

ANA CRISTINA DE SOUZA MARIA

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA ZONA SUL DE VIÇOSA-MG:  
EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS NA BACIA DO RIBEIRÃO SÃO  
BARTOLOMEU

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  
2016

**Ficha catalográfica preparada pela Biblioteca Central da Universidade  
Federal de Viçosa - Câmpus Viçosa**

T

M332p  
2016

Maria, Ana Cristina de Souza, 19-  
A produção do espaço urbano da zona sul de Viçosa-MG :  
empreendimentos horizontais na bacia do ribeirão São  
Bartolomeu / Ana Cristina de Souza Maria. – Viçosa, MG, 2016.  
xiv, 123f. : il. (algumas color.) ; 29 cm.

Inclui anexos.

Inclui apêndices.

Orientador: Ítalo Itamar Caixeiro Stephan.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Viçosa.

Referências bibliográficas: f.107-112.

1. Planejamento urbano - Viçosa (MG). 2. Crescimento urbano - Viçosa (MG). 3. Administração imobiliário. 4. São Bartolomeu, Ribeirão, Bacia - Viçosa (MG). I. Universidade Federal de Viçosa. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. II. Título.

CDD 22. ed. 711.4098151

ANA CRISTINA DE SOUZA MARIA

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA ZONA SUL DE VIÇOSA-MG:  
EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS NA BACIA DO RIBEIRÃO SÃO  
BARTOLOMEU

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: 12 de agosto de 2016.

---

Geraldo Browne Ribeiro Filho

---

James Jackson Griffith

---

Wagner Barbosa Batella  
(Co-orientador)

---

Ítalo Itamar Caixeiro Stephan  
(Orientador)

Ao meu pai José Antônio, a  
minha mãe Geralda Cecília e ao meu  
irmão Arthur Henrique,  
com muito amor.

*Sou eu que vou seguir você  
Do primeiro rabisco  
Até o be-a-bá.  
Em todos os desenhos  
Coloridos vou estar  
A casa, a montanha  
Duas nuvens no céu  
E um sol a sorrir no papel*

*Sou eu que vou ser seu colega  
Seus problemas ajudar a  
resolver  
Te acompanhar nas provas  
Bimestrais, você vai ver  
Serei, de você, confidente fiel  
Se seu pranto molhar meu papel*

*Sou eu que vou ser seu amigo  
Vou lhe dar abrigo  
Se você quiser  
Quando surgirem  
Seus primeiros raios de mulher  
A vida se abrirá  
Num feroz carrossel  
E você vai rasgar meu papel*

*O que está escrito em mim  
Comigo ficará guardado  
Se lhe dá prazer  
A vida segue sempre em frente  
O que se há de fazer*

*Só peço, a você  
Um favor, se puder  
Não me esqueça  
Num canto qualquer*

Toquinho

## AGRADECIMENTOS

Felicidade é o sentimento que toma conta do meu coração ao redigir este texto. Há sete anos saí de Candeias-MG, com o coração cheio de sonhos e coragem, para estudar em Viçosa, “fim de mundo” (ou começo, em uma perspectiva de escala), e viver uma oportunidade que não apareceria duas vezes. Ao chegar, não imaginava o que o futuro me reservava, já que era apenas uma menina que nunca havia ficado longe dos pais. Inúmeros foram os desafios até aqui, contudo, encarados com muito trabalho, muita persistência e determinação. Agora é o momento de agradecer a pessoas queridas, que foram ponte durante esta travessia.

Em primeiro lugar, agradeço a Deus por mais uma etapa vencida, por me dar saúde e sabedoria para alcançar meus objetivos. Sinto-me abençoada por todas as oportunidades recebidas em minha vida e te peço, Senhor, que fortaleça a minha fé.

Ao meu amigo e orientador, professor doutor Ítalo Stephan, obrigada pela confiança e pelo apoio à minha pesquisa, desde o momento em que aceitou orientar-me ainda na graduação. Gratidão pelas conversas esclarecedoras, pelo otimismo, pela paciência e tranquilidade, condições que foram fundamentais para o desenvolvimento desta dissertação. Aqui, expresso o reconhecimento pela oportunidade de compor a equipe de trabalho de dois planos diretores, e por sempre me colocar à frente de diversas atividades acadêmicas, que contribuíram para minha formação enquanto pesquisadora.

Ao professor doutor Wagner Batella, meu co-orientador, agradeço pela atenção, ajuda nas correções desde o projeto e pelas indicações das leituras geográficas que alavancaram os rumos desta pesquisa. Agradeço pela amizade e pelo convite para integrar a ReCiMe (Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias). A vocês dois, minha gratidão. Que Deus os ilumine e coloque pessoas boas em seus caminhos como os colocou no meu.

À Universidade Federal de Viçosa pela formação acadêmica em nível de graduação e pós-graduação (mestrado), por meio de seus docentes e técnicos.

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pelo financiamento da pesquisa, com a concessão da bolsa de estudos.

À professora doutora Aline Werneck, em especial, por assegurar minha

matrícula no mestrado, enquanto cursava o último semestre da graduação. Sem o seu parecer positivo eu não estaria aqui, concluindo este importante momento da minha vida.

À coordenação do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo por atender todas as solicitações, e ao secretário Coutinho, por resolver todas as pendências possíveis e impossíveis, sempre com bom humor e dedicação. Aos demais professores vinculados ao programa, agradeço.

À saudosa turma V de mestrado, nobres colegas do grupo “Planejar”: Aletícia, Áurea Dayse, Osmar e Maressa, obrigada pelos momentos de aprendizagem e descontração que passamos juntos, por tornarem os dias mais agradáveis e “doces” na “casinha da pós”. Turma igual a nossa não existe, construímos uma bonita amizade, do mestrado para a vida. Tudo isso não teria o menor sentido sem vocês!

Aos colegas do LAURE (Laboratório de Estudos Urbanos, Regionais e Econômicos), grupo que tive a honra de fazer parte nos dois últimos semestres. Foi muito produtivo conviver com vocês e partilharmos nossas experiências.

Aos colegas de representação discente da Associação de Pós-Graduandos da UFV. O movimento estudantil não pode parar!

A todos que participaram da pesquisa de campo. Aos técnicos do IPLAM (Instituto de Planejamento do Município de Viçosa), que simpaticamente me atenderam.

Ao professor doutor Joel Gripp Jr. por disponibilizar a base cartográfica do município para elaboração dos mapas.

Aos professores doutores Geraldo Browne Ribeiro Filho e James Jackson Griffith por aceitarem gentilmente o convite para participar da banca examinadora.

Às amigadas que Viçosa me presenteou, e que não caberiam nestas páginas. E também aos amigos de Candeias, que superaram o tempo e a distância.

Por fim, nesta trajetória acadêmica e de vida não faltaram incentivos da minha família, por isso, obrigada pelo amor e apoio incondicional, mamãe Geralda e papai Toninho. Vocês que sempre me apoiaram nos momentos de dificuldade e vibram a cada conquista, o caminho é longo, que Deus me ajude a retribuir ao menos a metade de tudo que a senhora e o papai fizeram e fazem por mim. Ao meu *xodozinho* Arthur Henrique pela lealdade, amizade e pelo companheirismo.

Agradeço também aos demais familiares.

Ao Vinícius Sampaio Maciel, por me mostrar que a felicidade mora no amor. Você é muito especial para mim! Sou imensamente grata por tanto carinho, incentivo, tanta paciência e, acima de tudo, pela dedicação com a qual cuidou de mim nesses últimos anos. Obrigada pelos auxílios nos levantamentos de campo e por dedicar seu tempo aos materiais cartográficos.

A todos que me ajudaram nessa travessia, muito obrigada!

## SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS.....	viii
LISTA DE TABELAS.....	x
RESUMO.....	xi
ABSTRACT.....	xiii
INTRODUÇÃO.....	1
Notas Metodológicas .....	9
CAPÍTULO 1 – SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEUS AGENTES .....	13
1.1. A construção de um conceito: o espaço urbano.....	13
1.2. O papel do Estado .....	18
1.3. O mercado imobiliário .....	20
1.4. Valor da terra.....	21
1.5. Expansão urbana.....	24
1.6. A questão urbano / ambiental .....	27
CAPÍTULO 2 – O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE VIÇOSA.....	30
2.1. Gênese e evolução urbana do município .....	30
2.2. Características gerais: tecido urbano e população.....	37
2.3. A política municipal de planejamento urbano .....	42
2.3.1. <i>O Plano Diretor de Viçosa</i> .....	45
2.3.2. <i>Legislação Urbanística</i> .....	49
2.3.3. <i>O Código de Meio Ambiente</i> .....	59
2.4. O ensino superior: um agente transformador do espaço urbano viçosense .....	60
2.5. Os agentes imobiliários e sua atuação .....	66
2.5.1. <i>A produção dos espaços verticais</i> .....	67
2.5.2. <i>A produção dos espaços horizontais</i> .....	70
CAPÍTULO 3 – EXPANSÃO URBANA PARA AS ÁREAS RURAIS .....	74
3.1. A bacia hidrográfica do São Bartolomeu .....	74
3.2. Da área rural para a área urbana.....	76
3.3. A questão hídrica.....	82
3.4. Tentativas de expansão urbana .....	86
3.4.1. <i>Parcelamentos irregulares</i> .....	90
3.4.2. <i>Um estudo de caso</i> .....	97
3.5. Diretrizes para ocupação da bacia e vetores de expansão urbana.....	102
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	105
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	107
ANEXO I.....	114
ANEXO II .....	115
APÊNDICE I .....	116
PESQUISA EMPÍRICA - ROTEIRO DE ENTREVISTAS .....	116

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Localização do município de Viçosa-MG. ....	1
Figura 2 – Viçosa, vista do campus da UFV.....	3
Figura 3 - Em primeiro plano o campus da UFV, ao fundo a área central.....	4
Figura 4 – Delimitação da área central, UFV e área de estudo.....	5
Figura 5 – Delimitação da área de estudo.....	7
Figura 6 – Vista geral do município em 1898. ....	32
Figura 7 – Início das obras da ESAV, 1922.....	33
Figura 8 – Vista parcial da ESAV, 1930. ....	33
Figura 9 – Vista parcial de Viçosa, em 1938. ....	34
Figura 10 – Vista parcial da UREMG, anos 60. ....	35
Figura 11 – Linha do tempo a partir da instalação da ESAV. ....	36
Figura 12 – Evolução urbana da cidade de Viçosa .....	39
Figura 13 – Conjunto Habitacional Benjamin José Cardoso. ....	40
Figura 14 – Zoneamento do território municipal, definido pela Lei 1.420/2000. ....	51
Figura 15 – Condomínio Vertical Ecolife. ....	55
Figura 16 – Vista parcial da área central, 1996. ....	68
Figura 17 – Vista parcial da área central, 2016. ....	68
Figura 18 – Rua dos Estudantes, intensa verticalização. ....	69
Figura 19 – Rua dos Estudantes (Fundos).....	69
Figura 20 – Lançamento de esgotos e construções na calha do ribeirão.....	75
Figura 21 – Verticalização ao longo das margens do ribeirão.....	76
Figura 22 – Casa da Fazenda Antuérpia Mineira .....	77
Figura 23 – Vista da Fazenda Antuérpia, século XIX. ....	77
Figura 24 – Casa da Fazenda Deserto, final século XIX vista da fachada.....	78
Figura 25 – Vista lateral da Fazenda Deserto. ....	79
Figura 26 – Ribeirão São Bartolomeu .....	79
Figura 27 – Fazenda Almiro Paraíso .....	80
Figura 28 – Reunião da Associação Comunitária do Paraíso. ....	81
Figura 29 – Logotipo da Associação Comunitária do Paraíso.....	81
Figura 30 – Matérias de jornais locais e audiência pública. ....	81
Figura 31 – Parcelamento, Fazenda Antuérpia .....	91

Figura 32 – Abertura de Vias, Fazenda Antuérpia .....	91
Figura 33 – Obra para comércio, Fazenda Antuérpia .....	92
Figura 34 – Vista do parcelamento, Fazenda Antuérpia.....	92
Figura 35 – Primeiras edificações do Condomínio Cantagalo.....	93
Figura 36 – Entrada do Condomínio Cantagalo .....	93
Figura 37 – Principais loteamentos irregulares na bacia do São Bartolomeu .....	94
Figura 38 – Comercialização de terreno na comunidade Paraíso .....	95
Figura 39 – Lote comercializado por imobiliária, prox. do Condomínio Cantagalo .....	95
Figura 40 – Venda de lotes no Condomínio Cantagalo.....	96
Figura 41 – Condomínio rural Palmeiras do Paraíso.....	96
Figura 42 – Infraestrutura viária do Condomínio Monte Alto. ....	99
Figura 43 – Entrada do Condomínio Monte Alto .....	100
Figura 44 – Mapa de declividade do projeto do Condomínio Monte Alto .....	101
Figura 45 – Vias do Condomínio Monte Alto .....	102
Figura 46 – Terraços de infiltração .....	103
Figuras 47 e 48 – Caixas de captação de enxurradas e pequenas barragens.....	103
Figura 49 – Vetores de Crescimento. ....	104

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Perfil dos entrevistados – Fevereiro a Abril de 2016 .....	10
Tabela 2 – Evolução da população urbana e rural do município (1950-2010) .....	41
Tabela 3 – Alterações da Lei nº 1.420/00.....	53
Tabela 4 – Instituições de Ensino Superior em Viçosa. ....	63
Tabela 5 – Novos Cursos UFV pós-2000.....	63
Tabela 6 – Novos Cursos Reuni 2007.....	64
Tabela 7 – Novas Vagas Reuni 2007.....	65
Tabela 8 – Emissão de Habite-se 2007 a 2015.....	66

## RESUMO

MARIA, Ana Cristina de Souza, M. Sc., Universidade Federal de Viçosa, Agosto de 2016. **A produção do espaço urbano da zona sul de Viçosa-MG: empreendimentos horizontais na bacia do ribeirão São Bartolomeu.** Orientador: Ítalo Itamar Caixeiro Stephan. Coorientador: Wagner Barbosa Batella.

Este trabalho objetivou analisar o processo de expansão urbana de Viçosa-MG para a zona sul do município, estudando a produção de espaços horizontais e seus desdobramentos nas dinâmicas urbano-rurais. Na segunda década do século XXI, Viçosa encontra-se em um considerável processo de reestruturação e fragmentação da malha urbana, resultado de ações tomadas pelo mercado imobiliário, principal agente produtor do espaço urbano viçosense. O aquecimento desse mercado deve-se principalmente aos saltos de crescimento da Universidade Federal de Viçosa, reflexo da criação de novos cursos e expansão de vagas, provenientes do Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais, o REUNI. Dessa década em diante, observou-se que os investimentos imobiliários voltaram-se para terrenos localizados em áreas rurais, nas proximidades do campus universitário. Tais investidas ocorrem perante alterações realizadas na legislação urbanística, para conversão de terra rural em urbana e com parcelamentos clandestinos de solo, em territórios não incorporados ao tecido urbano. Para realização da pesquisa, foram utilizados os seguintes procedimentos metodológicos: levantamento bibliográfico; observações empíricas; análise de imagens de satélite; coleta de dados no Instituto de Planejamento Municipal (IPLAM), na Câmara Municipal e no Registro Escolar da UFV; e entrevistas semiestruturadas com seis moradores das comunidades rurais da bacia do ribeirão São Bartolomeu, três professores da área de recursos hídricos, técnicos do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE), do Departamento de Extensão e Meio Ambiente (DEMA), dois empreendedores imobiliários atuantes na cidade, um advogado, e um representante do legislativo municipal. Os resultados apontaram que a expansão do perímetro urbano realiza-se por meio da confluência de interesses imobiliários em parceria com o Estado. O espaço se reproduz modelado segundo a lógica do mercado. Observaram-se as dificuldades em aplicar a legislação urbanística frente aos interesses do mercado imobiliário. Em diversos exemplos mencionados nesta pesquisa, verificou-se que, muitas vezes, o planejamento urbano em Viçosa é realizado pela ação do mercado

imobiliário e da construção civil e para eles orientado, logo, apontado por interesses privados. O processo de transformação da paisagem rural e a valorização do espaço ocasionado pela expansão urbana produzem espaços fragmentados e descontínuos. A pesquisa demonstrou a necessidade de legislação disciplinadora de uso e ocupação do solo, e a realização de fiscalização municipal como subsídios fundamentais para controlar o adensamento urbano na área da bacia do São Bartolomeu.

## ABSTRACT

MARIA, Ana Cristina de Souza, M. Sc., Universidade Federal de Viçosa, August 2016. **The production of urban space in the southern part of Viçosa-MG: horizontal projects in the basin of the river St. Bartolomeu.** Advisor: Ítalo Itamar Caixeiro Stephan. Coadvisor: Wagner Barbosa Batella.

This study aimed to analyze the process of urban expansion Viçosa-MG to the south of the city area, studying the production of horizontal spaces and its development in the urban-rural dynamics. In the second decade of this century, Viçosa is in a considerable restructuring and fragmentation of the urban fabric, the result of actions taken by the real estate market, the main producer agent Viçosa urban space. The heating of this market is mainly due to growth spurts of the Federal University of Viçosa, reflecting the creation of new courses and expansion of places, from the Program of Support for the Restructuring and Expansion of Federal Universities, the REUNI. That decade on, it was observed that real estate investments turned to land located in rural areas near the university campus. Such assaults occur before changes to the town planning legislation for conversion of rural land into urban and underground soil installment in not incorporated into the urban fabric territories. To conduct the survey, the following methodological procedures were used: literature; empirical observations; satellite image analysis; data collection at the Institute of Municipal Planning (IPLAM), the City Council and School Registration UFV; and semi-structured interviews with six residents of rural communities in the basin of the stream St. Bartolomeu, three teachers of the area of water resources, technical Water and Sewage Autonomous Service (SAAE), Department of Extension and Environment (DEMA), two real estate developers working in the city, a lawyer and a representative of the municipal legislature. The results showed that the expansion of the urban area is realized through the confluence of real estate interests in partnership with the state. Space reproduces modeled according to the logic of the market. They noted the difficulties in applying the urban front legislation to the interests of the real estate market. In several examples mentioned in this research, it was found that often urban planning in Viçosa is performed by the action of the real estate and construction and they oriented, so appointed by private interests. The process of transformation of the countryside and the appreciation of space caused by urban expansion produce fragmented and discontinuous spaces. Research has shown the need for disciplinary rules of use and occupation, and the holding of

municipal oversight as fundamental subsidies to control the urban density in the area of St. Bartolomeu basin.

## INTRODUÇÃO

O município de Viçosa localiza-se na mesorregião da Zona da Mata de Minas Gerais (Figura 1), a 230 km da capital Belo Horizonte, a aproximadamente 649 m de altitude e em latitude 20°45'14" S e longitude 42°50'55" O. Seu território compreende uma área de 300,1 km<sup>2</sup>, com uma população estimada em 77.318 habitantes (IBGE, 2015). Existe no município uma característica particular, que o diferencia de muitos de seu porte, que é uma população extra, não contabilizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Essa população é intitulada “população flutuante”, estimada em cerca de 20.000 habitantes e formada, principalmente, por estudantes universitários (PAULA, 2013; CENSUS, 2014; IBGE, 2015).

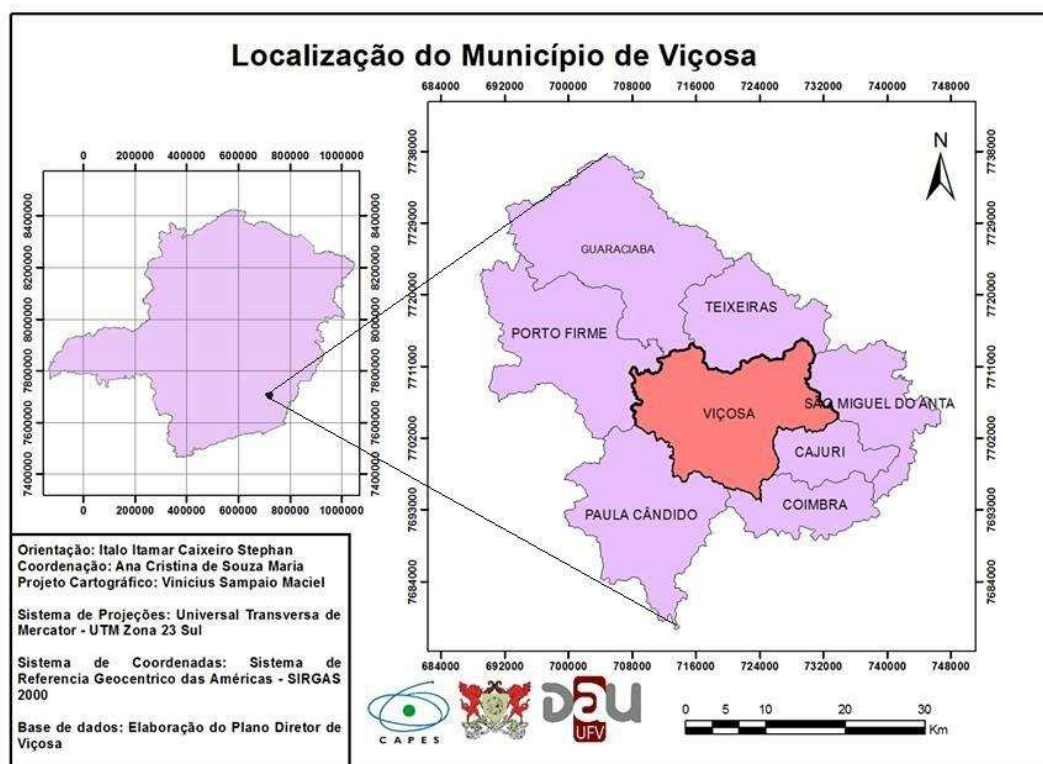


Figura 1 – Localização do município de Viçosa-MG.

Historicamente, Viçosa passou por transformações em sua área territorial, sobretudo, a partir da chegada da estrada de ferro, no final da década de 1880, e da construção da Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV<sup>1</sup>), no início da década de 1920. Posteriormente, em 1948, a ESAV foi transformada em Universidade Rural do Estado de Minas Gerais (UREMG). Com o desenvolvimento

<sup>1</sup> Criada pelo Decreto nº 6.053 de 30 de março de 1922 e inaugurada em 1926.

de pesquisas científicas na área de Ciências Agrárias, a universidade logo se tornou conhecida e foi federalizada em 1969, quando se tornou Universidade Federal de Viçosa (UFV). Desde então, o município ocupa uma posição de destaque em níveis educacionais em Minas Gerais, no Brasil e no mundo.

No decorrer de mais de quatro décadas (1969-2016), principalmente a partir da federalização da universidade, a cidade expandiu-se verticalmente e horizontalmente (Figuras 2 e 3). Com relação a estas transformações, destaca-se o rápido processo de urbanização que ocorreu principalmente nos anos de 1960 e 1970.

A população que antes era predominantemente rural nos anos 1950 passou a ser urbana. Praticamente, a cada década a população urbana dobrou em tamanho. Este acentuado crescimento populacional desencadeou uma série de problemas urbanos na cidade, típicos das metrópoles brasileiras: áreas faveladas; ausência de infra-estruturas; acentuado processo de verticalização das suas edificações em determinadas áreas da cidade, ocasionando densificação excessiva; construções e parcelamentos de terras clandestinos e ilegais, ou seja, sem controle do poder público municipal. (RIBEIRO FILHO, 1997)

A rápida expansão da universidade, com a admissão de novos estudantes, novos professores e funcionários, somados ao contingente de mão-de-obra em busca de oportunidades de trabalho em obras, na própria universidade e na cidade, contribuíram para a construção de um espaço urbano desordenado e, cada vez mais, desigual. Parte desta população, ou por não encontrar colocação no mercado de trabalho local, ou por não receber salário suficiente para ter acesso às áreas urbanizadas da cidade, foi levada a buscar soluções informais para seus problemas de habitação ocupando os morros e áreas periféricas da cidade, onde construíram suas casas de baixo padrão construtivo, em sua maioria, e em sistema de autoconstrução ou de mutirão, à revelia das leis existentes (RIBEIRO FILHO, 1997).

Inicia-se, no decorrer dos anos 1970, o processo de especulação imobiliária em Viçosa, impulsionado, principalmente, pelo acesso fácil ao crédito do sistema financeiro habitacional. Os altos salários pagos pela UFV e a segurança no emprego como funcionário público foram fatores que facilitavam a obtenção de crédito.

Diante disso, foram produzidos os primeiros loteamentos próximos a área central, os bairros: Ramos, Clélia Bernardes, Fátima, Lourdes e outros bairros mais afastados. Além disso, neste período surgiram também os primeiros condomínios

fechados, vistos como uma forma de segregação da elite local do caos urbano/ambiental e da insegurança.

O modelo de ocupação inicialmente direcionou-se para as margens do vale do ribeirão São Bartolomeu, invadindo áreas que deveriam ser Áreas de Proteção Permanente( APP's); Em um segundo momento, passou a ocupar os topos de morros da cidade, destruindo matas e áreas verdes existentes.

Com relação a essa expansão, a zona central e contínua ao campus universitário passou por importantes transformações em seu padrão espacial, sendo a mais evidente a intensa verticalização, acelerada após 1980 (PAULA, 2013). Atualmente a área central está quase toda verticalizada, além disso, o preço dos lotes nessa localidade e nos bairros do entorno é extremamente valorizado em função de sua proximidade com a UFV.



Figura 2 – Viçosa, vista do campus da UFV. Fonte: Gustavo Souza<sup>2</sup>, 2016.

A cidade apresenta baixa qualidade em mobilidade urbana, processo que gerou o surgimento de vias estreitas e precárias. Hodiernamente verifica-se em Viçosa o papel regressivo do poder público local que, pela ação ou pela omissão, não planejou e não planeja o ordenamento do território, conforme seu dever constitucional. Aliado a isso, chama-se atenção para o a atuação regressiva do setor da construção civil, comandado por uma família que, há anos, permanece no comando do executivo municipal.

---

<sup>2</sup> Imagem retirada de rede social. <https://www.facebook.com/aerofocoproducoes/>



Figura 3 - Em primeiro plano o campus da UFV, ao fundo a área central  
Fonte: Aerofoco produções<sup>3</sup>, 2015.

Na segunda década do século XXI, Viçosa encontra-se em um considerável processo de reestruturação e fragmentação da malha urbana, resultado de ações tomadas pelo mercado imobiliário, principal agente produtor do espaço urbano viçosense. O aquecimento desse mercado deve-se principalmente aos saltos de crescimento da UFV, reflexo da criação de novos cursos e da expansão do número de vagas na universidade, provenientes do Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais, o REUNI.

Deste período em diante, observa-se também que os investimentos imobiliários voltaram-se para terrenos localizados em áreas rurais, nas proximidades do campus universitário (Figura 4). Tais investidas ocorrem perante alterações realizadas na legislação urbanística, para conversão de terra rural em urbana e com parcelamentos clandestinos de solo, em territórios não incorporados ao tecido urbano.

Isto posto, esta dissertação, de caráter descritivo-explicativo, objetivou analisar o processo de expansão urbana de Viçosa-MG para a zona sul do município, estudando a produção de espaços horizontais e seus desdobramentos nas dinâmicas urbano-rurais.

Para responder ao objetivo geral, especificamente, pretendeu-se:

- 1) Analisar a reconfiguração do espaço urbano após o ano de 2007;
- 2) Identificar os padrões de ocupação e implantação de loteamentos na área da bacia do ribeirão São Bartolomeu, destinados a estratos populacionais de alta renda;

---

<sup>3</sup> Imagem retirada de rede social. <https://www.facebook.com/aerofocoproducoes/>

3) Identificar a ocorrência de conflitos de interesse relacionados com os projetos de expansão territorial urbana e;

4) Sugerir diretrizes para a ocupação da referida bacia, amparadas nas propostas do Plano Diretor e na sua revisão, nos levantamentos de campo e nas entrevistas.

A problemática da pesquisa buscou refletir sobre o processo de produção do espaço urbano horizontal que ocorre nas áreas rurais da bacia do ribeirão São Bartolomeu, principal manancial que fornece água para a cidade.



Figura 4 – Delimitação da área central, UFV e área de estudo.  
Fonte: Adaptado de Google Earth Pro.

Entre 2013 e 2015, Viçosa passou por períodos críticos com o abastecimento de água. Em virtude da forte estiagem, ocorreu a diminuição do volume dos ribeirões e córregos que abastecem os reservatórios do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE). Este problema deixou evidente a fragilidade do sistema de captação e abastecimento municipal.

A motivação que conduziu a escolha do tema desta dissertação surgiu de forma embrionária durante o final da graduação, com o desenvolvimento de monografia apresentada no curso de Geografia, em 2014, intitulada: *Entre o urbano e o rural: o caso do Paraíso* (MARIA, 2014).

Evidencia-se a relevância social do trabalho, ao almejar propor contribuições

para subsidiar ações de planejamento urbano e fortalecer a pesquisa em nível municipal, reforçando o compromisso da universidade com questões locais e regionais. Almeja-se apresentar aportes científicos para entender o urbano em uma perspectiva da natureza, e mesmo política, ao ampliar reflexões sobre o campo da política ambiental. Pretende-se contribuir com a comunidade local residente na região rural da bacia do ribeirão São Bartolomeu, através da divulgação do trabalho para a Associação de Moradores do Paraíso. A pesquisa apresenta ainda relevância para a população de Viçosa, que terá um conjunto de informações que ajudarão a subsidiá-la no entendimento do processo de expansão indiscriminada para aquela área. Ações estas que poderão inviabilizar a produção de água para a cidade e universidade. Busca-se fornecer subsídios para o planejamento local, com a discussão de políticas mais adequadas para ocupação do território municipal.

Para avaliar a reconfiguração do espaço urbano, privilegiou-se o recorte temporal que se segue após o ano de 2007, devido à expansão de vagas no ensino superior.

Em termos de recorte espacial, a pesquisa limita-se às áreas rurais da bacia do ribeirão São Bartolomeu, localizada no vetor sul do município, a uma distância de aproximadamente 5 km do centro da cidade (Figura 5). Focaliza-se este vetor devido à expansão mais acentuada dos condomínios horizontais se direcionarem para esta região.

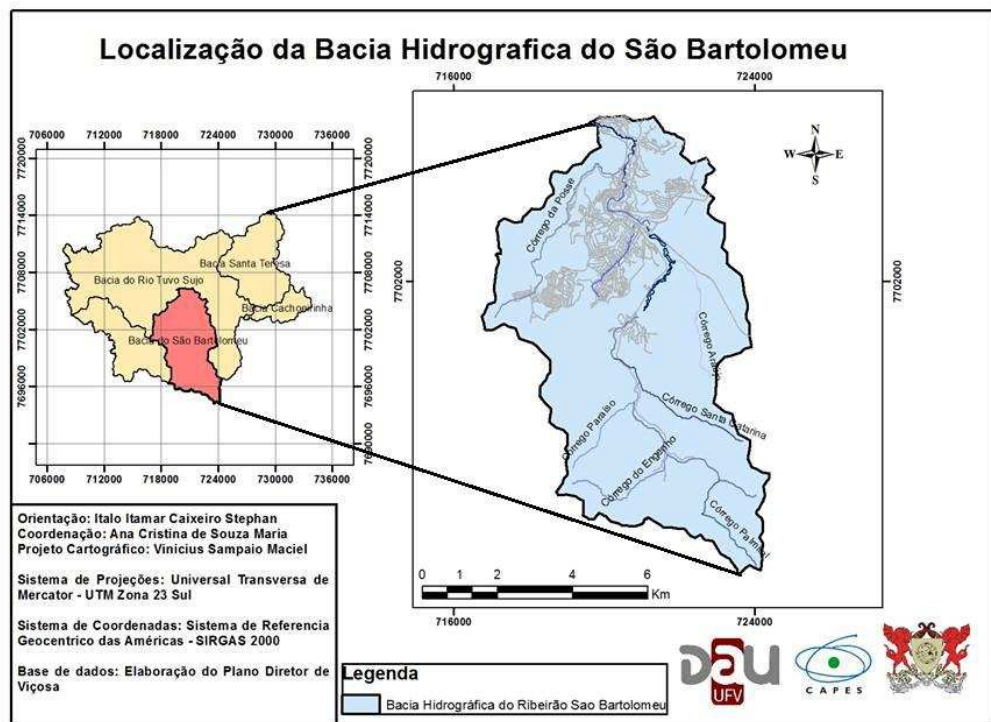


Figura 5 – Delimitação da área de estudo.

Segundo Villaça (2012), as direções preferenciais da expansão urbana são um assunto comum a geógrafos, urbanistas e empreendedores imobiliários. É comum, por exemplo, a ideia de que os planos diretores devem prever as direções para onde a cidade deve crescer e, em função disso, devem ser criadas propostas de ordenamento territorial.

Existe uma tendência de radicalização do mercado imobiliário no Brasil, propiciada pelas estratégias do mercado, para o crescimento por meio da expansão urbana. Esse processo contribui para formação de uma estrutura difusa de cidade, por uma baixa resistência à mudança de uso rural para urbano, e por uma forte “permissividade do planejamento” sobre as possibilidades de expansão urbana. Para Santoro (2011, p.1):

[...] essa expansão pode ocorrer desassociada da necessidade de crescimento urbano, do crescimento demográfico ou mesmo de uma boa ocupação dos espaços já urbanizados e mais centrais. Sobre esta “permissividade do planejamento” há algumas questões que merecem especial investigação: quais os atores que estão urbanizando e quais suas estratégias, onde há resistências e de que tipos são; mas também, no campo do planejamento, a compreensão do quadro de instrumentos que possibilitam lidar com a expansão urbana de forma a produzir territórios mais qualificados, e como conjugar políticas habitacionais com urbanização com qualidade

(grifo nosso).

