

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA

ALINE PEREIRA DA SILVA

**CAMPUS UNIVERSITÁRIO E SEUS EFEITOS NA DINÂMICA URBANA: o caso
de Rio Paranaíba, MG**

**VIÇOSA - MINAS GERAIS
2021**

ALINE PEREIRA DA SILVA

**CAMPUS UNIVERSITÁRIO E SEUS EFEITOS NA DINÂMICA URBANA: o caso
de Rio Paranaíba, MG**

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.

Orientadora: Teresa Cristina de Almeida Faria

**VIÇOSA – MINAS GERAIS
2021**

ALINE PEREIRA DA SILVA

**CAMPUS UNIVERSITÁRIO E SEUS EFEITOS NA DINÂMICA URBANA: o caso
de Rio Paranaíba, MG**

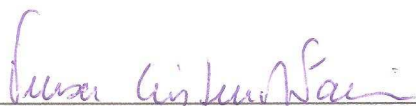
Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

APROVADA: 12 de abril de 2021.

Assentimento:



Aline Pereira da Silva
Autora



Teresa Cristina de Almeida Faria
Orientadora

**Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca Central da Universidade
Federal de Viçosa - Campus Viçosa**

T

S586c
2021
Silva, Aline Pereira da, 1985-
Campus universitário e seus efeitos na dinâmica urbana : o
caso de Rio Paranaíba, MG / Aline Pereira da Silva. – Viçosa,
MG, 2021.
114 f. : il. (algumas color.) ; 29 cm.

Inclui anexos.

Inclui apêndices.

Orientador: Teresa Cristina de Almeida Faria.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Viçosa.

Referências bibliográficas: f. 102-108.

1. Planejamento urbano - Rio Paranaíba (MG).
2. Desenvolvimento imobiliário - Rio Paranaíba (MG). 3. Campi
universitários - Rio Paranaíba (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

Ao meu companheiro Paulo Henrique
que aceitou dividir os desafios
e as alegrias desta vida.
A minha filha Isadora
que me ensina, todos os dias,
a prática da doação.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, gostaria de agradecer a Prof.^a Doutora Teresa Cristina de Almeida Faria pela total dedicação, disponibilidade e desempenho como orientadora deste trabalho. Foram várias conversas, muitos ensinamentos, conselhos e diretrizes que me permitiram chegar até aqui.

Agradeço igualmente aos professores do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFV (PPG.au) que me acolheram depois de anos ausentes da vida acadêmica, e à equipe da Comissão Coordenadora, que muito me ensinou dos trâmites e bastidores de um programa de pós-graduação. Não poderia deixar de mencionar os momentos de troca e de enriquecimento das pesquisas proporcionados pelo PUPA – Pesquisas em Urbanidades e Patrimônio, do qual tenho muito orgulho em fazer parte.

Em um segundo momento, agradeço à Rio Paranaíba-MG e a todos os envolvidos nesta pesquisa, cuja participação foi essencial neste trabalho. Em especial, agradeço aos servidores da UFV-CRP que me auxiliaram nas visitas de campo, na busca por dados e informações.

Agradeço a ajuda e compreensão da minha família, sobretudo do Paulo Henrique, que me amparou durante todo o caminho. Foram vários momentos de reflexão, conversas, críticas (construtivas) e ausências (minhas), que contribuíram para o meu crescimento acadêmico e pessoal. A minha mãe, Nelize, que me ensinou a colocar amor em tudo que fazemos, mesmo nos mais simples gestos. Ao meu pai, Paulo, e aos meus sogros, Maria do Carmo e Adelmo, que me substituíram como mãe nos momentos mais tensos de escrita da dissertação. Aos demais familiares e amigos, que mesmo distantes em isolamento social, me ajudaram nos momentos de desabafo e distração.

Agradeço aos colegas de mestrado por suavizarem a caminhada com momentos de trocas, de risadas e aprendizado em conjunto no laboratório PUPA ou na salinha da PPG.au. Tudo fica mais leve em ótimas companhias.

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pela concessão da bolsa de estudos. O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento (001).

"Concedei-nos Senhor, serenidade necessária, para aceitar as coisas que não podemos modificar, coragem para modificar aquelas que podemos e sabedoria para distinguirmos *umas das outras.*" (Reinhold Niebuhr)

RESUMO

SILVA, Aline Pereira da, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, abril de 2021. **Campus Universitário e seus efeitos na dinâmica urbana: o caso de Rio Paranaíba/MG.** Orientadora: Teresa Cristina de Almeida Faria.

Esta pesquisa teve como objetivo analisar a estruturação do espaço intraurbano de pequenas cidades após implantação de um Campus Universitário Federal através da dinâmica imobiliária. Para o estudo de caso foi escolhida a cidade de Rio Paranaíba, Minas Gerais. Dentro do contexto de educação superior, o Governo Brasileiro aprovou, em 2001, o Plano Nacional de Educação, cujas principais metas se basearam na democratização do acesso ao ensino superior e sua interiorização, por meio da criação de novas Universidades Federais e novos campi, implantados, em sua maioria, em cidades de médio e pequeno portes demográficos no interior do território brasileiro. Alguns estudos demonstram que a universidade é um equipamento urbano que estabelece relações dinâmicas com município em que se insere, demandando infraestrutura básica, habitação, comércio, serviços de apoio institucional, mobilidade urbana e acessibilidade, e que, apesar de ser considerado um fator de desenvolvimento econômico, social e tecnológico do município e região, sua implantação pode provocar impactos negativos. Por meio do estudo de caso da cidade de Rio Paranaíba/MG, que acolheu o Campus secundário da Universidade Federal de Viçosa, em 2006, a pesquisa recorreu aos dados dos projetos de loteamento aprovados, de habite-se e alvarás de construção e de funcionamento, entre 2000 e 2019, bem como realizou um levantamento documental dos planos, normas, leis e decretos e entrevistas semiestruturadas, para verificar o papel da gestão municipal em relação ao ordenamento territorial e controle do uso e ocupação do solo urbano. A cidade de Rio Paranaíba apresentou um acelerado processo de produção do espaço urbano vinculado à implantação da UFV-CRP, cujas principais características foram a expressiva expansão da mancha urbana, alteração no uso do solo e o desenvolvimento do comércio local, com o surgimento de novos serviços, em especial aqueles vinculados à construção civil. Com base neste estudo, planos de ações, diretrizes e políticas urbanas poderão ser elaborados com o objetivo de amenizar os impactos negativos e potencializar os efeitos positivos da presença de uma instituição de ensino superior em pequenas cidades.

Palavras-chave: Campus universitário. Espaço intraurbano. Cidade pequena. Dinâmica imobiliária. Rio Paranaíba, MG.

ABSTRACT

SILVA, Aline Pereira da, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, April, 2021. **University Campus and its effects on urban dynamics: the case of Rio Paranaíba, MG.** Adviser: Teresa Cristina de Almeida Faria.

This research aimed to analyze the structuring of the intra-urban space of small towns after the implementation of a Federal University Campus through real estate dynamics. For the case study, the city of Rio Paranaíba, Minas Gerais, was chosen. Within the context of higher education, the Brazilian Government approved, in 2001, the National Education Plan, whose main goals were based on the democratization of access to higher education and its internalization, through the creation of new Federal Universities and new campuses, implemented, mostly in medium and small demographic cities in the interior of the Brazilian territory. Some studies demonstrate that the university is an urban facility that establishes dynamic relationships with the municipality in which it operates, requiring basic infrastructure, housing, commerce, institutional support services, urban mobility and accessibility, and that, despite being considered a development factor economic, social and technological aspects of the municipality and region, its implementation can cause negative impacts. Through the case study of the city of Rio Paranaíba/MG, which hosted the secondary campus of the Federal University of Viçosa, in 2006, the research used data from approved subdivision projects, occupancy permits and construction and operating permits, between 2000 and 2019, as well as carried out a documentary survey of plans, norms, laws and decrees and semi-structured interviews, to verify the role of municipal management in relation to territorial planning and control of the use and occupation of urban land. The city of Rio Paranaíba presented an accelerated process of production of urban space linked to the implementation of the UFV-CRP, whose main characteristics were the expressive expansion of the urban area, change in land use and the development of local commerce, with the emergence of new services, especially those related to civil construction. Based on this study, action plans, guidelines and urban policies can be drawn up with the aim of mitigating the negative impacts and enhancing the positive effects of the presence of a higher education institution in small cities.

Keywords: University campus. Intra-urban space. Small town. Real estate dynamics. Rio Paranaíba, MG.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 — Cidades que possuem Campus da UFV	24
Figura 2 — Campus da Universidade Federal de Viçosa em Rio Paranaíba, MG.....	28
Figura 3 — Principais Distâncias da UFV-CRP I e UFV-CRP II.....	30
Figura 4 — Projeto urbanístico do Campus UFV – CRP II.....	32
Figura 5 — Situação do CRP II em 2019	36
Figura 6 — Mapa de Viçosa, MG, com ênfase nos bairros valorizados pelo mercado imobiliário	53
Figura 7 — Localização do Município de Rio Paranaíba, MG.....	54
Figura 8 — Pivôs centrais perdem espaço para expansão urbana em Rio Paranaíba entre 2000 e 2018.	57
Figura 9 — Avenida Principal e Centro de Rio Paranaíba.....	66
Figura 10 — Localização da média de preço real (m ²) dos lotes em Rio Paranaíba, MG, em 2014 e 2019	69
Figura 11 — Localização da média de preço real (m ²) das casas em Rio Paranaíba, MG, no ano de 2014 e 2019.....	71
Figura 12 — Localização da média de preço real (m ²) dos apartamentos em Rio Paranaíba, no ano de 2014 e 2019.....	72
Figura 13 — Evolução da mancha urbana de Rio Paranaíba/MG.....	77
Figura 14 — Evolução da oferta do setor terciário em Rio Paranaíba-MG	83
Figura 15 — Edificações sem parâmetros urbanísticos em Rio Paranaíba, MG.....	90
Figura 16 — Característica dos passeios em Rio Paranaíba	91
Gráfico 1 — Evolução da Graduação Federal no Brasil	14
Gráfico 2 — Universidades Federais por localização	15
Gráfico 3 — Quantitativo de servidores e estudantes na UFV-CRP.....	34
Gráfico 4 — População de Rio Paranaíba entre 1970 e 2018*	56
Gráfico 5 — Quantitativo de emissões de Alvarás de Construção e Habite-se	62
Gráfico 6 — Quantitativo anual de ligações de água em Rio Paranaíba.....	63
Gráfico 7 — Média do preço real do metro quadrado do lote em Rio Paranaíba	68
Gráfico 8 — Média do preço real do metro quadrado das casas em Rio Paranaíba	70
Gráfico 9 — Média do preço real do metro quadrado dos apartamentos em Rio Paranaíba.....	72

Gráfico 10 — Imóveis registrados no Cadastro Imobiliário do município de Rio Paranaíba	92
Quadro 1 — Característica dos entrevistados.....	17
Quadro 2 — Destinação da Escola Agrotécnica de Rio Paranaíba (1996 a 2005).....	26
Quadro 3 — Principais Etapas da Construção do CRP II	33
Quadro 4 — Movimento cíclico da dinâmica imobiliária.....	40
Quadro 5 — Etapas de valorização imobiliária.....	42
Quadro 6 — Características do mercado imobiliário informal	45
Quadro 7 — Agentes Produtores do espaço urbano de Rio Paranaíba	73
Quadro 8 — Subcategorias das atividades desenvolvidas no setor de serviços e comércio	79

