantidas, no entanto, para alguns entrevistados, não é corriqueiro a própria empresa localizar e buscar o terreno, pois o proprietário, em muitos casos, supervaloriza o imóvel. É uma relação que também é mantida, mas em menor grau.

“Quando o construtor procura direto a família o proprietário já supervaloriza o imóvel porque foi a construtora que procurou. É diferente do corretor chegar e falar: eu tenho um cliente que está interessado, a gente não abre, trata sigilosamente, pode pagar a vista, inicia-se o processo daí [...]” (Corretor F).

Quando a empresa repassa a função de busca por terrenos para terceiros, ela normalmente pede ao corretor para localizar um lote com determinadas características. A outra relação mantida no mercado de imóveis em Viçosa-MG é a do próprio proprietário do terreno oferecê-lo à construtora/incorporadora, pois

ele tem conhecimento de que seu imóvel tem um alto valor, dada a localidade onde está inserido, e que há construtores interessados. Logo, o proprietário dispensa o corretor, pois quer negociar diretamente com o construtor.

Duas falas chamaram a atenção para o fato de haver uma possível divisão geográfica de atuação na cidade de Viçosa, por parte dos promotores imobiliários. Há construtores que atuam, de forma mais expressiva em determinados bairros e outros que atuam somente na zona central e adjacências. Muitos construtores começam a atuar nas áreas “periféricas” da cidade até chegar ao centro.

A partir dos anos 2000, foi possível também, verificar uma produção intensa de apartamentos de 1 e 2 quartos, com o objetivo de atender uma demanda específica: os estudantes. Primeiramente, houve uma produção voltada para dois quartos, seguida da produção voltada para um quarto, e, posteriormente, os *lofts* e *flats*.

A forma de morar dos estudantes varia de acordo com a renda. Os de renda mais baixa procuram morar nos alojamentos oferecidos pela UFV. No entanto, a demanda é muito maior que a oferta de vagas. Assim, outra forma de moradia estudantil mais barata são as “repúblicas” e os quartos alugados de famílias. Os estudantes de maior poder aquisitivo alugam apartamentos ou casas na cidade, mas de preferência localizados na zona central ou nos bairros do entorno.

Os estudantes, público alvo desses novos empreendimentos, mostraram uma aceitação por estes novos tipos de imóveis na cidade, diversificando assim, a forma de morar. Dessa forma, nota-se que, não foram os estudantes que mudaram a preferência, mas porque não tinham opção por imóveis diferenciados nas décadas anteriores.

“Não é que eles mudaram a preferência, é porque não tinham opção. O que eu tenho a impressão é que, não sei, que há 15 anos se tivesse muito apartamento de 1 quarto talvez eles quisessem também morar sozinhos, mas não tinha, eles tinham que morar em quartos alugados nas casas dos outros, ou em repúblicas, com um monte de estudantes [...]” (Corretor D).

Os promotores imobiliários detectaram, dessa forma, uma demanda em potencial por apartamentos de 1 e 2 quartos e passaram investir nesse tipo de imóvel. Os investidores, por sua vez, passaram também a investir nesse padrão de apartamento. Como destaca o corretor E:

“O mercado funciona de acordo com a lei de oferta e procura. A partir do momento que a procura está muito maior que a oferta, os empresários do ramo passam a investir naquilo que está deficiente. Então nesse período aí a procura por estes imóveis (de um 1 quarto) era muito maior que o mercado tinha para oferecer, então com isso, esse crescimento agressivo, nesse sentido, no meu entendimento” (Corretor E).

Destaca-se que a figura do estudante foi importante para a produção desses tipos de imóveis, mas, para a intensificação da produção ela não foi decisiva. À medida que os promotores imobiliários perceberam que além da demanda em potencial, também havia investidores em potencial, foi possível alavancar a produção de imóveis com essa tipologia, pois como alega Baltrusis (2006, p. 126)³⁵ “se o mercado produz é porque existe alguém disposto a consumir aquele produto”. O surgimento do investidor foi então essencial para esse processo.

“Não foi a demanda que favoreceu isso (a mudança na preferência do estudante por apartamentos menores), foi o surgimento do investidor. Nós não tínhamos essas pessoas investindo assim, maciçamente na compra destes imóveis. Tem clientes que compraram de uma vez 12 apartamentos. Você percebia que a pessoa estava querendo mesmo aquilo lá [...] então a figura do investidor foi muito importante” (Corretor A).

As empresas construtoras constataram que havia uma aceitação desse tipo de imóvel por parte do estudante, mas também por parte do investidor, surgindo assim, vários construtores adotando o mesmo procedimento, pois se

³⁵ Baltrusis (2006) analisa o processo de valorização fundiária da propriedade urbana a partir da ação do poder público e do mercado imobiliário.

fazia e vendia rapidamente. Neste contexto, tem-se um público pagante (estudante) e um público investidor. Um não existe sem o outro.

“[...] eu compro porque eu alugo [...] tem muita gente que tem muitos apartamentos alugados, foi passo a passo constatando isso [...] não é que ninguém chegou aqui numa bela hora e falou assim, tá cheio de estudante aqui, vamos fazer prédio para estudante, não, isso foi acontecendo aos poucos [...] surge aí a figura do investidor, coisa que a gente não tinha antes” (Corretor A).

De acordo com os corretores, até a década de 1990 os investidores mais expressivos eram compostos por pessoas da cidade de Viçosa. Havia investidores de outras cidades, mas um percentual muito pequeno. No entanto, após a década de 2000, quando o mercado imobiliário teve um aquecimento, os investidores de fora da cidade ganharam um grande destaque, perfazendo um percentual significativo.

“Investir em imóvel em Viçosa é um bom investimento. E aí isso começa a sair do âmbito do município. E aí as pessoas de fora do município, parentes, conhecidos e tal, começam a perceber isso, começam a investir” (Corretor E).

A notícia sobre o *boom* imobiliário na zona central de Viçosa chegou até as cidades vizinhas, atraindo diversas pessoas interessadas em investir em imóveis, principalmente, nas vias mais próximas à UFV.

“[...] os investidores aumentaram demais, e não são investidores locais não. Olha eu posso pegar a Região de Viçosa: Ponte Nova, Ubá, Guaraciaba, Guiricema, cidades pequeninhas, Teixeiras, Muriaé, Miradouro, eles investem muito em Viçosa. Tem investidores que tem 10, 12 apartamentos. Porque ficou muito interessante [...] Investidores das cidades mais próximas a Viçosa tem nos imóveis um investimento para uma complementação de renda, são os aluguéis. Temos imóveis de muitas pessoas que não são residentes em Viçosa, são os investidores [...] só compram de 1 ou 2 quartos. Eles não compram 3 quartos” (Corretor C).

Neste contexto, pessoas da região que tinham um retorno de aluguel fraco em suas cidades passaram a investir em Viçosa. Mas sempre com a preferência pela zona central, pois sabiam do retorno, dada a proximidade com a Universidade. Muitos dos investidores são formados por agricultores, profissionais liberais e comerciantes. Caracterizam-se por comprarem o imóvel na planta ou durante a construção, por ter um preço menor se comparado ao imóvel pronto.

Na cidade de Viçosa existem vários tipos de investidores, desde aqueles que compram imóveis apenas para alugar para estudante, que se interessam apenas por imóveis novos, até aqueles que compram para revender e auferir lucro.

“Tem investidor que gosta de comprar coisa barata, dão uma retocada, assim, para alugar mesmo para estudante. Tem outro tipo de investidor que só gosta de coisa nova, então quando ele compra um imóvel novo, o dele que está ficando mais velho, 10, 12 anos, ele vende para comprar um mais novo. E tem o que gosta de comprar para revender, para ganhar dinheiro. Tem esse tipo de investidor que compra na planta, e quando o imóvel está pronto, já ganhou valorização, ele vende” (Corretor D).

Destaca-se, dessa forma, que a dinâmica do mercado imobiliário não é produzida apenas pelos agentes econômicos (construtores, incorporadores), mas também pelos agentes compradores/consumidores, de forma direta ou indireta, alavancando o surgimento de estratégias de venda/consumo (RAMIRES, 1998)³⁶. O consumidor passa a ser também agente produtor na dinâmica do mercado imobiliário.

O mercado da construção civil mostrava-se eufórico, num *boom* imobiliário jamais visto na cidade, pós década de 2000, e as construções de apartamentos de 1 e 2 quartos ganharam destaque, crescendo de forma significativa.