Estabeleceu-se ao longo do tempo em Viçosa uma cultura de desrespeito ao meio ambiente onde, ocupar uma área de manancial, que deveria ser preservada, pois é vital para a sobrevivência da cidade e da UFV, passa a ser, no senso comum, uma ação normal. Ou seja, mais uma área a ser ocupada. A renda que pode ser obtida pela transformação de terra rural em urbana é enorme. Acresce-se a isso as dificuldades de manutenção de atividades produtivas na zona rural e a atratividade exercida pela cidade.

Considerando tal cenário, originaram-se as questões que norteiam a pesquisa: de que maneira agentes como o Estado e o capital imobiliário se envolvem na produção do espaço? Como se realiza a reprodução do espaço urbano a partir da segunda década do século XXI? Quais os desdobramentos da expansão urbana para as áreas de mananciais? Onde e como permitir a expansão urbana de Viçosa?

## Notas Metodológicas

Em termos teórico-metodológicos, esta pesquisa se define por ser de natureza aplicada, com objetivos de caráter descritivo-explicativo. A abordagem, por sua vez, foi conceituada como qualitativa, recorrendo a levantamentos e estudos de casos como procedimentos. Quanto às formas de coleta de dados, foram utilizadas a observação direta, entrevistas semiestruturadas, pesquisa documental e pesquisa de campo, sendo esta última realizada nas comunidades rurais da bacia do ribeirão São Bartolomeu.

A pesquisa em questão foi dividida em quatro etapas: *levantamento bibliográfico*, *coleta de dados* na Câmara Municipal de Viçosa, no Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE), no Instituto de Planejamento do Município (IPLAM), no Registro Escolar da UFV, *observações empíricas* e *análise de imagens de satélite*. Como metodologia de análise da ação dos agentes públicos e privados, produtores e transformadores do espaço urbano, utilizaram-se *entrevistas semiestruturadas*, a partir da proposta de Corrêa (2000): proprietários dos meios de produção, empreendedores imobiliários, proprietários fundiários, Estado e grupos sociais.

Durante a primeira fase, desenvolveu-se o estado da arte referente à problemática reflexiva da pesquisa, para construção do referencial teórico. Estudaram-se publicações disponíveis em livros, artigos de periódicos científicos, teses, dissertações, anais de eventos científicos, grupos de pesquisa e jornais locais.

A segunda fase caracterizou-se pelo levantamento histórico do processo de formação do espaço urbano e de dados socioeconômicos do município registrados pelo IBGE. Verificaram-se documentos públicos, elaborados pelos órgãos gestores municipais, como legislações, planos urbanísticos e estatutos, com vistas a analisar as alterações realizadas na legislação urbanística após a elaboração do Plano Diretor. Ainda nessa etapa, com o objetivo de levantar dados sobre o REUNI, buscou-se o acesso a banco de dados da UFV por meio de seu Relatório de Atividades, que consiste em um documento publicado anualmente com síntese de informações sobre a instituição. A esse respeito também solicitou-se dados no Registro Escolar, referentes ao projeto oficial do programa REUNI, Perfil da Instituição e Relatório de Primeiro Ano do referido programa.

As observações empíricas, que fizeram parte da terceira etapa de pesquisa, consistiram em explorações preliminares que se realizaram na forma de trabalhos de campo na área de estudo. Além disso, realizaram-se levantamentos fotográficos da infraestrutura local, do uso e da ocupação do solo. Buscou-se permissão para acesso aos projetos de loteamentos construídos na área rural, por meio do contato com os empreendedores responsáveis.

Confeccionaram-se mapeamentos utilizando ferramentas de Sistemas de Informações Geográficas (SIG), com auxílio do software ArcGIS10.1 e aplicativo Google Earth Pro. Além disso, o Departamento de Engenharia de Agrimensura e Cartográfica cedeu a base de dados do município de Viçosa (arquivos *shapefiles*).

Após análise e aprovação da pesquisa pelo Comitê de Ética em Pesquisa com Seres Humanos da UFV, iniciou-se a coleta de dados em campo, mediante realização de entrevistas semiestruturadas. É válido mencionar que realizou-se pré-teste dos roteiros de entrevistas. Estudaram-se diversas variáveis, de acordo com cada agente entrevistado (ver Apêndices).

Tabela 1 – Perfil dos entrevistados – Fevereiro a Abril de 2016

<b>Nº</b>	<b>Data da entrevista</b>	<b>Faixa Etária</b> (Anos)	<b>Profissão</b>
1	16/02/2016	40/50	Artesã
2	16/02/2016	50/60	Aposentada
3	17/02/2016	50/60	Marceneiro
4	17/02/2016	40/50	Vigilante
5	18/02/2016	60/70	Aposentada
6	18/02/2016	30/40	Eng. Agrícola
7	24/02/2016	50/60	Professor
8	25/02/2016	40/50	Professor
9	01/03/2016	40/50	Técnica IPLAM
10	03/03/2016	40/50	Técnico SAAE
11	09/03/2016	70/80	Professor
12	18/03/2016	50/60	Emp. Imobiliário
13	24/03/2016	40/50	Emp. Imobiliário
14	01/04/2016	20/30	Técnica DEMA
15	05/04/2016	30/40	Advogado
16	06/04/2016	40/50	Vereador

Fonte: Pesquisa empírica, elaborada pela autora (2016).

As entrevistas iniciaram-se em fevereiro de 2016, com a participação da

pesquisadora e do orientador, em reunião da Associação Comunitária de Moradores do Paraíso. Nessa etapa da pesquisa, a recepção e o envolvimento da comunidade foram totais. Buscou-se o apoio de lideranças locais, forneceu-se o roteiro de entrevistas aos membros da Associação – que, por sua vez, manifestaram o interesse em participar da pesquisa – e, sobretudo, ressaltou-se o objetivo de resguardar a identidade dos respondentes, garantido pelo Termo de Consentimento Livre e Esclarecido.

Realizaram-se dezesseis<sup>4</sup> entrevistas ao longo da pesquisa de campo, que ocorreram de fevereiro a abril de 2016. Na primeira semana, dialogou-se com seis pessoas residentes nas áreas rurais da bacia a fim de investigar as expectativas e reações da população da citada comunidade quanto ao processo de expansão urbana para a área e os conflitos de interesses que se formam a partir deste processo. Entre os entrevistados está o proprietário de um dos parcelamentos irregulares da localidade, mencionados nesta pesquisa. Posteriormente, entrevistou-se, em gabinete, dois professores da área de recursos hídricos da UFV.

Na terceira semana, os questionamentos destinaram-se à técnica do Instituto de Planejamento do Município (IPLAM) e ao técnico do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE). Em seguida, reuniu-se com um professor aposentado da UFV, especialista na área de bacias hidrográficas.

Adiante, com o objetivo de compreender a lógica da expansão urbana para as áreas de mananciais, buscaram-se informações a respeito da intervenção, visão e das estratégias dos agentes produtores do espaço urbano a partir da realização de entrevistas com dois grandes incorporadores imobiliários atuantes no município. Esse foi o único grupo em que encontramos barreiras, como dificuldades para agendamento de entrevistas.

Ainda no âmbito do planejamento, entrevistou-se a técnica do Departamento de Extensão e Meio Ambiente (DEMA) e um advogado representante do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural (CMCPA). A amostragem foi concluída com a entrevista feita com um vereador.

As entrevistas semiestruturadas foram escolhidas como técnica de coleta de dados em função de permitir abertura ao diálogo. Elas foram gravadas e transcritas *ipsis litteris* e os temas explorados constituíram-se em blocos de assuntos. Segundo

---

<sup>4</sup> O roteiro das entrevistas encontra-se no Apêndice 1.

Gil (2007), a entrevista possibilita o auxílio ao entrevistado com dificuldade para responder, bem como a análise de seu comportamento não verbal. O autor destaca ainda que esse recurso é aplicável a um número maior de pessoas, inclusive aquelas que não sabem ler ou escrever.

Após a realização das entrevistas semiestruturadas, iniciou-se o processamento do material levantado, para atender ao objetivo e responder o problema de pesquisa.

Essa dissertação foi estruturada em três partes. No primeiro capítulo considerou-se pertinente debater, de maneira teórica, a produção do espaço urbano e os agentes envolvidos nesse processo. Dessa forma, enfatizou-se os conceitos e as categorias que norteiam a pesquisa: espaço urbano, valor da terra, mercado imobiliário e expansão urbana.

O segundo capítulo caracteriza dois momentos. O primeiro deles tem o objetivo de resgatar o processo de urbanização do município, apresentando sua gênese, evolução urbana e suas características gerais. Posteriormente, discorreu-se sobre a trajetória da política municipal de planejamento urbano, com ênfase no Plano Diretor e nas alterações realizadas na legislação urbanística municipal. Em seguida, examina-se a reconfiguração do espaço urbano, com ênfase na verticalização da área central, alavancada pela difusão do ensino superior e como os agentes imobiliários se apropriaram dessa ideia na produção da cidade. Ao final do capítulo abordou-se a produção dos espaços horizontais e o valor atribuído a essa forma de moradia, objeto dessa pesquisa.

No terceiro capítulo focalizou-se o processo de expansão urbana para as áreas rurais. Com apontamentos sobre a área de estudo, a bacia hidrográfica do ribeirão São Bartolomeu, enfocou-se a situação da questão hídrica local. Aprofundou-se a discussão sobre as tentativas de conversão da terra rural em urbana, demonstrou-se os principais parcelamentos clandestinos existentes; houve, também, a menção a um projeto de condomínio previsto para a área. A análise culmina com a indicação de possíveis diretrizes para a ocupação da bacia e de prováveis vetores de expansão urbana mais adequados.

## **CAPÍTULO 1 – SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEUS AGENTES**

Este capítulo pretende apresentar, de maneira teórica, a temática da produção do espaço urbano e dos agentes envolvidos nesse processo. Para a construção do referencial teórico da pesquisa, efetuaram-se pesquisas bibliográficas em publicações disponíveis em livros, artigos de periódicos científicos, teses, dissertações e anais de eventos científicos. Inicia-se o trabalho por um debate acerca dos conceitos mais adequados para o objeto de estudo. Opta-se por abordar o conceito de espaço urbano e os principais autores que o discutem. Posteriormente, enfatiza-se o papel do Estado, considerado importante agente produtor do espaço urbano. Em seguida, retrata-se o debate acerca das categorias mercado imobiliário, valor da terra, expansão urbana e ao final do capítulo, aborda-se a questão urbano / ambiental, enfatizando a relação sociedade e natureza nas cidades.

### **1.1. A construção de um conceito: o espaço urbano**

O espaço constitui uma categoria chave da Geografia, por isso, diversos autores debatem acerca de sua definição. Em comum entre eles está a noção de que o espaço urbano é reflexo do acúmulo de tempos, de ações presentes e pretéritas, que deixaram suas marcas imbricadas nas formas espaciais atuais. Em decorrência desse reflexo social, o espaço urbano é profundamente desigual, característica esta inerente ao sistema capitalista (SANTOS 2006; CORRÊA, 2000).

A urbanização brasileira ocorreu sob a égide da industrialização e caracterizou-se por mercados residenciais restritos, custos de reprodução da força de trabalho que, por sua vez, proporcionaram a reprodução das favelas, dos loteamentos clandestinos, da autoconstrução e da exclusão do acesso à moradia. Na década de 1940, apenas 31% da população brasileira era urbana, “as cidades eram vistas como o lado moderno e avançado de um país predominantemente agrário e atrasado” (MARICATO, 2003, p.78).

Santos (2009), em sua obra *A Urbanização Brasileira*, comenta sobre a transformação do conteúdo das cidades. Para o autor, antes as cidades dos “notáveis”: do padre, do tabelião, do telegrafista; hoje cede lugar às cidades “econômicas”: do agrônomo, veterinário, bancário. Monte-Mór (2006) completa que:

(...) o campo, até então predominantemente isolado e autosuficiente, passou a depender da cidade para sua própria produção, das

ferramentas e implementos aos bens de consumo de vários tipos. Para Lefebvre (1999) essa inflexão significa a subordinação total do campo à cidade (MONTE-MÓR, 2006, p.13).

Como exprime David Clark (1991):

A expansão das cidades e de suas áreas de influência iniciou uma mudança que passou de lugares e padrões de vida predominantemente rurais, para predominantemente urbanos, afetando a maioria dos países nos últimos anos. Atualmente, não somente grandes números de pessoas vivem nas cidades, mas, segmentos inteiros da população são completamente dominados pelos valores, expectativas e estilos de vida urbanos (CLARK, 1991, p.61).

No alvorecer do século XXI, as cidades expressam a reprodução desigual e combinada do sistema capitalista, que se manifesta a partir de condições precárias de moradia, de pobreza, de desemprego, da violência e da especulação financeira e imobiliária.

Ao refletir sobre a urbanização deve-se considerá-la um processo ligado a um movimento espaço temporal. Como bem aponta Sposito (2004):

Para compreensão da urbanização, focar as articulações espaço tempo exige-se que se enfrente o desafio de analisar as relações entre diferentes ritmos temporais, entre diferentes escalas e supõe o reconhecimento de rupturas temporais e descontinuidades espaciais (SPOSITO, 2004, p.35).

Para a autora, a cidade deve ser compreendida como a expressão de cada corte de tempo da urbanização e somatória desigual desses tempos, mas, também, condição para o *continuum* desse movimento (SPOSITO, 2004, p.38).

Refletir o urbano é aceitar que a urbanização expressa e ampara uma divisão territorial do trabalho entre campo e a cidade. Só é possível entender as cidades em paralelo à urbanização, considerando-as como uma resposta a esse processo.

Sposito (2004) alerta que compreender como são escolhidos diferentes lugares no interior da cidade para a realização de diferentes funções e usos, e porque essas escolhas acontecem, não significa, apenas, entender quais ações deliberam os diferentes atores na dinâmica de estruturação do espaço urbano em cada corte do tempo, mas assimilar como essas ações são, também, determinadas pelo processo mais amplo de divisão social e territorial do trabalho. Para a autora, o conceito de cidade se organiza em torno das articulações entre escala intraurbana e a escala interurbana.

Castells (1983) expressa que o espaço é a materialização concreta de cada conjunto histórico no qual uma sociedade se especifica. Não há teoria do espaço que não seja parte integrante de uma teoria social geral. Dessa forma, o espaço não está organizado ao acaso, e os processos sociais que se ligam a ele exprimem os determinismos de cada tipo e período da organização social.

É imprescindível abordar a análise da organização do espaço sem considerar o debate desta tradição de pesquisa. O esforço teórico da Escola de Chicago<sup>5</sup> domina ainda a apreensão da organização urbana, na literatura e na prática (CASTELLS, 1983). Gottdiener (2010) afirma que coube a Burgess<sup>6</sup> a tarefa de pintar o quadro da teoria do espaço defendida pela Escola, com a teoria da evolução dos aglomerados urbanos por zonas concêntricas.

Na Escola de Chicago articularam-se duas tradições: no período anterior à Segunda Guerra Mundial - os padrões espaciais deveriam ser explicados pela natureza humana, concebida pela relação entre o biótico e o cultural. Já no período Pós-guerra, a Escola enfatizava as influências de forças sociais, como a competição econômica, no meio ambiente (Gottdiener, 1993, p. 37).

Para Castells (1983), analisar o espaço urbano enquanto expressão da estrutura social deriva em examinar sua modelagem pelos elementos do sistema econômico, político e ideológico bem como pelas combinações e práticas sociais que emanam dele.

Singer (1987), por sua vez, reitera que o espaço é condição necessária à realização de qualquer atividade de produção. Isto posto, sob a ótica de Corrêa (2000, p. 9), o espaço urbano se define como forma espacial, em suas conexões com estrutura social, processos e funções urbanas.

Eis o que é o espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais.

---

<sup>5</sup> O surgimento da Escola de Chicago está diretamente ligado ao processo de expansão urbana e crescimento demográfico da cidade de Chicago no início do século XX. Decorrente do acelerado desenvolvimento industrial das metrópoles do meio oeste norte-americano. Entre 1915 e 1940, a Escola de Chicago produziu um vasto e variado conjunto de pesquisas sociais, direcionado à investigação dos fenômenos sociais que ocorriam especificamente no meio urbano da grande metrópole norte-americana.

<sup>6</sup> Ernest W. Burgess, um dos principais defensores da abordagem ecológica da primeira Escola de Chicago.

Carlos (2007) chama a atenção para a materialização do espaço enquanto condição, meio e produto da reprodução da sociedade:

O espaço produzido pela lógica da reprodução capitalista assume a característica de fragmentado como decorrência da generalização do processo de mercantilização do espaço (fundada na existência da propriedade privada do solo urbano e da ação dos empreendedores imobiliários), revelando que as estratégias que percorrem o processo de reprodução espacial são estratégias de classe. Isto é, grupos sociais diferenciados, com objetivos, desejos e necessidades diferenciadas, o que torna as estratégias conflitantes. (CARLOS, 2007, p. 54, grifo nosso).

O espaço é resultado das relações embasadas na divisão do trabalho, que acontecem num determinado momento histórico entre homens e natureza. “É um processo de produção e de reprodução, fundamentado de um lado na acumulação técnico cultural e, de outro, na relação dialética entre o velho e o novo implicando a ideia de continuidade do processo de desenvolvimento da própria sociedade” (CARLOS, 2008 p.34).

Na concepção de Bourdieu (1997), a capacidade de dominar o espaço pela apropriação de bens raros que se encontram distribuídos, depende do capital que se possui. O capital permite manter à distância pessoas e coisas indesejáveis ao mesmo tempo em que se aproxima de pessoas e coisas desejáveis.

Corrêa (2000) elenca diferentes agentes sociais que são responsáveis pela produção da cidade: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado, e os grupos sociais excluídos. De acordo com esse autor:

- Os **proprietários dos meios de produção** são grandes consumidores de espaço e necessitam de terrenos baratos que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades de suas empresas. Sua ação modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra;

- Os **proprietários fundiários** são aqueles que atuam no sentido de obter a maior renda fundiária de suas propriedades. Buscam incorporar novas áreas ao espaço urbano, por meio de alterações de zoneamento do solo;

- Os **promotores imobiliários** são os agentes que realizam a incorporação, o financiamento, a construção e a comercialização do capital-mercadoria em capital-

dinheiro;

- O **Estado** atua na organização social da cidade por meio da produção de legislações de ordenamento territorial, na promoção de investimentos públicos;

- Os **grupos sociais excluídos** são aqueles que não possuem renda para acessar uma habitação digna. Estes se tornam agentes modeladores do espaço à medida que produzem a favela, verdadeira forma de resistência à segregação social e a sobrevivência diante da falta de outros meios habitacionais;

A produção do espaço é fruto da ação dos agentes supracitados, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais que ocasionam disputas entre eles mesmos e com outras parcelas da sociedade.

Um denominador comum aos três primeiros agentes é a posse de uma renda da terra. Esses grupos adotam diferentes estratégias que refletem seus interesses dominantes e que se constituem em uma retórica ambígua, permitindo infrações de acordo com os interesses individuais do agente preponderante (CORRÊA, 2000). Isto, posto considera-se aqui o Estado um agente central atuante na produção do espaço.

Gottidiener em sua obra *A Produção Social do Espaço Urbano*, de 1985, evidencia a função do Estado intervencionista e sua articulação com o circuito secundário, na figura do mercado imobiliário, na produção do espaço urbano.

Neste sentido, concorda-se com Costa e Mendonça (2011, p.7) que definem o espaço urbano como “resultado de um processo complexo de relações entre Estado, frações diferenciadas do capital, sobretudo os capitais investidos em terra e na incorporação imobiliária, e a sociedade civil”.

Viçosa não difere de muitas cidades brasileiras, em que a chegada de uma instituição pública de ensino e, posteriormente, a crescente atuação dos agentes imobiliários e do Estado provocou a expansão demasiadamente acelerada da malha urbana. Tal ação resultou em espaços segmentados e diferenciados na escala intraurbana da cidade. Na zona central predomina acentuado adensamento vertical, devido à proximidade ao campus da universidade e, no seu entorno, prevalece a lógica da construção de loteamentos e condomínios fechados para atender a população de alta renda. Já os conjuntos habitacionais destinados à periferia pobre localizam-se distantes do centro, contribuindo para a manutenção dos padrões de uma cidade segregada.

A chegada de um serviço público em uma região qualquer da cidade atrai determinados moradores. A localização do campus da UFV, construído em área de topografia privilegiada em comparação a outras regiões da cidade, acarretou a valorização do solo na zona central em relação às demais áreas da cidade. (SINGER, 1987).

Neste sentido, entende-se o porquê da universidade se configurar como uma centralidade na produção do espaço urbano viçosense.

No entendimento de Ribeiro Filho (1997, p. 113),

[...] Esta área do campus se constituiu não só em verdadeira barreira física para expansão do espaço urbano da cidade, mas também um território à parte. A cidade de um lado e a Universidade de outro. Espaços separados e excludentes, a cidade teve que procurar outras direções para crescer, tendo sempre como limite a Universidade. [...] em Viçosa, o campus universitário foi construído em área exclusiva e separada da malha urbana da cidade. Esta localização influenciou o processo de segregação espacial na cidade.

## **1.2. O papel do Estado**

Nos últimos anos, o Estado transformou-se em um dos principais agentes impulsionadores do crescimento urbano das cidades brasileiras. Como bem aponta Corrêa (2011), o Estado exerce variados papéis na produção do espaço. Entre eles: estabelece as diretrizes jurídicas de sua produção e uso, taxa a propriedade fundiária, fornece as condições de produção para outros agentes sociais, comanda o mercado fundiário, torna-se promotor imobiliário e produtor industrial.

Na visão de Jean Lojkine, em *O Estado Capitalista e a Questão Urbana*, a intervenção estatal capitalista permitiu impedir a curto prazo processos anárquicos que minam o desenvolvimento urbano. Nos três pontos da crise da urbanização capitalista: o financiamento dos equipamentos urbanos desvalorizados, a coordenação dos diferentes agentes da urbanização e a contradição entre o valor de uso coletivo do solo e sua fragmentação pela renda fundiária, a intervenção do Estado permitiu resolver problemas insolúveis para os agentes capitalistas individuais (LOJKINE, 1981, p. 169).

O Estado, por intermédio de políticas públicas e de sua estrutura de regulação, exerce posição crucial ao proporcionar as condições gerais de produção e assegurar o processo ampliado de reprodução do capitalismo. Para Costa e Mendonça (2011),

é cada vez mais crescente a incorporação de novos espaços de expansão urbana ao tecido urbano, a partir de articulações entre Estado e capital imobiliário.

A multiplicidade de papéis do Estado também se empreende na escala da rede urbana, por meio das relações estipuladas com outros agentes sociais, em que entram em cena artifícios de negociação, cooptação e clientelismo, no qual a corrupção não é inédita. Dada a heterogeneidade da ação do Estado, Corrêa (2000) enfatiza a importância da realização de estudos dos papéis, das estratégias e das práticas na produção do espaço por parte desse agente.

Em decorrência dessa variedade de papéis, vigora-se a **primazia do valor de troca sobre o valor de uso**. Para Carlos (2011), a produção do espaço se incorpora na lógica capitalista que converte toda produção em mercadoria:

A expansão da propriedade privada do solo urbano e da terra transforma a cidade inteira em mercadoria vendida no mercado. A produção da cidade adquire uma nova perspectiva e as estratégias dos empreendedores imobiliários, dos bancos e do Estado direcionam seus mecanismos de acumulação na produção da mercadoria-espaço. Generaliza-se assim a produção do espaço na definição do mundo da mercadoria. Trata-se do momento histórico em que a existência generalizada da propriedade privada reorienta e organiza o uso do lugar. Assim, o espaço mercadoria se propõe para a sociedade, como valor de troca, destituído de seu valor de uso (CARLOS, 2011, p.61).

Ao direcionar investimentos a locais específicos do espaço intraurbano para determinados grupos sociais, essa ação tende a reforçar a diferenciação interna da cidade no que diz respeito à segregação residencial.

A política do Estado detém um imenso poder sobre o espaço, por meio de sua capacidade de influenciar o mercado do solo, da moradia, do trabalho. Pode-se falar em uma construção política do espaço, na medida em que favorece a construção de grupos homogêneos em sua base espacial. Dessa forma, o Estado possui papel importante na determinação das demandas de uso e preço do solo urbano (SINGER, 1987; BOURDIEU, 1997).

Para Lojkine (1981), o controle da propriedade do solo e a desvalorização da renda fundiária tendem a permitir ao capital produtivo que seja investido no setor imobiliário sem se defrontar com o obstáculo fundiário; ao mesmo tempo, essa intervenção do Estado produz uma certa socialização dos espaços urbanos em proveito das diferentes atividades que buscam valores de uso urbano específicos.

### 1.3. O mercado imobiliário

O mercado imobiliário é composto pelo proprietário de terra, o incorporador, o construtor, o financiador e o investidor. Esse elemento configura-se como um agente social central na produção e transformação do espaço urbano, ao incorporar novos espaços às cidades (RIBEIRO, 1979).

Segundo Melazzo (2001), o processo de produção de novos terrenos urbanos passa cada vez mais pelas mãos de segmentos capitalistas que buscam a transformação do uso do solo como instrumento de valorização de seus capitais. As múltiplas estratégias de reprodução do capital propiciam novos papéis para a dinâmica imobiliária. Pires<sup>7</sup> (2011), apoiada em David Harvey (1996), afirma que muitas prefeituras, com seus instrumentos legais de regulação do solo, tornam-se meros reguladores do solo urbano, gerenciando e criando condições para que o mercado imobiliário possa desenvolver suas atividades, contribuindo para torná-lo cada vez mais importante e consistente na promoção de seus interesses.

Singer (1978) escreve que a especulação imobiliária procura influir sobre as decisões do poder público quanto às áreas a serem beneficiadas com a expansão de serviços. Um dos meios de se alcançar isso é adquirir, a preço baixo, terras adjacentes ao perímetro urbano, desprovidas de qualquer serviço, e promover o seu loteamento, mas de modo que a parte mais distante da área já urbanizada seja ocupada.

Os diferentes setores capitalistas, que necessitam da terra para o desenvolvimento de suas atividades e que valorizam seus capitais pela utilização e transformação do solo são os principais responsáveis pela configuração socioespacial da cidade, bem como pela formação dos preços fundiários. Como assinala Castriota (2003, p.53):

[...] O controle e regulação da terra urbana é exercido de forma bastante precária em relação ao dinamismo que caracteriza o crescimento das cidades brasileiras, priorizando a elevação de seu preço e a configuração de estoques especulativos.

Em suma, a valorização da terra é condicionada pela sua localização e, à medida que a terra urbana torna-se uma raridade, a transformação de área rural

---

<sup>7</sup> A autora analisa as características da produção imobiliária recente da Região Metropolitana de Campinas, loteamentos fechados e condomínios, debatendo o papel dos instrumentos de regulação do uso do solo na configuração desse território.

em perímetro urbano implica em imediata valorização do espaço urbano (CORRÊA, 2000; CASTRIOTA, 2003).

Santos (2009) chama atenção para a ocupação de vastas superfícies das cidades, entremeadas de vazios. Para ele, as cidades são grandes porque há especulação e vice-versa. Esse discurso se encaixa perfeitamente no caso de Viçosa. Segundo o autor:

a especulação imobiliária deriva, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural, e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta desta dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outras, mais valorizados (SANTOS, 2009, p.106 grifo nosso)

Henrique (2009) aponta que as ações de diversos agentes do mercado imobiliário que levam a supervalorização de determinados espaços da cidade, com um uso intenso dos recursos naturais e artificiais do território, criam morfologias urbanas específicas, como os condomínios.

O elemento prestígio tende a segregar os mais ricos da classe média que pagam muitas vezes um preço extra pelo privilégio de morar em áreas residenciais que os verdadeiros ricos estão abandonando exatamente devido a penetração dos arrivistas. Os promotores imobiliários que conhecem bem este mecanismo tiram o máximo proveito dele ao fazer “lançamentos” em áreas cada vez mais afastadas para os que podem pagar o preço do isolamento (SINGER, 1978, p.27).

A dinâmica imobiliária se materializa na cidade na produção de loteamentos periféricos. A ampliação desse mercado envolve disponibilizar terras por meio de ações públicas como aumento do perímetro urbanizável; manutenção de políticas e planos que, por muito tempo, evitaram tratar do tema da expansão urbana ou regular o crescimento urbano horizontal; liberar áreas que eram objeto de restrições à ocupação ou ao adensamento, como é o caso de áreas com restrições ambientais (SANTORO, 2014, p.178).

#### **1.4. Valor da terra**

Por ser requisito inexorável à produção capitalista e um espaço imprescindível

a toda atividade humana, a terra assume um preço, gerando renda aos seus detentores. A terra, como um bem natural, vem sendo transformada em mercadoria, todavia, o direito de propriedade sobre determinadas parcelas confere ao seu proprietário o direito de dispor da terra, apropriando-se de um lucro excedente sobre a forma de renda da terra (CARLOS, 2008).

No urbano, a terra deixa de ser um instrumento de produção imediata, um bem da natureza e adquire um novo sentido, na medida em que a reprodução do espaço não ocorre apenas por incorporação de novas áreas, mas, também, a partir de espaços construídos (CARLOS, 2008).

Gottdiener (2010)<sup>8</sup>, entre outros estudiosos, debruça-se para aplicar à terra urbana uma teoria que Marx desenvolveu para a terra agrícola, em *O Capital*. Essa teoria foi o ponto de partida para o estudo da renda do solo urbano. Para o autor, o cerne para entender os determinantes do valor da terra é a Fórmula da Trindade de Marx. Dessa forma, os valores da terra são produzidos pela competição por um fator gerador de lucro que possui uma vantagem locacional.

[...] Há pelo menos cinco categorias amplas de usuários envolvidas na transferência da terra por lucro: proprietários rurais de terra não desenvolvida, especuladores de terras, empreendedores, construtores e proprietários de terra desenvolvida [...] há uma incrível quantidade de formas de investir na terra, e exatamente qualquer um que disponha de uma reserva de dinheiro, independentemente da posição de classe, pode participar do mercado imobiliário. (GOTTDIENER, 2010, p. 190).

Gottdiener (2010) reforça que o valor da terra é um produto social, manobrado pela classe capitalista e suas relações sociais. A terra possui duas funções: é meio gerador de bens e serviços e meio produtor de riqueza.

Eliseu Sposito (1990), ao estudar a produção e a apropriação da renda fundiária por agentes econômicos na cidade de Presidente Prudente-SP, considera como características básicas derivantes da renda fundiária as rendas diferencial, absoluta e de monopólio. O autor, ancorando-se em Marx, exprime que a renda absoluta é formada pelo caráter capitalista da propriedade privada e apropriada pelos proprietários das parcelas do solo. A renda diferencial é engendrada por fatores como a construtibilidade e localização dos lotes urbanos por um lado, e pelos

---

<sup>8</sup> Gottdiener (2010) analisa o espaço, em um capítulo de seu livro, para além da teoria marxista da Fórmula da Trindade (capital, trabalho e terra).

investimentos feitos tanto nos lotes quanto em setores que influenciam a posição do lote no mercado fundiário. Já a renda de monopólio se manifesta mais pela capacidade de consumo do solo urbano e pela atuação localizada de setores do Estado, que também influencia na formação da renda diferencial, formando áreas de segregação social.

Para Ribeiro (1979), os conceitos de renda diferencial e renda absoluta expressam a submissão da propriedade ao movimento do capital, deixando a renda de ser um atributo para ser uma categoria econômica submetida ao valor.

Ribeiro (1979) aponta que o preço da terra é definido a partir da hierarquia de preços, engendrada pelas demandas dos agentes capitalistas que valorizam seus capitais por meio da utilização e transformação do uso do solo urbano. Isto posto, para compreender a composição dos preços da terra, é substancial explorar as relações entre valorização dos capitais e uso do solo.

Assim, o autor exprime que a terra urbana somente recebe um preço porque o seu uso concede aos agentes econômicos alcançarem ganhos extraordinários nos investimentos que empreendem na cidade. “O valor da terra é somente uma parte da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização” (RIBEIRO, 1979, p.40).

Diante disso, considera-se para o caso de Viçosa, que o fator localização é determinante na definição da expansão urbana do município.

A localização de uma habitação tem importância decisiva no seu consumo, pois ela possibilitará ao ocupante melhor ou pior acesso a uma série de valores de uso. Desta forma, ao adquirir um terreno, dois elementos estão intrínsecos a esta compra, as características internas do bem e suas externas, e uma localização que dá acesso a bens, serviços e a valores simbólicos como verde, status (RIBEIRO, 1979, p.49).

Nesse sentido, o preço da terra nada mais é do que uma transformação socioeconômica do sobrelucro de localização. Isso significa que é o movimento do capital que confere um conteúdo econômico à propriedade privada da terra urbana. Ela assume papel de mecanismo de distribuição espacial (RIBEIRO, 1979).