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 — Quantitativo de oferta de lotes entre 2008 e 2017	64
Tabela 2 — Média de preço real (m ²) dos lotes em Rio Paranaíba em 2010 e 2019	65
Tabela 3 — Inscrição dos prestadores de serviços em Rio Paranaíba, por CNPJ e CPF	78
Tabela 4 — Quantitativo anual das empresas cadastradas na PMRP, classificado por subcategorias, no período de 2000 a 2018.....	80
Tabela 5 — Subcategorias de Rio Paranaíba entre 2009 e 2018.....	82
Tabela 6 — Parâmetros urbanísticos dos projetos de loteamento de Rio Paranaíba.....	87
Tabela 7 — Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) de Rio Paranaíba.....	93

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BBT	Biblioteca
CAC-CC	Cooperativa Agrícola de Cotia – Cooperativa Central
CAPES	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior
CCA	Centro de Ciências Agrárias
CEFET	Centro Federal de Educação Tecnológica
CEMIG	Companhia Energética de Minas Gerais
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
CONSU	Conselho Universitário
COPASA	Companhia de Saneamento de Minas Gerais
CPF	Cadastro de Pessoas Físicas
CRP I	Campus Rio Paranaíba I
CRP II	Campus Rio Paranaíba II
DER	Departamento de Edificações e Estradas de Rodagem
EMBRAPA	Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária
ESAV	Escola Superior de Agronomia e Veterinária
FGV	Fundação Getúlio Vargas
FINEP	Financiadora de Estudos e Projetos
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IES	Instituição de Ensino Superior
IGP-DI	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
INEP	Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
LAE	Laboratórios de Ensino
MEC	Ministério da Educação
MG	Estado de Minas Gerais
PADAP	Programa de Assentamento Dirigido do Alto Paranaíba
PDE	Plano de Desenvolvimento da Educação
PMRP	Prefeitura Municipal de Rio Paranaíba
PNE	Plano Nacional de Educação
PVA	Pavilhão de Aulas

REUNI	Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais
RU	Restaurante Universitário
SE	Estado de Sergipe
SEMOBIT	Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Transporte da PMRP
SP	Estado de São Paulo
UFFS	Universidade Federal da Fronteira Sul
UFMG	Universidade Federal de Minas Gerais
UFV	Universidade Federal de Viçosa
UFV-CAF	Universidade Federal de Viçosa, Campus Florestal
UFV-CAV	Universidade Federal de Viçosa, Campus Viçosa
UFV-CRP	Universidade Federal de Viçosa, Campus Rio Paranaíba
UFVJM	Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri
UNIPAC	Universidade Presidente Antônio Carlos
UNIPAMPA	Universidade Federal do Pampa
UREMG	Universidade Rural do Estado de Minas Gerais
URJ	Universidade do Rio de Janeiro
USP	Universidade de São Paulo

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	14
2. A INSTITUIÇÃO “UNIVERSIDADE”	20
2.1. TERMO “CAMPUS UNIVERSITÁRIO”.....	20
2.2. A UNIVERSIDADE NO BRASIL	21
2.3. A UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA - CAMPUS OFICIAL.	22
2.3.1. <i>O Campus Secundário da Universidade Federal de Viçosa em Rio Paranaíba/MG.....</i>	<i>25</i>
3. ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO INTRAURBANO E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA	37
3.1. ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO INTRAURBANO	37
3.2. DINÂMICA IMOBILIÁRIA: CONCEITOS E ARTICULAÇÕES	39
3.3. CARACTERÍSTICAS DA ESTRUTURAÇÃO INTRAURBANA DAS CIDADES PEQUENAS	45
4. DINÂMICA URBANA EM RIO PARANAÍBA, MG.	48
4.1. DINÂMICA URBANA EM CIDADES UNIVERSITÁRIAS: IMPACTOS POSITIVOS E NEGATIVOS	48
4.2. O MUNICÍPIO DE RIO PARANAÍBA, MG.....	54
4.3. DINÂMICA IMOBILIÁRIA EM RIO PARANAÍBA, MG	58
4.3.1. <i>Agentes produtores do espaço urbano de Rio Paranaíba.....</i>	<i>73</i>
4.3.2. <i>Transformações físico-territoriais</i>	<i>75</i>
5. RIO PARANAÍBA, MG E A UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA, MG	84
5.1. GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANOS EM RIO PARANAÍBA/MG	84
5.2. PARCERIA ENTRE PODER PÚBLICO, UFV-CRP E SOCIEDADE CIVIL DE RIO PARANAÍBA/MG.....	95
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	98
REFERÊNCIAS	102
APÊNDICE	109
ANEXO.....	111

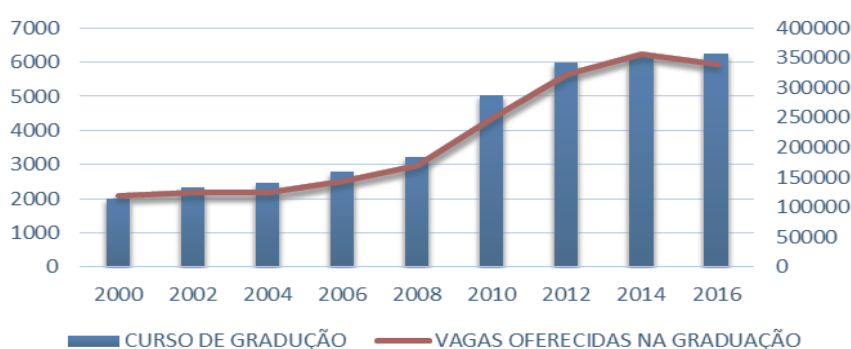
1. INTRODUÇÃO

O sistema educacional brasileiro passou por um período, entre 1998 e 2007, de intenso fomento de ações políticas a fim de desenvolver melhorias nos diversos níveis da educação. Com base na Constituição Federal de 1988, o Plano Nacional de Educação (PNE)¹ abordou, dentre suas prioridades, a ampliação do acesso à educação superior no Brasil (BRASIL, 1998).

Em 2007, o PNE se instrumentalizou por meio do Plano de Desenvolvimento da Educação (PDE)² (BRASIL, 2007a) e do Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI)³ (BRASIL, 2007b) e teve como principais medidas a expansão da oferta de vagas e a ordenação territorial, o que permitiu que ensino de qualidade fosse acessível às regiões mais remotas do país, democratizando o acesso ao ensino superior.

Os resultados obtidos na adoção de tais medidas demonstraram, no período entre 2000 e 2016, uma taxa de crescimento de 212,32% do número de cursos de graduação e um aumento de 181,88% das vagas oferecidas nas instituições públicas federais do país, (Gráfico 1), das quais fazem parte: as universidades; os centros universitários; as faculdades integradas; as faculdades, escolas e institutos, e os centros de educação tecnológica (INEP, 2001-2016).

Gráfico 1 — Evolução da Graduação Federal no Brasil



Fonte: (INEP, 2001 – 2016)
Elaboração da autora

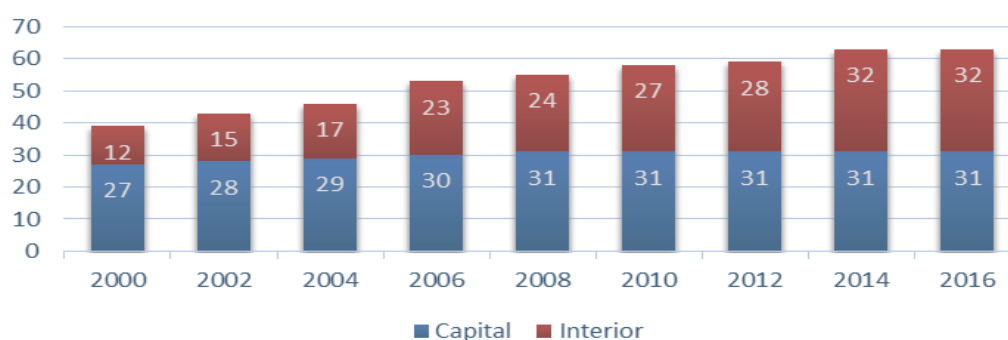
¹ Lei nº10.172 de 9 de janeiro de 2001.

² Decreto nº6.094 de 24 de abril de 2007.

³ Decreto nº6.096 de 24 de abril de 2007.

Para receber e promover os novos cursos e as novas vagas, além da admissão de docentes e de técnicos, foi necessária a promoção da expansão física das instituições. Assim, foram criadas 46 novas instituições de ensino superior (IES) federais, com destaque à universidade com 52,17% de representatividade. Observa-se, no gráfico 2, que o número de universidades federais saltou de 39 para 63 em apenas 16 anos, e 83% das novas instituições se instalaram no interior do país.

Gráfico 2 — Universidades Federais por localização



Fonte: (INEP, 2001 – 2016)
Elaboração da autora

A partir de 2003, com a construção de 173 novos campi no país, o número de municípios atendidos pelas universidades passou de 92 em 2003 para 250 até o final de 2016, com continuidade ao processo de interiorização do ensino superior federal, segundo dados do INEP (2001 a 2016).

Diante desse contexto, surgiram alguns questionamentos sobre qual o impacto da implantação de um Campus universitário federal nas transformações do espaço intraurbano em município de pequeno porte? Qual o papel do Município e da instituição de ensino federal nesse processo?

O estado de Minas Gerais, além de concentrar o maior número de campi, com o total de 30 unidades espalhadas em seu território, possui um dos menores municípios, em termos populacionais, a receber uma instituição de ensino superior público, a exemplo de Rio Paranaíba.

Como estudo de caso para este trabalho, a escolha de Rio Paranaíba, MG baseou-se nos seguintes critérios: ser de pequeno porte demográfico, população de 11.885 habitantes conforme CENSO 2010; economia essencialmente agropecuária e município sem tradição de ensino superior ou técnico, que pudesse evoluir para um campus universitário. Assim,

partiu-se da hipótese que a análise dos efeitos da implantação de um campus universitário, em Rio Paranaíba, pudesse ser realizada de forma mais clara e objetiva, principalmente por não haver outro equipamento urbano de mesmo porte que o campus e que pudesse “competir” com os efeitos vivenciados na cidade.

A história do município foi marcada pela chegada da Universidade Federal de Viçosa – Campus de Rio Paranaíba (UFV-CRP), fundada em 25 de julho de 2006 por meio da Resolução nº08/2006 (UFV, 2006). A instituição de ensino superior foi instalada em antigas edificações desativadas projetadas para abrigar uma escola agrotécnica, localizadas a, aproximadamente, 14 km do centro urbano, e denominada de CRP I. Suas atividades acadêmicas tiveram início no segundo semestre de 2007, com o oferecimento dos cursos de Administração e Agronomia.

Devido às dificuldades de acesso, à infraestrutura deficitária e à ausência de serviços de apoio aos servidores e aos alunos da instituição durante seu primeiro ano de funcionamento, a diretoria do campus decidiu por aproximar suas instalações do centro urbano. No final de 2008, iniciou-se o processo de criação de um novo campus, denominado CRP II, em uma área localizada a 2,5 km da área urbana.