³⁶ Ramires (1998) faz essa afirmação ao estudar o processo de verticalização em Uberlândia.

“[...] Teve um momento que parecia feira, de tanta gente procurando, corretor ficava o dia inteiro na rua, era uma festa. Mas a gente sabia que não era uma realidade. Muito ilusório. Vendeu-se muito, e não foi só a gente não, todas as imobiliárias venderam. Agora o pessoal começou a reclamar, o que houve, o pessoal sumiu, ninguém compra mais, agora é o normal” (Corretor F).

Shimbo (2011) chama a atenção para o contexto macroeconômico que o Brasil tem vivenciado a partir de fins da década de 1990, onde as taxas de juros tem se mostrado mais baixas, estimulando a entrada e interesses de investidores e de agentes financeiros no mercado da construção civil.

Mas toda essa euforia parece ter um fim. Percebe-se uma saturação da oferta de imóveis de 1 e 2 quartos, a partir de 2012, e, conseqüentemente, uma queda no número de investidores. A tendência atual do mercado de imóveis de 1 e 2 quartos é desacelerar um pouco.

“[...] já tem pessoas percebendo isso aí (saturação de imóveis). Porque já tem investidor de prédio recém – construído que já recebeu a chave e não alugou e que já está vendendo [...] Se cair o número de investidores o número de construção vai cair” (Corretor B).

“Do ano passado para cá deu uma esfriada na compra de apartamentos de 1 quarto. Antes vendia-se demais, tinha investidor que comprava um andar de prédio para alugar. Hoje não tem mais” (Corretor D).

No entanto, é possível perceber estratégias dos promotores imobiliários para se manterem no mercado de imóveis, voltando a sua produção para outra demanda em potencial, que são os adquirentes de imóveis de 3 e 4 quartos e imóveis comerciais/serviços em edifícios verticais. Materializa-se, dessa forma, um ciclo de investimentos, onde o que predomina é a relação entre oferta e demanda, perpetuando a verticalização na zona central.

“O mercado é bem específico. Procuro, não tem oferta, empresário investe, e investidor compra, põe no mercado. Saturou, empresário passa a ver o que está precisando, investidor acompanha aquilo” (Corretor E).

Os apartamentos maiores, de 3 e 4 quartos, predominaram até o final da década de 1990, no entanto, pós 2000 houve um tempo significativo sem investimentos nessa tipologia, mas, sendo retomado, a partir de 2013. Os imóveis comerciais também tiveram uma produção maior até o final da década de 1990, apresentando um investimento menor, por parte do promotor imobiliário, pós-década de 2000, como foi mencionado anteriormente.

De acordo com os corretores há a possibilidade de os promotores imobiliários retomarem a construção de edifícios comerciais/serviços a partir de 2013, dada uma possível demanda reprimida por este tipo de imóvel. Porém, durante a construção de um imóvel comercial/serviços há mais cautela por parte dos promotores imobiliários, a escolha da localização tende a ser mais criteriosa. Salienta-se assim, o fator locacional que os imóveis comerciais abrangem.

E os investidores, por sua vez, estão começando a investir em imóveis comerciais também, com uma preferência por lojas.

“O investidor gosta de comprar loja, porque o aluguel é bom, em se tratando de custo/benefício, a rentabilidade é boa. Um imóvel que sempre foi oferta baixa e continua sendo” (Corretor E).

No entanto, um dos corretores entrevistados chama a atenção para o fato de que o imóvel comercial/serviços, assim como o imóvel de 3 e 4 quartos, possa, futuramente, vir a sofrer uma saturação no mercado.

“[...] É isso que ocorre aqui em Viçosa, o pessoal corre tudo para um nicho. Ah, está vendendo quarto/sala, não sei se é falta de imaginação, todo mundo quer construir só aquilo. Te perguntam o que você acha, ah, 2 quartos, aí todo mundo faz 2 quartos. Agora está com procura de 3 quartos” (Corretor F).

Trata-se de um “mimetismo”, conforme colocado por Abramo (2007, p. 49)³⁷, ou seja, toda “inovação exitosa” tende a criar estratégias de imitação no mercado imobiliário. Em síntese...

“[...] a inovação espacial³⁸ busca uma diferenciação do estoque imobiliário, mas o seu êxito induz ao **mimetismo** e a reprodução da inovação espacial em outras localizações urbanas, produzindo o seu contrário, ou seja, uma homogeneização do estoque imobiliário [...] Assim, enquanto a inovação promove uma diferenciação do estoque residencial, a sua imitação reafirma uma tendência contrária de homogeneização do estoque” (Abramo, 2007, p. 49, grifo nosso).

O fato de que a construção civil estava aquecida na cidade e havia uma demanda em potencial por apartamentos menores foi percebida não somente pelos investidores, mas também, e primeiramente, pelos construtores, fazendo com que conforme os êxitos desse mercado fossem alcançados, novos investimentos e novas construções fossem materializados.

Dessa forma, é possível observar uma “convenção urbana”, que para Abramo (2007b, p. 125)³⁹ pode ser formada...

“[...] a partir do momento em que a maioria dos participantes do mercado faz-se de imitadora, é possível imaginar um processo de convergência das antecipações em torno de uma convicção qualquer [...] o papel dos comportamentos imitativos será, pois, determinante para o surgimento da convenção”.

³⁷ Este termo foi utilizado por Abramo (2007a) ao estudar o mercado imobiliário formal e informal das grandes Metrôpoles Latino Americanas.

³⁸ Para Abramo (2007a, p. 47), a “[...] inovação espacial é a articulação de um novo produto imobiliário em uma nova espacialidade urbana”. A inovação espacial, dessa forma, desencadearia um movimento denominado caleidoscópico. Essa denominação foi sugerida pelo autor ao observar que um pequeno deslocamento do cristal no interior do caleidoscópio reconfiguraria toda a imagem. Dessa forma, um agente ou um novo produto imobiliário a partir do momento em que se instala num dado local, acaba por (re)funcionalizar aquela localidade. Em sua obra, Abramo (2007b) denomina como uma dinâmica caleidoscópica a ação localizada de determinados capitais no mercado imobiliário formal capaz de gerar vários efeitos correlatos em cascata.

³⁹ Este termo foi utilizado por Abramo (2007b) ao estudar o mercado imobiliário capitalista em seu livro *A cidade Caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana*.

A convenção urbana seria formada então, a partir de uma opinião convencional e compartilhada pelos atores urbanos sobre a escolha e a localização de determinados edifícios, assim como, a localização residencial de determinados tipos de famílias (ABRAMO, 2007b).

No entanto, o que deveria se mostrar como uma “diferenciação do estoque imobiliário” acaba por desencadear uma “homogeneização do estoque imobiliário”. Neste contexto, Abramo (2007a) alerta para o fato de que, a partir do momento em que há uma homogeneização do estoque de imóveis, os promotores imobiliários se vêm obrigados a introduzirem novos produtos no mercado, na tentativa de se manterem no mesmo. E é o que vem acontecendo na zona central de Viçosa, com a inserção de imóveis de 3 e 4 quartos, imóveis comerciais, *lofts* e *flats*.

Trata-se de um mercado cíclico, onde a oferta e a demanda prevalecem, exemplificando: há demanda para determinado tipo de imóvel, constrói-se muito, o mercado satura, os empresários tendem a observar outra demanda diferente em potencial, constrói-se muito para essa nova demanda; satura-se novamente, o empresário volta-se para a primeira demanda, porque já houve tempo da mesma se acomodar, e assim por diante.

Outra novidade no mercado de imóveis na zona central, pós década de 2000, é caracterizada pelos *lofts* e *flats*⁴⁰. Trata-se de apartamentos estilo quarto/sala, mas trazem consigo uma conotação de “modernidade”, um estilo de vida de grandes cidades e metrópoles. Os prédios que abrigam os flats, normalmente, possuem determinados serviços, tais como: lavanderia, padaria, academia, mercado, enfim.

Os *flats* têm sido vendidos já mobiliados, tratando-se de uma estratégia dos promotores imobiliários e investidores, pois acredita-se que o imóvel ao ser apresentado ao cliente já mobiliado mostra-se mais atraente.

De acordo com as entrevistas, inicialmente foi observado uma movimentação e um interesse por parte dos investidores por esses novos tipos de imóveis (*lofts* e *flats*), no entanto, pelo fato de serem uma “novidade” na cidade,

⁴⁰ De acordo com Souza (1994, p. 112), ao estudar o processo de verticalização em São Paulo, os *flats*, “[...] nada mais são do que o novo nome das antigas *kitchenettes*”.

ainda não é possível mensurar seu impacto no mercado e se tem atraído grande parcela de investidores e consumidores, como os estudantes.