Assim, Lojkin (1981) afirma que a renda fundiária urbana marca de forma durável o desenvolvimento urbano. Sua principal manifestação espacial, reside, no fenômeno da segregação, produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo.

O critério localização se apresenta como um valor produzido de uso da terra resultado da força de trabalho humano. A localização varia de um ponto a outro da cidade, processo fundamental na definição de uma nova área de expansão urbana (VILLAÇA, 2012).

Os empreendedores imobiliários se apropriam de terrenos com utilidades como diferenciação social, privacidade, silêncio, áreas verdes para produzirem seus capitais e obterem melhores condições de lucro.

A produção do espaço urbano se dá pela incorporação à cidade de glebas que, antes, tinham uso agrícola. Como a demanda por solo urbano muda com frequência, dependendo do processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, o preço de determinada área está sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo (SINGER, 1987).

### **1.5. Expansão urbana**

Monte-Mór (2006) aponta que cada vez mais as fronteiras entre o espaço urbano e o rural são difusas e de difícil identificação. Pode-se se supor que hoje, tanto a cidade quanto o campo não são mais conceitos puros e de fácil identificação ou delimitação. Cidade e campo constituem a centralidade e a periferia do poder na organização social.

A cidade garante a diversidade e a escala da vida social, bem como a competição e a cooperação, características da vida humana contemporânea. O campo, por sua vez, garante também, diversidades dentro da sua homogeneidade extensiva de suas escalas de produção, quanto tomados de forma abrangente (MONTE-MÓR, 2006, p.11).

A cidade se expande transformando terra rural em terra urbana. A temática da expansão urbana via loteamentos fechados, tem sido cada vez mais presente nas cidades brasileiras. Em ampla revisão sobre o estado da arte acerca das áreas periurbanas, Pereira (2013) demonstra que a periurbanização tem sua raiz na década de 1940, no conceito de *urban fringes*, e que se disseminou pelo mundo, podendo ser identificado hoje em países ricos ou pobres. O autor menciona ainda que, independentemente do contexto específico em que o processo se dá, é possível observar a presença de três elementos fundamentais: o papel de intermediação dessas áreas em relação aos fluxos urbano-rurais; suas

características transicionais; além de conflitos e oportunidades concernentes a essas áreas ensejados por suas características distintas.

Sob a ótica de Steinberg (2003), Pereira (2013) demonstra que as condições para a formação de áreas periurbanas propriamente ditas na Europa iniciaram-se a partir do final da década de 1960. No caso francês, o fenômeno surgiu em decorrência do papel do mercado imobiliário formal com novos empreendimentos para as classes abastadas em busca de amenidades; generalização do uso do automóvel; programas imobiliários destinados às classes mais baixas realizados em áreas de bordas das cidades, tendo em vista os menores preços dos terrenos; construção de estruturas viárias permitindo o espraiamento dos loteamentos.

O crescimento das periferias planejadas ou informais, favelas ou barriadas, incorporariam mais uma extensão sem fim das cidades e metrópoles, do que urbanizações realmente descontínuas (STEINBERG, 2003, p. 77).

Nesse contexto, como as negociações ligadas à conversão da terra rural em terra urbana são muito convenientes aos proprietários e incorporadores porque permitem o aumento da renda da terra, tem-se observado, no caso brasileiro, a tendência à extensão progressiva do perímetro urbano como forma de expandir o montante de terras a ser loteadas (SPOSITO, 2006).

São passíveis de serem loteadas as terras que estiverem mais próximas da cidade já constituída e que podem, por essa razão ser objeto de iniciativas de extensão de seu tecido urbano. Nesses termos no plano político administrativo são passíveis de serem loteadas as terras que compõem o cinturão que já esta em torno da cidade já constituída e compreendido por seu perímetro urbano (SPOSITO, 2006, p.124).

Formam-se, assim, duas cidades: a que já está loteada, edificada e onde se vive, e aquela que está potencialmente pronta para ser loteada e compõe a faixa de terra que se estende dos contornos da cidade até a linha que, por força de lei municipal, é o perímetro urbano da cidade (SPOSITO, 2006).

Conforme observa Pires (2011), a expansão urbana é fortemente dirigida por interesses imobiliários que exercem pressão sobre a máquina pública municipal, instância competente na definição do perímetro urbano, no controle do parcelamento, uso e ocupação do solo.

Para Sposito (2006), a ampliação do perímetro urbano além da cidade

efetivamente existente não tem se efetivado com uma legislação que estabeleça parâmetros para a abertura de loteamentos. O que se observa com maior frequência é a exigência de que as vias do novo loteamento sejam traçadas em continuidade ou como extensão das vias já existentes, no entanto, não se exige continuidade entre a cidade já existente e a gleba a ser loteada. De fato, decorre uma cidade marcada por descontinuidades territoriais, uma cidade que se estende gerando vazios urbanos, ou seja, espaços que não têm forma nem uso de solo urbano, e que estão entre parcelas já loteadas que compõe o tecido urbano (SPOSITO, 2006).

Entende-se assim, de acordo com Sposito (2006), que a lógica de produção do espaço urbano de Viçosa, onde a cidade se estende para além dela, incorporando terras rurais sem efetivamente ou imediatamente transformá-las em terras de uso e ocupação urbanas. Constituem um território indefinido, do ponto de vista morfológico, tanto as glebas que estão a espera de serem loteadas, porque estão compreendidas pelo perímetro urbano, como as recém loteadas, parcialmente comercializadas e, eventualmente com paulatina incorporação de edificações que resultaram do parcelamento da terra. Não se tratam mais de áreas rurais e não podem ser ainda consideradas plenamente, cidade, podendo-se admitir então que são cidade/campo (Sposito 2006).

Segundo Santoro e Bonduki (2009), o processo de expansão urbana continua intenso, com frequentes ações de espraiamento, sinalizando uma expansão física e contínua das áreas urbanas, que se dá sobre a denominação “periurbano”, também chamado por outros autores de transição rural-urbano.

[...] as transformações no preço do solo acarretadas pela ação do estado são aproveitadas pelos especuladores, quando estes têm a possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços urbanos serão expandidas (SINGER, 1987, p. 34).

Para Gottdiener (2010), muitos moradores locais, independentemente da classe, se opõem ao crescimento tão logo se atinge esse ponto. Não obstante, outros habitantes, especialmente inquilinos à procura de moradia, bem como alguns empreendedores, podem favorecer a expansão urbana contínua. Nessa visão, a expansão urbana é produto de estratégias e interesses de distintos agentes.

Sposito (2011, p.123) constata que a lógica que caracteriza a produção do espaço urbano é combinada à lógica de transformação de espaço rural em espaço urbano:

[...] Trata-se de transformar terras (urbanas ou rurais passando pelas transformações que lhes atribuem o caráter jurídico de urbanas) com baixo valor agregado em produtos imobiliários os quais alcançam elevado valor de troca. Esse tipo de incorporação por meio de parcelamento de terras rurais para a produção de loteamentos urbanos nas cidades latino-americanas, voltava-se quase exclusivamente, à periferização dos mais pobres. Agora se justapõem, nas novas áreas urbanas que são incorporadas, de forma contínua ou descontínua ao espaço urbano, os ricos e os pobres, tornando a desigualdade combinada com essa relativa proximidade geográfica, um dos elementos essenciais da fragmentação socioespacial.

São formas de expansão urbana que apontam para a formação de “novas periferias”, descontínuas à malha urbana, que colocam questões distintas daquelas periferias pobres, para a gestão urbana (COSTA, 2006).

#### **1.6. A questão urbano / ambiental**

O debate entre valores da natureza e exigências das cidades, fundamentados na dualidade entre ambiental e social ainda é incipiente. Opondo-se a isso, os conflitos sociais em torno do uso e apropriação do território e dos elementos sociais do espaço urbano tornaram-se crescentes. Com o passar dos anos aprofundaram-se as contradições entre o ambiental e o social nos espaços urbanos.

No contexto do discurso ambiental, a evolução das cidades brasileiras assistiu a um lento, porém reversível, processo de indefinição sobre a propriedade privada e a de uso coletivo. No entendimento de Leite (2002), os problemas cotidianos das cidades são, em grande parte, decorrentes da visão de urbanização como produto e não como processo.

O ambiental e o social devem ser analisados a partir da dimensão temporal. Trata-se da maneira como se articulam duas escalas temporais: natureza e sociedade (SPOSITO, 2005).

[...] Quanto mais se amplia a capacidade científica e tecnológica da sociedade, capacidade essa a serviço da acumulação capitalista, mais se acelera o tempo social, visto que a produção da cidade depende diretamente de recursos que são resultados de processos e dinâmicas naturais. Assim, a aceleração do processo social de extração e transformação dos recursos advindos da natureza, de consumo dos produtos que resultam dessa transformação e, ao mesmo tempo, da produção de dejetos decorrentes dessa produção e desse consumo gera um enorme descompasso entre esses dois tempos, o da natureza e o da sociedade (SPOSITO, 2005, p.296).

A natureza que circundava os povoados, vilas e cidades constituíam, junto com as ruas, jardins e praças, o patrimônio de domínio e de uso comum do público. Com o adensamento das cidades e seu conseqüente avanço sobre as áreas circundantes instalaram-se simultaneamente, os processos de renúncia ao espaço público urbano e de privatização da natureza (LEITE, 2002).

A autora chama atenção para a necessidade de procurar estabelecer, ao menos compreender, quais as novas relações que a natureza e a cidade guardam entre si.

[...] A urbanização, ao transformar de maneira tão intensa as relações entre a natureza e a cidade, promove entre ambas uma união completa e uma solidariedade indestrutível que não permite mais a adoção de atitudes isoladas para questões genericamente rotuladas como ecológicas, naturais ou econômicas não tem nenhuma utilidade prática num momento em que o significado dos lugares é explicado pela totalidade de relações entre os elementos físicos, naturais, culturais, políticos e econômicos que o constituem. As intensas transformações observadas nos planos econômicos, político, social, e cultural tornam anacrônicos os projetos urbanos que se apoiam na diferenciação, na contraposição entre o natural e o construído.

Para Costa (2004), muitas das situações características da urbanização brasileira, vistas apenas como materializações da injustiça social ou distorções econômicas, são de fato expressões de conflitos socioambientais urbanos.

O debate proposto nesta dissertação, ou seja, o embate em torno do uso e ocupação do solo vai ao encontro a estes conflitos. Uma vez que, estuda-se o processo de expansão urbana e produção do espaço urbano para uma região peculiar de Viçosa, onde se localizam as nascentes do principal manancial que abastece o município.

Costa (2004) chama atenção para o fato de que o campo de disputas estruturado em todos da questão urbano-ambiental caracteriza-se por uma dinâmica intrincada de relações e disputas de poder que produzem diferentes discursos sobre cidade e meio ambiente.

Para a autora, os principais focos de conflitos em torno das políticas ambientais urbanas são as tensões entre o uso público e privado dos recursos da cidade e seu entorno. Recursos estes que são, por princípio, públicos; entretanto seu uso se efetiva, muitas vezes, de forma privada.

A forma pela qual os recursos são utilizados obedece à lógica de valorização

do capital no espaço urbano e reflete diretamente sobre a qualidade de vida das populações e do espaço urbano em questão, reificando e reproduzindo desigualdades, conflitos e contradições (COSTA, 2004).

Maricato (2000) remete esses conflitos em torno da ocupação do solo urbano à questão da moradia e dos loteamentos ilegais. Grande parte destes localizam-se em áreas ambientalmente frágeis, margens de lagoas, rios, encostas íngremes, mangues, fundos de vale, ou ainda em áreas de proteção ambiental. A ocupação dessas áreas dá origem a conflitos socioambientais de grandes proporções entre os agentes econômicos interessados em expandir suas atividades e os agentes sociais que residem nessas localidades. A mediação e o ajustamento desses conflitos torna-se difícil no plano local devido a voracidade dos interesses dos agentes e do acesso destes aos recursos de poder. Pode-se afirmar que, muitas vezes, o governo local torna-se extremamente vulnerável às pressões destes agentes, que direcionam seus investimentos para as áreas mais valorizadas da cidade.

## **CAPÍTULO 2 – O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE VIÇOSA**

Este capítulo tem a pretensão de responder às duas primeiras questões norteadoras desta dissertação: 1) de que maneira agentes como o Estado e o capital imobiliário se envolvem na (re)produção do espaço urbano de Viçosa, e 2) como essa (re)produção se efetiva a partir da segunda década do século XXI. Para a concretização deste estudo, efetuaram-se pesquisas bibliográficas e documentais. Inicia-se o trabalho por um breve resgate histórico do processo de urbanização da cidade, as características gerais do tecido urbano e da população. Em seguida discorre-se sobre a política municipal de planejamento urbano, apresentando o Plano Diretor do município e as legislações urbanísticas decorrentes da implantação do plano. Posteriormente, apresenta-se um debate sobre o papel das instituições de ensino superior instaladas na cidade e suas atuações enquanto agentes indutores das transformações no espaço urbano ocorridas nos últimos anos. Nesta mesma direção, discorre-se acerca dos agentes imobiliários enquanto principais produtores do espaço urbano da cidade, tanto na produção da verticalização como na intensificação da expansão urbana horizontal.

### **2.1. Gênese e evolução urbana do município**

Do ponto de vista histórico, para Ribeiro Filho (1997), o povoamento da região começou por volta do final do século XVIII. Sua origem foi atrelada à migração de populações em busca de terras férteis para agricultura, ocasionada pela queda da extração aurífera da região de Mariana, Ouro Preto e Piranga, em Minas Gerais.

Como diversos municípios brasileiros, Viçosa surgiu a partir da doação de terras para a Igreja, com a consolidação de um arraial em área de vale, próximo às margens do ribeirão São Bartolomeu. Edificaram-se as primeiras construções e um pequeno povoado nos arredores de uma capela erguida em homenagem à Santa Rita de Cássia, por volta de 1800.

O primeiro traçado urbano se deu nos primórdios do século XIX, quando pela autorização da Igreja, o padre local Francisco José da Silva iniciou a construção de uma nova capela. Assentada em um terreno mais plano em relação à primeira existente, o novo templo foi edificado onde hoje se encontra a atual casa paroquial, ao lado da Matriz. A escolha dessa nova área impulsionou a ocupação do entorno e transformou-se na localização mais importante e populosa do arraial. Escreve

Ribeiro Filho (1997, p.96):

A cidade foi construída originalmente condicionada por este traçado, que até hoje molda a sua forma, na medida em que permanece no tempo desde a sua criação, quase sem modificações, salvo a correção de alguns alinhamentos, ou a abertura de algumas vias interligando esta malha original aos espaços adjacentes, ou ainda por ocasião das modificações da praça Silviano Brandão. Considerando-se que este traçado teve origem no patrimônio de terras doado à Igreja e acreditando no fato de ele ter sido o primeiro plano urbanístico de Viçosa, constituindo-se, portanto, em um marco importante para o desenvolvimento do povoado, procurou-se classificar historicamente este fato, denominando a Viçosa desta época de “cidade patrimônio”.

Por volta do ano de 1819, com a morte do pároco Manoel Inácio de Castro, latifundiário local, parte de suas terras foram divididas e colocadas à venda. Esse primeiro “loteamento” atraiu pessoas principalmente de Piranga. (RIBEIRO FILHO, 1997, p.96).

O povoado foi elevado à categoria de distrito de Santa Rita do Turvo em 1832. Em 1876, na passagem da categoria vila à cidade, trocou-se o topônimo para Viçosa de Santa Rita, em homenagem ao Bispo D. Viçoso, da Arquidiocese de Mariana.

Em 1884, a chegada da estrada de ferro “The Leopoldina Railway” trouxe a Viçosa um sentido mercantil e de prestação de serviços. A presença da ferrovia decorreu-se da necessidade de transportar a produção regional de café.

Ribeiro Filho (1997) afirma que a ferrovia teve grande influência na ocupação do espaço do município. Sua abertura possibilitou a incorporação e ocupação de novas áreas ao longo do seu trajeto e foi considerada um fator de direcionamento do crescimento, o segundo marco mais importante na formação do espaço construído da cidade. Para o autor:

A construção desse ramal da estrada de ferro [...] propicia a intensificação de novas funções, ou seja, o transporte de passageiros, o intercâmbio econômico, cultural etc. A cidade, que antes era cortada apenas pelo ribeirão São Bartolomeu e seus afluentes e pelas ruas Vaz de Melo e Arthur Bernardes em sua área central, na direção aproximada leste-oeste, passa a ter mais esta cicatriz: a ferrovia, todas ocupando estreita faixa de terra em área de vale, relativamente plana, limitada pelos morros. Para a construção de uma malha urbana com ruas mais largas e retilíneas seriam necessárias adequações substanciais no meio ambiente físico existente, tarefa difícil para a época. Essas limitações fizeram com que a cidade fosse se expandindo pelos vales, ocupando, primeiramente, as regiões mais baixas (RIBEIRO FILHO, 1997,

p.109).

Esse mesmo autor destaca que, na primeira década do século XX, o espaço urbano de Viçosa se encontrava em considerável expansão e já havia modificações na sua forma urbana, referenciadas no urbanismo modernista e sanitarista. Foram realizadas obras como a construção da Avenida Santa Rita, desenhada aos moldes dos bulevares franceses, ligando a Rua do Cruzeiro (atual Rua Padre Serafim) à estrada que levava à Fazenda Conceição. A figura 6 demonstra a organização do espaço urbano da cidade no findar do século XIX.



Figura 6 – Vista geral do município em 1898.  
Fonte: A história de Viçosa.

É impossível discorrer sobre o processo de urbanização do município sem atrelá-lo aos períodos de expansão da atual Universidade Federal de Viçosa (UFV).<sup>9</sup> O espaço urbano passou por consideráveis transformações a partir da instalação da antiga Escola Superior de Agricultura e Veterinária, a ESAV, (Figuras 7 e 8) que na cidade se inseriu na segunda década do século XX. Essa obra foi idealizada por influência do viçosense Arthur da Silva Bernardes.

Inspirada nos modelos institucionais dos “land Grant colleges”, dos Estados Unidos, cujas atividades em três linhas mestras – ensino, pesquisa e extensão – desenvolveram a agropecuária daquele país, a ESAV teve por objetivo ministrar os

---

<sup>9</sup> A UFV é fruto da federalização da Universidade Rural do Estado de Minas Gerais - UREMG, que por sua vez, originou-se da Escola Superior de Agricultura e Veterinária – ESAV; criada pelo Decreto nº 6.053 de 30 de março de 1922 e inaugurada pelo Decreto nº 7.323 de 25 de agosto de 1926.

ensinos teórico e prático de Agricultura e Veterinária, e assim realizar estudos experimentais para o desenvolvimento de tais ciências em Minas Gerais (LIMA, 1996).

O professor Peter Henry Rolfs foi o “mentor intelectual”, encarregado da tarefa de coordenar a instalação da Escola e trouxe do Iowa State College os princípios básicos das filosofias de ensino “Ciência Prática”, “Aprender Fazendo” e a ideia das “Quatro Pilastras” na entrada do campus (LIMA, 1996).



Figura 7 – Início das obras da ESAV, 1922.  
Fonte: Sabioni, 2006, p.48

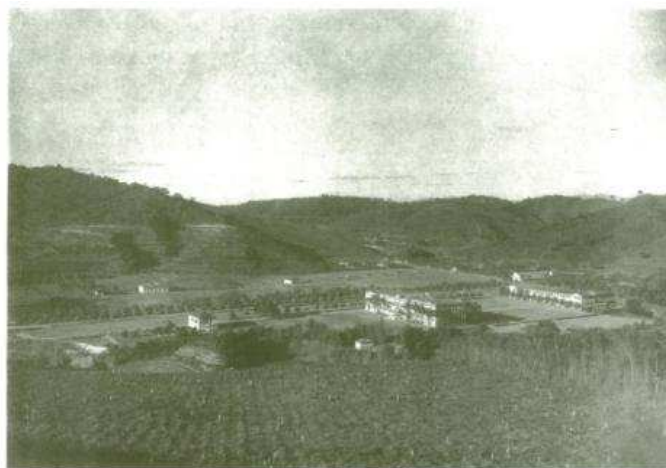
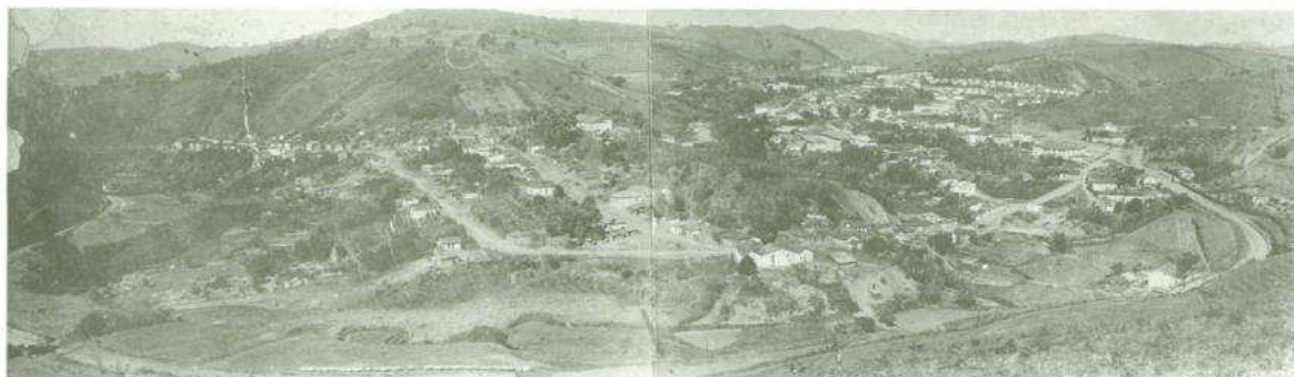


Figura 8 – Vista parcial da ESAV, 1930.  
Fonte: LIMA et al. 1996, p.44

Ribeiro Filho (1997) argumenta que a construção da ESAV foi um marco, pois a escola não só virou um grande centro de educação, mas, também, se constituiu em um impedimento físico para a expansão horizontal da cidade, ao ocupar as áreas mais planas, influenciando, assim, as futuras expansões da cidade. Dessa maneira,

os moradores foram levados a construir suas casas em terrenos mais acidentados.



*Viçosa: vista geral da cidade em 1938.*

Figura 9 – Vista parcial de Viçosa, em 1938.

Fonte: Lima et al.1996, p.14.

A topografia foi um fator determinante para a expansão urbana de Viçosa. Como já mencionado, o núcleo urbano inicial surgiu às margens do ribeirão São Bartolomeu e, com a construção da ESAV na área mais plana, a ocupação se estendeu para morros e vales.

Em 1948, a ESAV foi incorporada pelo governo de Minas à Universidade Rural do Estado de Minas Gerais (UREMG)<sup>10</sup>, composta pela Escola Superior de Ciências Domésticas, pela Escola de Especialização, pelo Serviço de Extensão e pelo Serviço de Experimentação e Pesquisa. A partir dessa fase, a influência americana esteve mais presente do que nunca, nas mais variadas formas, e teve papel significativo para o crescimento da instituição.

A esse respeito, Lima (1996, p.53) reitera:

Responsável indireto pela transformação da “Escola de Viçosa” em Universidade, o modelo americano se torna também o dinamizador que impulsiona a filosofia de trabalho. Os esavianos experimentavam, cada vez mais empolgados, os benefícios e as experiências trazidas com os convênios. E, dentre todos estes convênios, o que mais marcou, sem dúvida, foi o “Projeto PURDUE–UREMG”.

O convênio celebrado entre a Universidade Purdue (Indiana, Estados Unidos) e a UREMG teve como objetivo torná-la uma instituição de maior utilidade para o desenvolvimento das ciências agrárias no país. Com início em 1958 e término em 1973, o resultado mais visível foi a expansão das atividades e da estrutura da

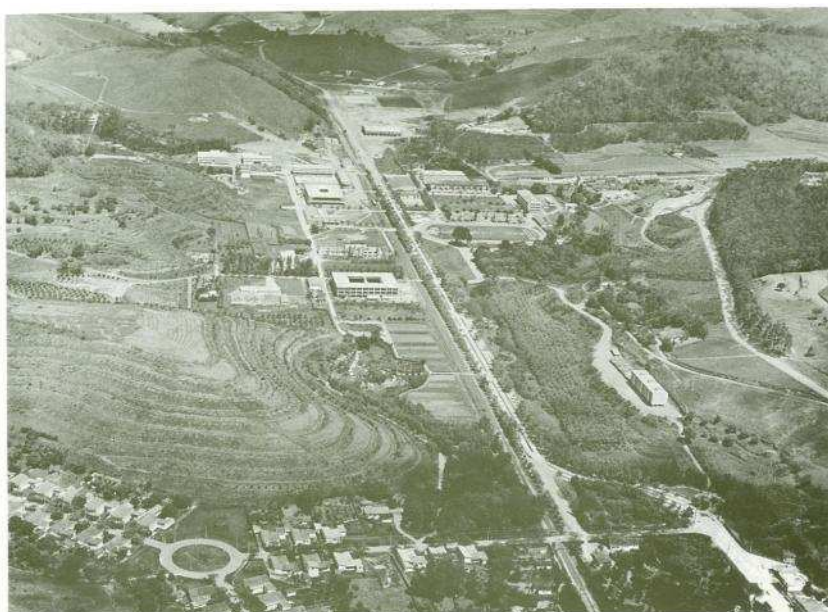
---

<sup>10</sup> Decreto Lei nº 272, de 13 de novembro de 1948.

Universidade (LIMA, 1996).

Para esse autor, a UREMG foi uma fase intermediária da história da Escola de Viçosa que conheceu uma dinamização e expansão de suas atividades, as quais preparariam para uma expansão maior ainda: aquela que viria com a federalização. Um dos incorporadores imobiliários entrevistados chama atenção para os períodos difíceis vivenciados pela UREMG:

*[...] Na época que a UFV era estadual há relatos de pessoas mais antigas de que escola ficava de 4 a 5 meses sem pagar os funcionários. Aí meu pai conta muito isso, porque a família dele tinha um armazém Andrade. Eles meio que “bancavam” a escola, porque suportavam as contas dos devedores por muito tempo (Incorporador 1).*



*Vista parcial da UREMG (década de 60).*

Figura 10 – Vista parcial da UREMG, anos 60.

Fonte: Lima et al., 1996, p.52.

A federalização da antiga UREMG sucedeu-se em 1969, sob a forma de Fundação<sup>11</sup> e fez com que a Universidade obtivesse uma súbita expansão e especialização. Isso, por sua vez, contribuiu significativamente para ocupação do espaço urbano do município (LIMA, 1996).

Ainda segundo Lima (1996), após transformar-se em Universidade Federal de Viçosa, a instituição conheceu um crescimento vertiginoso, que reorganizou completamente sua estrutura. Essa modificação diz respeito à saída do ramo

<sup>11</sup> Decreto nº 64825, de 15 de julho de 1969.

estritamente das Ciências Agrárias e ao destaque para outras três áreas de conhecimento: a das Ciências Biológicas e da Saúde, das Exatas e Tecnológicas e das Humanas, Letras e Artes.

[...] a ordem é crescer. Durante as décadas de 70, principalmente, e 80 a universidade cresce junto com o País, traduzindo ao pé-da-letra toda a ideologia que o mito do progresso lhe engendrava: “Este é um país que vai para frente”. Era necessário, portanto, que a UFV se expandisse mesmo, já que uma universidade grande se tornava uma das condições para um Brasil que sonhava ser grande (LIMA, 1996, p.57).

Até 1969, a UFV contava com três cursos: Agronomia, Engenharia Florestal e Ciências Domésticas. Na década de 1970, com a sua reorganização em Centros de Ciências, a Universidade experimentou “surto” de crescimento, ampliando significativamente o número de cursos, passando a ofertar dezoito formações em nível de graduação: Agronomia, Economia Doméstica, Engenharia Florestal, Pedagogia, Zootecnia, Matemática, Biologia, Educação Física, Engenharia Agrícola, Engenharia de Agrimensura, Administração de Empresas, Ciências Econômicas, Letras, Engenharia Civil, Nutrição e Medicina Veterinária (LIMA, 2006, p. 17).

A representação abaixo evidencia o ano de 1922 como o marco da implantação da ESAV e sua ampliação no decorrer dos anos. Ao final, a partir da década de 2000 verifica-se o adensamento vertical na área central.

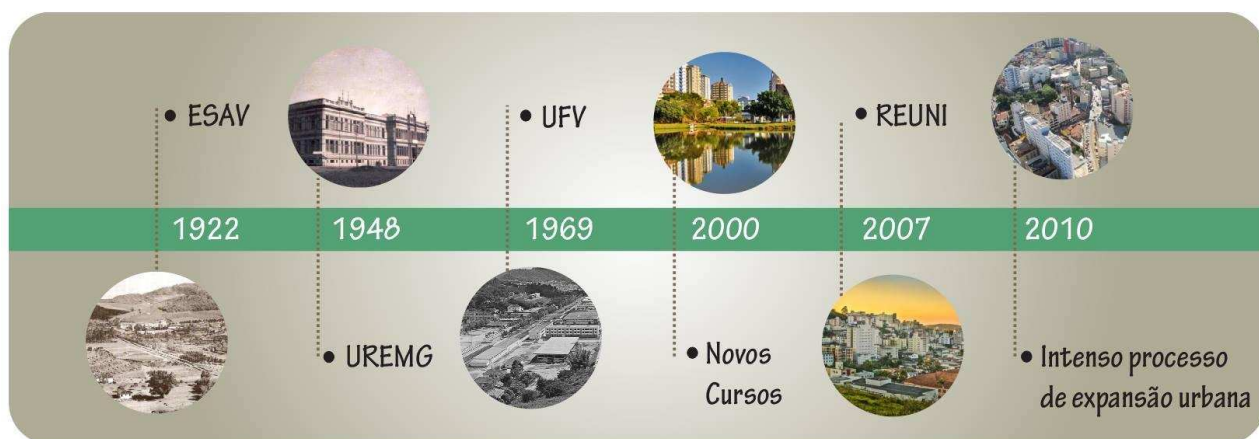


Figura 11 – Linha do tempo do município a partir da instalação da ESAV.  
Fonte: Elaborado pela autora.

Em decorrência do aumento significativo de pessoas circulando no município proporcionado pela federalização da UREMG, a então UFV, agente determinante da produção do espaço urbano, começou a demandar uma infraestrutura de cidade.

Essa população – composta de estudantes, professores, funcionários e migrantes de cidades da microrregião, e do meio rural – veio atraída em busca de oportunidades de emprego e estudo oferecidas pela instituição. Diante dessa transformação, a cidade cresceu em resposta às demandas geradas pela UFV.

## **2.2. Características gerais: tecido urbano e população**

Em 1898, a área urbanizada de Viçosa limitava-se às imediações do patrimônio de Santa Rita e adjacências.

Nesta época, sua estrutura urbana apresentava o largo da ermida, a rua de Cima, a rua do Comércio, a rua de Baixo, a rua das Vassouras e o Largo do Rosário, que também fazia parte do patrimônio da igreja (RIBEIRO FILHO, 1997, p.97).

A partir do núcleo urbano inicial, na década de 1930, observa-se a aproximação do centro ao campus da ESAV. Já em 1963, o eixo de expansão acompanhava os sentidos das décadas anteriores e se estende nas imediações da Avenida Santa Rita.

Segundo Simplício (2014), entre 1973 e 1980, a cidade experimentou um grande salto de urbanização e três características decorrem desse processo: a verticalização da área central<sup>12</sup>, a criação do primeiro condomínio residencial<sup>13</sup> fechado e o surgimento da primeira área segregada da cidade.

O ano de 1974 marca a chegada da rodovia BR-120, que atravessa parte da cidade em seu vetor norte. A construção da Avenida Marechal Humberto Castello Branco propiciou o surgimento de novos loteamentos e a formação de bairros em seu eixo.

Nesse período, um dos prefeitos, “do alto de seu Castelo<sup>14</sup>”, construído estrategicamente em um morro localizado no bairro Carlos Dias, em frente à região central da cidade; apontava para seus funcionários os locais onde queria a abertura de novas ruas. Foi esse o retrato do “Planejamento Urbano” no município até o final do século XX. A este respeito:

---

<sup>12</sup> Este assunto será debatido com mais detalhes no item 2.4.1

<sup>13</sup> Este assunto será debatido com mais detalhes no item 2.4.2.

<sup>14</sup> Residência construída em um local estratégico, geograficamente privilegiado, de onde se tem vista de boa parte da cidade de Viçosa-MG.

[Sic] [...] *Veja o exemplo do loteamento do bairro Santa Clara, construído entre 1976-1977, o prefeito tinha um escritório onde fica o atual calçadão, fui lá verificar o projeto. Questionei-o: “Quem realizou este planejamento para você?”, ele respondeu: eu, andando pela encosta com um trator, faço loteamentos melhores do que qualquer engenheiro! Era o natural dele (Professor<sup>15</sup> 3).*

No ano 2000, um século depois do início do seu processo de urbanização, consolidou-se a ocupação da zona central. Tanto as áreas periféricas ao centro, como os bairros criados na década de 1970 tiveram seu processo de urbanização e ocupação consolidado. O centro encontra-se em intenso processo de verticalização e especulação imobiliária. A construção de um conjunto de edifícios na área limítrofe à UFV, o Condomínio Burle Marx é um dos tantos exemplos que marca este período (SIMPLÍCIO, 2014, p.94). Esta obra, como tantas outras, foi erguida dentro da faixa não edificável do ribeirão São Bartolomeu, com o argumento de uma autorização do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, o IBAMA, que permitiu apenas a canalização do ribeirão. A seguir, são apresentados diversos momentos da evolução urbana de Viçosa retratados acima (Figura 12), elaborados a partir dos mapeamentos realizados por Simplício (2014).