Para este trabalho buscou-se analisar a estruturação do espaço intraurbano de Rio Paranaíba por meio da sua dinâmica imobiliária, após implantação do Campus da Universidade Federal de Viçosa, MG (UFV). Para alcançar esse objetivo, a pesquisa percorreu as seguintes etapas: 1) análise do papel do poder público municipal e da instituição de ensino superior federal durante o processo de criação e implantação da UFV-CRP; 2) análise das transformações físico-territoriais do espaço urbano no período entre 2000 e 2019; e 3) avaliação da correlação entre o planejamento e gestão urbanos do Município e da Instituição de Ensino Superior e os impactos na estruturação do espaço urbano rio-paraibano.

Apesar da criação da UFV-CRP ter ocorrido no ano de 2006, estudos apontam que, no final da década de 90, o município tentou uma parceria com a instituição na criação de um centro de pesquisa. A tentativa não alcançou sucesso, o que será elucidado no capítulo 2, mas esse fato é importante para a definição da temporalidade de análise dos dados, visto que o conhecimento da perspectiva de instalação de uma instituição de ensino no município poderá ter contribuído para antever futuras possibilidades de investimento educacional e econômico.

Portanto, definiu-se a temporalidade de análise entre 2000 e 2019, estabelecendo assim um período anterior (seis anos) e um período posterior (treze anos) à data de criação

da UFV-CRP para análise dos dados e discussão dos possíveis impactos que tiveram reflexos na cidade.

Baseado nos métodos específicos das ciências sociais, esta pesquisa empregou o método monográfico, definido como estudo de caso aprofundado que servirá de base para casos semelhantes (MARCONI; LAKATOS, 2010). De natureza qualitativa e de caráter exploratório, o levantamento de dados foi realizado por pesquisa bibliográfica, documental e observação direta intensiva (FLICK, 2009), no caso de entrevistas semiestruturadas.

Neste estudo, segundo Marconi e Lakatos (2010, p. 179) o uso de entrevistas como técnica de coleta de dados contribuiu para averiguação e descoberta de fatos para complementação dos levantamentos documental e bibliográfico, assim como para investigar planos de ação futuros.

Para a escolha dos entrevistados (Quadro 1), tanto na esfera pública quanto na esfera privada, considerou-se o grau de importância destes no processo de criação do campus e o período de permanência na cidade, com o intuito de coletar informações referentes às percepções sobre as alterações vivenciadas no espaço intraurbano.

Quadro 1 — Característica dos entrevistados

Entrevistado	Cargo / função	Instituição
E1	Servidor Público - Arquiteto (a)	UFV
E2	Servidor Público - Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura	PMRP
E3	Servidor Público - Diretoria Geral	UFV
E4 ⁴	Servidor Público - Arquiteto (a)	UFV
E5	Servidor Público - Diretoria Financeira	UFV
E6	Empresário - serviços topográficos	Privada
E7	Empresário - mercado imobiliário	Privada
E8	Servidor Público - Secretária Municipal de Cultura e Esportes	PMRP
E9	Servidor Público - vice-reitor (a)	UFV
E10	Empresário – mercado imobiliário	Privada

Elaboração da autora

A pesquisa foi desenvolvida em quatro etapas, que ocorreram em momentos distintos e de forma articulada. Primeiramente, realizou-se um levantamento bibliográfico sobre os principais conceitos norteadores do trabalho, como “Universidade”, pequenas cidades, estruturação do espaço intraurbano e dinâmica imobiliária. O aprofundamento desses temas permitiu um embasamento teórico para a discussão e análise do estudo de caso.

⁴ As informações expostas pelo entrevistado E4 foram disponibilizadas em um documento científico desenvolvido pelo próprio entrevistado, assim, optou-se em referenciar este documento ao invés da entrevista.

Na segunda etapa, através de uma pesquisa documental indireta (dissertações, documentos institucionais) e observação direta (entrevistas), analisou-se o diálogo entre poder público municipal e UFV durante o processo de implementação do campus secundário em Rio Paranaíba, cuja finalidade era entender os motivos da escolha da cidade e os principais agentes envolvidos.

A terceira etapa consistiu na análise da expansão urbana e da dinâmica imobiliária no período pré-estabelecido. Frente à inexistência de legislação urbanística municipal, foi realizada uma pesquisa documental e quantitativa, e entrevistas. A pesquisa documental contemplou o levantamento de dados dos projetos de loteamento aprovados nos órgãos municipais e de dados das transações imobiliárias, junto às imobiliárias e corretores locais. Esses dados foram relacionados com uma pesquisa quantitativa do número de habite-se e alvarás de construção, do quantitativo de ligações de fornecimento de água, da oferta de serviços, de comércio, de saúde e de educação analisados anualmente. Desta forma, traçou-se a evolução do perímetro urbano do município e a dinâmica imobiliária da cidade.

Na última etapa, verificou-se o planejamento e a gestão urbanos municipais, no que compete à implementação da legislação urbanística frente ao crescimento e expansão urbanos inerente à implantação da UFV. A pesquisa se pautou em entrevistas e levantamento documental, cujos dados permitiram averiguar se o poder público municipal se preparou para as mudanças decorrentes da chegada da instituição de ensino superior, e os dados de normas, leis, decretos e planos permitiram investigar o papel da gestão municipal neste processo depois da criação do Campus UFV-CRP.

Esta dissertação foi organizada em três capítulos, sendo o capítulo 1 sobre o tema da instituição “Universidade”, com um panorama sobre a origem do termo, o conceito de Campus universitário, e um breve histórico brasileiro até a criação da UFV-CAV, em seu campus sede, para então apresentar o processo de criação da UFV-CRP.

O capítulo 2, intitulado “Estruturação do espaço intraurbano e a dinâmica imobiliária”, traz a temática sob o aspecto do processo de transformação de área rural em área urbana, discute os principais agentes transformadores desse espaço e as articulações da dinâmica imobiliária.

No último capítulo, apresenta-se o objeto do estudo de caso, a cidade de Rio Paranaíba, MG. Discute-se a correlação entre o campus universitário, a cidade, e a dinâmica imobiliária, evidenciando seus aspectos positivos e negativos, com base nas transformações físico-territoriais, na gestão e do planejamento urbanos e a dinâmica imobiliária na cidade de Rio Paranaíba, MG.

Com base neste estudo, planos de ações, diretrizes e políticas urbanas poderão ser elaborados com o objetivo de amenizar os impactos negativos e potencializar os efeitos positivos da presença de uma instituição de ensino superior em um município de pequeno porte, com a finalidade de implementação em outros municípios, que poderão vir a ter instituições de ensino superior instaladas em seu território.

2. A INSTITUIÇÃO “UNIVERSIDADE”

O percurso do desenvolvimento das universidades desde suas origens é pautado por uma série de momentos definidos à medida em que a instituição teve que se adaptar a reconfigurações geopolíticas e responder a mudanças no ensino e na pesquisa, a modismos e à mobilidade. Este processo histórico é infiltrado por conflitos de ideologias, gerados pelo exercício da cidadania e constituindo o laboratório das aplicações de suas próprias aquisições científicas, artísticas e tecnológicas, que produziram ações e reações em seu ambiente específico e nas cidades. (MAHLER, 2015, p. 21)

A trajetória da instituição de ensino superior requer um entendimento complexo de toda uma estrutura política, geográfica, sociológica e educacional, que não cabe levantar neste estudo. Optamos em descrever de forma sucinta sobre as instituições de ensino e sua relação com a área urbana em que se aproxima, no intuito de analisar as transformações urbanas decorrentes dessa relação.

2.1. Termo “*Campus universitário*”.

O termo campus universitário é de origem norte-americana, porém seus princípios foram baseados no college inglês, onde mestres e alunos moravam e estudavam no mesmo edifício, além de espaços destinados a alimentação e ao lazer. Diferentemente dos colleges ingleses, que eram compostos por edifícios isolados que “se integravam a malha urbana e constituíam elementos de seu crescimento”, os campi norte-americanos eram implantados em grandes áreas verdes localizados no campo ou nos limites da cidade, que afastados de agitação citadina, priorizavam a concentração no desenvolvimento da ciência e do conhecimento (PINTO; BUFFA, 2009, p. 34).

Um dos modelos de campus universitário é a land grant college, instituição de ensino superior norte-americana criada pelo Morrill Act, de 1862, que propunha a criação de universidades estatais em terrenos federais afastados das cidades, onde o ensino agrícola deveria ligar a teoria e a prática por meio da pesquisa e da extensão rural. A land grant college se configurou como o ponto de partida para a universidade democrática e o modelo predominante de campus norte-americano (BELLET; GANAU, 2000).

Ademais, segundo Turner (1995 apud MAHLER, 2015, p. 81), dentro do contexto de colonização norte-americana, os primeiros campi universitários foram assim instalados como estratégia de desenvolvimento regional, que visava à consolidação de pequenos núcleos urbanos e que reunissem em um território específico, todas as instalações da nova instituição de ensino superior.

Esse modelo de campus universitário norte-americano se difundiu para outros países, inclusive o Brasil, como exemplo da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), em 1928, da Universidade de São Paulo (USP), em 1954, da UFV, federalizada em 1969, e que reproduziu, em 2006, o mesmo modelo em seu Campus secundário, localizado em Rio Paranaíba (UFV-CRP).

2.2. A universidade no Brasil

A história da criação da Universidade no Brasil foi marcada por vários movimentos de luta por sua autonomia e, durante sua trajetória, a instituição sofreu principais influências ideológicas e organizacionais dos modelos euro-norte-americano. Segundo Cunha (1988 apud BRITO; CUNHA, 2014), nas primeiras décadas do século XX, as primeiras universidades no país seguiram o modelo francês de ensino superior, focado na formação profissionalizante liberal. Já a partir da década de 1930, o pensamento científico foi a inspiração de algumas instituições, segundo o modelo alemão do “livre pensar”. E por último, o modelo norte-americano prevaleceu, principalmente depois da década de 1960, cuja finalidade foi formar profissionais para atender ao mercado.

O ensino superior no Brasil começou com a chegada da família real, no início do século XIX, quando a Companhia de Jesus passou a ministrar o curso de Teologia para formar os futuros religiosos da colônia (PINTO; BUFFA, 2009). A partir de 1808, foram criadas as Escolas Superiores de caráter profissionalizante, que iriam formar, posteriormente, algumas das universidades do país (BRITO; CUNHA, 2014; FÁVERO, 2006).

Em 1920, foi criada a primeira universidade oficial brasileira, a Universidade do Rio de Janeiro (URJ), composta pela junção das Escolas Superiores tradicionais de Direito, Engenharia e Medicina (BRITO; CUNHA, 2014). Cada Escola Superior funcionava em prédios isolados dentro da malha urbana, o que contribuiu para que cada escola conservasse suas características originais e não houvesse a integração da instituição como uma universidade (FÁVERO, 2006; PINTO; BUFFA, 2009). Neste período, a Universidade do Rio de Janeiro serviu de modelo para as demais universidades do país, ou seja, elas foram criadas a partir da junção de Escolas Superiores ou Faculdades já existentes, o que dificultava sua unidade organizacional.

Entre as décadas de 1930 e 1960, surgiram várias tentativas de modernizar o ensino superior brasileiro, cuja principal finalidade foi promover o crescimento científico e político no país, baseada no “livre pensar” do modelo alemão de instituição (BRITO; CUNHA, 2014).

Porém, para alcançar esta modernização, seria necessária uma reestruturação interna da universidade, visto que a forma com que esta foi criada, pela justaposição de Escolas Superiores e/ou Faculdades pré-existentes, conservava a base tradicional de ensino, o que não contribuía para o desenvolvimento e inovação, tão almejados no contexto educacional brasileiro.