No entanto, embora sejam a maioria, não são apenas os investidores que adquirem imóveis na zona central, há outros perfis de adquirentes de imóveis como: comerciantes, profissionais liberais, professores de instituições de ensino superior. Os professores se destacaram nas décadas de 1980 e 1990, tendo uma diminuição em meados de 2000. O grupo representado pelos comerciantes e profissionais liberais começa a adquirir imóveis na zona central a partir de meados da década de 1990. Tem-se também outro grupo, formado por pais de alunos, que começaram a comprar imóveis pós década de 2000. Para os perfis correspondentes aos professores, comerciantes e profissionais liberais, a preferência sempre foi por imóveis com três quartos ou mais⁴¹.

Observou-se que o financiamento a imóveis residenciais cresceu nos últimos anos em Viçosa (pós década de 2000). Três corretores alegaram que 90% de suas vendas atualmente são via financiamento, e que alguns destes imóveis financiados estão presentes na zona central, mas a maior parte se encontra em outros bairros. Mediante literatura consultada, é possível verificar uma relação entre o aumento das formas de financiamento de imóveis e o aquecimento do mercado da construção civil, alavancando a produção de imóveis.

É importante destacar também, pós década de 2000, a entrada maciça de “novos construtores” atuando na cidade, principalmente, na zona central. Foram formados diversos grupos, de médicos, comerciantes, professores, mestres de obras, pedreiros, enfim.

“Neste último boom que nós tivemos apareceu construtor para tudo quanto é lado, de tudo quanto é quilate que você imaginar” (Corretor A).

“Os nossos compradores em potencial eles viraram construtores, ou seja, os médicos compravam muito, hoje eles fazem um grupo aí junta dois, três amigos que tem um comércio autônomo, junta aquele grupinho e constroem, é o que está acontecendo [...] eles passam a ser os construtores” (Corretor C).

⁴¹ Informações obtidas pelos corretores de uma forma geral.

“Demais da conta, tem comerciante, médico, tudo virou construtor. Tem que era mestre de obra de construtora que virou construtor. Não é 1 nem 2, um punhado, muita gente” (Corretor D).

“[...] com esse boom que houve, com esse estouro, muita gente entrou na área de construção sem experiência nenhuma, aí entrou o mestre de obra que tinha 3, 4 amigos para construir, entrou professores, formou-se um grupo de médicos, para aproveitar o bom momento da construção civil, e entraram no ramo sem experiência nenhuma, e que estão pagando caro agora. Tem gente que está vendendo por preço de custo, porque quem é do ramo sabia que aquilo não era real, era ilusório” (Corretor F).

É possível observar, dessa forma, que o *boom* imobiliário visto na cidade não apenas impulsionou a entrada dos investidores no mercado, mas também de outras pessoas externas ao mercado da construção civil, e que viram, nesse mercado, uma oportunidade de auferirem lucros. O mercado torna-se tão atrativo a ponto de atrair pessoas de outros ramos de negócios, como afirma Corrêa (2000)⁴², ao citar o proprietário fundiário que se transformou em construtor e incorporador, e o comerciante próspero, que tem como objetivo diversificar suas atividades, criando uma incorporadora, que, em momentos de crise ou ampliação de seus negócios, irá manter uma ligação direta com promoção imobiliária. E ainda, grandes bancos e o próprio Estado atuando também como promotores imobiliários.

2.3.4. Patrimônio histórico e cultural e o processo de verticalização

É na década de 2000 que o processo de demolições de casas “antigas” se intensifica na zona central. Foi constatado um total de 32 demolições nesse período. Destas, 20 foram, após a demolição, substituídas por uma edificação de 4 (quatro) ou mais pavimentos.

⁴² A caracterizar e estudar as funções e o papel dos agentes produtores do espaço urbano de uma forma geral.

O processo de verticalização ocorreu com a construção de edifícios em lotes vazios, mas parte dos edifícios foi construída em lotes ocupados por edificações antigas, sendo algumas de interesse de preservação.

Na década de 1980, houve sete demolições na zona central⁴³, sendo que destas apenas uma foi substituída por uma edificação de 4 (quatro) ou mais pavimentos. Verifica-se, assim, que o processo de verticalização sobre o patrimônio histórico ainda não se mostrava tão expressivo.

O processo de verticalização nos anos 1990, diferentemente da década anterior já começa a avançar de forma mais incisiva sobre o patrimônio de interesse cultural local. Enquanto na década anterior sete imóveis foram demolidos na zona central, nessa década foram constatadas 23 demolições de imóveis “antigos”. Destas, 11 foram substituídas por uma edificação de 4 (quatro) ou mais pavimentos após a demolição.

O processo de demolições e substituições por edificações de vários pavimentos nas vias Santa Rita e Gomes Barbosa, que teve início na década de 1990, é intensificado na década de 2000 (ver Figura 24).

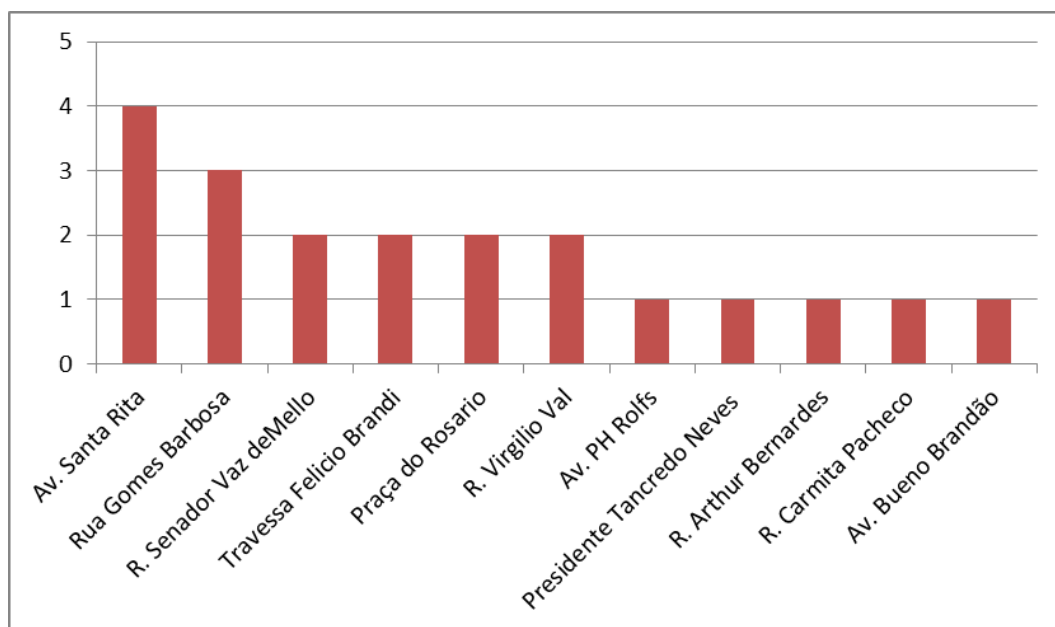


Figura 24 – Distribuição espacial das demolições por vias na zona central de Viçosa-MG na década de 2000. Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2013).

⁴³ Informações fornecidas pelo IPLAM – Instituto de Planejamento Municipal de Viçosa.

Neste contexto, durante o período de 1980 a 2012, foram contabilizadas um total de 62 (sessenta e duas) casas demolidas na zona central. Destas, 32 (trinta e duas) foram, após a demolição, substituídas por uma edificação de caráter multifamiliar com 4 (quatro) ou mais pavimentos. Outras 10 (dez) casas e 1 (uma) lanchonete, somando 11 (onze) edificações, foram demolidas mas ainda não foram substituídas por uma edificação vertical, mas certamente, estão a espera para serem verticalizadas. Destas, 8 (oito) são caracterizadas como terrenos vagos, 2 (duas) utilizadas como depósitos e 1 (uma) como estacionamento.

A Figura 25 mostra as oscilações no número de edificações demolidas no período de 1980 a 2012.