---

<sup>15</sup> Entrevista concedida à pesquisa, por um professor aposentado da UFV, especialista na área de manejo de bacias hidrográficas, em março de 2016.

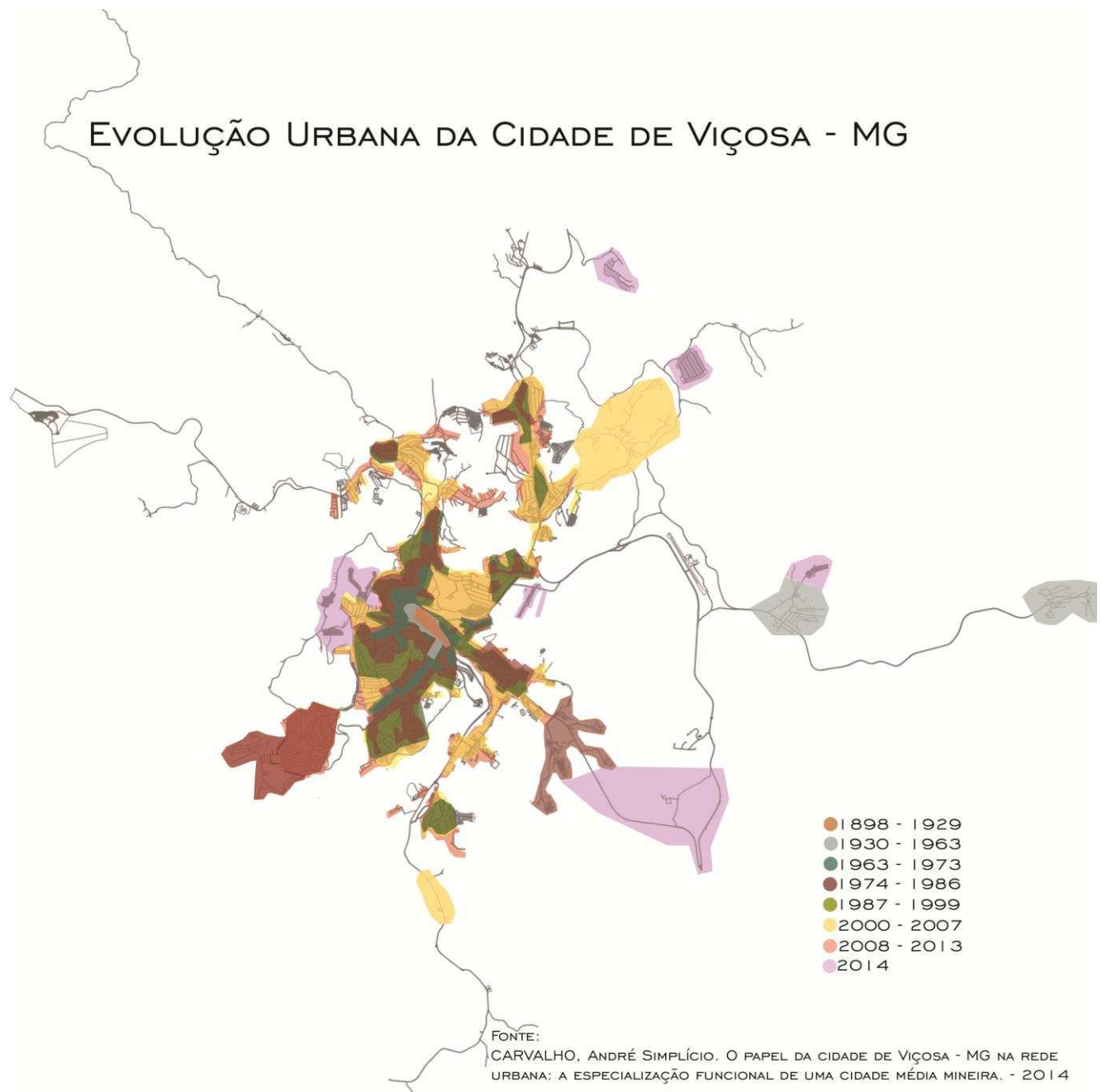


Figura 12: Evolução urbana. Fonte: DAU UFV, Ana Beatriz do Nunes Nascimento, 2016.

Observa-se a materialização do processo de urbanização de Viçosa no espaço, a partir de ocupações sem planejamento, formação de bairros segregados distantes da área central, predomínio da autoconstrução e localização de conjuntos habitacionais nos limítrofes da malha urbana e em locais de difícil acesso a serviços urbanos. Em contraposição, bairros de localização privilegiada alocam condomínios horizontais fechados, o que contribui para aumentar a segregação socioespacial.



Figura 13 – Conjunto Habitacional Benjamin José Cardoso.  
Fonte: Ítalo Stephan, 2015.

O conjunto habitacional Benjamin José Cardoso, um dos conjuntos do Programa Minha Casa, Minha Vida; inaugurado em 2013 localiza-se distante da infraestrutura urbana (Figura 13). Trata-se de um lugar onde o acesso é difícil por qualquer tipo de meio de transporte, motorizado ou não e especialmente a pé. Localiza-se no sentido contrário ao crescimento da cidade, está fora de qualquer via de tráfego de transporte coletivo e distante do local de trabalho de seus moradores.

O referido programa foi administrado por uma construtora proprietária de um terreno em uma área urbana com uso rural. Tal ação resultou em menos autonomia, mais exclusão social e menos mobilidade.

Apesar do crescimento acelerado, observa-se a existência de vazios urbanos, a preços elevados, sem atender à função social da propriedade urbana. Faltam de áreas de lazer no município e o campus da UFV é utilizado pelos cidadãos viçosenses aos finais de semana como parque público, além de ser uma das únicas áreas verdes públicas.

A Tabela 2 apresenta a inversão do quadro predominantemente rural para urbano, entre as décadas de 1960 e 1970, e a evolução contínua da população urbana de Viçosa.

Tabela 2 – Evolução da população urbana e rural do município (1950-2010)

<b>ANOS</b>	<b>URBANA</b>	<b>%</b>	<b>RURAL</b>	<b>%</b>	<b>TOTAL</b>
<b>1950</b>	6.424	-	11.901	-	18.325
<b>1960</b>	9.342	-	11.778	-	21.120
<b>1970</b>	17.000	65,93%	8.794	34,07%	25.794
<b>1980</b>	31.179	80,60%	7.507	19,40%	38.686
<b>1991</b>	46.456	89,93%	5.202	10,07%	51.658
<b>2000</b>	59.792	92,19%	5.062	7,81%	64.854
<b>2010</b>	67.305	93,20%	4.915	6,81%	72.220

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.  
Organização: Ana Cristina de Souza Maria (2015).

Como pode ser observado na Tabela 2, o crescimento da população de Viçosa segue um padrão geométrico. Na década de 1960, houve um aumento significativo da população urbana, impulsionado pelo fluxo migratório de pessoas atraídas pela UFV, acompanhado de um acentuado êxodo rural. Praticamente, a cada década a população urbana dobrou em tamanho.

Na década de 1980, a população urbana quase duplicou, passando a 31.179 habitantes, enquanto a população rural continuou a decrescer. Esses períodos foram os de crescimento populacional mais intenso em Viçosa.

Esta nova população que migrou para a cidade não possuía identificação afetiva com o lugar e buscava apenas melhoria em suas condições de vida. Este rápido processo de migração campo-cidade impactou significativamente uma cidade despreparada, já deficitária em infraestrutura e serviços urbanos e sem uma estrutura institucional adequada para planejar e ordenar o território. Assim:

O expressivo contingente populacional que migrou para Viçosa na década de 1970 pressionou a expansão do espaço urbano não só horizontalmente, com a incorporação de novos loteamentos, mas também verticalmente, com a construção de novas edificações (RIBEIRO FILHO, 1997, p. 141).

Dessa forma, a federalização da UFV levou a uma expansão de loteamentos, edifícios e condomínios fechados. Contudo, também provocou a migração de uma população de classe baixa atraída pela oportunidade de emprego e, conseqüentemente, melhores condições de vida, passando a ocupar, assim, as áreas periféricas. Nesse contexto, o mercado imobiliário continuou dinamizado e as empresas de construção civil foram cada vez mais se consolidando nesse mercado (PAULA, 2013).

Se verificarmos o crescimento da população dos municípios do entorno, encontraremos um crescimento negativo. Estimativas do IBGE, em 2015, apontam 77.318 residentes no município de Viçosa, não incluindo nessa contagem a população flutuante, composta principalmente por estudantes universitários e estimada em cerca de 20.000 habitantes, número que não é insignificante. Esta população apresenta uma demanda que parece estar oculta, e a não inclusão desses estudantes ao somatório de habitantes é um erro que mascara a realidade.

No estudo de Regiões de Influência das Cidades (REGIC) realizado pelo IBGE, Viçosa é classificada como centro Sub Regional B. A influência de Viçosa extrapola seus limites, tornando-a um polo atrativo para os municípios pequenos do seu entorno. Hodiernamente, observa-se deslocamentos diários para trabalho ou estudos. Pode-se verificar isto no período noturno, em que circulam pela cidade vários ônibus de municípios vizinhos transportando estudantes. Além disso, o setor de comércio e a prestação de serviços são diversificados e ativos. O atendimento médico hospitalar, embora não seja de boa qualidade, atrai pessoas das redondezas. No aspecto cultural, a UFV e a prefeitura municipal promovem festas, espetáculos e apresentações de dança, que também atraem públicos de municípios vizinhos.

### **2.3. A política municipal de planejamento urbano**

Tem-se, no Brasil, assim como em Viçosa, uma avançada legislação urbanística, contudo, carece-se de vontade política e meios adequados para implantá-la. A simples adoção de instrumentos normativos não é suficiente para alterar substantivamente a dinâmica do desenvolvimento urbano. A política, como sempre, faz a diferença (GOULART, 2008). Nada mais pertinente como o retrato da dinâmica da produção do espaço urbano de Viçosa.

Viçosa possui, desde o ano 2000, uma ampla legislação urbanística encabeçada pelo Plano Diretor. Dispõe também de um Instituto de Planejamento do Município (IPLAM).

A legislação<sup>16</sup> que determina a estrutura administrativa do IPLAM define que o órgão possui atribuições de aprimorar e supervisionar o processo de planejamento da administração municipal para assegurar melhor desempenho, articulação e

---

<sup>16</sup> Lei Municipal nº 2.451, de 2014.

equilíbrio às ações das várias áreas e níveis de gestão.

Conforme relato de entrevista<sup>17</sup>, o Instituto estrutura-se em quatro departamentos:

- **Departamento de Atividade Físico-Ambiental:** responsável pela regularização de edificações, emissão de licenças para construção, alvarás, documento Habite-se.
- **Departamento de Agrimensura e Parcelamento do solo:** por onde tramitam todas as análises, vistorias e aprovações de parcelamentos de solo referentes a projetos geométricos de loteamentos, desmembramentos de área, movimentação de terra. Fornece suporte em serviços topográficos, levantamentos, demarcações e de fiscalização de irregularidades de projetos.
- **Departamento de Extensão e Meio Ambiente:** executa a política municipal de meio ambiente, manifesta-se sobre questões de interesse ambiental do município, faz cumprir as decisões do Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA), realiza vistorias para regularização de edificações em áreas de preservação permanente (APP).
- **Departamento de Planejamento e Gestão de Projetos:** elabora projetos administrativos de interesse do município, coordena a elaboração do Plano Plurianual, do Orçamento Anual e do Plano Anual de Ação do Governo Municipal, entre outras atribuições.

O IPLAM desempenha funções de análise e aprovação de projetos para construção. Devido ao pequeno quadro de recursos humanos e também à falta de interesse político, o órgão deixou de exercer uma tarefa muito importante desde sua criação até os dias atuais, que é o planejamento do município, deixado em segundo lugar.

*[Sic] Precisamos de investimentos no corpo técnico do próprio instituto; temos problemas como falta de veículo, motorista, equipamentos de trabalho. Muitos funcionários utilizam equipamentos próprios para realizar vistorias. Possuímos apenas um funcionário para desempenhar todas as vistorias de regulamentação de "Habite-se" na cidade inteira. É bem complicado. E como o setor de fiscalização municipal não faz parte do IPLAM, fica difícil*

---

<sup>17</sup> Informações concedidas em entrevista com técnica do IPLAM, no início de março de 2016.

*controlarmos (Entrevistada 9).*

*[Sic] [...] O interessante talvez fosse que o IPLAM possuísse um corpo técnico de fiscais, com rotina de fiscalização por bairro. Embora, desde que a nova administração assumiu, ela tem nos apoiado mais e percebido nossas deficiências, até pela chegada de novos equipamentos. Espero que esta participação melhore no âmbito do planejamento (Entrevistada 9).*

Diante do exposto, percebe-se que não é o número restrito de funcionários que faz com que o IPLAM deixe de planejar, mas, a falta de interesse político.

Criado simultaneamente com o IPLAM, o Conselho Municipal de Planejamento de Viçosa (COMPLAN) deveria funcionar como órgão superior de assessoramento e consulta da administração municipal, com competências de monitorar, fiscalizar e avaliar a implantação do Plano Diretor, sugerir alterações das normas contidas no Plano, promover a compatibilização com as demais leis municipais, opinar sobre a compatibilidade das propostas de programas e projetos, analisar e emitir pareceres sobre as propostas de alteração do Plano Diretor. De acordo com Stephan (2009), o conselho se reuniu algumas vezes nos primeiros anos de sua criação e desde 2006, ficou desativado. Conforme o relato abaixo:

*[Sic] [...] Inclusive o COMPLAN ficou muitos anos desativado, por pressões da iniciativa privada, não era interesse dos grandes construtores que o conselho estivesse ativo. Hoje seus membros têm conseguido se reunir mais. Percebemos que, com a revisão do Plano Diretor, muitos assuntos terão a participação direta do Conselho, certos tipos de aprovação de empreendimentos dependerão de uma anuência para instalação, tudo isso irá reforçar o conselho. (Entrevistada 9).*

A partir da entrada em vigor do Plano Diretor do município, houve a aprovação de legislações urbanísticas atuantes na limitação do potencial construtivo, como: Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento<sup>18</sup>; Lei de Parcelamento do Solo<sup>19</sup>; Código de Meio Ambiente<sup>20</sup> e Código de Obras e Edificações<sup>21</sup>. No entanto, todo esse aparato legal não tem sido suficiente para produzir espaços de qualidade na cidade. O setor da construção civil encontra sempre meios de alterar a legislação em prol da manutenção de seus interesses, para atender a uma demanda ampla e contínua.

---

<sup>18</sup> Lei Municipal nº 1.420, de 21 de dezembro de 2000.

<sup>19</sup> Lei Municipal nº 1.469, de 20 de dezembro de 2001.

<sup>20</sup> Lei Municipal nº 1.523, de 27 de dezembro de 2002.

<sup>21</sup> Lei Municipal nº 1.633, de 07 de dezembro de 2004.

### 2.3.1. O Plano Diretor de Viçosa

A partir da entrada em vigor da Constituição Federal de 1988, no artigo 30, determinou-se aos municípios a competência de promover adequado ordenamento territorial, mediante a planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (BRASIL, 1988).

A Constituição, em seu artigo 182, exige dos municípios que possuem mais de 20 mil habitantes, a elaboração e aprovação de Plano Diretor.

O arquiteto Flávio Villaça (2012, p.186) o define como um:

[...] plano que a partir de um diagnóstico científico das realidades física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e a futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas essas definidas para curto, médio e longo prazo e aprovadas por lei municipal.

A criação do Estatuto da Cidade<sup>22</sup>, marco da política urbana no Brasil, estabeleceu o Plano Diretor como o principal instrumento da política urbana para estabelecer ordenamento do território municipal. Além disso, o referido Estatuto destacou a necessidade de elaborar processos participativos em sua construção.

O Estatuto da Cidade se insere em amplo processo de reforma jurídica, que tem sido promovido no Brasil há pelos menos três décadas, tendo como principais antecedentes diretos a Lei Federal nº 6.766/1979 – Parcelamento do Solo Urbano, a Lei Federal nº 7.347/1985 - Ação Civil Pública, além da Constituição Federal de 1988, especialmente os artigos 182 e 183, que dispõem sobre a Política Urbana (FERNANDES, 2013).

Mesmo após uma série de avanços no planejamento urbano, o maior desafio, ainda, é reverter a forma excludente com que as cidades são produzidas (CORRÊA, 2000; MOURA FILHO, 2010).

Villaça (2012) chama a atenção para o fato de que o Plano Diretor se têm limitado, muitas vezes, a princípios, objetivos e diretrizes gerais. A elite econômica brasileira (na figura dos interesses imobiliários) não quer saber de Plano Diretor, pois ele exprime uma chance de examinar os “problemas urbanos” da maioria, que ela

---

<sup>22</sup> Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

opta desconhecer. Dessa forma, acaba se produzindo um plano inócuo.

Por meio do Plano Diretor, o município deve disciplinar o parcelamento e a ocupação do solo que, por sua vez, determina as condições para implantação de empreendimentos imobiliários.

O Estatuto da Cidade, estabelece que o plano deve englobar todo o território municipal. Assim, segundo essa norma, ele deve abranger tanto a zona urbana como a zona rural para promover seu ordenamento (SANTORO et al, 2004). Nakano (2004, p.34) comenta a respeito da obrigatoriedade dos municípios em disciplinar as formas de uso ocupação do solo como um todo:

O município tem a responsabilidade constitucional de legislar sobre assuntos de interesse local. A regulação das formas de uso, ocupação e parcelamento do solo no território municipal é, inegavelmente, de interesse local. Portanto o município deve tomar para si a responsabilidade de exercer essa regulação.

Villaça (2012) corrobora esse argumento ao afirmar que o Plano Diretor deve abordar todos os problemas que sejam de atribuição do município, estejam eles na zona rural ou urbana. Deve-se, por conseguinte referir a todos os usos urbanos, estejam estes localizados na zona rural ou não.

Para o autor, o setor imobiliário eclode na arena política como a facção do capital mais propriamente interessada no espaço urbano. O futuro dos Planos Diretores depende de três fatores: 1) dos conflitos de interesses ligados à produção e ao comércio de terra e de imóveis e de outros relacionados ao seu consumo, 2) da diminuição dos planos de retóricas incoerentes, e 3) do teste da passagem do solo criado pelo poder judiciário, estritamente conservador. “Essa é uma vantagem que o setor imobiliário guarda na manga” (VILLAÇA, 2012 p.199).

No intervalo de tempo entre a promulgação da Constituição e a instituição do Estatuto da Cidade, vários municípios elaboraram seus Planos Diretores. Poucos inovaram no tocante ao desenho da Política Urbana local e aos instrumentos que a viabilizariam. A maioria, por sua vez, pautou-se por criarem verdadeiras cartas de intenção, com objetivos gerais a serem atingidos, sem, contudo, demonstrar a forma como isso se daria (STEPHAN, 2009).

Nesse panorama, insere-se a experiência de Viçosa que, em 25 de maio de 2000, aprovou o primeiro Plano Diretor do município. Os primeiros passos para sua elaboração surgiram em 1998, por iniciativa de professores dos departamentos de

Arquitetura e Urbanismo e Engenharia Civil, posteriormente departamentos de Engenharia Florestal, Administração e Economia da UFV e decisão do executivo municipal. Apesar de ser fruto da interação entre o Poder Público e os cidadãos, a norma filiou-se à segunda tendência acima apontada, não inovando na matéria, mas se contentando em estabelecer normas gerais.

Formulou-se o Plano Diretor de Viçosa a partir do oferecimento de oportunidades para que a população se manifestasse, além de divulgação na mídia, realizada por artigos e matérias em jornais, debates nas emissoras de rádio, programas temáticos e mesas redondas na emissora de TV local (STEPHAN, 1998). Aplicaram-se questionários nas ruas comerciais, na feira livre, e também questionários temáticos para os setores de engenharia, construção civil, comércio e indústria. A participação de construtores, engenheiros e arquitetos atuantes no mercado da construção civil nas reuniões públicas foi insignificante. Parte do setor prefere atuar com seus interlocutores na Câmara Municipal, quando lhes interessa (STEPHAN 2009).

O PDV foi instituído um ano antes da entrada em vigor do Estatuto da Cidade, o que explica que alguns instrumentos previstos no Estatuto não aparecem no corpo da lei. Alguns anos depois, ainda prevaleceram os interesses do setor da construção civil. A paisagem urbana da área central passou a apresentar aglomerados de edificações verticalizadas, com taxa bruta de edificação superior aos índices legais.

A revisão do PDV ficou para ser feita em cinco anos, entretanto, este processo só teve início no final de 2006. Os trabalhos foram estruturados seguindo as diretrizes propostas pelo Estatuto da Cidade e atendendo às resoluções de número 15<sup>23</sup> e 34<sup>24</sup>, de 2005, do Conselho das Cidades.

No tocante à metodologia, a revisão do PDV teve quatro etapas com participação popular. A primeira com a realização de 39 reuniões públicas, o que

---

<sup>23</sup> Artigo 15 do Conselho das Cidades. Estabelece a Conferência Nacional das Cidades, prevista no Estatuto da Cidade, como um instrumento para garantia da gestão democrática, sobre assuntos referentes à promoção da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano.

<sup>24</sup> Resolução 34 do Conselho das Cidades. Compete ao referido conselho, emitir orientações e recomendações sobre a aplicação da Lei nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade), e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano. Estabelece que o objetivo fundamental do Plano Diretor é definir o conteúdo da função social da cidade e da propriedade urbana, de forma a garantir o acesso a terra urbanizada e regularizada, o direito à moradia, ao saneamento básico, aos serviços urbanos a todos os cidadãos, e implementar uma gestão democrática e participativa.

resultou numa quantidade enorme de assuntos para serem tratados no Plano. A segunda, com a apresentação do resultado da leitura das reuniões aos delegados eleitos. A terceira, com a realização de debate público, com a presença dos delegados na discussão sobre as propostas a serem incluídas no Plano Diretor e na sua aprovação. A quarta proposta constou de um Encontro da Cidade, quando foi apresentado o texto do Plano Diretor.

A revisão do Plano foi feita contando com a participação do IPLAM, o funcionamento efetivo dos conselhos, a ampliação da fiscalização e, principalmente, abrindo canais para a participação da população na solução de problemas e na apresentação de propostas para melhorias. Pretendeu-se, por um lado, incentivar o comportamento dos cidadãos de forma a fazer com que eles sejam consoantes com o Plano Diretor. Por outro lado, objetivou-se obrigar que as normas de ordenação do espaço fossem atendidas. O Plano Diretor foi redigido com o máximo possível de dispositivos autoaplicáveis e identificando os agentes responsáveis pela execução e fiscalização de cada proposta de ação, obra ou programa incluído no Plano e prazos para sua execução (STEPHAN, 2008).

Outro aspecto desenvolvido foi a redução da chamada “inflação normativa”<sup>25</sup>. Dentre outras características do Plano está a de que o IPLAM passaria a ser autarquia municipal. Com o texto do anteprojeto de lei do Plano Diretor, foi encaminhada a Lei dos Instrumentos, redigida de forma a conter e concentrar as disposições prescritas como leis específicas e previstas no Estatuto da Cidade.

Após um ano e meio de elaboração e realização de quase 70 reuniões públicas, o anteprojeto de lei da revisão do PDV foi entregue ao executivo e, posteriormente, encaminhado à Câmara Municipal, em 2008.

Houve uma tentativa de aprovar o PDV às pressas, no final de 2008, sem sucesso. Um dos vereadores queria a retirada de todos os artigos que dispunham sobre o controle de uso do solo urbano. Posteriormente transcorreram-se eventuais tentativas de vereadores de conhecer o conteúdo do plano e entendê-lo, como também se sucedeu uma instabilidade política com a cassação do mandato do prefeito eleito em 2008, o que ocorreu em maio 2010.

---

<sup>25</sup> O termo inflação normativa diz respeito à criação excessiva de leis ou mesmo à proliferação de normas de baixa hierarquia, como decretos e instruções normativas.

Em entrevista com um representante do legislativo municipal<sup>26</sup>, ele discorre a respeito das dificuldades em votar a revisão do plano diretor:

[Sic] [...] *Durante meu primeiro mandato inteiro não conseguimos votar a revisão do Plano Diretor de 2007. Por interesses distintos. Na época que acompanhei esta revisão, percebi que o plano foi elaborado de maneira participativa, porém, quando ele deu entrada na Câmara, sempre existem as pessoas que consideram as consultas públicas uma besteira. Porque elas acreditam já saber do que o município necessita. Tínhamos vereadores que eram também engenheiros, construtores e não perceberam o plano como uma legislação positiva e o desconstruíram todo. Esse foi um dos motivos que, estrategicamente, um vereador o retirou na tentativa de jogá-lo para a próxima gestão da câmara. Isso é um desrespeito, elaborou-se o plano de maneira participativa e ele não foi para frente (Vereador).*

Enquanto isso, na cidade, o plano existe somente na teoria. Uma série de ações do mercado imobiliário desrespeitou o plano vigente, de 2000. Tais ações referiram-se a modificações na lei de uso, ocupação e zoneamento, para construção de unidades habitacionais em área de mata, e alterações<sup>27</sup> de ampliação do perímetro urbano, com vistas a permitir empreendimentos imobiliários em áreas antes não incorporadas ao tecido urbano.

Até meados de 2013, o plano não entrou na pauta de discussão da Câmara. Em 2014, iniciou-se uma nova agenda com o esforço de colocar o PDV em pauta, formou-se uma equipe técnica para retomada dos trabalhos, que prosseguiu em 2015.

Após dezesseis anos de vigência do Plano Diretor, percebe-se que os interesses mais vinculados ao espaço urbano – a saber, do mercado imobiliário – continuam prevalecendo. Os empreendedores são os maiores favorecidos com a demora na revisão e aprovação do Plano Diretor.

### 2.3.2. *Legislação Urbanística*

A primeira lei municipal de parcelamento do solo foi a lei nº 280/56, de 18 de maio de 1956, que dispôs sobre abertura de logradouros públicos e loteamentos de terrenos. Esta lei, aprovada na gestão do prefeito João Francisco da Silva, esteve

---

<sup>26</sup> Informações concedidas em entrevista com o Vereador Presidente da Comissão de Meio Ambiente da Câmara Municipal de Viçosa, em abril de 2016.

<sup>27</sup> Este assunto será tratado com maiores detalhes no item 2.5.2.

em vigor até 1979, durante todo o período de maior expansão urbana da cidade, quando foi editada a lei federal nº 6766/79 (RIBEIRO FILHO 1997).

O Código de Obras deixou muitas lacunas, de maneira que era possível ao construtor infringir suas exigências. Ao mesmo tempo permitiu que o poder público municipal desconsiderasse essas exigências, podendo, a partir de pressão política, aprovar projetos irregulares.

Às vésperas da entrada em vigor do PDV em 2000, vários projetos arquitetônicos foram aprovados. Seus respectivos alvarás, que teriam validade até por dois anos, foram prorrogados por até cinco anos (STEPHAN, 2006).

A partir da vigência do plano, promulgaram-se outras leis, dentre elas a Legislação Municipal nº 1.420/2000, que disciplina o uso, a ocupação e o zoneamento do solo do município e determina as diretrizes básicas de ordenamento, fracionando o território municipal em zonas distintas, seguindo as diretrizes do Plano Diretor. São as macrozonas: Sede, Silvestre, Cachoeira de Santa Cruz e São José do Triunfo, duas áreas rurais (distritos Cachoeira de Santa Cruz e São José do Trinfo), e área da Universidade Federal de Viçosa.

Viçosa está subdividida nas seguintes zonas: Zona Residencial 1, Zona Residencial 2, Zona Residencial 3, Zona Residencial 4, Zona Central, Corredor Primário, Corredor Secundário, Área de Proteção Ambiental, Zona da Universidade Federal, Zona Industrial e Zona Rural, conforme mapa da Figura 14. É importante destacar que a área de estudo da pesquisa encontra-se, segundo a legislação de Zoneamento, na Zona Rural do município.

Uma zona ou corredor é uma parte da cidade definida a partir de critérios como disponibilidade de infraestrutura urbana, condições de topografia e características de uso do solo. Para cada zona, são estabelecidos parâmetros de uso do solo – o quanto pode ser construído, a altura máxima das edificações, os afastamentos, o adensamento populacional desejado – que permitam sua ocupação de uma forma mais adequada.

São permitidos na ZR1, ZR2, ZR3 e ZR4 uso residencial, restrição à verticalização e ao adensamento. Já na ZC, predomina-se uso misto, possibilitando maior adensamento. Nos Corredores Principais e Secundários, permitem-se uso comercial e adensamento. A APA destina-se à proteção das áreas naturais e cursos d'água. Na ZUF predomina-se uso institucional. A ZI reserva-se a instalação de

indústrias. O zoneamento também deve assegurar reservas de áreas necessárias à expansão, de acordo com o planejamento físico-territorial urbano, e delega ao IPLAM a proposição de projetos de leis de alteração do perímetro e de expansão urbana.

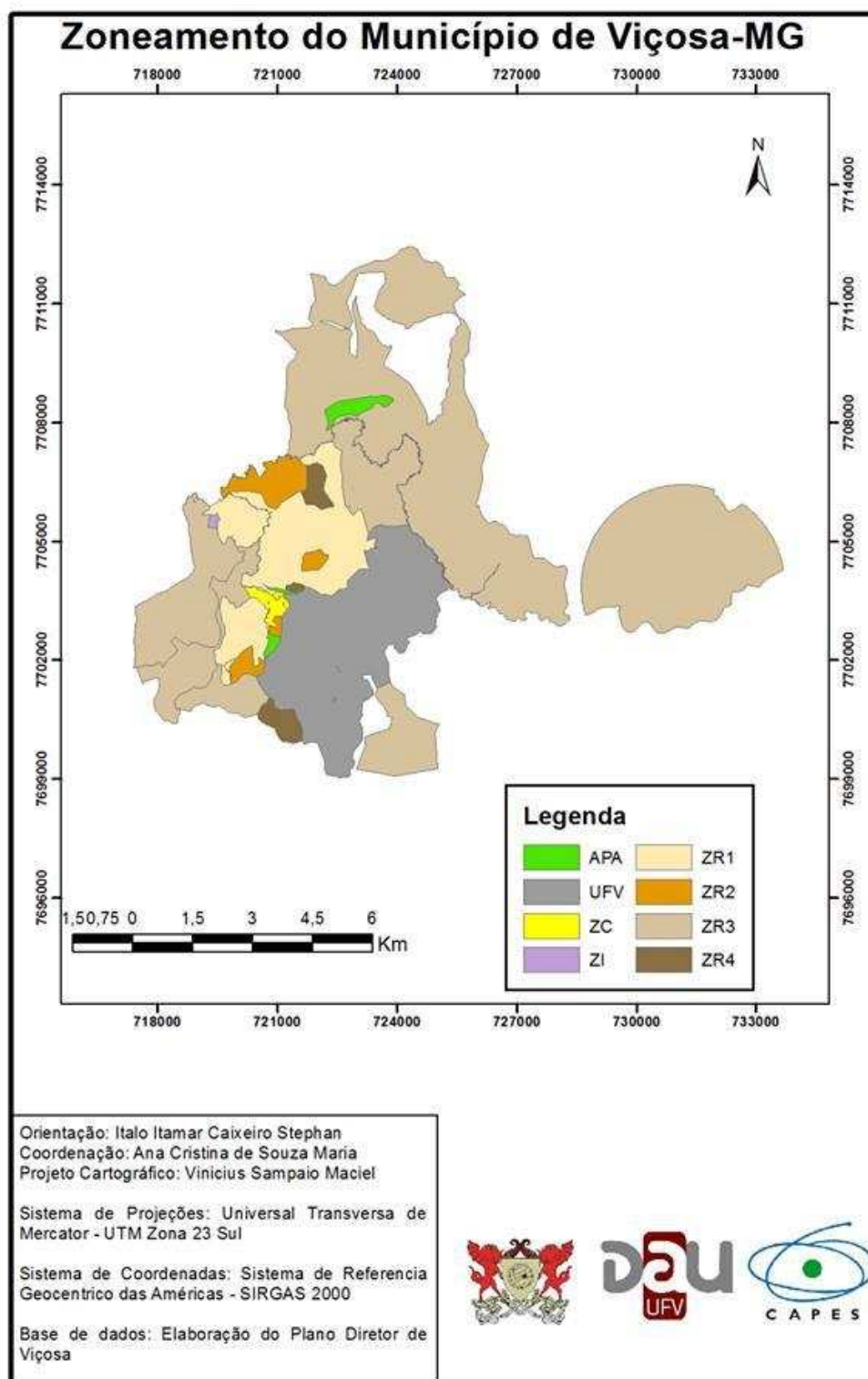


Figura 14 – Zoneamento do território municipal, definido pela Lei 1.420/2000.