Esta característica de organização predominou até a Reforma Universitária de 1968⁵, quando as instituições, agora estruturadas em departamentos, começaram a dar **preferência** para o modelo norte-americano, tanto no aspecto de organização educacional, quanto na organização física das universidades brasileiras. com a criação de **campus universitários**⁶ (PINTO; BUFFA, 2009; grifo da autora).

Antes da Reforma Universitária de 1968, esse modelo de ensino superior norte-americano já se fazia presente no Brasil e na América Latina, em cidades como o Rio de Janeiro, Cidade do México e Caracas. Como aponta SEGAWA (1999, p.46), os campi universitários “constituíram intervenções de ocupação de vazios ainda não urbanos numa escala sem precedentes, organizando vetores de expansão para as cidades”, o que o caracterizou não somente como modelo educacional, mas também como modelo político ideológico a ser seguido.

2.3. A Universidade Federal de Viçosa - Campus Oficial.

A UFV originou-se da Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV), instituída em 1922⁷. Sua história foi marcada por dois momentos de grande expansão física e institucional, sendo o primeiro momento na década de 60, ainda como Universidade Rural do Estado de Minas Gerais (UREMG), e o segundo momento, início do ano 2000, quando

⁵ Lei nº 5.540 de 28 de novembro de 1968. Fixa normas de organização e funcionamento do ensino superior e sua articulação com a escola média, e dá outras providências. Fonte: www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1960-1969/lei-5540-28-novembro-1968-359201-publicacaooriginal-1-pl.html

⁶ Vale ressaltar aqui a diferença entre os termos cidade universitária e campus universitário. Cidade universitária é considerada, segundo PINTO e BUFFA (2009), uma “região delimitada, autônoma, regidas pelas regras acadêmicas, inicialmente situada nos arredores de grandes cidades” e que proporciona todos os serviços necessários para o bom funcionamento da instituição, além do ensino e da pesquisa, espaços destinados à habitação, alimentação, equipamentos de saúde, de cultura, de lazer, sendo autossuficientes. O que não acontece com as instituições de ensino superior do país. O termo mais adequado é de campus universitário, pois apesar de estar implantado em área delimitada, em alguns casos fora da malha urbana, é dependente da infraestrutura e dos serviços da cidade.

⁷ A data correta de criação da ESAV é 06 de setembro de 1920, cuja Lei nº 761 autoriza a criação da instituição. Porém, ela só foi instalada em Viçosa, MG, no Decreto nº 6.503 de 30 de março de 1922 (MUNIZ, 2017).

foram criados seus dois campi fora da sede: UFV-CAF - campus de Florestal, MG e UFV-CRP, campus de Rio Paranaíba, MG.

O campus oficial da UFV tem sua origem na ESAV, instituída durante a década de 1920 por Arthur da Silva Bernardes⁸, presidente do Estado de Minas Gerais (1918-1922), que optou por implantar a instituição no município de Viçosa, MG. Somado ao fato de Arthur Bernardes ser viçosense, a escolha se baseou na localização central da Zona da Mata mineira, pelo clima agradável, pela existência de uma ferrovia e por possuir terras adequadas aos experimentos agrícolas (ROLFS apud SILVA, 2017, p.96).

Segundo MUNIZ (2017, p. 38), o aspecto político foi importante para essa tomada de decisão, visto que o Estado de Minas Gerais sofria uma crise do cultivo de café, principal produto agrícola no período. Portanto, a implantação da ESAV, em Viçosa, foi uma estratégia de desenvolvimento econômico na região. Ainda conforme relato da autora, no Brasil, “a ESAV foi a primeira instituição a romper com o modelo de ensino superior dominante, europeu e bacharelesco, que prevalecia nos estabelecimentos de ensino da época” (AZEVEDO, 2005, apud MUNIZ, 2017, p. 40).

A nova instituição seguiu o modelo norte-americano de Campus Universitário, precisamente o do Land Grant Colleges. As principais características desta instituição pautavam-se em: a) ensino e pesquisa ministrados de maneira aplicada, voltados principalmente para a agricultura; b) o Campus ser implantado fora dos limites da malha urbana; c) serem autossuficientes, e d) permitir maior integração com a natureza (SILVA, 2017). Essa influência do modelo norte-americano foi intermediado pela atuação do professor da Universidade da Flórida, Peter Henry Rolfs, convidado por Arthur Bernardes a organizar e dirigir a ESAV (UFV, [s.d.]).

Em 1948, a ESAV se tornou UREMG, resultado da junção das Escolas Superiores de Agricultura, de Veterinária, de Ciências Domésticas, e também pela “Escola de Especialização (Pós-Graduação), pelo Serviço de Experimentação e Pesquisa e pelo Serviço de Extensão” (UFV, [s.d.]), que formariam a tríade: ensino, pesquisa e extensão.

No final dos anos 50, a UREMG firmou um convênio com a University of Purdue, Estados Unidos, cujo principal objetivo era promover a modernização das atividades agrícolas no Estado de Minas Gerais (MUNIZ, 2017). Neste contexto, a UREMG passou por

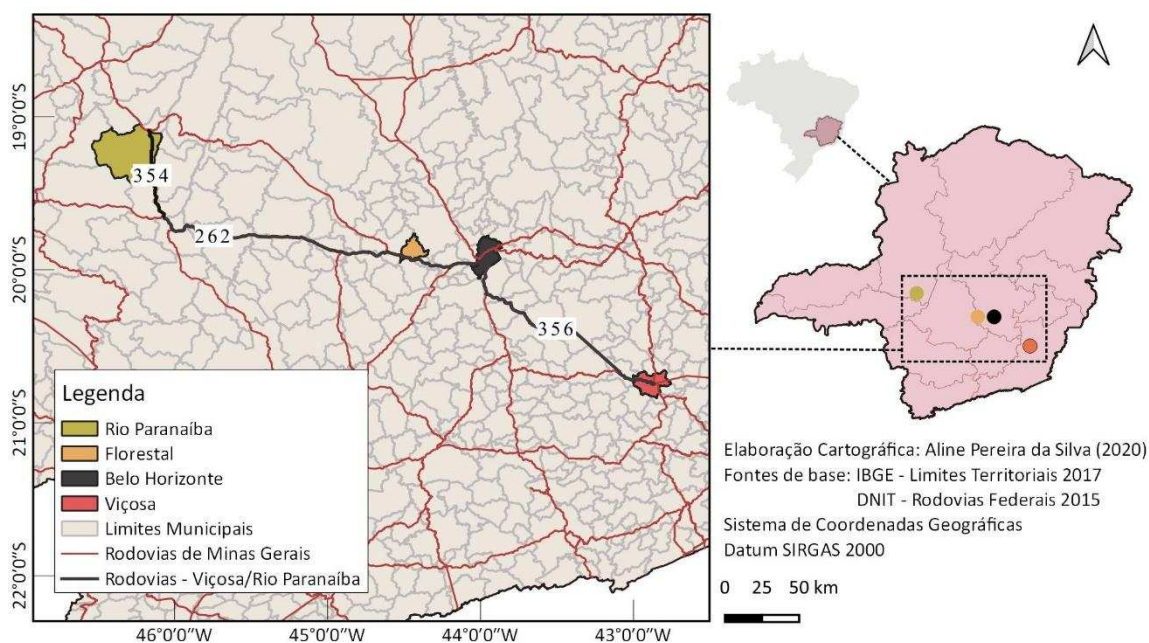
⁸ Arthur da Silva Bernardes foi um brasileiro, mineiro, nascido em Viçosa, MG, em 8 de agosto de 1875. Formado em Direito, exerceu cargo como Presidente de Minas Gerais entre 1917 e 1922, e foi Presidente do Brasil entre 1922 e 1926. Morreu aos 79 anos no Rio de Janeiro. Fonte: <http://www.personagens.ufv.br/?area=arthurBernardes>.

um grande período de expansão, quando várias edificações foram construídas, como: alojamentos feminino e da pós, Biblioteca Central, Instituto de Tecnologia de Alimentos, Prédio de Laticínios, Prédio da Biologia, centro esportivo, aviários, silos, sistema de abastecimento de água, entre outras.

Devido às dificuldades financeiras enfrentadas pelo Governo de Minas Gerais, durante a década de 60, e por não conseguir mais arcar com as despesas da instituição, a UREMG se federalizou mediante Decreto de Lei nº 570/1969, e passou a se chamar Universidade Federal de Viçosa.

O segundo momento de grande expansão da UFV ocorreu após a publicação do Plano Nacional de Educação (2001), que previa, entre suas metas, a democratização e interiorização do ensino superior federal. A UFV promoveu o aumento do número de cursos e de vagas, contratou novos servidores, expandiu sua estrutura física e ainda contou com a criação de mais dois campi localizados na cidade de Florestal/MG (UFV-CAF) e na cidade de Rio Paranaíba/MG (UFV-CRP), ambos instituídos em 2006 (Figura 1).

Figura 1 — Cidades que possuem Campus da UFV



Elaboração da autora

Com quase cinquenta anos de federalização, o campus oficial da UFV contava, em 2017, com uma área de 2.353,94 ha e 431.001,94 m² de área construída. Essa estrutura abrigava cinquenta e seis cursos de graduação, quarenta e seis de pós-graduação a nível mestrado e trinta a nível doutorado, quinze mil e quinhentos e sessenta e nove alunos dos

diversos níveis (ensino médio, técnico, graduação e pós-graduação) e três mil e vinte e três servidores (docentes e técnicos administrativos).

Esse crescimento institucional não ocorreu de forma isolada. A evolução da UFV se fez sentir no município de Viçosa, cujas significativas transformações serão abordadas no capítulo três.

2.3.1. O Campus Secundário da Universidade Federal de Viçosa em Rio Paranaíba/MG.

Nesta etapa, cuja finalidade foi compreender os motivos da escolha da cidade de Rio Paranaíba e os principais agentes envolvidos no processo de implementação do Campus Secundário da UFV, foi realizada uma pesquisa documental indireta com base em dissertações e documentos institucionais, e em observação direta (entrevistas) com cinco servidores da instituição, dois membros do poder municipal e um representante da sociedade rio-paraibana. A escolha dos entrevistados baseou-se no grau de importância e representatividade no processo como um todo.

Oficialmente instituído em 25 de julho de 2006, pela Resolução nº 08/2006 do Conselho Universitário (CONSU) da UFV (UFV, 2006), o Campus Secundário da UFV, localizado em Rio Paranaíba, MG (UFV-CRP), dispõe de uma história que começou na década de 1990 e foi marcada pela participação de atores políticos e sociais fundamentais para a institucionalização do Campus I (CRP I), em 2006, e o processo de construção do Campus II (CRP II)⁹, a partir do final de 2008.

Conforme descrito por Silva (2018), o limiar dessa história ocorreu em 1991, quando o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) firmou um contrato com a Prefeitura Municipal de Rio Paranaíba (PMRP) de cessão gratuita de uma área rural remanescente do Programa de Assentamento Dirigido do Alto Paranaíba (PADAP)¹⁰ para a implantação de uma escola agrotécnica, cujo projeto foi vislumbrado pelo prefeito Jaime Silva¹¹ em seu segundo mandato.

⁹ Utilizar-se-á a sigla UFV-CRP para o Campus Secundário da Universidade Federal de Viçosa, localizado em Rio Paranaíba, e as siglas CRP I, para o Campus I e CRP II, para o Campus II.