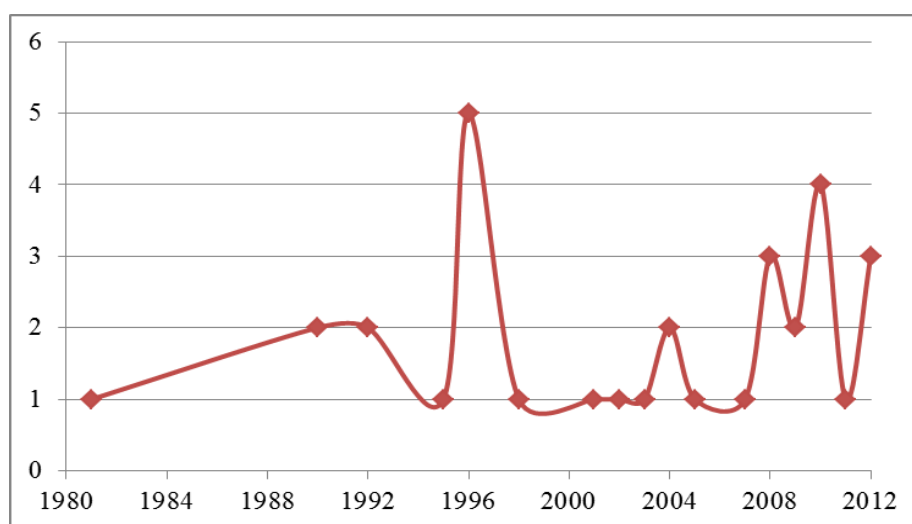


Figura 25 – número de edificações demolidas na zona central e que posteriormente, foram substituídas por edifícios multifamiliares (de 4 ou mais pavimentos). Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2012).

A Figura 25 mostra picos no número de demolições em meados da década de 1990 e, posteriormente, a partir de 2007, correspondendo também aos picos no número de construções. A análise da Figura 25 aponta que o processo de demolições de casas e a substituição por edifícios verticais se tornou mais acentuado a partir dos anos 2000, correspondendo também, à fase onde o processo de verticalização se mostrou em ascensão.

Mediante os dados coletados, foi possível analisar a distribuição espacial destas demolições ao longo do período de 1980 a 2012, na tentativa de verificar se

há correlações com os gráficos de distribuição espacial das localidades onde estão inseridas as edificações verticais (ver Figura 26).

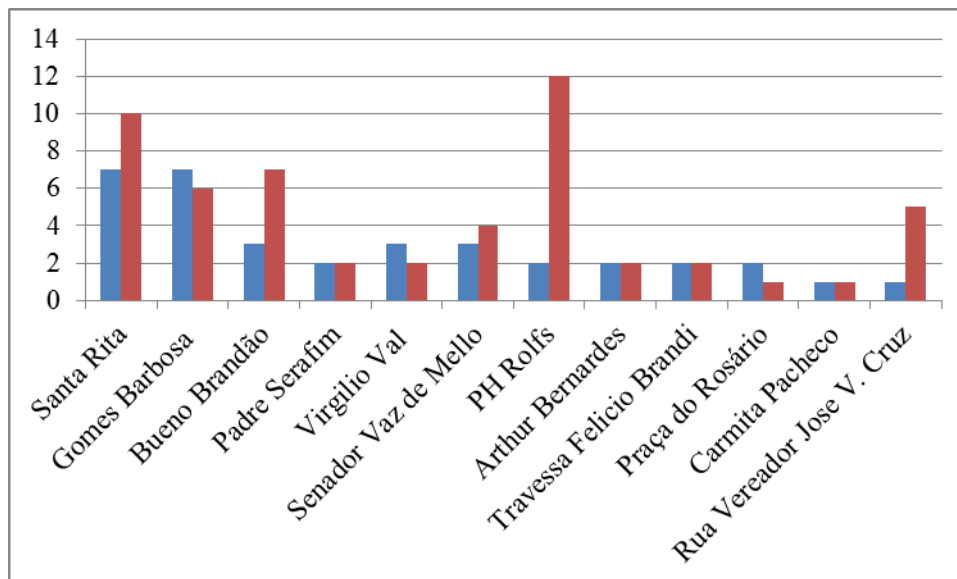


Figura 26 – Distribuição espacial das demolições que posteriormente foram substituídas por uma edificação vertical na zona central de Viçosa-MG desde a década de 1980 até os anos de 2012. Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa – IPLAM, elaborada pela autora (2013).

As barras em azul indicam o número de demolições que posteriormente foram substituídas por uma edificação vertical e as barras em vermelho representam o total de edificações verticais construídas nas vias indicadas durante o período de 1980 a 2012. É possível observar que as demolições na Av. Santa Rita e na Rua Gomes Barbosa coincidem com a intensificação do seu processo de verticalização, o que indica que esse processo ocorre sobre o patrimônio edificado. Da mesma forma que na Rua Virgílio Val, Rua Senador Vaz de Mello e Praça do Rosário. Outras vias, tais como: Rua Padre Serafim, Rua Arthur Bernardes, Trav. Felício Brandi e Rua Carmita Pacheco apresentaram um número de edificações verticais correspondente ao número de demolições, demonstrando que a verticalização nestas vias também ocorreu sobre o patrimônio edificado.

A Figura 27 também ilustra a distribuição das demolições substituídas por uma edificação vertical desde o período de 1980 a 2012.

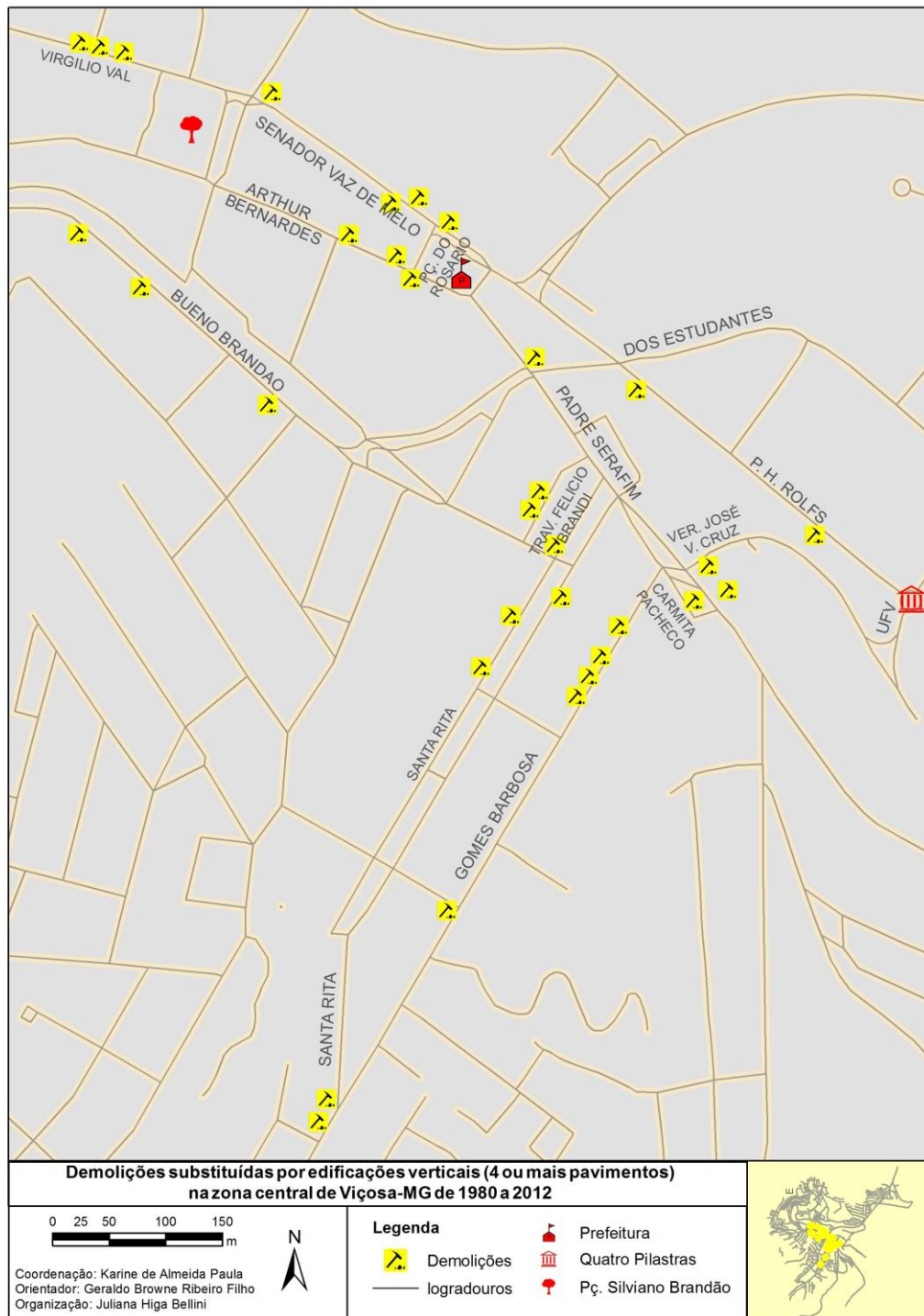


Figura 27. Demolições substituídas por edificações verticais (4 ou mais pavimentos) na zona central de Viçosa-MG de 1980 a 2012. Fontes: Base Cartográfica SAAE e iPLANUS – Engenharia e Sistemas (2009) – Edifícios: IPLAM (2012). Elaborado por Juliana Bellini. 2013