Como atesta Corrêa (2000), os proprietários fundiários podem exercer pressões dirigidas ao Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição das leis de uso do solo e de zoneamento urbano. Almeida (2015) reitera que além de complexas, as legislações são modificadas e emendadas logo após sua aprovação. Além do mais, elas são regulamentadas por dispositivos legais complementares, o que, apesar de necessário, acaba criando uma sobreposição de instrumentos de difícil interpretação pelos interessados. Isto gera maior dificuldade para licenciar empreendimentos e atividades urbanas, o que acaba por incentivar as irregularidades no parcelamento, uso e na ocupação do solo local.

As atividades de governos locais, inclusive projetos de planejamento, zoneamento e regulação do código de edificações, têm a tendência de se tornarem altamente políticas em favor de interesses imobiliários (GOTTDIENER, 2010).

Como pode ser observado na Tabela 3, em 16 anos de vigência da referida legislação, contabilizaram-se 15 alterações em seu corpo. Provavelmente, a maioria das modificações no conteúdo da lei foram definidas pelos interesses em jogo do mercado imobiliário.

Chama-se atenção na Tabela 3 para os casos em que as alterações na legislação urbanística se configuram como casuísticas e exprimem o abuso do poder econômico aliado ao político, alterando o perímetro urbano para favorecimento do setor imobiliário. A primeira modificação ocorreu em 2002, com a Lei nº 1.506, que suspendeu a exigência de afastamento frontal de três metros, estabelecido pela Lei de Uso do Solo, ficando obrigatório apenas para novas ruas.

A versão da Lei de Uso do Solo, encaminhada para votação, foi alterada. A faixa *non aedificandi* de 15 metros ao longo das margens dos cursos d'água foi reduzida para 10 metros, em desacordo com a Lei Federal nº 6.766/1979. Foram alterados alguns índices urbanísticos, para valores mais permissivos, tais como número máximo de pavimentos e os coeficientes e taxas de ocupação das zonas urbanas, de forma a ficarem mais favoráveis a um maior adensamento que o inicialmente previsto.

Em setembro de 2007, a Câmara Municipal aprovou a Lei nº 1.848, que denominou de Avenida Prefeito Geraldo Eustáquio Reis, a via pública que tem início ao final da Rua Carmita Pacheco e término no trevo de acesso ao Condomínio Acamari. Esse trecho possui, aproximadamente, três quilômetros.

Tabela 3 – Alterações da Lei nº 1.420/00

Nº	Lei	Síntese
1	1.506/02	Suspende exigência de afastamento frontal de 3 metros das edificações.
2	1.633/04	Autoriza a construção de até três pavimentos de subsolo.
3	1.752/06	Suspende afastamentos laterais e frontais e altera o gabarito da Zona Residencial 1.
4	1.766/06	Exige afastamento mínimo de 1,50 metros.
5	1.865/08	Denomina de Avenida Prefeito Geraldo Eustáquio Reis a Rodovia MG-280 até o acesso ao bairro Romão dos Reis e a inclui como Corredor Secundário. (Articulação que permitiu a construção do Condomínio Vertical Ecolife, de doze pavimentos, onde antes só era permitido quatro).
6	1.874/08	Concede Alvará de Localização e Funcionamento definitivo a imóveis edificados em data anterior a entrada em vigor da Lei nº 1.633/2004.
7	1.998/09	Acresce área aos limites territoriais da zona urbana do distrito de São José do Triunfo e a caracteriza como Zona Residencial 3 (ZR3) (para englobar loteamentos antes em área rural).
8	2.136/11	Altera o gabarito máximo das edificações da ZC para 10 pavimentos para vias superiores a 7 m e com saída e para 6 pavimentos para vias inferiores a 7 m e sem saída. Autoriza a construção de mais dois pavimentos nas edificações destinados a garagens.
9	2.139/11	Dispõe sobre o alargamento das vias e/ou passeios localizados na ZC, Corredor Principal e Corredor Secundário e de outras providências.
10	2.185/11	Altera a redação da Lei nº 1.420/2000, alterando o gabarito da ZR1 para 7 pavimentos, com mais dois destinados à garagem. Altera o gabarito da ZR2 para 5 pavimentos, com mais dois destinados à garagem. Altera o gabarito da ZR3, com mais dois destinados à garagem. Altera o gabarito do Corredor Principal para 10 pavimentos, com mais dois destinados à garagem. Altera o gabarito do Corredor Secundário para 1º pavimentos, com mais dois destinados à garagem.
11	2.219/12	Avenidas Oráida Mendes Castro e Professor Cid Batista passam a integrar o Corredor Primário. Altera o perímetro urbano, estendendo o corredor até o limite do município de Teixeiras.
12	2.272/12	Transforma área rural limítrofe à Universidade Federal de Viçosa em área urbana, deixando o único aglomerado de casas como área rural. Estabelece diretrizes para construção da extensão da avenida “P.H. Rolfs” até a BR-120 e a inclui como Zona Residencial 3 (ZR3).
13	2.455/15	Estabelece que o uso, a ocupação e outras formas de intervenção do solo em Áreas de Proteção Ambiental (APA) deverão seguir a legislação federal.
14	2.494/15	Classifica como Zona Residencial 2 (ZR2) a zona urbana do Distrito de São José do Triunfo, alterando a Lei nº 1.988/2009.
15	2.496/15	Obriga os novos prédios a terem sistema de captação e reaproveitamento da água proveniente das chuvas no município de Viçosa.

Fonte: IPLAM e Câmara Municipal de Viçosa. Organizada pela autora (2016).

Meses depois, em março de 2008, a Lei nº 1.865 a substituiu, prolongando a avenida por aproximadamente 500 metros até o trevo de acesso ao bairro Romão dos Reis, para classificar a via como Corredor Secundário. Essa lei, portanto, alterou duas outras e não uma como está no seu *caput* (STEPHAN, 2009).

Assim, o que antes era ZR3, zoneamento que possibilita edificar no máximo, quatro pavimentos, passou a ser Corredor Primário, com predominância de uso comercial e tornou-se área adensável. O Coeficiente de Aproveitamento Máximo passou de 1,5 para 2,8. A Taxa de Ocupação máxima passou de 50% para 80%. A Taxa de Permeabilização Mínima passou de 30% para 10%. Por fim, o gabarito máximo das edificações passou de 4 para 10 pavimentos, mais dois pavimentos de garagens (STEPHAN, 2009).

Diante disso, questiona-se: quais as justificativas para alterar o zoneamento da área? A voracidade de alguns construtores é competente tanto para construir quanto para agir sutilmente e mudar as coisas de forma a atender seus interesses.

Acerca do projeto de lei que promoveu a transformação do eixo da Rodovia MG-280 em avenida, em entrevista com o representante do legislativo municipal, ele menciona:

*[Sic] [...] Tomei conhecimento deste projeto de lei, muito inocente, que tramitou na casa, em março de 2008, e denominava a Rodovia MG-280, até na entrada do Condomínio Acamari, de Avenida Prefeito Geraldo Eustáquio Reis. A justificativa para tal era a necessidade de instalar postes de iluminação e de que isso não poderia ser realizado em uma rodovia estadual. Um vereador aqui da casa, por meio de uma emenda no projeto de lei, estendeu essa avenida até a entrada do bairro Romão dos Reis. Mudou-se o Zoneamento Urbano e ali tornou-se Corredor Primário (Vereador).*

A modificação na legislação possibilitou a construção do Condomínio Vertical “Eco Life” (Figura 15), um conjunto de apartamentos formado por duas torres de doze pavimentos, localizado em um terreno ao lado da vila Rua Nova. O PDV indica essa localidade da cidade como área de adensamento controlado, em virtude da localização das nascentes do ribeirão São Bartolomeu.



Figura 15 – Condomínio Vertical Ecolife, Viçosa-MG  
Fonte: Ítalo Stephan, 2014.

Uma vez legalizada a possibilidade de construção do empreendimento, o projeto foi aprovado com o parecer do CODEMA e sem consulta ao COMPLAN, e as obras iniciadas em 2012 (STEPHAN, 2009).

*[Sic] [...] O empreendedor esperou tudo isso acontecer, em silêncio. Em seguida, quando deu entrada com o pedido de alvará para o empreendimento no IPLAM, não foi possível negar. Foi uma situação muito difícil em que não foi possível reverter. Um lote naquela região, de noite para o dia, saltou de 100 mil para 1 milhão de reais.*

*[...] Veja que é tudo muito bem pensado. Simplesmente alterou-se o Zoneamento e isso permitiu a realização da obra. O empreendedor esteve aqui em meu gabinete. Comentou que poderia ter derrubado toda a mata, mas, preferiu fazer um empreendimento para atender a alta renda do município. Além disso, ele vende a ideia de sustentabilidade, e isso não é barato (Vereador).*

Houve a garantia, por parte do empreendedor, de compensação dos danos ambientais com a reposição de árvores, com a obtenção e tratamento de água a partir de poços artesianos e tratamento próprio de esgoto.

A respeito do desmate da área, o empreendedor<sup>28</sup> salienta:

*[Sic] [...] Vou te contar um pouco mais sobre o caso do EcoLife, para realizar o desmate da área fiz uso de uma Lei Federal. Eles me exigiram uma compensação de reflorestamento 4:1.*

**- O que significa isso?** *Desmatei 0,7 ha e teria que plantar 2,8 ha.*

*Na reunião do CODEMA definiram que eu faria este reflorestamento nas margens do São Bartolomeu em local a ser definido pelo SAAE. Como conheço o funcionamento do SAAE fiz uma notificação a eles*

---

<sup>28</sup> Entrevista concedida em março de 2016.

*perguntando o local onde iria plantar e nunca me responderam. Fui convocado pelo Ministério Público e mostrei a carta enviada solicitando o local de plantio. Conclusão: foi uma decisão do CODEMA que o SAAE não estava apto a resolver. Por isso que digo que o CODEMA é mal gerenciado, seu corpo técnico tem uma formação que, do meu ponto de vista, é ruim.*

**- Onde você plantou essas árvores?** *No Condomínio Reserva Real.*

*Com o alvará em mãos, descobri que eu deveria ser julgado por um conselho estadual denominado COPA. Convoquei a reunião do referido conselho, que é regional, não houve quorum, tive que procurar um conselheiro, representante do CMDRS, para que ela acontecesse. Torna-se nossa obrigação colocar o conselho para funcionar. Conforme lhe disse, cria-se o conselho e não perguntam se as pessoas gostariam de fazer parte. Aí eu te pergunto: o que nós empresários temos a ver com o mecanismo de lei que eles criam e não funciona? (Incorporador 2).*

É complicado não falar em favorecimentos políticos para o mercado imobiliário em Viçosa pelo fato de, há 36 anos, uma determinada família manter seus representantes no executivo municipal. Tal grupo administra uma das mais importantes empresas do setor imobiliário de Viçosa.

*[Sic] [...] Veja a situação do gestor municipal, que carrega o sobrenome de seus parentes, empreendedores imobiliários fortes na cidade. Não é possível dizer que não há influência. O fato de carregar tal sobrenome e ser um empreendedor tradicional possibilita informações privilegiadas, caminhos, facilidades e antecipação dos privilégios (Advogado).*

Esses construtores, muitas vezes, trabalham com líderes políticos locais, que controlam os conselhos de zoneamento a fim de obterem a licença pública para suas atividades, que de outro modo poderiam violar restrições de densidade e mesmo de zoneamento. O efeito dessas ações é preencher as margens do projeto e, dessa maneira, ajudar a criar o padrão de dispersão suburbana (GOTTDIENER, 2010, p.247).

Líderes políticos locais usam muitas vezes o cargo público de forma indevida, a fim de tirar vantagens pessoais e para o partido de sua capacidade de regular o uso da terra nas regiões que estão crescendo rapidamente. Para Gottdiener (2010), essas lideranças podem ser também importantes donos de propriedade e trabalhar em conselhos consultivos públicos. A estreita cooperação entre indivíduos escolhidos com influência política e os interesses imobiliários assume numerosas formas e

parece variar de acordo com o empreendedor, com o ponto de origem do empreendedor e com o tipo de projeto (GOTTDIENER, 2010, p.247).

No ponto de vista do vereador entrevistado:

*[Sic] [...] a prefeitura, ao meu ver, que deveria fornecer as coordenadas de como o crescimento do município irá ocorrer, através do Plano Diretor, permanece a reboque dos empreendedores imobiliários. A experiência que eu tenho é de observar vários oportunismos, mudanças nas leis em favorecimento do setor da construção civil. São ações pontuais que beneficiam um ou outro construtor (Vereador).*

Em abril de 2016, o Ministério Público do Estado de Minas Gerais entrou com ação contra o município de Viçosa, na figura do executivo municipal e uma determinada construtora.

Segundo consta no documento o empreendimento imobiliário denominado Condomínio Ecolife, apresenta irregularidades. Consta na notificação que a rede de esgoto do Condomínio Ecolife, que deveria possuir estação de tratamento própria (condição para sua aprovação), foi interligada diretamente e ilegalmente à rede de esgoto da Universidade Federal de Viçosa. Na ação movida pelo Ministério Público, pede-se indenização de dois milhões de reais.

Das alterações supracitadas, outra ação merece destaque. Trata-se da Lei nº 2.272, de 2012. Esta acresceu uma região pouco habitada denominada Cristais, área vizinha ao Campus da UFV, ao perímetro urbano. Criou-se a nova área urbana com muita rapidez, sem consulta à população residente nas proximidades. O novo perímetro urbano não incluiu o único conjunto de casas existentes na localidade (Figura 20).

Para a área estão previstos projetos que incluem um Shopping Center, conjuntos de edificações multifamiliares, escola e dois condomínios fechados, o condomínio Reserva Real e Vale Verde, cujas obras encontram-se em andamento.

O Condomínio Reserva Real também é alvo da notificação supracitada, devido a irregularidades no abastecimento de água. Segundo os autos do processo, a fonte de abastecimento se deu por parte de perfuração de poços artesianos e não por fontes já existentes e fornecidas pelo SAAE, o que caracteriza ato de improbidade administrativa.

Nas palavras da entrevistada 9, técnica do IPLAM, a fiscalização municipal apresenta dificuldades:

[Sic] [...] *Existe um crescimento desordenado, apesar da existência do plano e toda legislação que possuímos, o que falta não são leis, o que falta é o cumprimento da lei. Em termos de legislação a cidade está bem amparada, mas, infelizmente pela falta de fiscalização e comprometimento dos próprios profissionais que, muitas vezes, são os primeiros a incentivar a irregularidade, então as pessoas acabam por executar obras, inclusive loteamentos sem as devidas licenças.*

*A Secretaria de Fazenda realiza a fiscalização municipal. A impressão que tenho é de que ela não ocorre de forma sistemática e sim mediante denúncia”.*

**- Os fiscais podem atuar na área rural?** *Entendo que sim, o município tem a sua zona rural, ela é uma área do município, pertence a ele. Inclusive com o apoio da polícia ambiental. Existem empreendimentos na zona rural como restaurantes, casas de festas que obtém alvará de funcionamento que é emitido pela secretaria. Então porque não atuar na zona rural? (Entrevistada 9).*

Outro exemplo da atuação do Estado em favorecimento aos agentes imobiliários, mencionado nas entrevistas foi o que envolve o tombamento de uma edificação na área central:

[Sic] [...] *Faço parte do conselho de patrimônio, temos um problema com o Hotel Rubim, existem bens tombados e inventariados naquele perímetro. A vereadora presidente da Câmara apresentou um projeto de lei, por iniciativa particular de um empreendedor, pedindo o tombamento do bem (a proteção dos aspectos arquitetônicos) e a construção de um edifício de 12 gabaritos. Isso é inaceitável. Já emitimos parecer contrário. É um projeto de lei extremamente casuístico, comparado as propaladas e decretos realizados para atender instituições financeiras. Uma lei de encomenda. Logo o interesse do particular é satisfeito, por ter informações privilegiadas, acesso direto, vereadores financiados por ele. Posso dizer que ele está agindo de má fé? Não. Ele está usando meios, enquanto particular, de acessar algo para seu próprio benefício. Se esses meios, do ponto de vista moral não são aceitos, do ponto de vista legal, de certa forma eles são. E nesse jogo de ajustes o município está “desse jeito” (advogado).*

Nos dizeres de Maricato (2000), não é pela ausência de Planos Urbanísticos que as cidades brasileiras apresentam problemas. Não é também, necessariamente, devido à má qualidade desses planos, mas porque seu crescimento se faz à luz dos planos aprovados nas Câmaras Municipais, que acompanham interesses tradicionais da política local e grupos específicos unidos ao governo de plantão.

Em virtude disso, perpetua-se cada vez mais o "plano-discurso" que, para Villaça (2010), cumpre um papel ideológico e ajuda a encobrir o motor que comanda os investimentos urbanos.

Como convém a um país onde as leis são aplicadas de acordo com as circunstâncias, o Plano Diretor está desvinculado da gestão urbana. Discurso pleno de boas intenções, mas distante da prática. O resultado desta ação é: planejamento urbano para alguns, mercado para alguns, lei para alguns, modernidade para alguns, cidadania para alguns (MARICATO, 2000).

Não é possível afirmar ausência de planejamento urbano em Viçosa. Existe, sim. Contudo, há décadas é um planejamento realizado pelo mercado imobiliário, da construção civil e para ele orientado, ou seja, direcionado por interesses privados. O resultado desse planejamento é visível nos exemplos mencionados acima, que revelam a maneira se realiza a reprodução do espaço, principalmente a partir de alterações na legislação de zoneamento com vistas a atender aos interesses do mercado imobiliário.

### *2.3.3. O Código de Meio Ambiente*

O município possui desde 2002, a legislação municipal nº 1.523/02 que institui o Código de Meio Ambiente de Viçosa. A lei, fundamentada no interesse local, regula a ação do Poder Público Municipal e sua relação com os cidadãos e instituições públicas e privadas, na preservação, conservação, defesa, melhoria, recuperação e controle do meio ambiente.

A Política Municipal de Meio Ambiente é orientada pelos princípios de promoção do desenvolvimento integral do ser humano; garantia do direito de todos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, entendido como bem de uso comum e essencial à qualidade de vida; responsabilidade do Poder Público de proteger e preservar o meio ambiente com vistas à garantia de sua disponibilidade e acesso para as gerações presentes e futuras; planejamento e racionalização do uso dos recursos ambientais; imposição ao poluidor e ao predador da obrigação de recuperar e/ou indenizar os danos causados e, ao usuário, da contribuição pela utilização de recursos ambientais para fins econômicos; e democratização e caráter público das informações relativas ao meio ambiente.

O Departamento de Meio Ambiente é o órgão de coordenação, controle e execução da política municipal de meio ambiente. Para a técnica do DEMA:

*[Sic] [...] Toda e qualquer atividade em perímetro rural é competência do Estado, no caso de nossa cidade, através da Superintendência*

*Regional de Regularização Ambiental da Zona da Mata – SUPRAM/ZM. O município tem autonomia legal apenas para licenciar atividade na área urbana. Na zona rural os proprietários e/ou empreendedores devem procurar a regularização junto à SUPRAM/ZM.*

*[...] em área rural a prefeitura não pode fazer nada, pois não temos autonomia legal para tal. Em perímetro urbano, os loteamentos ilegais ou irregulares atualmente existentes ou até mesmo aqueles já licenciados, porém que executam o projeto em desacordo com o que fora aprovado, estão sujeitos a penalidades, e embargo. Porém, na maioria destes casos, só conseguimos iniciar alguma medida através de denúncias, pois não conseguimos fiscalizar tudo (Entrevistada 14).*

De acordo com o artigo 21 do Código de Meio Ambiente, são Espaços Territoriais Especialmente Protegidos: as áreas de nascentes e bacias de captação de mananciais de abastecimento de água, bem como os corpos de água superficiais ou subterrâneos, reconhecidos e regulamentados por ato do Poder Público Municipal.

Já o artigo 82 classifica as infrações ambientais e estabelece critérios de penalidade a quem as pratica. As infrações se classificam como leves, graves e gravíssimas. São consideradas infrações graves: I - instalar, construir, testar ou ampliar atividade efetiva ou potencialmente poluidora ou degradadora do meio ambiente sem Licença de Instalação. São consideradas infrações gravíssimas: I - dar início ou prosseguir atividades efetiva ou potencialmente poluidoras ou degradadoras do meio ambiente, sem Licença de Operação.

Desta maneira, se existe uma lei específica que rege as questões ambientais municipais e, considerando que o território municipal compreende tanto a área urbana quanto a área rural, torna-se de responsabilidade do executivo municipal a análise e aprovação dos projetos de loteamentos construídos em seu território.

#### **2.4. O ensino superior: um agente transformador do espaço urbano viçosense**

O crescimento das instituições de ensino superior viçosenses está intimamente ligado ao aumento da área urbana, ao demandar novos espaços de moradia. Outros fatores também contribuem para essa expansão, tais como: os interesses do setor imobiliário e do poder executivo municipal. Principalmente a partir dos planos de expansão da UFV a zona central da cidade passou a demandar novos espaços por

moradia. Pesquisas realizadas por Oliveira e Carvalho (2008), Zacchi (2009) e Paula (2011) demonstram isso. Zacchi estudou o processo de verticalização na área central da cidade de Viçosa (MG), no período de 1970 a 2007, entendendo os agentes produtores do espaço urbano envolvidos; as áreas de concentração da verticalização e a influência da UFV, por meio da ampliação do número de cursos oferecidos, na produção das moradias verticalizadas. Paula, por sua vez, analisou o processo de produção do espaço urbano vertical na zona central da cidade de Viçosa a partir de 1980.

As instituições de ensino superior desempenham um papel importante em Viçosa e conotam ao município a função de polo educacional na região. Devido a isso, configuram-se como verdadeiras balizadoras da transformação do espaço urbano. O setor da construção civil foi o grande motor dessa mudança, motivado pela demanda decorrente do aumento de vagas na Universidade, da contratação de novos professores e servidores técnico-administrativos. Essa instituição, que em 2016 completa 90 anos de história, possui 45 cursos de graduação e 42 programas de pós-graduação no campus de Viçosa.

A partir da década de 2000, o surgimento de instituições privadas também contribuiu para atrair um público flutuante ou pendular. Acresce-se a isso as ações do governo federal que, por meio de programas de financiamento estudantil<sup>29</sup> e concessão de bolsas<sup>30</sup>, alavancaram o ensino privado.

Em 2001, fundou-se a Escola de Estudos Superiores de Viçosa (ESUV), no bairro Liberdade, com o curso de Direito, e nesse mesmo ano, a Faculdade de Viçosa (FDV), iniciou as atividades oferecendo três cursos de graduação: Administração, Sistemas de Informação e Normal Superior. Em 2005, completando o grupo de instituições privadas de ensino em nível superior, surge a União de Ensino Superior de Viçosa, (Univiçosa), no bairro Silvestre. Instalada em uma área onde antes funcionava uma indústria de melaço em pó, o início das atividades acadêmicas se deu com os cursos de bacharelado em Enfermagem, Farmácia, Fisioterapia, Medicina Veterinária e Nutrição. Em 2013, a Univiçosa adquiriu a ESUV. Além das modalidades presenciais, atualmente é crescente no município pólos de Educação a Distância (EaD).

---

<sup>29</sup> FIES, Fundo de Financiamento ao Estudante de Ensino Superior - Lei nº 10.260 de 12 de julho de 2001.

<sup>30</sup> PROUNI, Programa Universidade para Todos - Lei 11.096 de 13 de janeiro de 2005.

Tabela 4 – Instituições de Ensino Superior em Viçosa

IES	Nº Cursos
UFV - Universidade Federal de Viçosa	45
Univiçosa - União de Ensino Superior de Viçosa	20
FDV - Faculdade de Viçosa	7
UNOPAR - Universidade do Norte do Paraná (Modalidade Ead)	26
UNIFRAN - Universidade de Franca (Modalidade Ead)	25

Organização: Ana Cristina de Souza Maria (2016). Fonte: Registro Escolar UFV.

Além do ensino superior, observa-se em Viçosa uma expansão dos cursos de nível médio. Conhecido pela qualidade de ensino, o Colégio de Aplicação (COLUNI) é um atrativo e, no seu entorno, outros colégios como Equipe, Anglo, Carmo e Ágora.

Conforme já mencionado, os períodos de expansão da UFV refletiram na reconfiguração do espaço urbano do município. A tabela anterior expõe os novos cursos criados na Universidade a partir da década de 2000 e suas respectivas vagas. De 2000 a 2005 foram criados dez cursos.

Tabela 5 – Novos Cursos UFV pós-2000.

Novos cursos década de 2000		
Ano	Curso	Vagas
	Engenharia Agrícola e Ambiental	40
	Engenharia Ambiental	40
	Engenharia de Produção	40
2001	Bioquímica	40
	Geografia	50
	História	50
	Comunicação Social	40
	Engenharia Elétrica	40
2002	Dança	20
2005	Educação Infantil	40
<b>Total:</b>		400

Organização: Ana Cristina de Souza Maria (2016). Fonte: Registro Escolar UFV.

A segunda gestão do Governo Luís Inácio Lula da Silva (2007-2010), almejando a meta de expansão da oferta de educação superior, instituiu o Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais

(Reuni)<sup>31</sup>. O objetivo era criar condições para a ampliação do acesso e da permanência na educação superior, no nível de graduação, pelo melhor aproveitamento da estrutura física e de recursos humanos existentes nas universidades federais (BRASIL, 2007).

Parte das ações do Plano de Desenvolvimento da Educação (PDE), o Reuni teve como meta global a elevação gradual da taxa de conclusão média dos cursos de graduação presenciais para 90%, e da relação de alunos de graduação em cursos presenciais por professor para 18%, ao final de cinco anos (BRASIL, 2007).

Tabela 6 – Novos Cursos Reuni UFV 2007.

<b>Novos Cursos Reuni 2007</b>		
Ano	Curso	Vagas
2007	Engenharia Mecânica	40
	Engenharia Química	40
2009	Enfermagem	50
	Ciências Sociais	50
2010	Medicina	50
<b>Total:</b>		<b>230</b>

Organização: Ana Cristina de Souza Maria (2016). Fonte: Registro Escolar UFV.

Segundo dados do projeto Reuni, o crescimento projetado para a graduação na UFV foi de 3.802,6 novas matrículas em cinco anos. Paralelamente à expansão da graduação, previu-se também o oferecimento de novos programas de pós-graduação.

De 2007 a 2010 houve a criação de cinco cursos, totalizando 230 novas vagas. Ocorreu também a ampliação de vagas de cursos já existentes, totalizando 215 novas vagas (Tabela 7). A UFV passou a oferecer, em 2007, dois novos cursos de graduação – Engenharia Mecânica e Engenharia Química – e aumentou o número de vagas iniciais do curso de Química, já existente.

Criaram-se turmas nos cursos de Ciências Biológicas, Física, Matemática e Química no período noturno, já que, até então, eram oferecidas turmas unicamente em turno diurno. Além disso, criou-se também, no período da noite, o curso de Ciências Sociais.

<sup>31</sup> Decreto nº 6.096, de 24 de abril de 2007.

Tabela 7 – Novas Vagas Reuni UFV 2007.

<b>Ampliação número de vagas na UFV</b>		
Ano	Curso	Vagas
2007	Licenciatura em Ciências Biológicas	50
	Licenciatura em Matemática	45
	Licenciatura em Física	60
	Licenciatura em Química	60
<b>Total:</b>		<b>215</b>

Organização: Ana Cristina de Souza Maria (2016). Fonte: Registro Escolar UFV.

A partir da segunda metade da referida década, observa-se em Viçosa um aumento na atuação do mercado construção da civil. Nesta década, Paula (2013), constatou 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 corretor. No final da década de 1990, observa-se uma nova divisão do trabalho, semelhante às organizações das cidades de maior porte, que é o surgimento do incorporador imobiliário. Nesse primeiro momento, construção e incorporação são ações da 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 (PAULA, 2013, p.69).

Pode-se inferir que o crescimento da atuação do mercado da construção civil pós 2007 relacionou-se diretamente com a expectativa criada pelos construtores a partir da criação de novos cursos e da ampliação do número de vagas em cursos já existentes na UFV.

A inserção mais efetiva na área de saúde se concretizou com a criação dos cursos de Enfermagem e Medicina cobrindo, assim, uma lacuna em sua atuação. Para favorecer a implantação, estabeleceram-se parcerias com unidades de saúde de Viçosa e região.

Honório (2012) aponta que diversos autores, ao estudar a temática das cidades universitárias, ressaltam a importância do público universitário para a dinamização das atividades do setor terciário nas cidades onde as instituições de ensino superior estão instaladas. Dentre essas atividades destacam-se aquelas ligadas ao setor imobiliário.

Em Viçosa a ocupação da cidade pelos universitários ativou

enormemente o mercado imobiliário local, sobretudo o de aluguéis. Os agentes do mercado imobiliário, tendo em vista os professores, os funcionários, os técnicos e os estudantes da UFV anteciparam-se à crescente demanda por imóveis próximos ao *campus da Universidade*. Isso, aliado às características do sítio da cidade, condicionou os vetores de crescimento da malha urbana desse centro e potencializou o processo de verticalização que é bastante expressivo na paisagem urbana de Viçosa (HONÓRIO, 2012, p.70).

Destaca-se que não cabe nesta pesquisa debater o cumprimento dos objetivos e das diretrizes do Programa Reuni, mas, demonstrar que, a partir dos anos seguintes à sua instituição, a atuação dos agentes produtores do espaço se intensificou, e a zona central da cidade experimentou acentuado crescimento vertical.

Apresenta-se os rebatimentos deste programa na reconfiguração do espaço urbano da área central, após o ano de 2007, a partir de dados pesquisados no IPLAM, referentes às emissões do documento Habite-se<sup>32</sup>.

Tabela 8 – Emissão de Habite-se 2007 a 2015.

Ano	Tipologia do Edifício			Número de empreendimentos
	Residencial	Comercial	Residencial e Comercial	
2007			5	5
2008			3	3
2009	4	1	2	7
2010	1		3	4
2011			3	3
2012			8	8
2013		1	6	7
2014		3	11	14
2015		2	17	19
				Total: 70

Fonte: Instituto de Planejamento do Município de Viçosa - IPLAM, organizada pela autora (2016).

Como pode ser verificado na Tabela 8, de 2007 a 2015 foram construídos 70 edifícios na área central. O Reuni certamente promoveu transformações econômicas e sociais na cidade. Nos últimos anos, confirma-se a tendência por edifícios de uso residencial e comercial. Paula (2013) reitera que essa preferência revela uma característica do processo de verticalização na zona central de Viçosa sem dela retirar o uso residencial.

<sup>32</sup> Autorização dada pelo IPLAM após vistoria, permitindo que determinado imóvel seja ocupado.

## 2.5. Os agentes imobiliários e sua atuação

A atuação do mercado imobiliário em Viçosa tem sido gerada principalmente pela demanda crescente em função da expansão no ensino superior na UFV e nas faculdades particulares. A maioria absoluta dos estudantes é proveniente de outras cidades.

No entendimento de um dos professores entrevistados:

*[Sic] A atividade imobiliária apresenta uma rentabilidade boa, independente do cenário político e econômico parece que o setor imobiliário dá muito lucro. Primeiro porque quem constrói vende, pode eventualmente alugar se você, por exemplo, levantar quantos condomínios existe na cidade, se você pegar o preço médio de um lote num condomínio você se assusta, é caro, mesmo que esteja dotado de uma infraestrutura mínima, que o município então não tem quase nada como contrapartida, mas os empreendimentos acabam sendo viáveis (Professor 1).*

Para entender a ação dos agentes imobiliários, buscou-se entrevistar dois incorporadores. Ambos atuam no ramo da aquisição, incorporação e construção. O primeiro deles atua na área desde 1994, já o segundo entrevistado iniciou sua carreira na prestação de serviços para órgãos públicos e particulares como engenheiro civil e iniciou no ramo da incorporação em 2006.

Um dos incorporadores imobiliários entrevistados chama a atenção para o fato de que, em seu entendimento, não existe, no sentido perverso, especulação imobiliária no município:

*[Sic] O pessoal fala muito que aqui tem muita especulação imobiliária. Primeiro: especular não é crime! Comprar por 10 e ficar esperando o momento de vender por 20 isso é próprio do sistema capitalista que nós estamos nele, ainda bem! Segundo: que mesmo não sendo um crime, eu não vejo muito essa quantidade de construção que existe na cidade como especulação imobiliária. Isso para mim é exatamente o oposto de especulação imobiliária. Existe mais campo para fazer especulação onde você tem menos oferta.*

*[...] Existe uma lei básica formulada no século XVII que é a lei da oferta e da procura, quanto mais você oferta menor o preço, quanto menos você oferta maior o preço. Então, quanto mais você constrói como você chamará o excesso de construção, esse volume grande de imóveis de especulação imobiliária? A especulação ocorre exatamente quando você tem pouca oferta.*

*[...] Se Viçosa não tivesse experimentado essa grande quantidade de obras, verticalização com a construção de edifícios de apartamentos,*

*os estudantes como você que vieram para cá teriam dificuldades para conseguir um apartamento e pagariam um preço maior. É o que ocorre em Ouro Preto.*

*[...] Essa é a primeira coisa que eu gosto de falar, a quantidade de obras existentes não são especulação, isso favorece a diminuição da especulação, porque especulação sempre terá". (Incorporador 1).*

Questionados sobre qual o melhor período para o mercado da construção civil em Viçosa, os entrevistados o associam ao período anterior à aprovação da legislação urbanística municipal:

*[Sic] Há 18 anos. Em 1998, a margem de lucro obtida foi a melhor. Antes do Plano Diretor. Após isso, a criação de novos cursos na UFV também aqueceu o mercado da construção civil. No período de 1998 a 2000 existiam poucos construtores, hoje temos concorrentes em excesso. Lido muito bem com os meus concorrentes porque mudei meu foco para lotes e os que construo poucas pessoas possuem um produto parecido. O meu é diferenciado, meu foco é a classe de alta renda da cidade. (Incorporador 2).*

Os entrevistados afirmam que o mercado da construção civil encontra-se em queda desde 2015, e relacionam esse declínio à crise financeira e política que se instaurou no país. Para eles, as pessoas perderam a confiança em comprar:

*[Sic] As pessoas não mais têm confiança de comprar. Essa queda começou desde 2013, até 2012 o mercado estava razoável. Em 2009, 2010 e 2011 pelo crescimento da universidade o mercado "bombou"! 2014 esteve fraco e agora está péssimo. Esse boom vem de uma soma de coisas, o principal é a UFV, mas, temos muito clientes que não tem ligação nenhuma com a Universidade (Incorporador 1).*

### *2.5.1. A produção dos espaços verticais*

Singer (1979) afirma que em muitas cidades a rápida expansão do número de habitantes leva à escassez de serviços e exacerba a valorização de poucas áreas bem servidas. Conforme evidenciado nos itens anteriores, o processo de verticalização do município iniciou-se a partir dos anos de 1970, impulsionado pela federalização da Universidade Federal de Viçosa, atraindo novos moradores que demandaram espaços para habitação.