¹⁰ O Programa de Assentamento Dirigido do Alto Paranaíba foi criado em 1973 com o objetivo de implantar uma agricultura empresarial com técnicas modernas, aplicadas pelos agros produtores advindos de São Paulo, Rio Grande do Sul e Paraná, transformando as terras rio-paraibanas, até então estéreis, em terras produtivas. Esse projeto abrangia os municípios de Rio Paranaíba, São Gotardo e Campos Alto (SANTOS et al., 2013; VARGAS, 2008).

¹¹ O Senhor Jaime Silva exerceu quatro mandatos na Administração Pública de Rio Paranaíba, sendo o primeiro entre 1977 e 1983, o segundo entre 1988 e 1993, o terceiro em 2004 para finalizar o mandato de João

A Prefeitura realizou as obras de infraestrutura e das edificações da escola, mas infelizmente não conseguiu verbas suficientes para mantê-la em funcionamento, levando a sua inatividade (SILVA, 2018). Durante alguns anos, a área foi alvo de inúmeros acontecimentos e propostas (Quadro 2):

Quadro 2 — Destinação da Escola Agrotécnica de Rio Paranaíba (1996 a 2005)



Fonte: SILVA, 2017; SILVA, 2018
Elaboração da autora

Nota-se que os representantes políticos municipais pretendiam, durante mais de uma década, instalar uma instituição de ensino tecnológico ou superior na área em questão, mas sem muito sucesso, e que a UFV já havia sido pretendida¹². O que mudou o rumo da história foi a obstinação da Prefeitura de Rio Paranaíba e do apoio das instâncias, estadual e federal, no processo.

Em 2005, em seu quarto mandato como prefeito de Rio Paranaíba, Jaime Silva buscou uma destinação da área junto ao chefe da Divisão de Obtenção de Terras do INCRA-MG, Nilton Alves de Oliveira¹³ (UFV, 2010), que além de ser rio-paraibano, mantinha estreita relação com a UFV. Na reunião, Nilton de Oliveira sugeriu que a área fosse doada para a UFV com a finalidade de abrigar um centro de pesquisa, haja visto que o Centro de Ciências Agrárias da instituição (CCA-UFV) já desenvolvia pesquisas na região do Alto Paranaíba. Essa sugestão muito agradou Jaime Silva, que já havia pleiteado essa ideia em 1999 (SILVA, 2018).

Gutembergue de Castro (por decisão judicial) e o último mandato entre 2005 e 2008 (VARGAS, 2008).

¹² Segundo descrito por SILVA (2018, p.121), em 1999, uma comissão, organizada pelo Centro de Ciências Agrárias, analisou a possibilidade de criação de um Centro de Pesquisa em Rio Paranaíba (Processo nº2556/99). Porém, a comissão, julgando que a área cedida seria insuficiente, apresentou uma contraproposta para o INCRA, não obtendo retorno.

¹³ Nilton Alves de Oliveira nasceu em área rural de Rio Paranaíba, MG, é agrônomo formado pela UFV em 1984, foi presidente da Diretoria Central de Estudantes e membro do Conselho Universitário da UFV.

Após essa conversa, as duas partes interessadas apresentaram a proposta à reitoria da UFV, em reunião realizada em março de 2005 (SILVA, 2017). Esse encontro reuniu as esferas municipal, regional e federal e efetivamente deu início ao processo de criação do campus UFV-CRP.

Foram inúmeros encontros entre Jaime Silva, Nilton de Oliveira e servidores da UFV com o propósito de alinhar e viabilizar a implantação do projeto. Porém, esses encontros não foram suficientes para se chegar a uma resolução, então Jaime Silva e Nilton de Oliveira constataram que era preciso diligenciar a instância federal se quisessem concretizar esse sonho. Assim, o ano de 2006 registrou vários momentos importantes para o processo de criação do novo campus.

Em fevereiro, o prefeito e o superintendente do INCRA se reuniram com o então vice-presidente da República, José de Alencar Gomes da Silva¹⁴. Na reunião foi apresentada a proposta e manifestado o desejo de implantação do campus secundário da UFV nas antigas instalações pertencentes ao INCRA. Também estavam presentes o senador por Minas Gerais, Aelton Freitas, e o Secretário de Ensino Superior do Ministério da Educação, Professor Nelson Maculan (SILVA, 2018).

Dessa reunião resultou um aporte político e financeiro que impulsionou o processo de criação da UFV-CRP, antes mesmo de uma resolução por parte da instituição. Conforme descrito por Silva (2018), em abril do mesmo ano foi publicado no Diário Oficial da União a liberação do concurso público para provimento de dezoito vagas para professores e dez técnicos administrativos para compor o quadro de servidores do novo Campus.

Esses acontecimentos pressionaram a UFV, que decidiu realizar uma visita de estudo de viabilidade técnico-acadêmica. Neste dia, estavam presentes o vice-reitor da UFV, Cláudio Furtado Soares, o professor Liovando Marciano, membros do CONSU e cerca de 200 pessoas locais (SILVA, 2017), entre representantes políticos e sociais, cujo o interesse em atrair a nova instituição de ensino superior federal foi o destaque do encontro.

Apesar do vice-reitor, Cláudio Furtado, em resposta ao Jornal Gazeta Regional, mencionar que muitos fatores deveriam ser levados em conta, como:

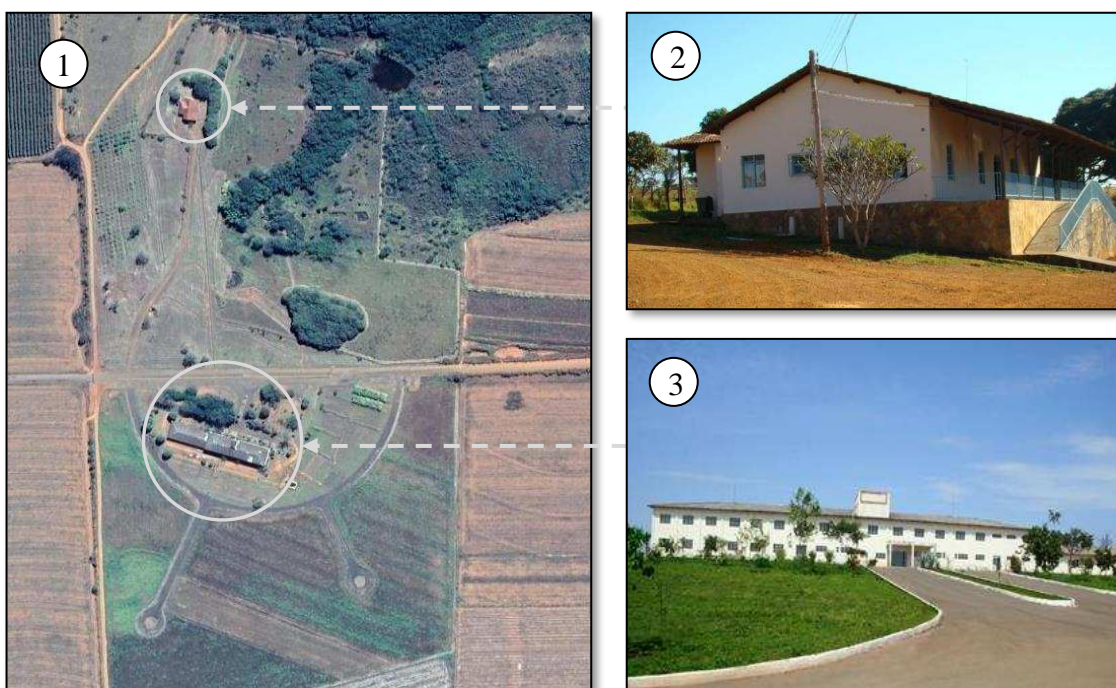
Saber o que o município e a região têm a oferecer em termos de qualidade de vida para os estudantes que vão vir de todos os Estados do Brasil e aqui vão permanecer durante a conclusão de seus estudos. A infraestrutura hoteleira, restaurantes populares, lazer, entretenimento, ou seja, não é tão simples assim (SILVA, 2018, p. 109).

¹⁴ Doutor Honoris Causa concedido pela UFV em 29 de dezembro de 2002 (UFV, 2002)

A UFV se viu compelida a deliberar, e após o parecer realizado pela comissão, o CONSU aprovou a criação da UFV-CRP pela Resolução nº08/2006 em 25 de julho de 2006. Na mesma ocasião, foi nomeado o primeiro Diretor Geral do Campus, o professor Liovando Marciano da Costa, que permaneceu no cargo até 2008, sendo substituído pelo professor Luciano Baião Vieira (UFV, 2010).

Em setembro de 2007, segundo dados do Relatório UFV (UFV, 2008), o Campus entrou em funcionamento com o total de cento e trinta e três discentes e vinte e oito servidores para lecionarem as aulas da primeira turma dos cursos de Agronomia e Administração, cursos escolhidos por sua importância e relevância para o município e região.

Figura 2 — Campus da Universidade Federal de Viçosa em Rio Paranaíba, MG



Legenda:

- 1) Imagem Aérea da UFV-CRP em Rio Paranaíba, MG
- 2) Casa Sede
- 3) Prédio Escola

Fonte:

- 1) Google Maps. Imagens ©2020 CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2020
 - 2 e 3) UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA, 2010. Data: 26/08/2009
- Elaboração da autora

A estrutura do Campus era composta por duas edificações, o Prédio Escola (3.200 m²) e a Casa Sede (300 m²) dentro de uma área total de 62,5 ha (Figura 2). Conforme descrito no histórico da UFV-CRP (UFV, 2010), no Prédio Escola se concentravam as atividades acadêmicas como: salas de aula, auditórios, laboratórios, gabinetes dos professores, biblioteca, registro escolar, seção de gestão de pessoas, central de processamento de dados,

coordenação de cursos e salas para técnicos, além de um espaço de convivência, onde funcionava uma cantina e uma copiadora (empresa terceirizada). Na Casa Sede funcionava o Centro Administrativo da instituição, composto pela Diretoria do Campus, a Secretaria Executiva, a Seção Financeira, a Seção de Patrimônio, Materiais e Almoxarifado.

Porém, durante o primeiro ano de funcionamento, a UFV-CRP apresentou vários problemas decorrentes de falta de infraestrutura: “faltavam locais de alimentação, a concessão de energia era deficiente, água insalubre e [...] dificuldade de transporte tanto de servidores quanto de alunos [...] da cidade para o Campus” e vice-versa (SILVA, 2017, p. 121). Conforme descritos por alguns servidores da instituição, as instalações do Campus eram precárias e carentes de serviços de apoio aos funcionários e alunos que se sentiam isolados e desamparados, tendo que recorrer sempre ao centro urbano de Rio Paranaíba em qualquer necessidade.

Uma das premissas para o bom funcionamento da instituição (UFV-CRP), localizada a aproximadamente 14 km de distância do centro urbano de Rio Paranaíba (Figura 3), era a contrapartida da Prefeitura em disponibilizar o transporte público. Contudo, conforme descrito por E5¹⁵, o transporte público oferecido apresentava péssimas condições, o que dificultava a mobilidade urbana até a instituição:

ônibus todos muito velhos na época, poucos ônibus, ônibus saía daqui com oitenta, cem meninos de uma vez, algumas vezes a polícia parava o ônibus na rodovia, descia os meninos tudo, o ônibus ficava apreendido, tinha que os meninos ir andando tudo pelo asfalto a fora, pediam carona, e isso aconteceu muitas vezes (E5).

Ainda segundo E5, o ônibus foi apreendido pelo Departamento de Edificações e Estradas de Rodagem (DER), que já sabiam que o mesmo transitava em precárias condições e com excesso de passageiros.