O expressivo número de demolições está relacionado com a alta demanda por imóveis na zona central e o número limitado de lotes ainda vazios. De acordo

com Carvalho (2004), o número limitado de lotes com grande potencial construtivo está relacionado ao próprio padrão fundiário típico de cidades do final do século XVIII, onde os lotes são caracterizados por serem muito estreitos e profundos, fazendo com que a oferta de terrenos adequados à verticalização seja baixa e eleve de forma circunstancial o preço do metro quadrado.

Nesse caso, a oferta limitada de lotes vagos e a alta demanda por eles são fatores que influenciam na opção dos promotores imobiliários por comprarem edificações mais “antigas”, pois geralmente estão localizadas em vias preferenciais de investimentos e em lotes relativamente grandes. Estes dados ajudam a explicar o significativo número de edificações antigas sendo demolidas, bem como os altos valores que têm sido pagos pelos imóveis ocupados ou não na zona central.

Outro elemento central nessa discussão, é o elevado valor dos lotes na zona central, que motivam os proprietários a venderem seus lotes ou trocarem por apartamentos no próprio edifício.

Constatou-se cerca de 32 lotes vagos na zona central no ano de 2012. Muitos destes lotes estão concentrados nas seguintes vias, como ilustra a Figura 28.

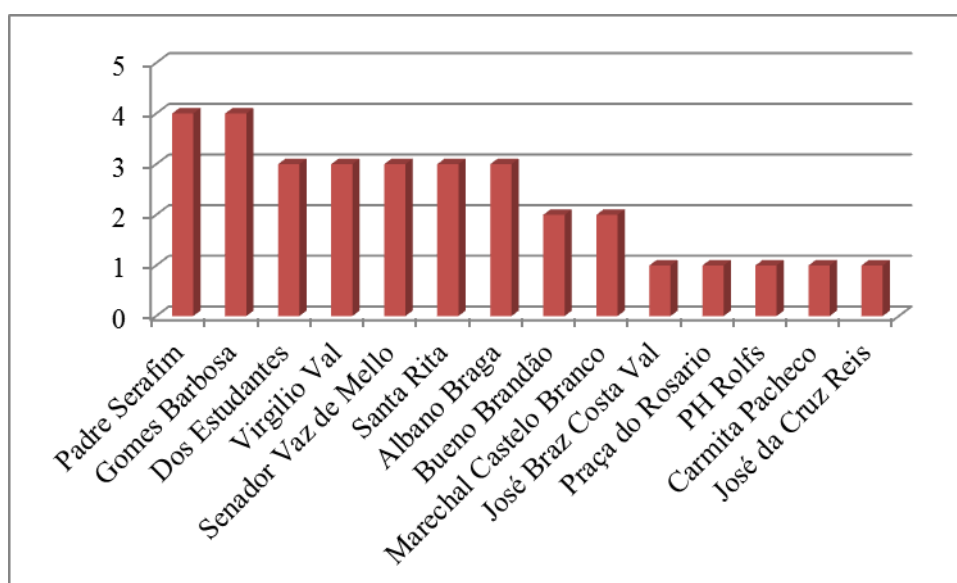


Figura 28. Espacialização dos terrenos vagos na zona central de Viçosa no ano de 2012. Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda (2012). Elaborada pela autora (2013).

Bomfim (2004) apresenta uma análise referente ao Centro Histórico de São Paulo e à vacância imobiliária das edificações ali existentes. Seu estudo teve como objeto imóveis edificados vazios, no entanto, é possível trazer para o debate algumas colocações da autora, que, de certa forma, se enquadrariam na análise de terras urbanas não ocupadas. Para Bomfim (2004, p. 40), “os imóveis permanecem vagos até a certeza da garantia do lucro possível”, dessa forma, é possível depreender que a vacância tende a ocorrer em função dos interesses que norteiam o capital imobiliário.

Referente a possíveis ações que visem reduzir o impacto da verticalização no patrimônio histórico da cidade, ou até mesmo, preservá-los, foram promulgadas duas leis na década de 2000, destinadas a preservar duas residências de caráter histórico: uma localizada na Avenida Bueno Brandão e a outra na Praça Emílio Jardim, onde foi utilizado o instrumento de transferência do direito de construir⁴⁴ na tentativa de preservar edifícios de valor histórico⁴⁵.

Diante da alta valorização dos imóveis na zona central e da dificuldade de tombar imóveis privados, tendo em vista as pressões dos empreendedores e a falta de apoio do poder público local, o Conselho de Patrimônio local propôs, como solução alternativa à demolição de edificações de valor histórico, a utilização do instrumento Transferência do Direito de Construir.

No entanto, este instrumento, que deveria ser aplicado em outras áreas da cidade mais propícias à verticalização, na tentativa de se preservar a integridade da paisagem onde está inserido o imóvel tombado, acabou por ser aplicado no mesmo terreno (RIBEIRO FILHO, 2010, p. 178). De acordo com essa perspectiva, essa “solução” atenderia os interesses dos empreendedores, que poderiam construir seu edifício, e do município, que teria o imóvel preservado.

⁴⁴ Este instrumento urbanístico é caracterizado e citado na Lei nº 1383/2000 que institui o Plano Diretor do Município.

⁴⁵ O instrumento denominado transferência do direito de construir, nos dizeres de Ribeiro (2010, p. 178), é considerado como uma tentativa de se compensar o proprietário de possíveis prejuízos econômicos gerados através do processo de tombamento de sua propriedade.

A primeira Lei data de 19 de novembro de 2003 com um edifício localizado na Praça Emilio Jardim n. 03 sob a Lei nº 1560. A segunda Lei data de 31 de outubro de 2006 sob o nº 1780 com o Edifício Dona Cora n. 254. Em ambas as edificações partes da construção histórica foi mantida e preservada, tendo a construção vertical erguida aos fundos da construção de caráter histórico como mostra a Figura 29 e 30.

Referente ao Edifício Dona Cora, foi autorizado ao proprietário do imóvel localizado transferir o seu potencial construtivo para o mesmo imóvel no mesmo endereço, podendo, inclusive, ser este potencial transformado em acréscimo de pavimentos acima do gabarito estipulado pela Lei nº 1420/2000.



Figura 29 – Fachada tombada do antigo hospital da cidade, na Praça Emílio Jardim, n. 03, com o edifício aos fundos. Fonte: Paula (2011).



Figura 30 – Residência histórica preservada na Av. Bueno Brandão, n. 54, com o edifício aos fundos. Fonte: Paula (2011).

Nesse caso, o processo de verticalização não deixou de avançar sobre os bens de caráter histórico. Ribeiro Filho (2010, p. 194) adverte para o fato de que as edificações, mesmo tombadas, foram dissimuladas, mediante o volume edificado construído no mesmo lote, bem como, pelas edificações do entorno.

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

Fortunato (2012), ao estudar o processo de verticalização na Mooca, denomina a preservação de partes do imóvel de “pseudo-preservação”, ao se referir a alguns galpões de caráter histórico sacrificados em nome da verticalização.

É necessário, contudo, realizar uma análise crítica a respeito da atuação dos promotores imobiliários em preservar a fachada ou boa parte da edificação,

verificando até que ponto tem havido, de fato, uma preocupação com a preservação do patrimônio histórico cultural e seu valor, ou se esta seria apenas mais uma alternativa de maximização dos terrenos, já tão escassos na zona central.

No trabalho de Fortunato (2012)⁴⁶ são elencados três paradoxos da verticalização e um deles diz respeito à alteração da paisagem e sua consequente percepção, rompendo com identidades locais. Tal paradoxo pode ser afirmado para o caso da zona central de Viçosa.