Para Ribeiro Filho (1997, p. 144):

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

As imagens a seguir distam, entre si exatamente vinte anos. Observa-se a intensa verticalização na zona central (Figuras 16 e 17).



Figura 16 – Vista parcial da área central, com destaque para a praça Silviano Brandão e Igreja Matriz, 1996. Fonte: Lima et al., 1996, p.103.



Figura 17 – Vista parcial da área central, com destaque para sua acentuada verticalização, 2016. Fonte: Filmix Audiovisual, 2016.

Outro estudo, realizado por Carvalho e Oliveira (2008), aponta que o aumento populacional decorrente da expansão da UFV e da implantação de novas instituições de ensino superior têm consequências inevitáveis no processo de ocupação e de expansão da malha urbana. Para as autoras, passa-se a exigir da administração

municipal um aparelhamento institucional e urbanístico capaz de orientar a ocupação do solo urbano e a promoção de melhoria dos equipamentos de infraestrutura para suportar a nova demanda por moradias e serviços. Por outro lado, intensifica-se o processo de especulação imobiliária, agravado pela falta de lotes urbanos na área central.

Como consequência, o processo de verticalização, que se iniciara na década de 1970 em função da primeira fase de expansão da UFV, intensifica-se a partir dos anos de 1990, gerando uma paisagem urbana pontuada por edifícios residenciais de múltiplos pavimentos (CARVALHO E OLIVEIRA, 2008).

Zacchi (2009), por sua vez, destaca que o centro de Viçosa apresenta localização privilegiada pela proximidade aos estabelecimentos comerciais e aos serviços públicos. Acrescente a isso a dinâmica criada pelos fixos da área central, a proximidade do centro ao campus da UFV, o qual exerce uma enorme centralidade local e regional, sendo, portanto, um importante fator indutor da verticalização na área central da cidade (ZACCHI, 2009, p.12).

As figuras 18 e 19 mostram as edificações da Rua dos Estudantes, um dos alvos dos promotores imobiliários, dada sua proximidade ao campus.



Figura 18 – Rua dos Estudantes, intensa verticalização.  
Fonte: Ana Cristina S. Maria, junho 2016.



Figura 19 – Rua dos Estudantes (Fundos).  
Fonte: Ana Cristina S. Maria, junho 2016.

Na visão de um dos incorporadores, o fluxo de pessoas demanda construção, e o processo de verticalização dessa demanda veio dos próprios moradores:

*[Sic] [...] vocês que vem para a universidade exigem um padrão de qualidade melhor, concorda? Sem preconceito, se vem um operário para trabalhar em uma fábrica ele se satisfaz com um determinado patamar, se vem um estudante, um professor, um mestrando ou doutorando eles buscam outro patamar. Aí eu te pergunto: esse pessoal vai morar onde? Longe da universidade ou perto dela?*

*[Sic] [...] A opção pela verticalização foi sobretudo dos compradores, dos clientes pois eles que buscavam apartamentos perto da universidade. Como Viçosa tem uma topografia acidentada, que dificulta um pouco o crescimento horizontal, a cidade se verticalizou principalmente no eixo da universidade, que é o eixo do São Bartolomeu (Incorporador 1).*

O relato acima evidencia o critério localização como principal fator para a indução do processo de verticalização nas áreas centrais limítrofes ao campus.

### *2.5.2. A produção dos espaços horizontais*

Em grande parte das cidades brasileiras, sobretudo nas metrópoles, existem fortes incentivos a viver fora do centro da cidade, longe do trânsito caótico, em locais próximos à natureza.

Para Teresa Caldeira (2000), valores como o anonimato e o individualismo estão em cheque em muitas cidades, onde o espaço público não mais se relaciona ao ideal moderno de universalidade. Ao contrário, para a autora, este imaginário

confere a ideia de que os grupos sociais devem viver em enclaves homogêneos, isolados daqueles percebidos como diferentes.

No entendimento de Sposito (2006) um dos motivos para implantação de condomínios horizontais em cidades médias é o pequeno valor das terras localizadas nos limites do perímetro urbano.

[...] O preço mais baixo das terras disponíveis ainda não loteadas é, a nosso ver, uma das especificidades da produção de espaços urbanos em cidades de porte médio. Esse fator possibilita que a implantação dos loteamentos urbanos fechados de grande porte ocorra muito próxima ou mesmo na área urbana já constituída [...] (SPOSITO, 2006, p. 182).

Neste contexto se insere a cidade de Viçosa, onde a expansão dos condomínios horizontais fechados se tornou um fenômeno crescente.

A atuação do mercado imobiliário em Viçosa reflete a atuação desigual e combinada do capital, por meio da segregação observada em bairros afastados da malha urbana, onde predomina habitação de baixa renda. Ao mesmo tempo, o mercado produz formas de moradia diferenciadas, espaços autosegregados, para atender uma demanda específica, que pode pagar para usufruir de certas amenidades, como segurança e status.

A cidade apresenta peculiaridades quanto à ocupação do espaço urbano, como a existência de um número excessivo de condomínios residenciais fechados, especialmente no entorno do campus da Universidade Federal de Viçosa.

São os enclaves fortificados<sup>33</sup> que, na ótica de Caldeira (2000), constituem o novo padrão de segregação espacial, onde os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas, separados por muros e tecnologias de segurança e tendem a não interagir em áreas comuns.

Os condomínios fechados são a versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos que estão mudando substancialmente a maneira como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer (CALDEIRA, 2000, p.258).

Sposito (2011) acresce que a diferença prevalece sobre a desigualdade, como valor a ser agregado no produto imobiliário, mas, todavia, a convivência entre as

---

<sup>33</sup> A autora refere-se neste termo, aos condomínios fechados de São Paulo. Especificadamente ao condomínio Alphaville, construído na década de 1970, localizado próximo a um grande eixo rodoviário, conectado com a área central.

diferenças se anula, promovendo o esfacelamento de um atributo da cidade, presente na longa duração do processo de urbanização.

No Brasil, a expansão dos condomínios fechados está inserida em um processo de forte valorização fundiária e promoção imobiliária, envolvendo uma maior escala de investimentos, espaços e grupos sociais de alta renda. A atuação do mercado imobiliário reforça a segregação, característica da sociedade capitalista. Corrêa (2011, p.26) aborda a questão da segregação residencial e sua exacerbação por meio dos condomínios fechados:

Estes se tornaram um dos meios pelos quais diversos capitais se reproduzem amplamente. Por outro lado, significam a mobilização de outros capitais envolvidos em operações necessárias para o sucesso de empreendimentos para grupos sociais dotados de prestígio e poder envolvendo outros agentes, da produção do espaço, como empreiteiras e o próprio Estado. Os condomínios estão localizados ao longo de setores privilegiados, do ponto de vista da natureza e das amenidades socialmente construídas.

Nessa direção, o trabalho de Henrique (2009, p.133), *O Direito à Natureza na Cidade*, destaca o papel do mercado imobiliário na apropriação e produção da natureza na cidade:

A natureza na cidade é uma necessidade, que infelizmente foi engolida e propagada pelas possibilidades de consumo da moradia. As necessidades estão sendo criadas de acordo com a renda do comprador de imóveis. Assim, a natureza na cidade torna-se uma mercadoria para poucos consumidores, escolhida em função do aumento do valor de troca dos empreendimentos imobiliários. Para os agentes do mercado imobiliário a cidade não é uma necessidade coletiva, a exclusão é exercida a serviço da acumulação.

Para o autor, a ação desses agentes se realiza hegemonicamente na produção do espaço e da natureza, conduzindo consigo o mundo urbano capitalista, o qual é materializado e simbolizado na casa, altamente prestigiada pela aproximação a natureza. A oferta de moradias em condomínios fechados, encurtando os laços da casa e da natureza como mercadorias, símbolos de status, invalidando a experiência da vida pública, múltipla e diversa.

A natureza na cidade não é um bem coletivo, não é um objeto socialmente compartilhado, é uma mercadoria exclusiva que “o dinheiro” pode comprar (HENRIQUE, 2009).

A preferência por este novo padrão de moradia em Viçosa surgiu ainda na

década de 1970, com as obras do primeiro condomínio horizontal fechado, o Condomínio Residencial Parque do Ipê, no bairro Silvestre.

Nos anos de 1980, aprovou-se a construção do Condomínio Bosque Acamari, idealizado por um grupo composto predominantemente de professores e funcionários da universidade:

[...] como uma alternativa de moradia, para fugirem dos altos preços dos lotes nos bairros de segmentos sociais médios e altos e do meio ambiente construído degradado da cidade. Ao longo dos anos, ele foi se transformando em uma das áreas mais valorizadas e em um dos espaços mais enclausurados da cidade. Atualmente, pode-se dizer que, neste condomínio, habita a sociedade emergente da cidade. (RIBEIRO FILHO, 1997, p. 164).

Na década de 1990, teve início as obras do Condomínio Residencial Recanto da Serra, localizado no bairro João Braz da Costa Val. A partir da década de 2000, o processo de expansão urbana horizontal ganha intensidade, com uma sequência de novos empreendimentos lançados no entorno do Condomínio Bosque Acamari. Os condomínios Jardins do Vale, MonteVerde e Otávio Pacheco. Em 2007 aprovou-se o Condomínio Caminho dos Lagos, na zona rural dos Cristais.

Neste aspecto, a localização dos condomínios horizontais fechados em Viçosa obedece uma lógica, ou seja, se direcionam para o vetor sul da cidade, área de maior concentração desses empreendimentos, ocupados por uma população de classe média e alta. Essa região da cidade é de grande proximidade com o campus da UFV e a redor deste vetor, verifica-se a tendência de parcelamentos<sup>34</sup> em áreas rurais.

---

<sup>34</sup> Este assunto voltará a ser discutido no capítulo 3.

## **CAPÍTULO 3 – EXPANSÃO URBANA PARA AS ÁREAS RURAIS**

Este capítulo compõe-se pelas observações realizadas na área de estudo e pela análise das entrevistas realizadas para esta dissertação, entre fevereiro e abril de 2016. Tais entrevistas possibilitaram o entendimento do processo de expansão urbana para o vetor sul do município, estudando a produção de espaços horizontais e seus desdobramentos nas dinâmicas urbano-rurais. O conjunto das transcrições das entrevistas aqui mencionadas constitui um importante documento para o debate dos conflitos de interesse ligados aos projetos de expansão territorial-urbana.

### **3.1. A bacia hidrográfica do São Bartolomeu**

A bacia hidrográfica do São Bartolomeu está inserida, em sua totalidade, dentro do município de Viçosa, integra a bacia do Rio Turvo Sujo e se insere na Unidade de Planejamento e Gestão de Recursos Hídricos do Rio Piranga. Ocupa uma área de 5.438 hectares (55,10 km<sup>2</sup>), o que corresponde a 18,48% da área do município de Viçosa. A bacia é orientada no sentido sul-norte. Ao sul, limita-se com os municípios de Paula Cândido e Coimbra e ao norte com área urbana do município de Viçosa no bairro Cidade Nova, onde deságua no Rio Turvo Sujo (ARRUDA, 1997). Parte significativa da área urbana de Viçosa encontra-se localizada sobre a bacia.

Composta pelas micro-bacias dos córregos Santa Catarina, Araújo, Antuérpia, Paraíso, Engenho, Palmital e Machados, a bacia possui mais de 400 nascentes que se confluem até chegar ao campus universitário. A água é represada pelo sistema de barragens da UFV e coletada para estação de tratamento. Segundo dados do SAAE, a água captada do ribeirão São Bartolomeu abastece 100% do campus da UFV (ETA-UFV) e 65% da população de Viçosa (ETA I), enquanto o Rio Turvo Sujo (ETA II) atende os demais 35% da população Viçosense no período chuvoso, situação que se inverte no período de seca.

Nos últimos três anos, essas duas áreas de mananciais não mais conseguiram abastecer a cidade diariamente, tornando-se obrigatório o racionamento de água na cidade, em períodos secos.

Segundo Arruda (1997, p. 3), um dos problemas ambientais de Viçosa é o comprometimento do seu principal manancial hídrico, o Ribeirão São Bartolomeu.

A bacia hidrográfica onde o mesmo está inserido experimentou um intenso processo de substituição da cobertura vegetal nativa, sendo nas cabeceiras voltada para a implantação de pastagens e cultivos agrícolas, enquanto que na parte baixa foi direcionado para a crescente urbanização de Viçosa. Esta substituição vem comprometendo drasticamente a qualidade e a quantidade de água do manancial, colocando em risco a sua utilização futura, principalmente quando se considera o crescimento populacional da região para as próximas décadas.

No decorrer do processo de urbanização de Viçosa, a cidade se expandiu para além das margens do Ribeirão São Bartolomeu. Este, por sua vez, tem sido palco de muitos conflitos e o mercado imobiliário e o poder público perpassam essas disputas. Desde 1983, representantes da sociedade civil lideram um movimento de proteção ao ribeirão, com a campanha SOS São Bartolomeu, visando à criação de uma Área de Proteção Ambiental. As figuras 20 e 21 evidenciam o manancial bastante degradado.



Figura 20 – Lançamento de esgotos e construções na calha do ribeirão São Bartolomeu, na área central de Viçosa. Fonte: Ítalo Stephan, 2015.



Figura 21 – Verticalização ao longo das margens do ribeirão São Bartolomeu, na área central de Viçosa. Fonte: Ana Cristina S. Maria, junho 2016.

### 3.2. Da área rural para a área urbana

A comunidade, que hoje é palco da disputa para expansão urbana horizontal apresentada neste trabalho, teve sua origem vinculada ao desmembramento de duas importantes fazendas: Antuérpia e Deserto.

A fazenda Antuérpia Mineira, construída na zona rural do Paraíso, provavelmente no final do século XIX. Seu nome é uma homenagem a uma cidade de mesmo nome, localizada na Bélgica. O fundador da fazenda foi Alvino Ferreira Mendes, casado com Gertrudes Ferreira Mendes. O casal teve quinze filhos.

As fronteiras da propriedade se estendiam até onde, hoje, se situa a Vila Paraíso. Cultivava-se milho, feijão, cana-de-açúcar, melancia e uva, e havia, também, uma fábrica que produzia vinho, farinha de milho e rapadura.

A própria Vila Paraíso cresceu sobre uma parcela da fazenda Antuérpia, recebida como herança e posteriormente vendida pelo proprietário. A esse respeito, a Entrevistada 5 relata:

*[Sic] Moro aqui na comunidade desde que nasci. Meus pais trabalhavam na fazenda do Sr. Antônio Mendes (Antuérpia), moravam na propriedade e plantavam “a meia”. Quando sua esposa faleceu e começaram a dividir o terreno, ele nos dispensou. Mas, como morávamos com eles há vinte anos, seus filhos decidiram comprar um lote para nós e nos deram este (Entrevistada 5).*



Figura 22 – Casa da Fazenda Antuérpia Mineira  
Foto: Associação do Paraíso, 2015.



Figura 23 – Vista da Fazenda Antuérpia, século XIX.  
Foto: Associação do Paraíso, 2015.

Logo no início da zona rural do Paraíso, existe uma comunidade denominada “Deserto”. Esta comunidade tem sua origem em decorrência da construção de uma fazenda há mais de 100 anos. A história da fazenda Deserto não é apenas a do Paraíso, mas é também a história dos bairros da Rua Nova, Romão dos Reis, Posses, Nova Viçosa e da família Cardoso.

A fazenda Deserto era de propriedade do viçosense Francisco Cardoso Silva e a casa dessa fazenda foi construída no final do século XIX. Segundo relatos, ela começou a ser erguida antes da abolição da escravatura e só foi concluída após, com a ajuda de parentes, já que não havia mais escravos.

Francisco foi casado com Maria da Conceição Cardoso Silva e tiveram nove filhos. Segundo relatos das netas de Francisco, o avô foi um dos primeiros a se

estabelecer no local, onde só existia floresta, animais selvagens, como onças, e um deserto de pessoas, por isso, denominou-se fazenda Deserto.

A casa da fazenda ficava onde hoje é o início do Deserto, mas suas terras subiam a grota até o atual sítio de Antônio Pedro de Castro Cardoso, um dos netos de Francisco, e estendiam-se para onde é, atualmente, os bairros da Rua Nova, Posses, Nova Viçosa até as proximidades do Colégio de Viçosa, e seguia Paraíso adentro.

Nessas terras plantava-se milho, feijão e batata e naquela época havia muita água no ribeirão e nos córregos. A fazenda usava essa água para tocar dois moinhos, nos quais o milho era transformado em fubá e cultivava-se arroz nas margens do São Bartolomeu. A casa, que hoje deveria ter por volta de 130 anos, não existe mais, foi demolida no ano 2000 e no seu lugar construída uma nova residência.



Figura 24 – Casa da Fazenda Deserto, final século XIX vista da fachada  
Fonte: Acervo pessoal de Maria da Conceição Cardoso, disponível em: Associação do Paraíso, 2015.



Figura 25 – Vista lateral da Fazenda Deserto.

Fonte: Acervo pessoal de Maria da Conceição Cardoso, disponível em: Associação do Paraíso, 2015.

Na área rural da bacia do Ribeirão São Bartolomeu vivem pequenos produtores e pessoas que buscam uma melhor qualidade de vida. Como atesta Villaça (2012, p.30), a localização instiga a valorização de certas áreas. Assim, na área de estudo, destacamos que a presença da rodovia MG-280 facilita com que o local mantenha relações com a área central e com a Universidade.

Nos últimos anos, a localidade tornou-se um espaço impregnado de conflitos de interesse. Uma área altamente valorizada devido às facilidades de acesso, à própria existência de empreendimentos de renome em seu entorno, uma nova opção em meio à verticalização da área central. Esses motivos a tornaram alvo dos interesses imobiliários, que desencadearam tentativas de conversão da terra rural em urbana.



Figura 26 – Ribeirão São Bartolomeu Foto: Ana Cristina S. Maria, junho 2016



Figura 27 – Fazenda Almiro Paraíso. Foto: Ana Cristina S. Maria, junho 2016.

Tendo em vista a possibilidade de ampliação do perímetro urbano para esta localidade, como ocorreu em Cristais, os proprietários de terrenos parcelam suas terras em glebas menores, intensificando a ocupação do meio rural, sem controle do poder público.

Existe uma Associação Comunitária no Paraíso (ACP). Segundo dados levantados na ACP, inicialmente os moradores locais reuniam-se algumas vezes na igreja, mas sem regularidade, ela funcionava informalmente. Desde 2014 a Associação passou a funcionar com regularidade. A iniciativa para tal decorreu dos próprios moradores, provenientes das comunidades Paraíso, Córrego do Engenho, Deserto, Vila Novo Paraíso e Água Limpa. As articulações para ativar a Associação se intensificaram após verificadas as tentativas de alteração na lei de Uso, Ocupação e Zoneamento do município, que objetivavam a inclusão da comunidade ao perímetro urbano da cidade.

Segundo alguns entrevistados, a Associação Comunitária do Paraíso possui voz ativa. Os moradores reúnem-se uma vez ao mês, sempre às quartas-feiras, na Escola Municipal Almiro Paraíso. Em termos administrativos, sua estrutura interna é composta por presidente, secretários e tesoureiros. Participam dela moradores, professores e corretores imobiliários que residem nas comunidades mencionadas. Ao longo do ano, a Associação organiza quatro confraternizações beneficentes.

Os entrevistados relatam que participam do grupo pelo interesse no trabalho em equipe e por buscar conquistas para a comunidade junto à Prefeitura. Nas

reuniões, os principais assuntos debatidos são a busca de melhorias e bem-estar para a comunidade, e problemas do meio rural, tais como: condições das estradas, pontos de ônibus, segurança, construções de represas, etc.

Outro ponto levantado nas entrevistas foram as principais conquistas alcançadas pela Associação: a reforma e manutenção da escola, maior interação e amizade entre os moradores, o respeito da Prefeitura, o poder de negociação e atendimento de demandas pontuais, como a construção de quebra-molas, pintura e reforma dos pontos de ônibus, pontos de coleta de lixo e manutenção das estradas rurais.

Objetivou-se levantar as principais transformações socioespaciais ocorridas nesta área rural do ponto de vista dos moradores. Estes relatam a perda das características rurais ao longo dos anos, a chegada do asfalto, o aumento do número de construções, a formação de uma vila de casas, a queda da produção rural e a insegurança como principais fatores que desencadeiam a inserção do modo de vida urbano na comunidade.

*[Sic] Anos atrás algumas pessoas sobreviviam somente da agricultura, suinocultura, granjas, gado de leite. Havia muita roça, hoje as pessoas vendem seus terrenos aos poucos surgem novas construções. Aqui está crescendo muito, há uns quinze anos existiam umas oito casas. Todos querem morar no Paraíso, o pessoal da cidade vem para cá, fugindo dos problemas (Entrevistada 2).*

Questionados sobre o que esperam para o futuro da Associação, os anseios se voltam, principalmente, para a conquista de uma sede própria.



Figuras 28 e 29: Reunião da Associação Comunitária do Paraíso, em fevereiro de 2016. Logotipo da Associação. Fonte: [associacaodoparaíso.com.br](http://associacaodoparaíso.com.br)

### 3.3. A questão hídrica

O Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE)<sup>35</sup> é uma autarquia e foi fundada em 1969. A cobertura de abastecimento municipal é muito ampla, chegando a quase 100% da área urbana. A autarquia atende 98% da população com água tratada e, desde janeiro de 2010, assumiu a responsabilidade pela coleta e disposição dos resíduos sólidos do município.

O SAAE opera duas estações de tratamento de água, a ETA I na região central, alimentada pelo Ribeirão São Bartolomeu, com capacidade de produção diária de 100 litros por segundo e que abastece 50% da área urbana<sup>36</sup>.

Até 1992, a maior parte da área urbana era atendida pela estação I, porém, em algumas regiões, faltava água. Para atender essas regiões, construiu-se a ETA II, localizada na região da Violeira, que retira água da bacia do Rio Turvo e tem capacidade de produção de 150 litros por segundo. Hoje, regiões como Clélia Bernardes, Ramos, Centro, Avenida PH Rolfs são atendidas pela ETA II, pois a ETA I não possui capacidade, principalmente em períodos de estiagem.

Além disso, a UFV, por meio de outorga, também capta água do ribeirão São Bartolomeu, sendo a capacidade em torno de 50 litros por segundo.

A autarquia possui 15 poços artesianos, que atendem as comunidades mais afastadas: Buieié, Pau-de-Cedro, Nova Viçosa, Paraíso, Cristais, São José do Triunfo, Cachoeira de Santa Cruz e Novo Silvestre.

Desde 1999, o SAAE desenvolve projetos de recuperação de nascentes, investindo 0,5% da receita operacional nestes trabalhos. A respeito disso, o engenheiro chefe da divisão técnica comenta:

*[Sic] Temos um trabalho de manejo na bacia do São Bartolomeu, onde conseguimos um ganho de vazão em torno de 60%. Se continuássemos com esta ação, reverteríamos as vazões mínimas de dez anos atrás, que eram em torno de 200 litros por segundo na época de estiagem. Hoje, em períodos de seca passamos um aperto danado! Captamos em torno de 30 L/s e a UFV 10 L/s. Se conseguíssemos fazer este trabalho e frear um pouco a expansão imobiliária que ocorre na bacia, talvez aumentaríamos a vazão. Porém, não existe uma lei específica que impeça as construções na área da bacia (técnico SAAE).*

<sup>35</sup> Criado pela Lei 541 de 10 de dezembro de 1969 e regulamentado pelo decreto municipal 3.823, de 26 de abril de 2004.

<sup>36</sup> Informações concedidas em entrevista com o engenheiro chefe da divisão técnica do SAAE, em março de 2016.

As duas estações de tratamento estão interligadas por uma adutora, permitindo manobras no sistema para o abastecimento da cidade nos períodos de estiagem. Há regiões críticas na cidade, propensas a faltar água, que são as partes mais altas dos bairros Clélia Bernardes, Estrelas, Fátima, Lourdes e Santa Clara.

Um dos questionamentos realizados nas entrevistas refere-se à avaliação dos sistemas de abastecimento de água do município. Para os entrevistados, esses sistemas apresentam sinais de enfraquecimento relacionados à dificuldade de produção de água. Como já mencionado, os sistemas produtores de água são o Ribeirão São Bartolomeu e Rio Turvo Sujo, e estes deterioraram-se ao longo do tempo. No passado produziam, no mínimo, o dobro de água.

Segundo Valente (2014), a vazão do Ribeirão São Bartolomeu, nos períodos de estiagens e com mínimos ocorrendo normalmente entre final de agosto e princípio de outubro, tem oscilado em torno de 100 L/s. Já foi o dobro disso há 30 ou 40 anos, e a queda é explicada hidrologicamente pela redução da capacidade da bacia em alimentar os aquíferos subterrâneos em períodos chuvosos. Se os aquíferos do São Bartolomeu recebiam de 16 a 18% dos volumes de chuvas colhidos pela sua bacia ao longo do ano há 40 anos, hoje essa percentagem não passa de 8 a 10%.

Como assinalam os entrevistados, em decorrência do crescimento do município, existe um conflito patente que tende a se agravar à medida que a demanda por água aumenta e a oferta é limitada. A estação tem capacidade, desde que exista água no manancial. O que acontecerá é que os mananciais não fornecerão essa água se não recuperadas as condições de produção.

Em novembro de 2011, iniciou-se a construção de 10 km de rede interceptora para conduzir os esgotos sanitários até a futura Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) da Barrinha. Essa estação está em construção no bairro Cidade Nova, em módulos de 80 L/s, sendo que a primeira etapa irá atender de imediato 80% da população da área urbana do município de Viçosa com 160 L/s. O recurso para tal obra é proveniente do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC II) do Governo Federal.

Prevista nas ações de administração do SAAE, recentemente iniciou-se a contratação de empresa para ampliação e reforma da Estação de Tratamento de

Água da Violeira, ETA II. A obra<sup>37</sup> visa garantir maior segurança hídrica ao município, com o aumento da capacidade da estação, passando de 100 litros por segundo, para 200 litros por segundo, e diminuição de perdas.

*[Sic] O sistema da Violeira possui condições de ser ampliado, por meio de outorga e algumas interligações. Com esta obra, resolve-se o problema de abastecimento durante certo tempo (10 a 15 anos). O agravante é que, neste decorrer, se houver uma mudança no sistema de produção de água, ou seja, se não melhorar o processamento da água de chuva que o município recebe em suas bacias, teremos um agravamento deste problema. Faltará água para coleta, como aconteceu nos últimos anos (Professor II).*

Entre 2013 e 2015, Viçosa passou por períodos críticos com o abastecimento de água. Em virtude da forte estiagem, ocorreu a diminuição do volume dos ribeirões e córregos que abastecem os reservatórios do SAAE. Problema que deixou evidente a fragilidade da captação e abastecimento municipal.

Nas entrevistas realizadas, questionou-se o problema de abastecimento de água. A resposta obtida foi que ele está diretamente ligado ao manejo adequado da quantidade de água de chuva que chega nas bacias. Além disso, em virtude de as tubulações serem muito antigas, o sistema apresenta muitas perdas.

*[Sic] Cerca de 30% de perda. Isso é grave, já existe um problema de demanda, a oferta é baixa, da estação de tratamento até chegar às residências, perde-se muito.*

*- **Como consertar essa perda?** Investimento. O SAAE não tem condições de investir na troca de todas as tubulações da cidade. (Professor III).*

A aplicação da outorga onerosa do direito de construir e solo criado, instrumentos estes previstos no Estatuto da Cidade, poderia ser uma solução que levantaria recursos para realizar investimentos em infraestrutura urbana e investir, por exemplo, na troca das tubulações da cidade e outros projetos.

Para os entrevistados, falta planejamento na gestão dos recursos hídricos do município.

---

<sup>37</sup> O custo da primeira fase será de R\$ 1.350.000,00; realizados com recursos próprios da Autarquia. As obras têm previsão de início em julho de 2016 com finalização em no máximo 6 meses e serão realizadas de forma a não comprometer o abastecimento de água. Na segunda fase, com previsão de início em 2017, serão contempladas as demais unidades do sistema.

[Sic] *Só viemos a ter essa preocupação com a água porque passamos de três a quatro anos em um período de seca intensa, com abastecimento realizado por carros pipa, racionamento e até mesmo atividades acadêmicas canceladas. Fica a pergunta: faltaria água se tivéssemos um bom planejamento? (Professor II).*

[...] *A causa principal de tudo aquilo que passamos realmente é do período seco, cíclico eu não sou adepto a teorias das mudanças climáticas aquecimento global, entendo que esses fenômenos são cíclicos, acontecem e temos que estar preparados. Então, por mais que tivéssemos um bom planejamento de recursos hídricos, aproveitássemos mais as barragens que possuímos principalmente aqui na universidade, se houvesse um trabalho de manejo de bacias, fazendo bacias de contenção de água para que ela ficasse retida no solo, acredito que o momento crítico que passamos nos últimos três anos ele ia nos afetar, mas, só foi agravado porque não tem política, não tem planejamento, não tem gestão. E temos uma área degradada, cujo agravamento se deu em virtude das ações antrópicas e devido às incompetências de gestão (Professor II).*

Perguntados sobre como avaliam os sistemas de água da UFV, os professores entrevistados comentam:

[Sic] *A UFV compartilha água com o SAAE através de outorga. Porém, a vazão do ribeirão nos seis meses mais críticos fica em torno de 25 L/s. Imagine o SAAE retirando 100 L/s e a UFV 50 L/s? Há um déficit muito grande, o que explica o porquê das lagoas ficarem vazias nesses dois anos (Professor I).*

*A universidade se viu obrigada a construir poços artesianos e destes transportar água para abastecer os prédios do campus. Foi à medida encontrada pela UFV no sentido de buscar outro manancial. Mesmo assim os poços não são grandes produtores de água, a vazão que se obtém através da perfuração de um poço não é muito grande. O sistema é bom de um modo geral, tendo água bruta ele funciona (Professor I).*

Os entrevistados também acrescentam que a Universidade sempre esteve em uma situação muito cômoda com relação ao abastecimento de água, sendo por vezes, conivente e omissa. O Plano de Desenvolvimento Físico e Ambiental do Campus – PDFA<sup>38</sup> (2008-2017) prevê em seus capítulos a realização de ações para gestão da água, mas, não há preocupação com a produção de água. Somente nos últimos anos é que a Universidade se preocupou mais e, devido ao racionamento, passou a estabelecer medições de consumo de água no campus.

---

<sup>38</sup> Resolução nº 14 do CONSU, de 21 de outubro de 2008. Institui o Plano de Desenvolvimento Físico e Ambiental do Campus UFV Viçosa, como instrumento orientador e normativo dos processos de ocupação territorial do Campus, para os próximos dez anos.

O SAAE considera a existência de fortes impactos do processo de expansão urbana sobre a produção de água do Ribeirão São Bartolomeu. Nas palavras do engenheiro chefe da divisão técnica:

*[Sic] A prefeitura não tem interesse de conter nem dentro da área urbana, como farão para monitorar na área rural? A maioria das pessoas que constrói nessa região não entende que o tratamento da água será maior. E você verifica em outros países programas de preservação, pagamento ao produtor para segurar água no terreno. Aqui ninguém leva a sério! (técnico SAAE).*

*[Sic] Faço papel de bobo, parece que estamos pedindo algo para nós e não para o coletivo. A população já enfrenta falta de água, já conhece as dificuldades que temos. Isso irá encarecer para o usuário. As pessoas mais pobres é que irão perder com isso porque, cada vez mais, teremos que buscar água mais longe (técnico SAAE).*

Pelo exposto, os problemas de abastecimento dos últimos anos se agravaram por ausência de planejamento e gestão dos recursos. Verifica-se que a sociedade não está preparada para os problemas de longo prazo. Faz-se necessário um trabalho de gestão dos mananciais.