Somado a isso, em agosto de 2008, a instituição abriu mais dois cursos de graduação, Ciência de Alimentos e Sistemas de Informação, totalizando trezentos e trinta e um alunos (UFV, 2008). Tendo em vista a previsão de inserção de mais seis cursos até o ano de 2010, a estimativa de crescimento iria agravar os problemas decorrentes da insuficiência de infraestrutura básica e de mobilidade urbana.

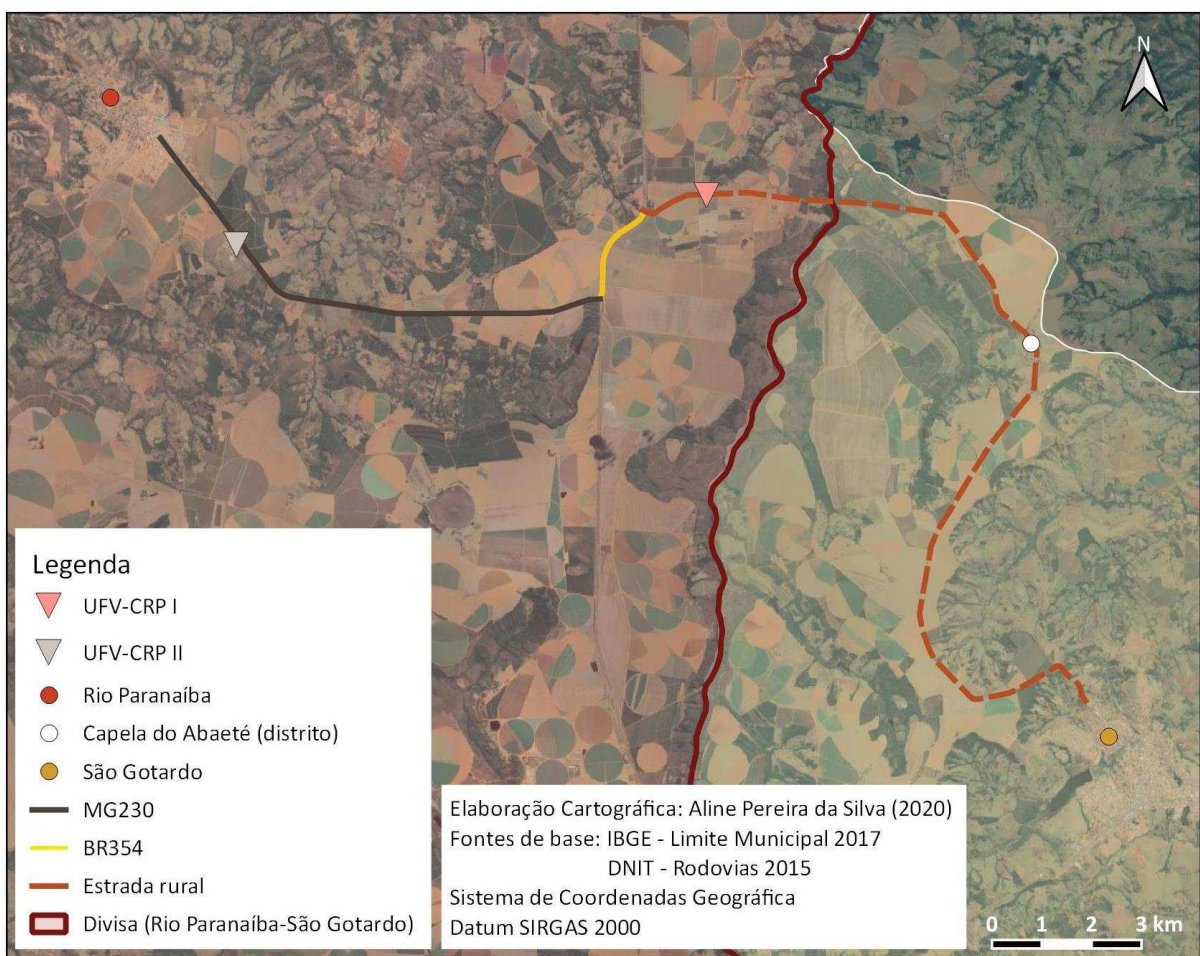
Diante desse cenário, no final de 2008, o recém nomeado diretor geral do Campus, professor Luciano Baião Vieira, motivado pela impossibilidade de permanência nas instalações da antiga escola agrotécnica, acatou a ideia sugerida de mudança de local do

¹⁵ Entrevista concedida em 05/02/2020 por um servidor da instituição de ensino superior.

Campus, em meio a uma conversa informal com alguns membros da comunidade local (AGUIAR, 2017).

Uma outra questão também incomodava os rio-paraibanos, segundo servidor entrevistado: a UFV-CRP era mais próxima geograficamente da cidade vizinha, São Gotardo (Figura 3), e o município já demonstrava interesse em promover melhorias na estrada que ligava a instituição ao município, o que representava uma “ameaça” ao progresso tão almejado para Rio Paranaíba.

Figura 3 — Principais Distâncias da UFV-CRP I e UFV-CRP II



Elaboração da autora

A partir de então, Luciano Baião buscou parcerias para realizar a transferência do campus, que contou com a participação ativa de toda a comunidade rio-paraibana. Se a criação da UFV-CRP contou com a participação ativa de atores locais, como Jaime Silva e

Nilton Alves, além de agentes políticos estaduais e federais, a aproximação do Campus com a cidade foi a maior mobilização popular da história do município (informação verbal)¹⁶.

Após inúmeras reuniões e estudos técnicos, decidiu-se que o terreno mais favorável para a instalação do Campus (denominado de CRP II), seria de propriedade do Sr. Kotaro Okuyama, por apresentar uma área de 20 ha, estar cercado por terrenos passíveis de serem incorporados a instituição, e principalmente por estar localizado a aproximadamente 2,5 km do centro urbano (Figura 3).

Contudo, o terreno custava R\$600.000,00 (seiscentos mil reais) e a UFV não possuía tal soma (SILVA, 2017). Como narrado por Aguiar (2017), o mês de dezembro de 2008 apresentou uma meta quase impossível:

ainda naquele mês, deveríamos conseguir o dinheiro para comprar o terreno, convencer o proprietário a vendê-lo, cancelar a licitação, o CONSU deveria aprovar o feito e abrir nova licitação para ser aprovado o novo local do Campus (AGUIAR, 2017).

Logo, o Sr. José Hiroity Okuyama, representante legal do Sr. Kotaro Okuyama, doou a quantia de R\$200.000,00¹⁷. Um valor equivalente foi cedido pela PMRP. A Câmara Municipal de Rio Paranaíba doou um terreno e um automóvel que foram a leilão, e a comunidade se engajou na luta para arrecadar o montante de R\$ 223.151,74, conforme descrito por Silva (2017).

Deste modo, pode-se afirmar que a compra dos primeiros 20 ha do CRP II contou com uma participação social significativa, e consequente aceitação da instituição na cidade. Este marco na história de Rio Paranaíba foi eternizado em monumento erguido na entrada do Campus II, onde uma placa homenageia os mais de 700 nomes dos participantes.

A partir da compra do terreno, ocorrida em 29 de dezembro de 2008 (SILVA, 2017), o CRP II passou pelo processo de elaboração de projeto urbanístico, idealizado pelo servidor da instituição e arquiteto Ernani de Souza Mendes, e dos projetos arquitetônicos de suas instalações, elaborados pela Comissão de Espaço Físico da UFV em parceria com a PMRP.

O projeto urbanístico “piloto” foi idealizado para uma extensão territorial de aproximadamente 188 ha (UFV, 2010), pois levava em consideração a previsão de expansão

¹⁶ Informação obtida por Lino Gaspar de Rocha Aguiar em entrevista realizada em Rio Paranaíba, MG, em 06 de fevereiro de 2020. Durante a entrevista, Lino Gaspar disponibilizou o discurso solene de formatura de março de 2017 na UFV-CRP, do qual foi paraninfo. Discurso disponível em: https://drive.google.com/file/d/10ltHaiSB0MCCQiyCAGFqWgTkVhG9fUH_/view. Acesso em: 20 jan. 2020.

¹⁷ Vale ressaltar que o terreno de 20 ha, doado para a instituição de ensino superior, é parte de uma gleba pertencente ao Sr. Kotaro Okuyama, que se localiza entre a UFV-CRP II e o centro urbano.

da instituição. Porém, essa extensão diminuiu para 147 ha em razão do recurso liberado pelo MEC, em julho de 2010, não ter sido suficiente para a compra de todos os terrenos.

O projeto urbanístico do novo campus levou em consideração alguns parâmetros definidos no Plano de Desenvolvimento Físico e Ambiental (PDFA) da UFV, mencionados pelo entrevistado E1, como: interação social no campus (facilidade de acesso entre as atividades de ensino, pesquisa e extensão); presença de áreas verdes entre as edificações que atenuam a poluição sonora, permitem ventilação e iluminação nas mesmas; zoneamento das áreas administrativas, educacionais e de lazer; opção de transporte alternativo, com a presença de ciclovias; e a utilização conceitual dos pivôs centrais que marcam a paisagem de Rio Paranaíba (Figura 4).

Figura 4 — Projeto urbanístico do Campus UFV – CRP II



Fonte: (UFV, 2009)
Adequação da autora

A construção do CRP II não aguardou a resolução de compra da área total prevista em projeto. Suas obras se iniciaram no ano de 2009, na área oficial de 20 ha, e as principais etapas e agentes desse processo podem ser analisados no Quadro 3.

Observa-se que proximidade do Campus secundário da UFV ao centro urbano de Rio Paranaíba ocorreu por iniciativa da sociedade civil, lembrando que a compra do terreno foi efetivada em parceria com a instancia municipal (Prefeitura e Câmara), e o processo de

construção ficou a cargo da esfera federal (UFV e MEC) e da esfera municipal, por meio de parceria com a PMRP.

Quadro 3 — Principais Etapas da Construção do CRP II

DATA	ETAPA	AGENTE (S)
Dez 2008	Compra dos primeiros 20 ha do CRP II (valor de R\$600.000,00). Aprovado projeto do prédio de Laboratórios de Pesquisa (Financiadora de Estudos e Projetos - FINEP) ¹⁸ .	Sociedade civil, PMRP e Câmara Municipal
2009	Elaboração dos projetos: 1) Urbanístico (Campus); 2) Arquitetônico (Edificações).	UFV UFV e PMRP
Abr 2009	Início das obras do prédio de Laboratórios de Pesquisa – 1ª etapa ¹⁹ .	Açomont Construções e Montagens em aço
Jun 2009	Início das obras do prédio da Biblioteca.	João de Barro Construtora Ltda
Abr 2010	Início da obra do Pavilhão de Aulas (PVA).	João de Barro Construtora Ltda
Jul 2010	Compra dos demais terrenos do CRP II.	MEC - UFV
Jul 2011	Inauguração da BBT (as atividades acadêmicas são divididas entre os dois campi).	
Fev 2012	Pavimentação da Avenida Universitária – via de acesso do centro urbano ao CRP II.	PMRP
Jun 2013	Inauguração do PVA e das Quatro Pilastras.	
Jul 2014	Pavimentação parcial do CPR II.	
Fev 2017	Início da obra do Prédio de Laboratórios de Ensino (LAE). Início da obra do Restaurante Universitário (RU) - Etapa 1. Continuação da obra do RU - Etapa 2.	Alcance Engenharia Premo Construtora Ltda Sigma Engenharia Ltda
Mai 2017	Inauguração do RU e cercamento da área do campus	
Abr 2019	Inauguração do LAE.	