É importante destacar que, ao se permitir a construção de gabaritos mais altos, somente na zona central, mediante a implementação da Lei 1420/2000, foi estimulada a concentração de interesses imobiliários nesta área, causando um expressivo impacto na preservação do patrimônio histórico, formado por residências unifamiliares localizadas em terrenos onde o potencial construtivo se tornou muito atrativo para os promotores imobiliários (SANTOS; CARVALHO, 2010).

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa teve como objetivo geral analisar a produção do espaço urbano vertical na zona central de Viçosa-MG e sua variação espaço-temporal no período de 1980 a 2012. Especificamente visou compreender quais são as características do processo específico de urbanização da cidade de Viçosa-MG que levam ao processo de verticalização; identificar os agentes responsáveis pelos empreendimentos e analisar o papel que desempenham, suas estratégias e práticas socioespaciais no processo de produção de edifícios residenciais, mistos e comerciais na zona central; identificar o número de edifícios residenciais, mistos e comerciais construídos na zona central, verificando perfil, localização e número de pavimentos; e analisar as transformações das formas urbanas pré-existentes, como demolição/preservação de edificações de interesse cultural e transformações nos usos, com vistas à verticalização.

⁴⁶ Fortunato (2012) elencou três paradoxos da verticalização ao estudar a relação do processo de verticalização e o patrimônio histórico na Mooca-SP.

A zona central de Viçosa caracteriza-se por possuir vários atributos típicos dos centros de cidade no Brasil, como concentração de comércio e serviços, de infraestruturas urbanas e de serviços urbanos, mas possui um diferencial importante, que a torna singular em relação a outras cidades: ela faz fronteira com a UFV. Assim, residir ou trabalhar na zona central significa residir ou morar próximo à UFV, e, conseqüentemente, próximo ao principal pólo gerador de atividades e emprego na cidade. Significa também morar ou trabalhar próximo a um “parque urbano”, tendo em vista que seu campus é utilizado pela população local como tal, em razão de sua alta qualidade físico-ambiental e paisagística.

Tendo em vista a proximidade entre o campus da UFV e a zona central, essa área sofre o impacto direto dos planos de expansão da Universidade, como pode constatar essa pesquisa. A expansão da UFV, traduzida no aumento do número de cursos de graduação e pós-graduação, e, conseqüentemente, na ampliação do número de vagas, bem como na contratação de novos professores e servidores, gera imediatamente nova demanda por imóveis na zona central. Há uma tendência dessa nova população que se muda para Viçosa de procurar local próximo à Universidade para morar, fato que gera uma expectativa e movimentação no mercado imobiliário e, ao mesmo tempo, contribui para valorizar a área. A alta demanda e a oferta limitada de lotes na zona central têm inflacionado esse mercado, o que faz com que os promotores imobiliários busquem tirar o máximo proveito desses lotes, sendo a verticalização a principal implicação desse processo.

A pesquisa constatou que nesse processo de verticalização, o poder público local tem exercido papel fundamental, principalmente através da legislação urbanística. Desde a entrada em vigor do Código de Obras de 1956 – principal norma para ordenamento do território local, naquela época – o poder público é condescendente com a verticalização, ao admitir a construção de edifícios de até oito pavimentos. O Código de Obras de 1979, que substituiu o anterior, favorecia ainda mais o processo de verticalização ao permitir a construção de edifícios de até 15 pavimentos.

A Lei n. 1420/2000, que passou a ser o principal instrumento de ordenamento do território a partir de 2000, restringiu o gabarito na zona central para 10 pavimentos, mas logo passou a sofrer modificações, revelando o interesse do setor imobiliário na diminuição de restrições construtivas, na tentativa de se alcançar uma maximização na ocupação dos terrenos e angariar maiores lucros. Verifica-se, dessa forma, uma sintonia de propósitos e interesses entre os promotores imobiliários e o poder público local no processo de produção do espaço urbano vertical na zona central da cidade. A legislação favorável à verticalização também foi decisiva para que o processo de urbanização da zona central ocorresse de forma verticalizada.

Uma constatação importante percebida pela pesquisa, foi a presença de um grupo de agentes atuantes no mercado caracterizado pelos investidores, e que contribuem para o processo de verticalização. Nesse caso, não participam da construção, preferem comprar o imóvel “na planta”, quando esperam por maior valorização, ou mesmo compram durante a construção. A preferência é por imóveis novos e o objetivo principal é vender, quando o imóvel estiver finalizado, ou alugar. O papel do investidor foi fundamental para que os empreendedores produzissem edifícios verticais em grande escala. Até a década de 2000, a maioria dos investidores era oriunda da própria cidade de Viçosa. A partir da década de 2000, no entanto, com o aquecimento do mercado imobiliário, a notícia sobre as possibilidades de altos lucros extrapolou as fronteiras do município e investidores de outras cidades próximas passaram também a adquirir imóveis na zona central.

A pesquisa constatou também, que as políticas do governo federal de incentivo ao setor imobiliário, tais como as facilidades de crédito habitacional aos consumidores e aos construtores, e a própria conjuntura econômica nacional contribuíram para impulsionar significativamente a produção de imóveis e o processo de verticalização.

A investigação observou que houve mudanças no padrão dos apartamentos localizados na zona central. Apartamentos de três quartos, geralmente ocupados por famílias, construídos nas décadas de 1960, 1970, 1980 e 1990, foram cedendo lugar, após a década de 2000, à construção de apartamentos

tipo quitinete, quarto e sala e dois quartos, para atender à crescente demanda dos estudantes. Dessa forma, esse perfil de oferta e demanda prevalecente até a década de 1990 alterou-se a partir dos anos 2000.

A produção acentuada de edifícios verticais, principalmente edifícios de um e dois quartos após a década de 2000, levou a uma saturação do mercado e à retração dos investidores. Essa saturação levou os promotores imobiliários, principalmente aqueles que já são “tradicionais” na cidade, a buscar outras estratégias para se manterem no mercado de imóveis, a partir dos anos de 2012, com a construção de edifícios com três e quatro quartos e mais de duas vagas na garagem e edifícios comerciais, a partir da constatação de demandas em potencial por estes tipos de imóveis. Essa mudança de estratégia dos promotores imobiliários para se manterem no mercado de imóveis se dá em função de uma demanda em potencial, e conseqüentemente, indica também, um novo público demandante de imóveis na zona central. A diferenciação na produção de imóveis verticais, de acordo com a demanda, se mostra então, como uma das estratégias dos promotores imobiliários para se manterem no mercado de imóveis na zona central de Viçosa.

Nesse processo de rápida transformação da zona central da cidade, o patrimônio histórico e cultural está sendo significativamente afetado. Na área concentravam-se a maioria dos imóveis de interesse de preservação cultural. Esses imóveis foram sendo demolidos ao longo dos anos para dar lugar a grandes e “modernos” edifícios. Metade do número de edificações demolidas na zona central foi, posteriormente, substituída por uma edificação vertical. As justificativas para este fato seriam: oferta limitada de lotes na zona central, somado à alta demanda por moradia, à localização estratégica das edificações “antigas” (em vias preferenciais de investimentos e próximas à UFV), às dimensões favoráveis dos lotes onde as edificações “antigas” estão construídas e ao alto preço oferecido aos imóveis “antigos”, que fazem com que o valor de troca prevaleça sobre o valor de uso.

Em síntese, a análise indicou que o processo de verticalização na zona central de Viçosa é permeado por interesses e conflitos distintos, levando a disputas entre os agentes responsáveis pela produção do espaço.

Por um lado, verifica-se uma confluência de interesses dos principais agentes responsáveis pela produção do espaço urbano – proprietários de terrenos, empresários do ramo da construção civil, imobiliárias e investidores – que, aliados ao Estado, formatam as condições favoráveis ao processo de verticalização. Dessa forma, observa-se a prevalência dos interesses do capital imobiliário, primeiramente, na definição tanto do modo de morar na zona central da cidade, quanto do perfil dos moradores, visto que nem todos têm renda suficiente para pagar por um imóvel na zona central. No que diz respeito ao modo de morar, o setor imobiliário implanta na cidade um padrão de moradia, que até então era típico apenas das médias e grandes cidades. A oferta de moradias tem se restringido a apartamentos e, mesmo assim, com tipologias limitadas a apartamentos de quarto e sala, quitinetes, *flats* e *lofts*, onde o usuário tem pouca ou nenhuma condição de escolha, visto que, de um modo geral, o programa de necessidades é subdimensionado, as dimensões dos apartamentos atendem apenas ao mínimo exigido pela legislação e são vendidos mobiliados.