### **3.4. Tentativas de expansão urbana**

Há quatro anos, tramitou na Câmara Municipal de Vereadores mais um pedido de alteração na legislação de uso, ocupação e zoneamento do solo. Tratava-se do Projeto 050/2012, que propunha a transformação de zona rural em perímetro urbano e a criação de uma nova zona residencial para o município.

A área onde se pretendia estender o perímetro urbano está inserida na bacia do Ribeirão São Bartolomeu. Iniciaria entre os limites de acesso ao Bairro Romão dos Reis, passando pela comunidade Paraíso e terminando nos limites da Vila Novo Paraíso. A proposta da criação da Zona Residencial-5 almejou estabelecer regras para uma área ainda com características rurais, que aos poucos estava adquirindo usos urbanos em algumas de suas partes.

O Plano Diretor de Viçosa, de 2000, identificou que a área não deveria receber adensamento populacional por suas características ambientais. A região possui várias nascentes que abastecem o Ribeirão São Bartolomeu, principal fonte de água aos cidadãos. Desde a década de 1980 é reivindicada a criação de uma Área de Proteção Ambiental (APA) na região.

O Projeto tinha problemas. O primeiro deles é a não permissão para a

instalação de indústrias de nenhuma espécie, o que inviabilizaria até mesmo pequenas agroindústrias. O segundo problema é que o projeto de lei usou o termo “empreendimento” ao invés de “construção”, o que transpareceu o real objetivo da lei, que é o de lidar apenas com projetos de maior escala, ou seja, de condomínios fechados.

Em seu artigo 10, estabelecia que

[...] os projetos de empreendimentos a serem instalados na ZR5, os sistemas de captação de águas pluviais; de recarga artificial de lençóis freáticos; de coleta, destinação e tratamento de esgotos sanitários; plano de gerenciamento de resíduos de construção civil; regulamentação municipal quanto ao uso de água subterrânea e medidas mitigadoras e compensatórias pelos impactos ambientais negativos decorridos do empreendimento.

A polêmica em torno da criação da ZR-5 foi bastante noticiada em jornais da cidade na época da votação do projeto (Figura 29).



Figura 30 – Matérias de jornais locais e audiência pública.  
Fonte: Ítalo Stephan, 2012.

O projeto de lei também estabelecia que tal zona fosse inserida em uma APA, a ser criada em um prazo de 12 meses. Tais exigências, não postas de forma clara, impossibilitariam a um proprietário de apenas um lote construir algo de pequeno porte, para atender às suas necessidades. A tramitação do projeto ocorreu após

longas discussões e manifestações de alguns grupos organizados contrários à aprovação da lei. Conforme definido em audiência pública na Câmara Municipal, a criação da Área de Proteção Ambiental do São Bartolomeu seria prioritária, para que fossem estabelecidas as regras de proteção da bacia e das ocupações antrópicas, antes de qualquer legislação referente à urbanização da região.

Com o intuito de levantar os possíveis conflitos de interesse relacionados aos projetos de expansão territorial urbana, nas entrevistas realizadas indagou-se as opiniões de cada agente consultado. A análise do material possibilitou notar pontos de vista divergentes e semelhantes com relação a expansão urbana.

Na visão dos moradores que são proprietários rurais, sossego e tranquilidade são apontados como bons atributos das áreas. Do seu ponto de vista a ampliação do perímetro urbano não é positiva.

*[Sic] A área urbana que você fala é igual ao bairro Romão dos Reis? Lá é urbano, mas é pior do que aqui. Agora que estão fazendo um calçamento, é um urbano somente no papel (Entrevistada 2).*

*Tínhamos um padre que ajudava muito a gente, ele dizia que o meio rural poderia ter benefícios, sem que fosse urbano. Às vezes, as pessoas por conta de dinheiro destroem muita coisa e não sabem as consequências que isso trará (Entrevistada 5).*

Como já mencionado, a justificativa do projeto de expansão urbana era o controle do crescimento desordenado. Porém, a ineficiência da fiscalização na zona urbana é um ponto chave:

*[Sic] Eu acredito que nem dentro da cidade a prefeitura consegue fiscalizar. Você acha que aqui na zona rural eles irão fiscalizar? (Entrevistada 2).*

Conforme será exemplificado nos itens seguintes, é inegável a ocupação da área da bacia com loteamentos e condomínios rurais. Empreendimentos dessa natureza acompanham iniciativas individuais de parcelamento. Há terrenos sendo divididos em parcelas mínimas, menores do que o tamanho de um lote urbano. Esse parcelamento é histórico, resultante da divisão de heranças entre familiares.

*[Sic] Não paga IPTU, tá longe do CREA, se você construir lá ninguém bate na sua porta, mas de onde você vai tirar a sua água? Não é proibir de construir lá, mas tentar ser de forma sustentável (Professor I).*

A preocupação com os recursos hídricos do município foi uma das questões

mais citadas nas entrevistas. Os moradores mais antigos relatam que vivenciaram, pela primeira vez, a situação crítica da falta de água nas represas de captação da Universidade. Na opinião da entrevistada, a expansão não deveria ocorrer porque intervém na área de captação de água:

*[Sic] As pessoas que eram favoráveis à urbanização eram as que queriam lotear seus terrenos e vender. Considero errado demais os órgãos competentes não preservarem as nascentes sabendo que Viçosa necessita da água que vem daqui (Entrevistada 2).*

Sobre a Área de Proteção Ambiental, os moradores comentaram que gostariam de uma garantia de sua criação antes da ampliação do perímetro urbano. Contudo, para alguns, ela não é nada mais do que uma questão política.

Deve-se ressaltar também que, em todos os discursos, o critério localização foi amplamente citado pelos entrevistados. As amenidades naturais da área também apareceram como um fator atrativo e indutor da expansão urbana. Salienta-se que os entrevistados incorporadores que consideram a expansão urbana positiva:

*[Sic] Se o crescimento acontecer de forma ordenada, que tem tudo para ser, é para onde Viçosa tem que crescer. Literalmente aqui tem tudo para ser a zona sul (Entrevistado 6 e empreendedor).*

*[Sic] Deve-se estabelecer parâmetros de ocupação muito diferentes do que se exigem nas demais áreas da cidade porque aquela região é a Zona Sul de Viçosa. É destinada a um público diferenciado, que pode pagar para usufruir das especificidades daquele local (Incorporador II).*

Como ponto de destaque das entrevistas, cabe mencionar que a ocupação desordenada foi o argumento mais citado pelos incorporadores entrevistados que consideram a expansão positiva e requerem uma legislação para regularizar os parcelamentos já existentes.

*[...] a expansão existe, ela não é uma situação hipotética e irá acontecer cada vez mais. Vejo com melhores olhos se aquela região estivesse inclusa no zoneamento como uma zona urbana prevista no Plano Diretor, com suas regras de construção em termos de parcelamento do solo, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação. Porque você tendo uma legislação você tem por onde fiscalizar e regulamentar essa ocupação, porque ela acontece. Então entre não ter regra nenhuma e as coisas acontecerem da maneira que estão sendo, acredito ser mais prudente que existam regras para que o município possa atuar mais efetivamente (Incorporador 1).*

Do ponto de vista dos incorporadores imobiliários, a região não para de

crescer. Eles relacionam esse crescimento à expansão da Universidade e defendem que ela se realize dentro da técnica. Segundo o empreendedor:

*[Sic] Ou a cidade cresce ou ela estagna. Se não puder se desenvolver, que criem um decreto proibindo a expansão da universidade. Como isso não acontecerá o importante é que ela cresça dentro da técnica. A questão é para onde vai crescer? Será na região do São Bartolomeu, Violeira, Novo Silvestre, que cresça! Eu, particularmente, acho que temos que ocupar os espaços que já existem aqui, os lotes dentro da área mais adensada (Incorporador I).*

Por sua vez, o segundo incorporador considera inviável a ampliação do perímetro urbano, justificando o seguinte:

*[Sic] Gostaria de deixar claro que para mim enquanto empresário, do ponto de vista comercial, é um péssimo negócio a área se tornar urbana, porque eles estarão lançando novos concorrentes com a minha empresa no mercado (Incorporador II).*

Nas entrevistas com os agentes públicos, questionou-se o que a Prefeitura poderia fazer para regularizar os parcelamentos já existentes. A revisão do Plano Diretor e aplicação do aparato de legislações complementares foi apontada como uma possibilidade de regularização dos parcelamentos já existentes.

#### *3.4.1. Parcelamentos irregulares*

Sposito (2006) ressalta que a implantação de loteamentos como principal forma de produção territorial urbana não se trata de uma somatória de pequenas iniciativas de definição de usos de solo pelos proprietários fundiários das parcelas de terra, ou por seus arrendatários. Ao contrário, ela decorre de iniciativas planejadas, que se compõem de várias ações que resultam em empreendimentos que se realizam em curto espaço de tempo.

Em conformidade ao artigo 4 da legislação de Parcelamento do Solo, na área rural somente será permitido o parcelamento para fins rurais, sendo proibido o parcelamento urbano ou a divisão da qual resultem áreas de terreno de dimensão inferior à fração mínima da região estabelecida pelo órgão federal competente.

Os exemplos que se sucedem são loteamentos clandestinos, que têm se realizado com a conivência do poder executivo local. Essas construções não passam pela avaliação do IPLAM que, por julgar que se localizam em zona rural, transfere a responsabilidade para o governo estadual.

Esta é a primeira incoerência: a legislação municipal supracitada restringe o parcelamento na área rural para fins urbanos, contudo, o Instituto não assume a responsabilidade pela fiscalização. Se o espaço territorial político do município corresponde a sua zona urbana e rural, ele deveria tomar para si o encargo de fiscalizar tais ações.

O município tem competência para legislar sobre uso, ocupação e parcelamento do solo de todo o seu território. Com referência ao artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal, compete aos municípios promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo (BRASIL, 1988; SANTORO, 2004). Uma vez que o município se omite dessa responsabilidade, os empreendedores se aproveitam da situação e realizam parcelamentos clandestinos.



Figura 31 – Parcelamento, Fazenda Antuérpia. Fonte: Ana Cristina S. Maria, junho 2016.

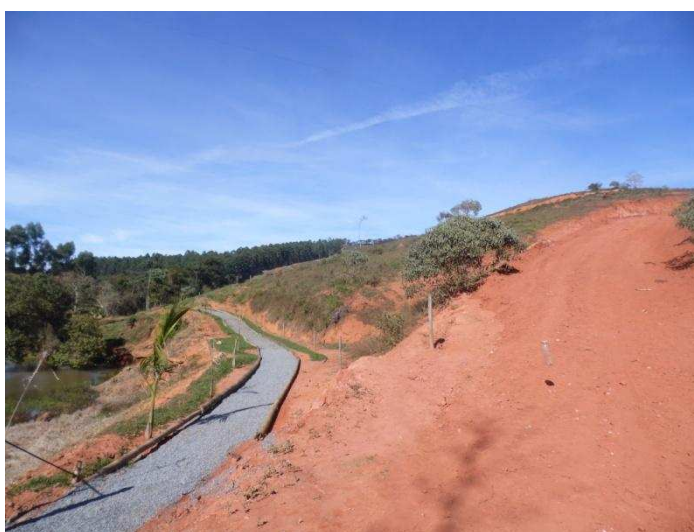


Figura 32 – Abertura de vias, Fazenda Antuérpia. Fonte: Ana Cristina S. Maria, junho 2016.



Figura 33 – Obra para comércio, Fazenda Antuérpia. Fonte: Ana Cristina S. Maria, junho 2016.



Figura 34 – Vista do parcelamento, Fazenda Antuérpia. Fonte: Ana Cristina S. Maria, junho 2016.

Nas entrevistas, dialogou-se com o empreendedor do registrado na figura 36. Segundo ele, o crescimento urbano já existe na localidade. A tendência da área, se não houver projetos de loteamento, é se assemelhar ao bairro Cidade Nova (Barinha), uma área localizada na periferia pobre da cidade. O empreendimento contempla uma estação de tratamento de esgoto, edificação restrita em 40% para cada chácara, área de reserva legal e a área verde. Os lotes estão sendo comercializados inicialmente por cinquenta mil reais.

O córrego do Engenho e outros dois afluentes do ribeirão São Bartolomeu atravessam a localidade. Para a construção da represa, o proprietário realizou uma

intervenção em área de APP. Ele relata que recebeu multa da Prefeitura com valor correspondente ao pagamento de três salários mínimos e reverteu-se a cobrança por 48 horas de serviço gratuito.

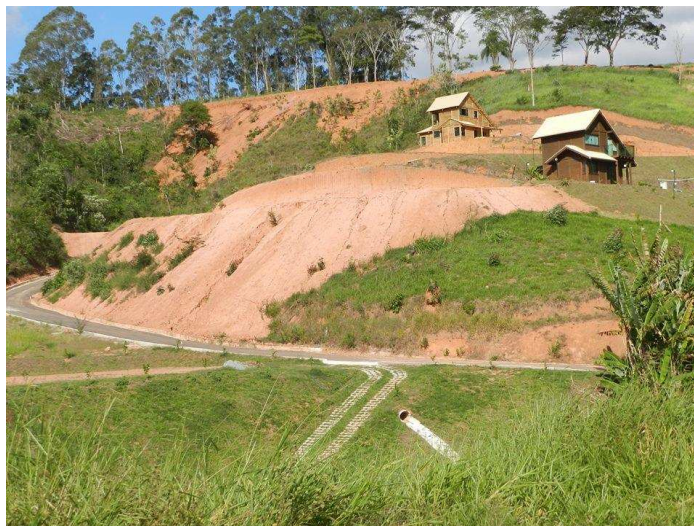


Figura 35 – Primeiras edificações do Condomínio Cantagalo, comunidade Paraíso.  
Fonte: Ana Cristina S. Maria, novembro 2014.



Figura 36 – Entrada do Condomínio Cantagalo, comunidade Paraíso.  
Fonte: Ana Cristina S. Maria, junho 2016.

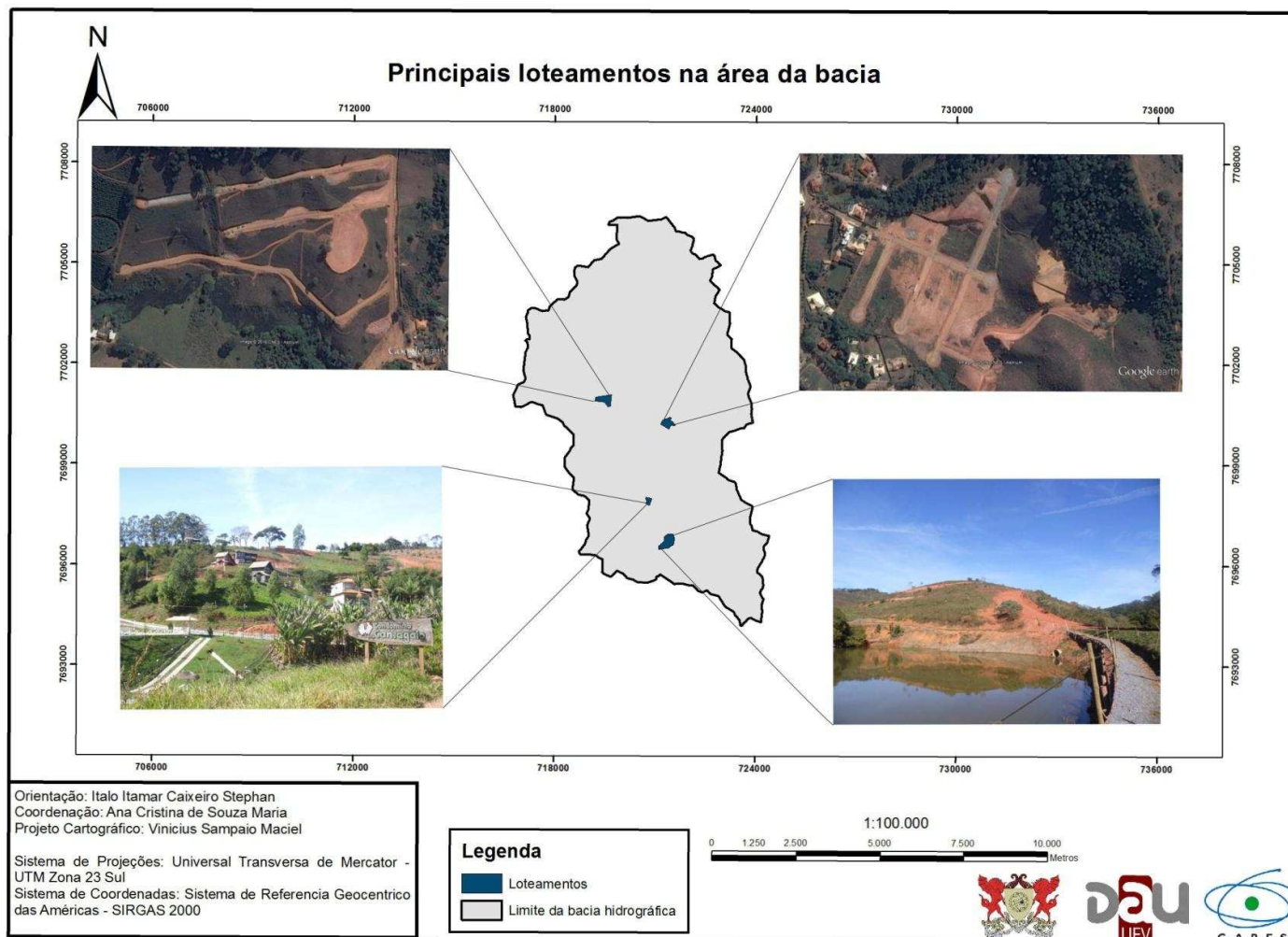


Figura 37 – Principais loteamentos irregulares na área da bacia do ribeirão São Bartolomeu, 2016

Ao consultar as imobiliárias do município, verificou-se que, muitas vezes, o mesmo terreno está à venda em imobiliárias distintas. As propriedades são comercializadas mediante contratos particulares de compra e venda.



Figura 38 – Comercialização de terreno na comunidade Paraíso. Fonte: Imóveis Viçosa. Rede social Facebook, 2015. <https://www.facebook.com/groups/imoveisvicosa/>



Figura 39 – Lote comercializado por imobiliária nas proximidades do Condomínio Cantagalo, comunidade Paraíso. Fonte: Habitar imobiliária, 2016. [http://www.habitarvicosa.com.br/dados\\_imovel.asp?idimovel=7911](http://www.habitarvicosa.com.br/dados_imovel.asp?idimovel=7911)

A tendência da expansão para a localidade se dá devido à possibilidade de surgimento de uma lei municipal que regularize as ocupações irregulares, a exemplo da tentativa de ampliação do perímetro urbano, mencionada anteriormente.



Figura 40 – Venda de lotes no Condomínio Cantagalo.  
Fonte: Imóveis Viçosa. Rede social Facebook, 2015.  
<https://www.facebook.com/groups/imoveisvicosa/>



Figura 41 – Condomínio rural Palmeiras do Paraíso  
Foto: Imóveis Viçosa. Rede social Facebook, 2015.  
<https://www.facebook.com/groups/imoveisvicosa/>

Pelo exposto, concordamos com Sposito (2006): proprietários de terras localizadas no entorno das cidades, como é o caso dos loteamentos citados, elaboram o projeto de parcelamento de terras, desenham um plano urbano e incluem no projeto o maior número possível de lotes a serem comercializados. O projeto deve obedecer à legislação em vigor, e quando não atende às premissas legais, iniciativas são tomadas para que ele seja aprovado independentemente da legislação vigente. Isto posto, trata-se de uma ação planejada, visando à transformação, *a priori*, no plano jurídico, do potencial de uso de terras rurais em urbanas.

### 3.4.2. *Um exemplo de projeto de loteamento previsto para a localidade*

Buscou-se o acesso aos projetos de loteamentos construídos na área, por meio do contato com os empreendedores responsáveis. A princípio, um entrevistado, proprietário de um dos parcelamentos clandestinos mencionados, se prontificou a fornecer o projeto da infraestrutura viária e tecer mais informações dos trâmites; porém desistiu nos primeiros contatos. A opção encontrada foi, via pesquisa documental no IPLAM, ter acesso ao processo nº 059/2015.

A proposta do Condomínio Monte Alto é a única que se encontra para análise no Instituto devido à localização da área. Situada na região conhecida como Deserto, próximo ao bairro Romão dos Reis, ela insere-se nos limites do Perímetro Urbano do município de Viçosa, conforme a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento.

O empreendimento situa-se saindo de Viçosa, sentido à cidade de Paula Cândido, pela Rodovia MG-280. Logo após passar pela entrada do Condomínio Acamari, segue por aproximadamente 500 metros há um acesso à direita, seguindo a estrada de terra por 1 quilômetro. Em seguida, entra-se novamente à direita e segue-se por mais 100 metros até a entrada da propriedade<sup>39</sup>. A proposta destina-se à venda de 55 unidades imobiliárias, variando entre 1.000 m<sup>2</sup> a 2.000 m<sup>2</sup>, além da implantação de uma Estação de Tratamento de Esgoto e perfuração de poço artesiano.

Em nível estadual, consta nos autos a solicitação de carta de viabilidade técnica para a Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG), que emitiu parecer favorável a viabilidade no fornecimento de energia elétrica para esse empreendimento. Embora submetido ao IPLAM somente em 2015, entre os documentos analisados há um parecer emitido pela Superintendência Regional de Regularização Ambiental da Zona da Mata (SUPRAM), desde julho de 2012, com validade para quatro anos. Do ponto de vista do órgão, as ações do empreendimento não se enquadram na Deliberação Normativa<sup>40</sup> 74 e não

---

<sup>39</sup> Informações retiradas da cópia do processo com autorização do diretor do IPLAM.

<sup>40</sup> Deliberação Normativa nº 74 de 9 de setembro de 2004. Legislação estadual que estabelece critérios para classificação, segundo o porte e potencial poluidor, de empreendimentos e atividades modificadoras do meio ambiente passíveis de autorização ou de licenciamento ambiental.

contemplam a Resolução<sup>41</sup> 237, não sendo, portanto, passíveis de licenciamento, nem mesmo de autorização ambiental de funcionamento pelo Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM).

As Figuras 41 e 43 reproduzem partes do projeto original do Condomínio Monte Alto, constando na primeira Figura a infraestrutura viária e a disposição dos lotes.

Em nível municipal, as diretrizes do artigo 13 do regulamento interno<sup>42</sup> do SAAE esclarecem que em todo projeto de loteamento a autarquia deverá ser consultada sobre a possibilidade da prestação dos serviços. Além disso, o regulamento deixa claro que nenhuma construção de sistemas de abastecimento de água e esgoto em loteamentos, situados em sua área de atuação, poderá ser executada sem que o respectivo projeto tenha sido por ele aprovado.

A declaração de indisponibilidade técnica de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, expedida pelo SAAE no mês de junho de 2016, integra os documentos do referido processo. A autarquia declara que apresenta apenas viabilidade para a coleta dos resíduos sólidos do empreendimento Monte Alto. Esclarece ainda que o referido loteamento situa-se a montante do local de captação da ETA I, dentro da bacia do Ribeirão São Bartolomeu. Diante disso, define que as propostas para abastecimento devem ser realizadas por meio de projetos técnicos, licenciados e outorgados pelos órgãos competentes, para posterior análise e aprovação.

Considerando a legislação de Parcelamento do Solo do município, já mencionada, qualquer modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos fica sujeita à aprovação prévia da Prefeitura. Admite-se o parcelamento do solo, para fins urbanos, nas zonas urbanas, nas zonas de expansão urbana ou nas de urbanização específica assim definidas pelo Plano Diretor e pela Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento.

---

<sup>41</sup> Resolução CONAMA nº 237 de 22 de dezembro de 1997. Legislação federal que dispõe sobre a revisão e complementação dos procedimentos e critérios utilizados para licenciamento ambiental.

<sup>42</sup> Decreto Municipal nº 3.823/2004. Legislação municipal que regulamenta a prestação dos serviços de água e esgotos.



Figura 42 – Infraestrutura viária do Condomínio Monte Alto, Paraíso, Viçosa.  
Fonte: IPLAM, cópia autorizada pelo diretor do IPLAM.

Em seu artigo 5, esclarece que nenhuma modalidade de parcelamento do solo será permitida em terrenos com declividade superior a 40% (quarenta por cento); em áreas contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes; em áreas onde a demanda adicional de água provocada pelo parcelamento possa comprometer a oferta dos mananciais de abastecimento e o suprimento dos usos da água já existentes na área.

Cabe salientar que, conforme o artigo 43, dar início ou efetuar loteamento, desmembramento ou qualquer outra forma de parcelamento não prevista em lei, para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura, em desacordo com as disposições em desacordo com as normas pertinentes, constitui infração contra a Administração Pública.

Em entrevista com o diretor do IPLAM, observou-se o seguinte relato, após realizar vistorias e medições topográficas no terreno, o diretor considera que o mapa de declividade a seguir apresenta incoerências. Tais desconexões referem-se às áreas em vermelho, apontadas com declividade superior a 40%. Por lei, as encostas com declividade superior a 45 graus são ainda consideradas APP. Do seu ponto de vista, essas manchas apresentam-se em maior número do que o indicado no projeto, e esse é um dos agravantes pelo qual o Instituto não se manifesta a favor da liberação do empreendimento.

Durante a pesquisa de campo, visitou-se o projeto de Condomínio. Como pode ser observado nas figuras abaixo, trata-se de uma área de declividade acentuada e verifica-se a proximidade do parcelamento ao curso d'água.



Figura 43 – Entrada do Condomínio Monte Alto, Paraíso, Viçosa. Fonte: Ana Cristina S. Maria, junho 2016.

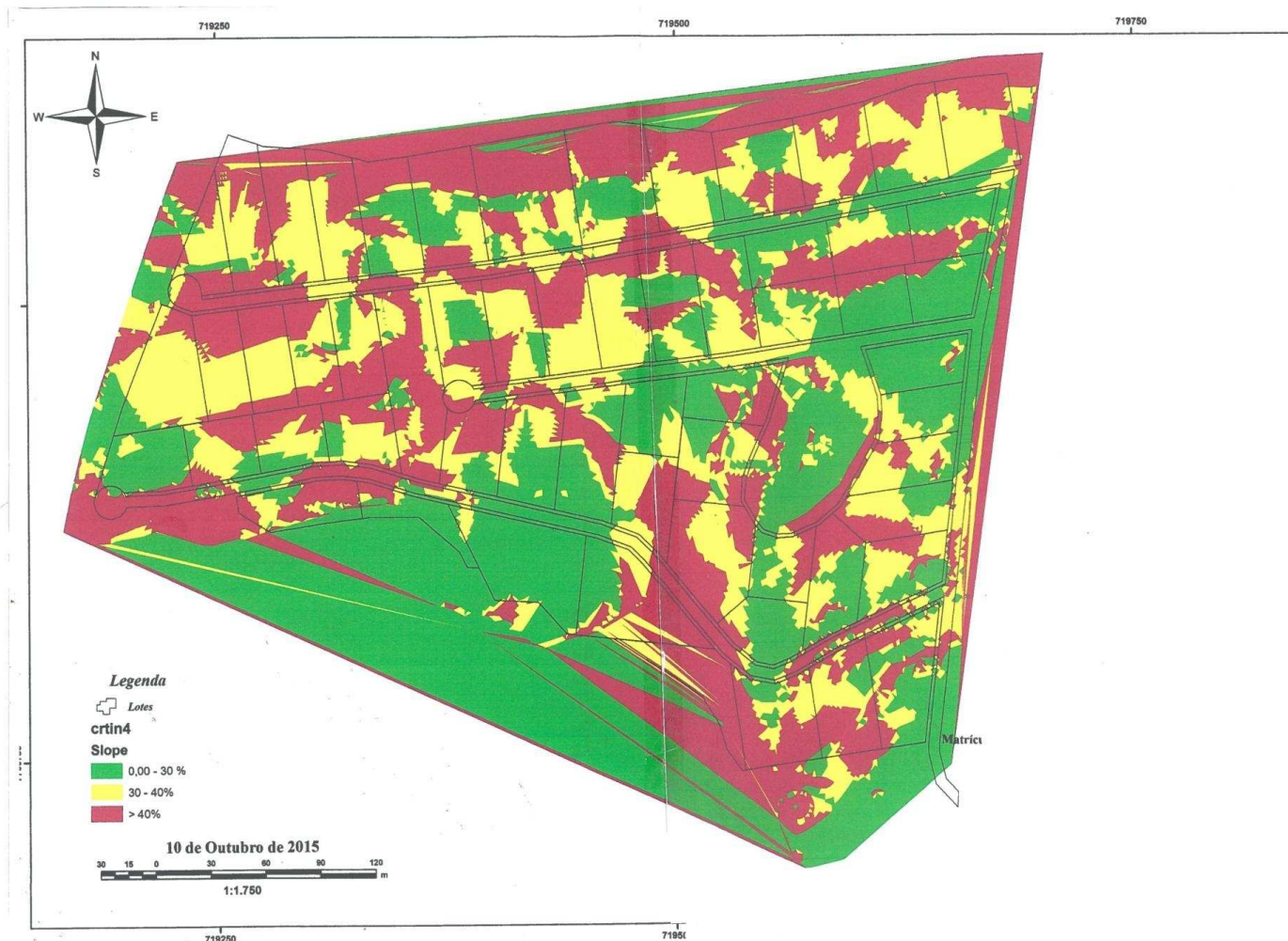


Figura 44– Mapa de declividade do projeto Condomínio Monte Alto, Paraíso, Viçosa.  
 Fonte: IPLAM, cópia autorizada pelo diretor do IPLAM.



Figura 45 – Vias do Condomínio Monte Alto, Paraíso, Viçosa.  
Fonte: Ana Cristina S. Maria, junho 2016.

Pela tramitação do processo acima, depreendem-se claramente que as características do projeto o enquadram em desconformidade com a legislação do SAAE e com a Lei de Parcelamento do Solo.

### **3.5. Diretrizes para ocupação da bacia e vetores de expansão urbana**

Na realização das entrevistas, levantou-se uma possível solução para os parcelamentos já existentes. Tais possibilidades referem-se a sistemas artificiais<sup>43</sup> de infiltração e recarga de água no solo.

Valente (2014) coloca que o futuro do abastecimento de água em Viçosa carece de um debate técnico, pois o assunto vem sendo tratado, em muitas situações, com viés ideológico e apelo emocional. Durante a pesquisa empírica, o autor apresentou possíveis alternativas para fazer com que a bacia, que está em franco processo de “urbanização”, possa, mesmo assim, colaborar para o aumento da vazão disponível nos períodos de estiagens. Tais possibilidades referem-se à melhoria do estado vegetativo de pastagens degradadas e seu manejo adequado. Para aumentar a velocidade de infiltração da água no solo, propõe a construção de terraços, caixas de captação de enxurradas, barraginhas, cisternas de infiltração e outras tecnologias apropriadas à exploração econômica da propriedade.

O autor ressalta que tais tecnologias envolvem custos de implantação e

---

<sup>43</sup> Fundamentos hidrológicos da recarga artificial de aquíferos da bacia hidrográfica do ribeirão São Bartolomeu. Texto escrito pelo professor Osvaldo Ferreira Valente (2014) e apresentado durante a realização da entrevista, em março de 2016.

conservação que, na maioria dos casos, estão além das capacidades financeiras dos produtores rurais. Por isso, recomenda a implantação do sistema de Pagamento por Serviços Ambientais (PSA). A água é um bem de domínio público e, mesmo que nasça em uma propriedade, o produtor rural precisa de licença para captar parte dos volumes produzidos. Não é razoável, portanto, que ele seja o único responsável por cuidar dela.

Conforme mencionado, o SAAE desenvolve programas de recuperação de nascentes em algumas áreas de seus mananciais. As figuras a seguir ilustram algumas tecnologias para o meio rural, implantadas em pequenas unidades experimentais na bacia do São Bartolomeu. Em uma sub-bacia próxima da Mata do Paraíso, as medições de chuvas e vazões mostraram uma duplicação dos volumes de água produzidos pelo respectivo córrego, nos períodos de estiagens.



Figura 46 – Terraços de infiltração. Fonte: VALENTE, Osvaldo Ferreira.



Figuras 47 e 48 – Caixas de captação de enxurradas em áreas torrenciais e pequenas barragens. Fonte: VALENTE, Osvaldo Ferreira.

Busca-se aqui apresentar áreas<sup>44</sup> mais adequadas para expansão. Em consulta à proposta de revisão do Plano Diretor do município, elaborada em 2007,

<sup>44</sup> Tais propostas foram retiradas do projeto de revisão do Plano Diretor de Viçosa, de 2007.

verificou-se que o plano indica vetores de expansão urbana desejáveis. A região da bacia do São Bartolomeu foi apontada como um vetor natural de crescimento, porém, não desejável.

Por todos os motivos mencionados anteriormente, Viçosa continuará sendo um município atrativo, embora apresente limitações para expansão, como as áreas de mananciais. Segundo a referida proposta, os eixos de crescimento indicados encontram-se sentido Viçosa–Teixeiras, em direção aos bairros Silvestre, Novo Silvestre, Liberdade, e ao longo da via que dá acesso ao distrito de São José do Triunfo. Os vetores de crescimento espontâneo localizam-se no eixo São José do Triunfo–Cachoeira de Santa Cruz, Zig-Zag, Cidade Nova, Conjuntos Habitacionais Minha Casa Minha Vida, Nova Viçosa, Romão dos Reis e Paraíso.