Fonte:(SILVA, 2017; UFV, 2019)
Elaboração da autora

Quanto ao aspecto institucional, o crescimento da UFV-CRP se concentrou nos primeiros anos de seu funcionamento. A instituição começou suas atividades, em 2007, com os cursos de Agronomia e Administração, e em 2011, a instituição oferecia dez cursos: Agronomia, Administração, Ciências de Alimentos, Ciências Biológicas, Nutrição, Engenharia de Produção, Engenharia Civil, Química, Sistema de Informação e Ciências Contábeis, cursos que se mantêm até 2019. Esse aumento da oferta de cursos foi

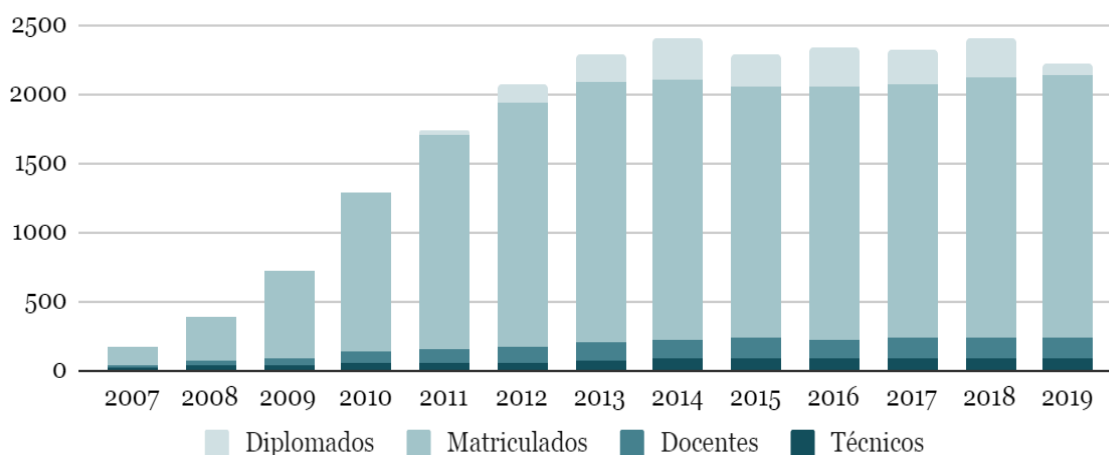
¹⁸ O projeto do prédio de Laboratórios de Pesquisa foi financiado pela FINEP e aprovado para ser construído no CRP I, porém com a proposta de construção do Campus em área mais próxima ao centro urbano de Rio Paranaíba, o projeto foi adaptado para ser implementado no CRP II

¹⁹ A obra do prédio de Laboratórios de Pesquisa passou por várias intercorrências e adaptações, o que provocou o atraso em sua entrega e inauguração (SILVA, 2017). O prédio ainda não tinha sido inaugurado até mês de dezembro de 2020.

acompanhado pela admissão de novos estudantes e servidores na instituição, que se apoiaram diretamente nos serviços oferecidos pela cidade.

De acordo com o Gráfico 3, pode-se descrever três fases no quantitativo de alunos e servidores da instituição. Na primeira fase, de 2007 a 2011, observa-se que o total do número de alunos e de servidores experimentou um crescimento superior a 1000%, ou seja, em 2007, 161 pessoas, entre alunos e servidores, utilizavam o Campus, e em 2011, esse total passou para 1697 pessoas. A segunda fase, de 2011²⁰ a 2013, demonstra um crescimento menos acelerado, seguido da terceira fase, de 2014 a 2019, quando a instituição alcançou um número que se mantém relativamente estável.

Gráfico 3 — Quantitativo de servidores e estudantes na UFV-CRP



Fonte: UFV, 2020
Elaboração da autora

Até 2011, fase de maior crescimento da instituição, a atividade acadêmica se concentrava no CRP I, o que se mostrou um desafio para todos, em razão das limitações já descritas anteriormente. Porém, conforme descrito no Quadro 3, em julho de 2011, o CRP II começou suas atividades acadêmicas, quando sua primeira edificação foi inaugurada, a Biblioteca (BBT)²¹. A mesma teve que se adequar para abrigar também “salas de aula, gabinetes de professores, salas administrativas, salas de atendimento do Setor Biopsicossocial[...], além de outros serviços como a reprografia e o registro escolar” (SILVA, 2017, p. 151). Essa decisão foi necessária para dividir as atividades entre os dois campi, desafogando o CRP I, mesmo que durante os primeiros anos do CRP II, servidores e alunos

²⁰ Em 2011, a UFV-CRP formou sua primeira turma e neste mesmo ano foi criado o primeiro curso de pós-graduação stricto-senso em Agronomia.

²¹ O CRP II também é conhecido pelo nome de Campus BBT, pois a Biblioteca foi a primeira edificação a ser concluída e, na época, abrigar praticamente todas as atividades do Campus.

dividissem espaço com os agentes da construção civil, em uma área que era basicamente um canteiro de obras.

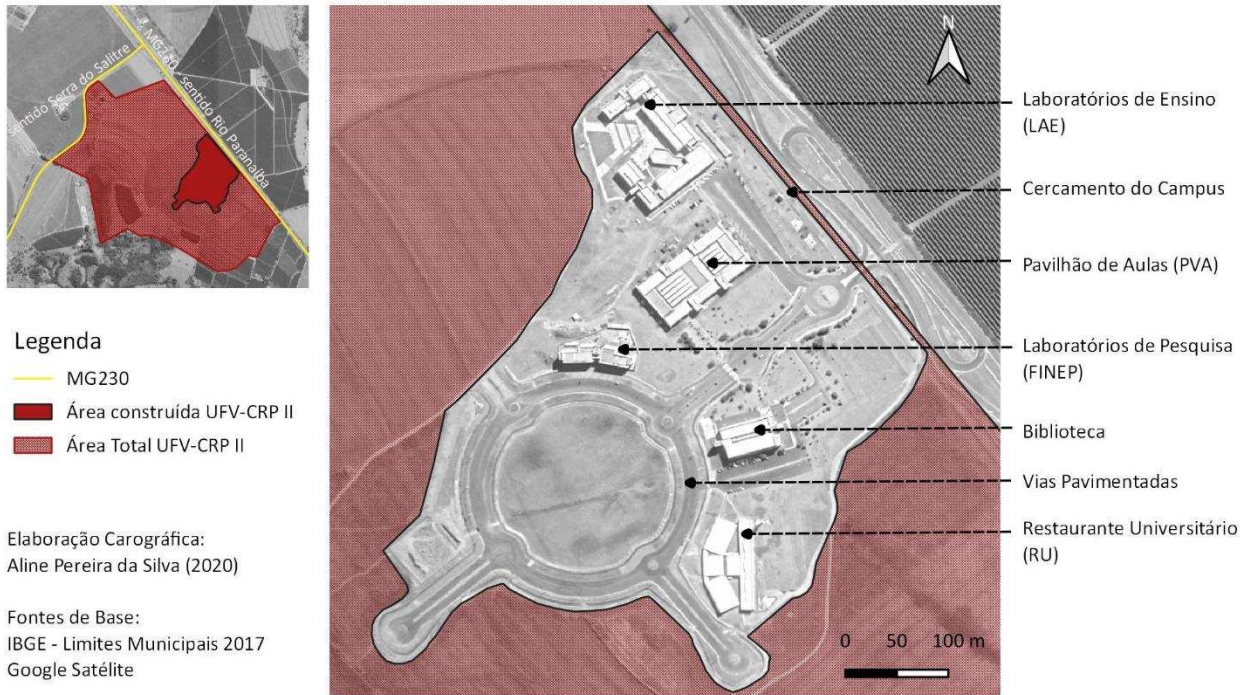
No período de 2013 a 2019, o CRP II se estruturou com a inauguração da PVA, do RU, do LAE, da pavimentação parcial das vias do campus e de seu cercamento, o que melhorou a qualidade das atividades de ensino, pesquisa e extensão e a segurança de seus usuários.

Contudo, a estrutura física não acompanhou a velocidade do crescimento institucional: oferta de cursos, admissão de novos alunos e servidores. A biblioteca dividia sua função com as atividades administrativas, que ainda não possuíam sede própria, e o PVA funcionava com utilização plena, ou seja, não comportava nenhuma aula extra das que já estavam programadas.

Conforme demonstra a Figura 5, em 2019, o CRP II apresentava a seguinte estrutura: LAE, PVA, laboratórios de pesquisa, BBT, RU, cercamento da área do campus, pavimentação parcial das vias e ciclovias, dentre outras benfeitorias, que representavam apenas 12,45% de área construída em relação a sua área total (147 ha).

Esses dados evidenciam o potencial de crescimento da instituição e a necessidade de estudos que busquem melhor compreender seus impactos, e promover diretrizes no planejamento urbano afim de não sobrecarregar o sistema urbano e imobiliário da cidade de Rio Paranaíba.

Figura 5 — Situação do CRP II em 2019



3. ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO INTRAURBANO E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA

Neste capítulo buscou-se compreender o funcionamento do mercado imobiliário e suas articulações dentro do processo de produção do espaço urbano. Por se tratar de um tema multidisciplinar, este estudo delimitou os conceitos relativos à pesquisa e norteou a discussão para a escala de cidades pequenas.

Primeiramente, necessário se faz conceituar a produção do espaço urbano, da transformação do espaço rural para espaço urbano, vinculado à renda da terra, e aos principais agentes desse processo. Em seguida, elucidar o funcionamento do mercado imobiliário através de uma dinâmica capitalista, suas estratégias e articulações em busca de obter maiores ganhos de renda.

3.1. Estruturação do espaço intraurbano

O espaço urbano consiste no “conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si” que definem áreas como o centro da cidade, áreas industriais, áreas residenciais, áreas de lazer, aquelas reservadas a futura expansão, etc. Na sociedade capitalista, esse espaço é fragmentado e articulado, cujas relações espaciais envolvem a “circulação de decisões e de investimentos de capital, mais-valia, salários, juros, renda, envolvendo ainda a prática do poder e da ideologia” (CORRÊA, 1989, p. 7-8).

Para Castells, (1977 apud LUSTOZA, 2012, p. 2), “o espaço é determinado pelas forças produtivas e pelas relações de produção que se originam delas”, sendo o urbano a representação espacial dessas relações. É também onde as práticas sociais acontecem, que sob a análise da geografia, caracteriza o fenômeno da “espacialidade: a dimensão espacial da realidade social” (CARLOS, 2008, p. 21).

Considerado um organismo vivo que está em constante alteração, o espaço urbano é também reflexo da sociedade, tanto do seu passado quanto do seu presente, desempenhando a base das condições e das relações de produção (CORRÊA, 1989). Como bem elucidam Carlos, Souza e Sposito (2014, p. 64), o espaço é produzido por um “modo de apropriação que se realiza através das formas e possibilidades da apropriação e do uso dos espaços-tempos no interior da vida cotidiana”.

[...] a relação sociedade-espaço evolui no tempo, apresentando em cada momento histórico uma especificidade marcada pelo estágio de desenvolvimento das forças produtivas sociais. [...] Em cada momento do processo produtivo, teremos um

espaço determinado e específico, uma vez que ele será produzido em função das exigências e necessidades da sociedade”(CARLOS, 2008, p. 26).