A pesquisa apontou o atrelamento do processo de urbanização de Viçosa à expansão da UFV, bem como a simultaneidade temporal e espacial entre esses processos e o fenômeno da verticalização. Nesse sentido, fazendo-se uma comparação com os estudos realizados por Ramires (1998b), pode-se concluir que a verticalização representa a própria identidade do processo de urbanização de Viçosa, deixando explícitas na paisagem urbana, as marcas dos interesses dos agentes que constroem a cidade.

4. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. Formas de financiamento do acesso a terra e funcionamento do mercado fundiário-imobiliário: um ensaio com base na noção de regime urbano. **Cadernos IPPUR**, ano XV, n. 2, ago/dez. 2001, ano XVI, n. 1, p.179-205, jan/jul. 2002.

_____, Pedro. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR**, vol. 3, p. 47-70, dez. 1989.

_____, Pedro. A cidade com-fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, p. 25 – 54, nov. 2007a.

_____, Pedro. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007b.

ANITELLI, Felipe; TRAMONTANO, Marcelo. Construir, legislar, burlar: edifícios de apartamentos em São Paulo, 1920 – 1957. **Arquitextos** [Online], São Paulo, ano 12, Vitruvius, mar. 2012. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.142/4268>> Acesso: 22 mar. 2013.

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

BOMFIM, Valéria Cusinato. O Centro Histórico de São Paulo: a vacância imobiliária, as ocupações e os processos de reabilitação urbana. **Cadernos Metrópole**, n. 12, p. 27–48, jul/dez 2004.

BONDUKI, Nabil. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: uma revisão histórica e novas perspectivas no Governo Lula**. Disponível em: <<http://www.historiaestudio.com.br/wp-content/uploads/2012/10/Deficit-Habitacional-II.pdf>>. Acesso: 20 mar. 2013.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2007a.

_____, Adriano. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrópole**, 18, p. 15–38, jul/dez. 2007b.

CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei n  312/1979 de setembro de 1979. Institui o Código de Obras do Município de Viçosa – MG.

CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei n  391/1983. Suspende e altera dispositivos do Código de Obras de 1979.

CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei n  1420/2000 de dezembro de 2000. Institui a Lei de Uso e Ocupa o do Solo no Município de Viçosa-MG.

CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei n  1506/2002 de setembro de 2002. Suspende e altera dispositivos da Lei 1420/2000.

CÂMARA MUNICIPAL DE Lei n  1560/2003 de novembro de 2003. Autoriza o Uso da Transferência do Direito de Construir.

CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei n  1663/2005 de junho de 2005. Suspende e altera dispositivos da Lei 1420/2000.

CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei n  1752/2006 de junho de 2006. Suspende e altera dispositivos da Lei 1420/2000.

CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei n  1766/2006 de setembro de 2006. Suspende e altera dispositivos da Lei 1420/2000.

CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei n  1780/2006 de outubro de 2006. Autoriza a transferência do potencial construtivo nos termos da Lei n  1.383/2000 e dá outras providências.

CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei n  2136/2011 de maio de 2011. Suspende e altera dispositivos da Lei 1420/2000.

CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei nº 2139/2011 de maio de 2011. Suspende e altera dispositivos da Lei 1420/2000.

CAMPOS, Paola Rogedo. O preço da terra urbana e moradia de baixo custo. In. MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura (orgs.). **Estado e Capital Imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011. p. 63-79.

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

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In. MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura (orgs.). **Estado e Capital Imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011. p. 81-104.

CARLOS, Ana Fani A. Da “organização” a “produção” do espaço no movimento do espaço geográfico. In. CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação B. (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. p. 53-73.

_____, Ana Fani A. **A cidade: o homem e a cidade, a cidade e o cidadão, de quem é o solo urbano?** São Paulo: Contexto, 1992.

_____, Ana Fani. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2008.

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

CARVALHO, Aline Werneck B. de; OLIVEIRA, Lívia Faria de. Habitação e verticalização numa cidade universitária: o caso de Viçosa-MG. **Arquitextos** [Online], São Paulo, ano 9, Vitruvius, set. 2008. Disponível em:

<<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/09.100/112>>. Acesso: 22 mar. 2013.

CASARIL, Carlos C.; TOWS, Ricardo L.; MENDES, César M. Arranha-céus: evolução e materialidade na urbanização mundial. **Arquitextos**, [Online], São Paulo, ano 12, Vitruvius, jun. 2011. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3947>>. Acesso: 22 mar. 2013.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4ª ed. São Paulo: Ática, 2000.

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

COSTA, Heloisa Soares de M.; MENDONÇA, Jupira Gomes de. Breve trajetória acerca da dinâmica imobiliária urbana. In. MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura (orgs.). **Estado e Capital Imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. p. 7-14.

CRESWELL, John W. **Projeto de pesquisa: métodos qualitativos, quantitativos e misto**. 3 ed. Porto Alegre: Artmed, 2010.

FERNANDES, Ana C.; NEGREIROS, Rovena. Desenvolvimento econômico, divisão do trabalho e mudanças na rede urbana brasileira: do desenvolvimentismo ao plano real. In. FERNANDES, Edesio; VALENÇA, Marcio M. (org). **Brasil Urbano**. Rio de Janeiro: Mauad, 2004. p. 25-56.

FORTUNATO, Ivan. Mooca, ou como a verticalização devora a paisagem e a memória de um bairro. **Arquitextos**, São Paulo, ano 12, Vitruvius, jan. 2012. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.140/4189>> Acesso: 22 mar. 2013.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 1989.

GOMES, Eduardo Rodrigues. **A geografia da verticalização litorânea em Vitória**: o bairro Praia do Canto. Vitória: GSA/PMV, 2009.

GOMES, Romeu. Análise e interpretação de dados de pesquisa qualitativa. In. MINAYO, Maria Cecília de S (org); DESLANDES, Suely Ferreira; GOMES, Romeu. **Pesquisa social**: teoria, método e criatividade. 31 ed. Petrópolis: Editora Vozes, 2012. p. 79-107.

GOMIDE, Débora Oliveira; CARVALHO, Aline Werneck Barbosa de; RIBEIRO FILHO, Geraldo Browne. **A produção privada da habitação vertical em Viçosa – MG no período de 1990 – 2007**: a construção do espaço urbano a partir da lógica imobiliária. Viçosa – MG, Relatório de Pesquisa, 2008.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HERMANN, Bruno M; HADDAD, Eduardo A. Mercado imobiliário e amenidades urbanas: a view through the window. **Estudos Econômicos**, São Paulo, v. 35, n. 2, p. 237-269, jul 2005.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Censo Demográfico e Contagem da População. – SIDRA. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/tabela/listabl.asp?z=cd&o=5&i=P&c=3107>>. Acesso em: 10 maio 2013.

LEFEBVRE, Henri. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Ática, 1991.

LEMOS, Carlos A. **A casa brasileira**. 2ªed. São Paulo: Contexto, 1996.

_____, Carlos A. O apartamento. In _____. **Cozinhas, etc**. São Paulo: Perspectiva. 1976. p. 157 – 166.

LOWER SAHR, Cicilian Luiza. **Dimensões da análise da verticalização**: exemplo da cidade média de Ponta Grossa/PR. Revista de História Regional 5 (1), p. 9- 36, 2000. Disponível em: <<http://www.revistas2.uepg.br/index.php/rhr/article/viewFile/2094/1575>>. Acesso em: 12 mar. 2012.

MACHADO, José R.; MENDES, César M. O centro de Maringá e sua verticalização. **Boletim de Geografia**, ano 21, n. 1, p. 59-84, 2003.

MAGALHÃES, Felipe Nunes Coelho; TONUCCI FILHO, João Bosco Moura; SILVA, Harley. Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In. MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. **Estado e Capital Imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011. p. 17-40

MARCUSE, Peter; van KEMPEN, Ronald. *Globalizing cities: a new spatial order?* Oxford: Blackwell Publishers. 2000

MARICATO, Ermínia. Planejamento para a crise urbana no Brasil. In _____ . **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2008. p. 47-124.

_____, Ermínia. MetrÓpole legislação e desigualdade. **Estudos avançados**, v.17, n. 48, p.151-166. 2003.

_____, Ermínia. Urbanização na periferia do mundo globalizado – metrópoles brasileiras. **São Paulo em perspectiva**, 14 (4) 2000a.