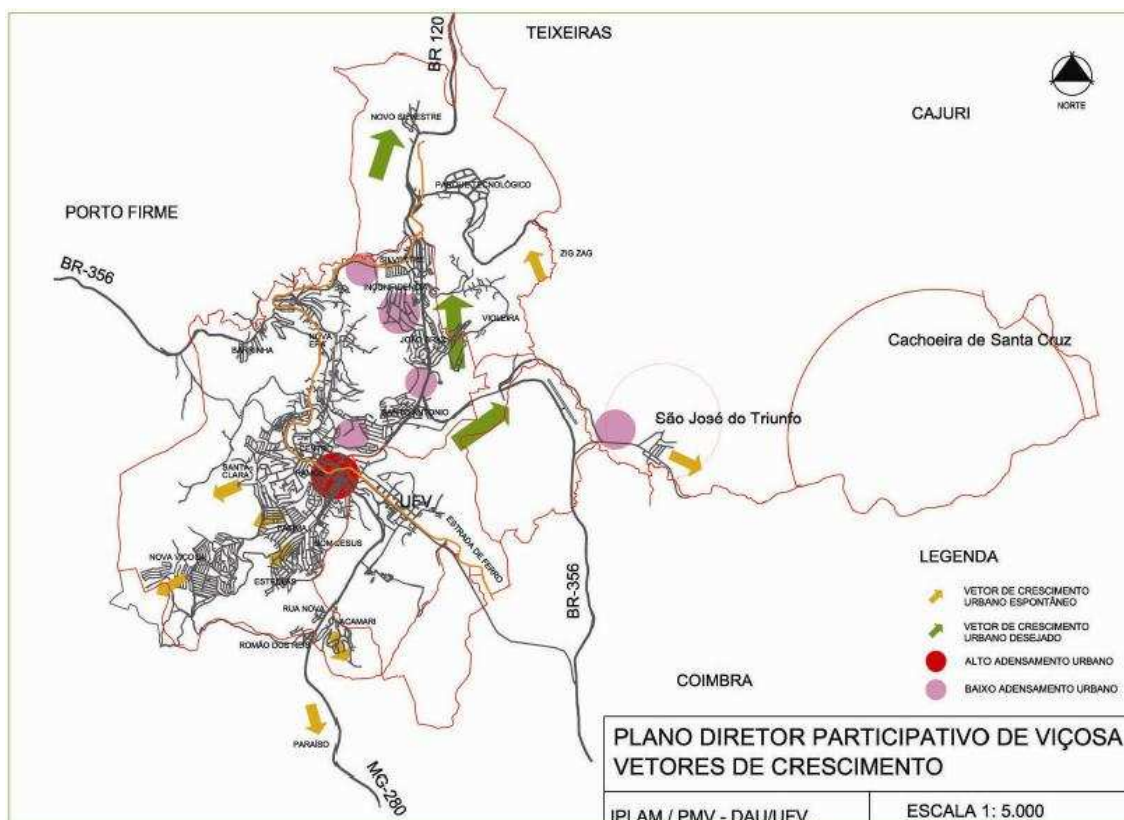


Figura 49 – Vetores de Crescimento.

Fonte: Minuta da lei de revisão do Plano Diretor de 2007. Ítalo Stephan, 2014

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A dissertação apresentada é uma análise do processo de expansão urbana de Viçosa-MG para o vetor sul do município, por meio da produção de espaços horizontais e seus desdobramentos nas dinâmicas urbano-rurais.

O município de Viçosa teve seu desenvolvimento marcado pela expansão do ensino superior. Com a federalização da UFV na década de 1970, houve um aumento populacional e, à medida que a universidade se expandia, o espaço urbano se reorganizava com o surgimento de novos bairros. Em decorrência disso, a valorização imobiliária de determinadas áreas da cidade é histórica. Os principais fatores responsáveis foram a crescente verticalização da zona central a partir de 1980, e a construção dos primeiros condomínios fechados para as classes média e alta.

Como resposta das expectativas geradas pelo mercado imobiliário, a partir da criação de novos cursos e aumento de vagas após 2007, a verticalização se consolidou na zona central. A partir desse período, os investimentos imobiliários voltaram-se para terrenos localizados em áreas rurais. Tais investidas ocorreram perante a conversão de terra rural em urbana e com parcelamentos clandestinos de solo, em territórios não incorporados ao tecido urbano. São objetos desta pesquisa os empreendimentos localizados na área rural da bacia do Ribeirão São Bartolomeu, principal manancial que fornece água para a cidade.

A primeira questão norteadora, que tratou da maneira que agentes como o Estado e o mercado imobiliário se envolvem na produção do espaço, apontou que a expansão do perímetro urbano realiza-se por meio da confluência dos interesses imobiliários em parceria com o Estado. O espaço se reproduz modelado segundo a lógica do mercado, que direciona seus investimentos para as áreas mais valorizadas. As alterações realizadas na legislação regulamentadora do uso e ocupação do solo em outras áreas da cidade constata esse fato.

No que tange à segunda questão de pesquisa, que versou sobre como se efetiva a reprodução do espaço urbano a partir da segunda década do século XXI, as análises mostraram que cada agente atua movido por seus interesses e pela possibilidade de obter lucros. Passados dezesseis anos da aprovação da legislação do Plano Diretor, sua revisão faz-se indispensável. Observamos as dificuldades do Instituto de Planejamento Municipal em aplicar a legislação urbanística frente aos

interesses do mercado imobiliário.

Demonstramos que, ao longo de sua existência, o planejamento urbano do município é fortemente influenciado pelo mercado imobiliário e da construção civil e para ele orientado, logo, muitas vezes direcionado por interesses privados. Evidenciamos que o processo de transformação da paisagem rural e a valorização do espaço ocasionado pela expansão urbana produzem espaços descontínuos. Com efeito, os desdobramentos dessa expansão para as áreas de mananciais manifestam-se em problemas de abastecimento de água, que se tornaram cada vez mais comuns. As crescentes ocupações irregulares na região da bacia na última década resultam da conivência e falta de gestão do poder público em não regulamentar o parcelamento do solo rural. Analisando a evolução dessa expansão, cabe enfatizar a emergência do município em tomar para si a responsabilidade de legislar sobre seu território e deliberar medidas eficientes para controlar o parcelamento irregular.

Por último, almejou-se contribuir para subsidiar ações de planejamento urbano e ambiental do município, ao apontar vetores de expansão mais adequados. Assim, indica-se o direcionamento do tecido urbano para o Corredor Principal, ao longo do eixo Viçosa–Teixeiras, em direção aos bairros Silvestre, Novo Silvestre, Liberdade, e nos vazios urbanos no sentido de acesso ao distrito de São José do Triunfo.

A pesquisa demonstrou que o crescimento para aquela área é inevitável, pelos motivos já mencionados, principalmente pela localização privilegiada, que facilita o deslocamento para a área central. Aos poucos, surge uma área de expansão da cidade, cujo espaço se reproduz sem qualquer controle, por isso, reiteramos a importância de revisão do Plano Diretor. Os condomínios rurais e parcelamentos clandestinos existentes na área de estudo devem ser inclusos nessa revisão.

Tendo em vista a multiplicidade do tema, esta pesquisa não encerra o debate. Salientamos a necessidade de elaboração de uma legislação que regule esses loteamentos. É preciso estabelecer parâmetros de controle da ocupação da bacia, como a possibilidade de adoção de tecnologias de recargas artificiais de aquíferos, considerando, em primeiro lugar, a função primordial da bacia hidrográfica: a produção de água para a cidade.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, L. F. G. **O Estatuto da Cidade e o cumprimento da função social da propriedade**: o que ficou, para onde vai? Anais XVI Encontro Nacional da ANPUR. Belo Horizonte, maio de 2015. P. 1-17.

ARRUDA, P. R.R. **Uma contribuição ao estudo ambiental da Bacia Hidrográfica do Ribeirão São Bartolomeu, Viçosa, Minas Gerais**. (Dissertação de Mestrado) Ciência Florestal, Viçosa: UFV, 1997.

BORGES, J. M.; SABIONI, G. S. **A Universidade Federal de Viçosa no século XX**. – 2.ed. rev. e ampl. – Viçosa: Ed. UFV, 2006.

BORGES, J. M.; SABIONI, G. S.; MAGALHÃES, G. F. P.; editores. **Primeiros tempos da Universidade Federal de Viçosa pelas lentes de Rolfs**. – Viçosa: Ed. UFV, 2006.

BOURDIEU, P. **A miséria do mundo**. Petrópolis/RJ: Vozes, 2007 pp. 693-713.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Ed. 34 / Edusp, 2000.

CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei N° 1.383/2000 de maio de 2000. Institui o Plano Diretor de Viçosa.

\_\_\_\_\_. Lei n° 1420/2000 de dezembro de 2000. Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo no Município de Viçosa-MG.

\_\_\_\_\_. Lei n° 1469/2001 de dezembro de 2001. Institui o Parcelamento do Solo do Município de Viçosa e dá outras providências

\_\_\_\_\_. Lei n° 1506/2002 de setembro de 2002. Suspende e altera dispositivos da Lei 1420/2000.

\_\_\_\_\_. Lei n° 1663/2005 de junho de 2005. Suspende e altera dispositivos da Lei 1420/2000.

\_\_\_\_\_. Lei n° 1752/2006 de junho de 2006. Suspende e altera dispositivos da Lei 1420/2000.

\_\_\_\_\_. Lei n° 1766/2006 de setembro de 2006. Suspende e altera dispositivos da Lei 1420/2000.

\_\_\_\_\_. Lei n° 1780/2006 de outubro de 2006. Autoriza a transferência do potencial construtivo nos termos da Lei n° 1.383/2000.

\_\_\_\_\_. Lei n° 1.865/2008. Inclui avenida no perímetro urbano e altera dispositivos da Lei 1420/2000.

\_\_\_\_\_. Lei n° 1.874/2008 de março de 2008. Altera

dispositivos da Lei 1633/2004.

\_\_\_\_\_. Lei nº 1.988/2009 de outubro de 2009. Amplia a área do perímetro urbano do Distrito de São José do Triunfo.

\_\_\_\_\_. Lei nº 2136/2011 de maio de 2011. Suspende e altera dispositivos da Lei 1420/2000.

\_\_\_\_\_. Lei nº 2.185/2011 de novembro de 2011. Altera a redação da Lei nº 1.752/2006 e de artigos da Lei nº 1.420/2000. Altera gabarito das ZRI, ZR2, ZR3, Corredor Principal e Corredor Secundário.

\_\_\_\_\_. Lei nº 2.219/2012 de março de 2012. Suspende e altera dispositivos da Lei nº 1.420/2000.

\_\_\_\_\_. Lei nº 2.272/2012 de novembro de 2012. Inclui área no perímetro urbano de Viçosa e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Lei nº 2.455/2015 de janeiro de 2015. Altera dispositivos da Lei nº 1.420/00 e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Lei nº 2.461/2015 de março de 2015. Acrescenta dispositivos a Lei Municipal nº 1.633/2004 e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Lei nº 2.494/2015 de agosto de 2015. Classifica como Zona Residencial 2 (ZR2) a zona urbana do Distrito de São José do Triunfo, alterando a Lei nº 1.988/2009.

\_\_\_\_\_. Lei nº 2.496/2015 de agosto de 2015. Obriga os novos prédios a terem sistema de captação e reaproveitamento da água proveniente das chuvas no Município de Viçosa.

CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (orgs). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

\_\_\_\_\_, **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2008.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. 4ª ed. Tradução de Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2011 [1983].

CASTRIOTA, L. B. **Urbanização Brasileira**: Redescobertas. Belo Horizonte. Ed: Arte. 2003.

CARVALHO, A. S. **O papel da cidade de Viçosa na rede urbana: o papel da espacialização funcional de uma cidade média mineira**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal do Espírito Santo, 2014.

CLARK, D. **Introdução à Geografia Urbana**. 2ª Edição. Tradução de Lúcia Helena

de Oliveira Gerardi e Silvana Maria Pintaudi. Rio de Janeiro: Bertrand, 1991.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4ª. Edição. São Paulo: Ática, 2000

\_\_\_\_\_, **Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço**: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (orgs). A produção do espaço urbano: agentes e processo, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011, p. 43-51.

COSTA, H. S. de M.; MENDONÇA, J. G. **Estado e capital imobiliário**: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

\_\_\_\_\_, Mercado imobiliário, **Estado e natureza na produção do espaço metropolitano**. In \_\_\_\_\_, H. S. de M. et al (Org.) Novas periferias metropolitanas – a expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmicas e especificidades do Eixo Sul. Belo Horizonte: C/ Arte, 2006. p.101-124.

\_\_\_\_\_, BRAGA, T. M. **Entre a conciliação e o conflito: dilemas para o planejamento e a gestão urbana e ambiental**. In Acselrad, H. (Org). Conflitos ambientais no Brasil. Rio de Janeiro: Relume Dumará: Fundação Heinrich Boll, 2004.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp , 2010.

GOULART, J. “**Estatuto da Cidade e Plano Diretor Participativo instituições contam e a política faz a diferença**”. Cadernos IPPUR, vol. XXII n. 1, jan.-jul. 2008 p. 99-121.

HENRIQUE, W. **O direito à natureza na cidade**. Salvador: EDUFBA, 2009. 186 p.

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

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico Brasileiro**. Rio de Janeiro, 1980.

LIMA, A.L. L. et al.; COELHO, E. L. **UFV 70 anos**; a trajetória da Escola de Viçosa. Viçosa: UFV, Imp. Univ., 1996.

LEITE, M. A. F. G. **A natureza e a cidade: rediscutindo relações**. In: SOUZA, M. A. SANTOS, M. SCARLATO, F. C. ARROYO, M. Natureza e sociedade de hoje: uma leitura geográfica. São Paulo: Hucitec-Anpur: 4ª edição, 2002.

LOJKINE, J. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. Tradução Estela dos Santos Abreu. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MARIA, A. C. S., STEPHAN, I. I. C. **Expansão Urbana em Áreas de Mananciais em Viçosa-MG**. In: XI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-

Graduação e Pesquisa em Geografia (XI ENANPEGE), 2015, Presidente Prudente - SP. Anais do XI ENANPEGE - GT 8: A produção do espaço urbano: perspectiva crítica. Presidente Prudente-SP: UNESP, 2015. p. 2537 – 2548.

\_\_\_\_\_, STEPHAN, I. I. C. **Especulação Imobiliária e Expansão Urbana: o caso do Paraíso, Viçosa (MG)** In: VII Congresso Brasileiro de Geógrafos, 2014, Vitória - ES. Anais do VII Congresso Brasileiro de Geógrafos. 2014.

\_\_\_\_\_, FARIA, T. C. A.; STEPHAN, I. I. C. **Um retrato da evolução urbana de Viçosa-MG: impactos da federalização da UFV sobre a cidade (1969-2014)**. Revista Brasileira de Planejamento e Desenvolvimento, v. 3, p. 37-54, 2015.

MARICATO, E. **As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: Planejamento urbano no Brasil**. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000. P. 121 – 192.

MARQUES, M. I. M. M. **O conceito de espaço rural em questão**. Terra Livre São Paulo Ano 18, n. 19 p. 95-112 jul./dez. 2002

MELAZZO, E. S. **Expansão territorial e mercado imobiliário em Presidente Prudente**. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.) Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média. Presidente Prudente: UNESP, 2001.

MONTE-MÓR, R. L. **O que é o urbano no mundo contemporâneo**. Revista Paranaense de Desenvolvimento, Curitiba, n. 111, p. 9-18, jul./dez. 2006.

MOURA FILHO J. L. **A relação urbano/rural no Estatuto da Cidade**. Revista Eletrônica do Curso de Direito da UFSM. V.5, n.3, 2010.

NAKANO, K. **O plano Diretor e as Zonas Rurais**. In SANTORO, P. (Org.); PINHEIRO, E. (Org.). O município e as áreas Rurais. São Paulo, Instituto Pólis. 64p. (Cadernos 20 Pólis, 8). 2004.

OLIVEIRA, L. F. CARVALHO, A. W. B. **Habitação e verticalização numa cidade universitária: o caso de Viçosa**. Arquitextos, ano 09, set 2008.

PAULA, K. A. **A produção do espaço urbano vertical na zona central de Viçosa-MG, no período 1980-2012**. 124f. Dissertação (mestrado) Arquitetura e Urbanismo, Centro de Ciências Exatas e Tecnológicas, Viçosa (MG), 2013.

PEREIRA, A. S. **Análise das tendências de aplicação do conceito de periurbano**. Terr@Plural, Ponta Grossa, v.7, n.2, p. 287-304, jul/dez. 2013.

PIRES, M. C. S. **Mercado imobiliário e a expansão urbana pós 1990 na Região Metropolitana de Campinas**. In COSTA, H. S. M.; MENDONÇA, J. G. Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**. Rio de Janeiro:

Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ, 1997.

\_\_\_\_\_, L. C. de Q. **Notas sobre a renda da terra urbana**. Revista Chão, março – abril – maio, 1979, p.18-23.

RIBEIRO FILHO, G. B. **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.

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço**: Técnica e Tempo, Razão e Emoção. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

\_\_\_\_\_, **A urbanização brasileira**. 5º Ed. São Paulo: EDUSP, 2009.

SANTORO, P. **Perímetro urbano flexível, urbanização sob demanda e incompleta**: o papel do Estado frente ao desafio do planejamento da expansão urbana – In Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais – v.16, n.1, 2014. – Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional; Ed: A Associação, 2014.p. 169 – 188. 2014.

\_\_\_\_\_, BONDUKI, N. G. **O desafio do parcelamento do solo a partir do periurbano**: a composição do preço da terra na mudança de uso do solo rural para urbano. In: *XIII ENAnpur – Encontro Nacional da Anpur*. Anais. Florianópolis, Anpur, 2009.

SINGER, P. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. 1978. In. MARICATO, Ermínia. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Alfa Ômega. 1982.

SPOSITO, E. S. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. Tese de Doutorado. USP. 1990.

SPOSITO, M. E. B. **O chão em pedaços**: urbanização, economia e cidades do estado de São Paulo. Tese (Livre Docência em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente: 2004.

\_\_\_\_\_, **O embate entre as questões ambientais e sociais no urbano**. In: CARLOS, A.F.; LEMOS, A. I. Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade. 2ª ed. São Paulo: Contexto, 2005.

\_\_\_\_\_, Loteamentos fechados em cidades médias paulistas - Brasil. In: SPOSITO, E. SPOSITO, M. E. B. SOBARZO, O. (Org.). **Cidades médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006, v. 1, p. 175-196.

\_\_\_\_\_, WHITACKER, A. M. **Cidade e Campo**: relações e contradições entre o urbano e o rural. 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular: 2006.

\_\_\_\_\_, **A produção do espaço urbano**: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. J. L. de; SPOSITO, M. E. B. (Org.). A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e

desafios. São Paulo: Contexto, 2011, p. 123-145.

STEINBERG, J. La **Périurbanisation en France** (1998-2002). Lisboa, 2003. GEOINOVA, FESH, n. 7, p. 75-85.

STEPHAN, I. I. C. “**A participação popular no Plano Diretor**”. Tribuna Livre. Viçosa, MG, p.2, 18 dez. 1998.

\_\_\_\_\_, MARIA, A. C. S. **Os desafios do planejamento e gestão urbanos em pequenas cidades de Minas Gerais**. Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades. v.3, p.124 - 141, 2015.

\_\_\_\_\_, MARIA, A. C. S. **Expansão Urbana sem Planejamento em Viçosa (MG)**. In: IV Simpósio Cidades Médias e Pequenas da Bahia, 2014, Barreiras - BA. Anais do IV Simpósio Cidades Médias e Pequenas da Bahia. 2014.

\_\_\_\_\_, **Plano Diretor de Viçosa: avanços e limitações**. Vitruvius: Arquitectos 78, Texto especial 393, nov. 2006.

\_\_\_\_\_, REIS, L. F. “**Revisão do Plano Diretor de Viçosa: participação popular e auto aplicabilidade**”. Risco (São Carlos), v.6, p.84 - 93 2008.

\_\_\_\_\_, **Leis e salsichas**, Tribuna Livre, Viçosa-MG, V, N. 948, P. 6, 2009.

\_\_\_\_\_, **Planos Diretores em Minas Gerais: vinte anos de exigência constitucional**”. Risco (São Carlos), V. 10, p. 46-56, 2009.

VALENTE, O. F. **Fundamentos hidrológicos da recarga artificial de aquíferos da bacia hidrográfica do ribeirão São Bartolomeu**. Texto escrito em 2014 e apresentado durante a realização da entrevista. Viçosa: 2014.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Nobel, 2012.

\_\_\_\_\_, **Dilemas do Plano Diretor**. In \_\_\_\_\_. Reflexões sobre as cidades brasileiras. São Paulo: Nobel. 2012. p. 185-200

\_\_\_\_\_, **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

ZACCHI, R. C. **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.

## Sítios eletrônicos consultados

**A história de Viçosa.** Disponível em: <<http://redlinemg.com/vicosa-mg/>>. Acesso em: 13 de março de 2016.

**Associação Comunitária do Paraíso.** Disponível em: <<http://www.associacaodoparaíso.com.br/>>. Acesso em: 31 de maio de 2016.

DINIZ, Júlio. MP entra com ação contra o Município de Viçosa e a Construtora Chequer. **Blog Política com P Maiúsculo.** 13 de abril de 2016. Disponível em: <<https://blogpoliticacompmaiusculo.com/2016/04/13/mp-entra-com-acao-contra-o-municipio-de-vicosa-e-a-construtora-chequer/>>. Acesso em: 20 de junho de 2016.

RODRIGUES, Lessandro Lessa. Estatuto da Cidade: quinze anos se passaram, mas o Brasil urbano continua desigual e excludente. **Archdaily.com.** 15 abr. 2016. Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/785520/estatuto-da-cidade-quinze-anos-se-passaram-mas-o-brasil-urbano-continua-desigual-e-excludente-lessandro-lessa-rodrigues>>. Acesso em: 31 de maio de 2016.

SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto. **Saae realizará ampliação e reforma da estação de tratamento de água da Violeira – ETA II.** Disponível em: <<http://www.saaevicosa.com.br/portal/?p=5588>>. Acesso em: 16 de junho de 2016.

## ANEXO I



### MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

#### 2ª PROMTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE VIÇOSA/MG

Chama a atenção que os gritantes atos ímprobos que proporcionaram a imoral finalização do loteamento manifestamente clandestino ocorreram durante a gestão do atual Chefe do Poder Executivo, Ângelo Chequer.

É dizer, o impulso final, a consagração de todas as fraudes e a colheita de todo o lucro espúrio, somente foi possível graças a imprescindível colaboração do atual Chefe do Poder Executivo, Ângelo Chequer, que, estrategicamente, nomeou em cargos de confiança pessoas aptas a legitimar a fraude.

Desta forma, resta impossível que o Município de Viçosa confira o HABITE-SE aos empreendimentos Reserva Real e ECOLIFE.

Como o HABITE-SE possui a natureza jurídica de ato administrativo, deve ser rigorosamente submetido ao princípio da legalidade, núcleo axiológico da Administração Pública. Assim, não há como conferir o HABITE-SE pautado em inúmeros atos imorais dos processos administrativos relacionados a ambos os empreendimentos Reserva Real e ECOLIFE.

#### VI- Da responsabilidade pelo dano

A responsabilidade é a situação de sujeição do indivíduo a um dever jurídico derivado que surge, por determinação do ordenamento jurídico, da violação de um dever jurídico originário. Seu fundamento é o princípio de convivência social, também qualificado como de direito natural, enunciado pelo adágio "*neminem laedere*", que significa "não lesar", ou "a ninguém ofender", do qual se extrai que todo aquele que causa dano a outrem possui o dever de restituí-lo à situação anterior, ao *status quo ante*.

A responsabilidade é adjetivada conforme a natureza do dever jurídico originário da qual decorre, e, por isso, quando o dever jurídico originário deflui das normas de

## ANEXO II



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

2ª PROMTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE VIÇOSA/MG

SAAE, autarquia municipal, por meio dos servidores José Luiz Pereira Corrêa e Sanzio José Borges, aprovou o projeto de abastecimento de água. Tal aprovação é fortemente caracterizada como ato de improbidade administrativa, com previsão no art. 11 da Lei 8429/92.

Neste documento que aprovou o abastecimento de água, há a informação de possível e futuro desabastecimento de água no loteamento e, desta forma, recomendou a interligação do poço àquele situado em outras coordenadas. **No entanto, o réu somente apresentou a autorização de uma perfuração de um poço artesiano.**

Logo, como o abastecimento de água ocorrerá por meio de poços artesianos perfurados pelo próprio empreendedor, e não de fontes já existentes e fornecidas pelo SAAE, que é a concessionária do serviço do Município de Viçosa, a aprovação do uso dos recursos hídricos provenientes da perfuração de poços artesianos por esta autarquia municipal é totalmente ilegal.

#### IV- Do esgotamento sanitário dos empreendimentos ECOLIFE e Reserva Real

Ao que se percebe, desde o começo do processo administrativo, o polivalente ex servidor Adelmo Cardoso Ribeiro Júnior o conduziu para ocultar as imoralidades e ilegalidades existentes no processo. Ao que tudo indica, nunca houve o interesse da ré CHEQUER & CIA CONSTRUTORA LTDA ME em construir a Estação de tratamento de esgoto e não há dúvidas de que, com mãos de ferro, ela pretendia, desde o início, impor a sua vontade, vale dizer, a ligação da rede de esgoto sanitário do loteamento na rede de esgoto da Universidade Federal de Viçosa. Trata-se de um comportamento típico de uma aristocracia feudal. E agora esse objetivo foi alcançado, graças ao apoio incondicional do atual Chefe do Poder Executivo, Ângelo Chequer, irmão do réu Jorge Teotônio Teixeira Chequer, sócio proprietário da sociedade empresária que realizou o loteamento. Afinal, se não

## **APÊNDICE I**

### **PESQUISA EMPÍRICA - ROTEIRO DE ENTREVISTAS**

#### **ROTEIRO 1- ENTREVISTA DIRECIONADA PARA OS INCORPORADORES**

##### **IMOBILIÁRIOS**

- 1- Como está o mercado da construção civil em Viçosa?
- 2- Como são realizados os projetos de abertura de loteamentos?
- 3- A partir de que período você considera que houve interesse dos incorporadores imobiliários pela abertura de loteamentos?
- 4- Quais os motivos de ampliar a expansão urbana do município para o vetor sul?
- 5- Que tipo de público pretende-se atender com os condomínios rurais?
- 6- Qual a sua opinião a respeito da expansão do perímetro urbano para a área da bacia do ribeirão São Bartolomeu?
- 7- Você considera que a população residente nestas áreas é contrária ou favorável a estes projetos?
- 8- Quais os benefícios da expansão urbana para o vetor sul de Viçosa?

**ROTEIRO 2- ENTREVISTA DIRECIONADA PARA O DIRETOR / TÉCNICO DO INSTITUTO DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL (IPLAM).**

- 1- Há quanto você trabalha no Iplam?
- 2- Como é o funcionamento do Iplam?
- 3- Como é o funcionamento do Complan? Qual a periodicidade dos encontros do Complan?
- 4- A cidade possui vazios urbanos?
- 5- As áreas com imóveis ou terrenos vazios são disponibilizadas para moradia?
- 6- Qual é a situação do plano diretor de Viçosa?
- 7- Até que ponto a cidade está crescendo de forma ordenada?
- 8- Quais as principais atividades realizadas pelo Iplam?
- 9- Como é realizada a fiscalização municipal?
- 10-Quais atividades são permitidas na zona rural do município?
- 11-Como é realizado o processo de abertura de loteamentos na área urbana?
- 12-Como é realizado o processo de abertura de loteamentos na área rural?
- 13-É possível legalizar os loteamentos que já existem na área rural?
- 14-O que a prefeitura poderia fazer para regularizar? Como pode ser resolvido este problema?
- 15-Qual a sua opinião a respeito da expansão do perímetro urbano para a área da bacia do ribeirão São Bartolomeu?
- 16-Quais as ações do Iplam quanto ao parcelamento de solo na área rural do município?

### **ROTEIRO 3- ENTREVISTA DIRECIONADA PARA OS LÍDERES DA ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA**

- 1- Quando foi fundada a associação comunitária do Paraíso?
- 2- Quais são os principais objetivos da associação?
- 3- Como a associação é organizada em termos administrativos?
- 4- A associação se reúne? Com que frequência?
- 5- Qual a média de pessoas que participam dos encontros?
- 6- Nos encontros da associação, quais os temas discutidos?
- 7- Todos os membros são moradores da comunidade? Se não, de onde são provenientes?
- 8- No caso da discussão das demandas, como a associação trabalha no sentido buscar atendê-las?
- 9- Como é a relação entre a associação e a prefeitura?
- 10-Quais as principais conquistas alcançadas pela associação?
- 11-Qual a sua opinião a respeito da expansão do perímetro urbano para a área da bacia do ribeirão São Bartolomeu?

#### **ROTEIRO 4- ENTREVISTA DIRECIONADA PARA OS MEMBROS DA ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA**

- 1- Há quanto tempo você reside na comunidade?
- 2- O imóvel em que você reside é próprio ou alugado?
- 3- Como e quando o terreno foi adquirido?
- 4- Há quanto tempo frequenta a associação comunitária?
- 5- Por que você faz parte da associação comunitária?
- 6- Qual a sua frequência nas atividades da associação?
- 7- Quais os principais assuntos discutidos nas reuniões da associação?
- 8- Como é a relação entre a associação comunitária e a prefeitura?
- 9- A prefeitura atende as demandas da associação?
- 10-Em sua opinião, quais as conquistas da associação para a comunidade?
- 11-O que você espera para o futuro da associação?
- 12-Qual a sua opinião a respeito da expansão do perímetro urbano para a área da bacia do ribeirão São Bartolomeu?
- 13-Falta água na sua comunidade?
- 14-Como está a segurança na comunidade?

## **ROTEIRO 5- ENTREVISTA DIRECIONADA PARA OS PROFESSORES DA ÁREA DE RECURSOS HÍDRICOS**

- 1- Como você avalia os sistemas de abastecimento de água no município?
- 2- Como é o sistema de abastecimento de água na UFV?
- 3- Eles são suficientes para atender a demanda?
- 4- Há quanto tempo discute-se a criação de uma APA do ribeirão São Bartolomeu?
- 5- Quais os avanços e retrocessos dessa questão?
- 6- Você considera que há uma crise hídrica no município?
- 7- À medida que a população tende a aumentar, até que ponto os mananciais existentes podem continuar abastecendo o município?
- 8- Qual a sua opinião a respeito da expansão do perímetro urbano para a área da bacia do ribeirão São Bartolomeu?

**ROTEIRO 6- ENTREVISTA DIRECIONADA PARA O DIRETOR / TÉCNICO DO  
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO (SAAE)**

- 1- Como é o funcionamento da autarquia de água e saneamento básico de Viçosa - SAAE?
- 2- Como é realizado o abastecimento de água do município?
- 3- Como é realizado o abastecimento de água da UFV?
- 4- O município possui áreas de proteção ambiental –APA's demarcadas?
- 5- O município preserva as áreas de proteção permanente – APP's?
- 6- O SAAE desenvolve programas de recuperação de nascentes?
- 7- O município possui plano de saneamento básico?
- 8- Como você avalia o serviço de abastecimento de água do município?
- 9- Há problemas com relação à distribuição de água no município? Se sim, em quais bairros?
- 10-Como você avalia o serviço de coleta e tratamento de esgotos do município?
- 11-Como você avalia o serviço de drenagem do município?
- 12-Qual a sua opinião a respeito da expansão do perímetro urbano para a área da bacia do ribeirão são Bartolomeu?
- 13-Caso o crescimento nesta área continue de forma acelerada o que isso pode acarretar no que tange ao abastecimento?

**ROTEIRO 7- ENTREVISTA DIRECIONADA PARA A TÉCNICA DO  
DEPARTAMENTO DE EXTENSÃO E MEIO AMBIENTE**

- 1- Há quanto você tempo trabalha no Dema?
- 2- Como é o funcionamento do Dema?
- 3- Quais as principais atividades realizadas pelo Dema?
- 4- Como é realizada a fiscalização municipal?
- 5- Quais atividades são permitidas na zona rural do município?
- 6- Como é realizado o processo de abertura de loteamentos na área urbana?
- 7- Como é realizado o processo de abertura de loteamentos na área rural?
- 8- É possível legalizar os loteamentos que já existem na área rural?
- 9- O que a prefeitura poderia fazer para regularizar? Como pode ser resolvido este problema?
- 10- Qual a sua opinião a respeito da expansão do perímetro urbano para a área da bacia do ribeirão São Bartolomeu?
- 11- Quais as ações do Dema quanto ao parcelamento de solo na área rural do município?

## **ROTEIRO 8- ENTREVISTA COM VEREADORES**

- 1- Você tem conhecimento sobre os projetos de expansão urbana na bacia do ribeirão São Bartolomeu?
- 2- Qual sua opinião a respeito da expansão do perímetro urbano para esta localidade?
- 3- Quem são os principais incorporadores responsáveis pelos projetos de parcelamento nas áreas rurais?
- 4- É tarefa do poder executivo o controle dos parcelamentos de solos em áreas rurais?
- 5- O que a câmara municipal de vereadores fez a respeito dos desses projetos nas áreas rurais?