_____, Ermínia. **MetrÓpole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e Violência**. 1995. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_metrperif.pdf>. Acesso: 8 mar. 2012.

_____, Ermínia. O Ministério das Cidades e a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. Ipea. **Políticas sociais – acompanhamento e análise**, 12, p. 211 – 220, fev. 2006. Disponível em:<http://www.ipea.gov.br/sites/000/2/publicacoes/bpsociais/bps_12/ensaio2_ministerio.pdf>. Acesso: 22 jan. 2013.

_____, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In. ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000. p. 121-192.

MARICATO, Ermínia; FERREIRA, João Sette W. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? **Laboratório de habitação e assentamentos humanos – FAU/USP**. Disponível em

<http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/ferreira_operacoesurbanasconsorc.pdf>. Acesso: jun. 2013.

MAUTER, Yvone. A periferia como fronteira de expansão do capital. In. DEAK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (orgs). **O processo de urbanização no Brasil**. 2 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010.

MENDES, César Miranda. A indústria do solo, o capital e a verticalização. **GEOSUL**, n. 16, ano VIII, p. 37 – 45, jul/dez. 1993.

MINAYO, Maria Cecília de S. Trabalho de campo: contexto de observação, interação e descoberta. In. MINAYO, Maria Cecília de S (org); DESLANDES, Suelly Ferreira; GOMES, Romeu. **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. 31 ed. Petrópolis: Editora Vozes, 2012. p. 61-77

OLIVEIRA, Livia Faria; CARVALHO, Aline Werneck Barbosa de. **Novos modos de morar: um estudo da evolução do edifício residencial multifamiliar em Viçosa – MG, a partir da década de 1970**. Viçosa – MG, Relatório de Pesquisa, 2006. 123p.

RAMIRES, Júlio Cesar de L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação**. 345 p. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo. São Paulo. 1998a.

_____, Júlio Cesar de L. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, v. 16, n. 1, p. 97-105, 1998b.

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

_____, Júlio Cesar de L. Prefácio. In _____ GOMES, Eduardo Rodrigues. **A geografia da verticalização litorânea em Vitória: o bairro Praia do Canto**. Vitória: GSA/PMV, 2009. p. 9-11.

RAMIRES, Júlio César de L.; GOMES, Eduardo Rodrigues. Verticalização litorânea: uma análise preliminar. **Geografares**, nº 3, p. 91 – 107, jun. 2002.

RELPH, Edward. Estilos antigos e formas novas na arquitetura: 1880 – 1930. In. _____ **A paisagem urbana moderna**. Lisboa/Portugal: Edições 70, 1987.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ, 1997.

_____, Luiz Cesar de Q. Notas sobre a renda da terra. **Cadernos PUR/UFRJ**, ano I, n. 1, p. 18-23, jan/abr. 1986.

_____, Luiz César de Q. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In. RIBEIRO, Luiz Cesar de Q.; VETTER, David M.; MASSENA, Rosa Maria R.; PESSOA, Alvaro. **Solo urbano**: tópicos sobre o uso da terra. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982. p. 29-47.

RIBEIRO FILHO, Geraldo Browne. **A formação do espaço construído**: cidade e legislação urbanística em Viçosa, MG. 243 p. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro. 1997.

_____, Geraldo Browne. Transformações morfológicas na avenida Bueno Brandão em Viçosa (MG): preservação versus verticalização. In. CAVALLAZZI, Rosângela Lunardelli; RIBEIRO, Cláudio Rezende (orgs). **Paisagem Urbana e Direito à Cidade**. Rio de Janeiro: Editora PROURB, 2010. p. 175-196.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1997.

ROLNIK, Raquel. Para além da lei: legislação urbanística e cidadania (São Paulo 1886 – 1936). In. SOUZA, M. A. et all. **Metrópole e Globalização** – conhecendo a cidade de São Paulo. São Paulo: CEDESP. 1999. p. 102 – 129.

_____, Raquel. São Paulo, um século de regulação urbanística: para quem, para que? **Cadernos IPPUR**, ano XI, n.1 e 2, p.131-162, 1997.

SÁNCHEZ, Fernanda. A cidade-mercadoria: produção do espaço e a lógica cultural nos processos de renovação urbana. In. _____. **A reinvenção das cidades para um mercado mundial**. Chapecó, SC: Argos, 2010. p. 41-135

SANT'ANNA, Maria Josefina G. Dinâmica socioespacial, habitação e família na metrópole do Rio de Janeiro. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n.4, p. 135 – 158, 1999.

SANTOS, Flávia Pimenta A. dos; CARVALHO, Aline Werneck Barbosa de. Influência da legislação urbanística no processo de verticalização em Viçosa-MG, no período de 2000 a 2008. 99 p. **Relatório de Pesquisa** – Universidade Federal de Viçosa. Viçosa-MG. 2010.

SILVA, Luís Otávio da. A constituição das bases para a verticalização na cidade de São Paulo. **Arquitextos** [Online], São Paulo, ano 7, Vitruvius, jan. 2007. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.080/280>>. Acesso: nov. 2012.

SILVA, Carlos Alberto F. O capital incorporador e a segregação social do espaço urbano. **Boletim Goiano de Geografia**, v. 12, n. 1, p. 53-63, jan/dez. 1991.

SHIMBO, Lucia Zanin. Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação social de mercado. In. MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura (orgs.). **Estado e Capital Imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011. p. 41-62.

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

SMOLKA, Martim Oscar. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos PUR**, ano III, n. 1, p. 41-78, jan/abr. 1987

_____, Martim Oscar. A expansão da demanda efetiva por imóveis novos. **Cadernos PUR/UFRJ**, ano IV, n. 1, p. 55-61, dez. 1990.

SOMEKH, Nádia, GAGLIOTTI, Guilherme. Metrópole e verticalização em São Paulo: exclusão e dispersão. In. Encontro da Associação Nacional de Programas de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 15, 2013, Recife. **Anais...** Recife, 2013, p. 1 – 17.

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

_____. Nádía. Trinta anos de urbanismo em São Paulo: teoria e ação. **Arquitextos** [Online], São Paulo, ano 12, *Arquitextos*, Vitruvius, abr. 2012. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.143/4324>>. Acesso: nov. 2012.

SOUZA, Maria Adélia A. de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: HUCITEC, EDUSP, 1994.

STEPHAN, Ítalo. Plano Diretor de Viçosa: avanços e limitações. **Arquitextos** [Online], São Paulo, ano 07, *Vitruvius*, nov. 2006. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.078/300>>. Acesso: mar. 2013.

TRAMONTANO, Marcelo. Novos modos de vida, novos espaços de morar: São Paulo, Paris, Tokyo. **IV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo**, v. 4, n. 4, p. 974 – 980, 1996

_____, Marcelo. Apartamentos, arquitetura e mercado: estado das coisas. In. **Oficina verticalização das cidades brasileiras**, 2006, São Paulo. Verticalização das cidades brasileiras, p. 1 – 10, 2006a. Disponível em: <<http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html>>. Acesso: jan. 2012.

_____, Marcelo. Apartamento em São Paulo. **AU – Arquitetura e Urbanismo**, v.?, p. 68–71, abr. 2006b.

VAZ, Lilian Fessler. Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos – a modernização da moradia no Rio de Janeiro. **Análise social**, v. XXIX, ano 3, p. 581–597, 1994.

VILLA, Simone Barbosa. Mercado imobiliário e edifícios de apartamentos: produção do espaço habitável no século XX. **Arquitextos** [Online], São Paulo, ano 7, *Vitruvius*, nov. 2006. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.078/297>>. Acesso: nov. 2012.

VILLA, Simone B.; TRAMONTANO, Marcelo. Apartamento metropolitano: evolução tipológica. **Seminário de História da Cidade e do Urbanismo – SHCU**, v. 6, n. 3, p. 1-7, 2000.

VILLAÇA, Flávio. A terra como capital (ou a Terra – Localização). In_____. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel. 2012. p. 28-39

_____, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In. DEAK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (orgs). **O processo de urbanização no Brasil**. 2 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010. p. 169-243

_____, Flávio. A terra urbana. In_____. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global Editora, 1986. p. 115 - 120

ZACCHI, Raquel Callegario. Processo de verticalização da área central da cidade de Viçosa-MG (1970 – 2007). 116f. **Monografia** (Bacharelado em Geografia) – Curso de Geografia, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Viçosa (MG), 2009.