Logo, o espaço é condição, produto e meio de um processo histórico produtivo da sociedade (CARLOS, 2008), formado, segundo Santos (2002, p. 39), por um “conjunto indissociável de sistemas de objetos e ações, como o quadro único no qual a história se dá”. Sua produção, seguindo os moldes do capitalismo, acontece de forma desigual:

A produção do espaço [...] é consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégicas e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade (CORRÊA, 2014, p. 43).

Esse espaço é produzido por agentes que materializam os processos sociais na forma de ambiente construído, entendido como as edificações públicas e privadas e todos os itens que compõe a infraestrutura urbana: sistema viário, serviços públicos, áreas de lazer, enfim, os produtos de uso coletivos que normalmente são concedidos pelo Estado.

Os agentes produtores do espaço urbano podem ser classificados, segundo Corrêa (1989) em:

- a) Proprietários dos meios de produção: consomem grandes áreas do espaço em razão das atividades desenvolvidas por suas empresas, e normalmente se instalam junto a portos, aeroportos, e em áreas acessíveis a maioria da população, pois priorizam o aspecto locacional que facilite a logística de escoamento de seus produtos. Esses agentes mantem uma relação de tensão com os proprietários fundiários.
- b) Proprietários fundiários: atuam com a finalidade de obter maiores ganhos de renda fundiária, tanto para fins de habitação ou comércio, mantendo o interesse pelo maior valor de troca. Por exemplo, os proprietários de terra rural, às margens da mancha urbana, esterilizam suas áreas agricultáveis à espera de valorização para fins de loteamento (CORRÊA, 2014, p. 44)
- c) Promotores imobiliários: considerados os agentes que realizam a incorporação, o financiamento, o estudo técnico, a construção e a comercialização da mercadoria, acrescida de lucro. Uma de suas principais estratégias é produzir habitações para satisfazer, primeiramente, a demanda solvável, com valor de troca maiores do que as anteriores, aumentando assim o preço de venda. Essa atuação de forma desigual, cria e reforça a segregação habitacional dentro da sociedade capitalista.
- d) Estado: sujeito da dominação política (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2014) exerce diversos papéis na produção do espaço, sendo as principais atividades

vinculadas ao estabelecimento do arcabouço jurídico regulador desse processo, com o objetivo de controlar o mercado fundiário, à promoção da infraestrutura básica urbana, de bens imóveis e industriais, bem como manter uma relação de intermediador com outros agentes.

- e) Grupos sociais excluídos: parte da sociedade que não possui uma demanda solvável suficiente para arcar com os custos de um aluguel, menos ainda para adquirir uma propriedade, seja um lote ou moradia. Restam a eles ocupar os cortiços e os conjuntos habitacionais fornecidos pelo Estado, ou ainda, realizar a autoconstrução e habitar nas favelas, o que os classifica como agentes que produzem espaço urbano, informalmente.

Segundo Carlos, Souza e Sposito (2014), os três agentes: o industrial, o comercial, e o financeiro compõe o sujeito do “capital” e articulam com o mercado imobiliário. “Considerado [...] como lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização” (MELAZZO, 2013, p. 03), o mercado imobiliário é regido, principalmente, pelo capital incorporador que atua sobre as transformações do uso do solo urbano, buscando internalizar aquela parcela do excedente que seria apropriada pelo proprietário fundiário (MELAZZO, 2013; SMOLKA, 1987).

3.2. Dinâmica imobiliária: conceitos e articulações

Em uma sociedade capitalista, a produção do espaço urbano segue a mesma lógica incessante de busca por maiores lucros. Sendo o espaço urbano mercadoria, é, portanto, alvo de ações e estratégias dos capitais, principalmente, do capital imobiliário que investe onde existem possibilidades de ganhos de antecipação de rendas fundiárias e/ou ganhos de inovação, em áreas potenciais de alteração de uso do solo urbano (ABRAMO, 1989; SMOLKA, 1987).

O conjunto de ações exercidas pelo capital imobiliário desempenha um papel determinante na estruturação do espaço urbano em um movimento cíclico que proporciona uma dinâmica imobiliária na cidade (Quadro 4). Como palco desse processo, “o mercado imobiliário [...] é considerado como o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos de busca permanente e crescente de sua valorização” (MELAZZO, 2013, p. 33) e pode ser classificado em formal e informal.

Quadro 4 — Movimento cíclico da dinâmica imobiliária



Fonte: SMOLKA, 1987. ABRAMO, 1989. MELAZZO, 2019.
Adequação da autora

Neste contexto, a terra urbana e a habitação se constituíram como objetos de interesse generalizado, envolvendo agentes sociais com ou sem capital, formal ou informalmente organizados, o que gera uma tensão permanente em torno (CORRÊA, 2014, p. 47) de uma sociedade capitalista.

No capitalismo, a produção expande-se espacialmente e socialmente [...], incorporando todas as atividades do homem e redefinindo-se sob a lógica do processo de valorização do capital – o espaço tornado mercadoria [...] fez com que seu uso (acesso necessário a realização da vida) fosse redefinido pelo seu **valor de troca**. A produção do espaço se insere na lógica da produção capitalista que transforma toda a produção em mercadoria (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2014, p. 60, grifo da autora).

A base de produção do mercado imobiliário é o solo e seu preço é mensurado seguindo as principais qualificações: naturais (clima, fertilidade); criada ou produzidas (terras drenadas, urbanizadas) e, acessibilidade (relação a outros itens do ambiente construído) (SMOLKA, 1979). Ainda, conforme elucida Maricato (MARICATO et al., 1982, p. 23), o preço do mercado imobiliário vincula-se à localização, à renda de monopólio e ao que a demanda está disposta a pagar.

As características naturais e/ou produzidas da terra a definem como um objeto incomparável, irreproduzível, e o que estabelece seu preço é a capacidade de seu proprietário em administrar sua escassez, sob as formas de disponibilidade e utilização, dando a característica de monopólio sobre a terra (SMOLKA, 1987).

Além disso, segundo Villaça (2001, p. 79), há dois fatores que devem ser levados em consideração em relação ao preço de um terreno: o produto em si (solo urbano e infraestrutura) e a localização (resultado do trabalho socialmente produzido). “Se um terreno urbano vago apresenta um acréscimo de valor, esse acréscimo deriva da alteração de sua

localização e esta, por sua vez, deriva do trabalho social dispendido na produção de todo o espaço urbano”.

Essa modificação no status de localização de determinado lote, mencionado por Villaça (2001), está associada como um dos atributos que se alteram de acordo com as externalidades realizadas no ambiente construído, e que, combinados, definem as chamadas vantagens locacionais de cada lote urbano. Isso se caracteriza como as “sinergias urbanas” definidas por Smolka (1979) como os atributos extrínsecos que alteram as características de determinado bem imóvel.

Na teoria de localização, “a dimensão espacial é traduzida pela distância entre o lugar de moradia e o local de trabalho (t) e pela quantidade de espaço consumido (q)[...] assim, a função utilidade (U) que os indivíduos devem maximizar é $U(q,t)$ ”. Sendo o centro da cidade definido como o local de trabalho é, portanto, a “acessibilidade ao centro o atributo mais desejável pelos indivíduos”. Ora, se o centro é a região mais procurada, é também a região mais valorizada, o que leva os indivíduos a escolherem sua localização segundo o critério de trade off entre acessibilidade e consumo de espaço, onde supõem-se que “as perdas em acessibilidade são compensadas por consumo de espaço” (ABRAMO, 1999, p. 72).

Segundo a teoria de Thünen, os indivíduos tomam suas decisões de escolha de localização de forma autônoma e independente, com base em seu orçamento, o que se traduz em uma racionalidade paramétrica, ou seja, as tomadas de decisão dos indivíduos são independentes das decisões dos demais integrantes do mercado, refletindo assim na configuração do espaço intraurbano (ABRAMO, 1999).

Ainda segundo ABRAMO (1999), e avançando sobre a teoria de localização thüneniana, o modelo de interdependência entre variáveis na função utilidade, leva em consideração que as decisões de escolha de localização se baseiam em uma infinidade de variáveis, como por exemplo, a teoria de Becker²², e o modelo de cidade racista de Rose-Ackerman²³.

Este cenário demonstra a substituição da racionalidade paramétrica para a racionalidade estratégica e “abre caminho a uma ‘economia das antecipações’ urbanas e a

²² A teoria de Becker considera que as decisões na escolha de localização são tomadas com base na economia do casamento: a melhor localização deve aumentar os ganhos de utilidade em viver como cônjuges, ou ainda, a decisão de escolha de localização considera o investimento familiar (ABRAMO, 1999)

²³ O modelo de cidade racista de Rose-Ackerman considera um ambiente onde as tomadas de decisões na escolha de localização, por parte dos brancos racistas e negros, configura-se em um contexto de antecipações cruzadas, substancialmente diferente da síntese walraso-thüneniana (ABRAMO, 1999).

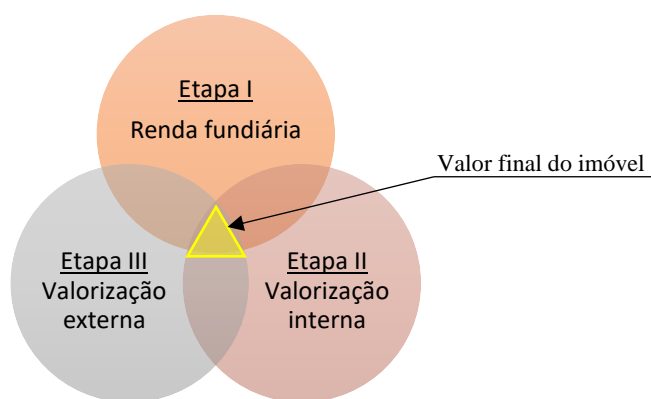
uma leitura da estrutura urbana a partir da problemática da incerteza urbana” (ABRAMO, 1999, p. 87).

Neste contexto, na busca de valorização de seus produtos, o mercado imobiliário se renova constantemente para atingir os potenciais consumidores do espaço, principalmente, as indústrias, estabelecimentos comerciais, indivíduos (com foco na demanda solvável) e entidades que oferecem consumo coletivo (MARICATO et al., 1982), por intermédio da alteração do uso do solo urbano dentro da lógica do processo de valorização.

Segundo descrito por Smolka (1987), as primeiras etapas de valorização imobiliária estão vinculadas a alteração no preço do terreno (renda fundiária), a valorização realizada pelo incorporador ao alterar os atributos do terreno em questão (valorização interna) e da modificação da estrutura espacial do ambiente construído onde localiza-se o referido terreno urbano (externalidades) (Quadro 5). A interseção entre as três etapas consiste no máximo ganho de valorização, tão almejado pelo capital incorporador.

Na etapa I, o capital incorporador estimula uma redução no preço da terra de forma a expandir sua capacidade de valorização, avaliando o preço potencial e valorização futura de determinado lote.

Quadro 5 — Etapas de valorização imobiliária



Fonte: SMOLKA, 1987
Elaboração da autora

Na etapa II, é realizada a transformação no uso da terra na tentativa de maximizar seu potencial construtivo e conseqüentemente, dar um retorno de maior rentabilidade ao incorporador por meio da apropriação das rendas fundiárias.

Na etapa III, o cliente (potencial consumidor do espaço) é persuadido da futura valorização do bem imóvel, justificando o valor pago relativo não somente a um ativo fixo, mas ao direito de especular no futuro.

O processo de valorização [...] depende da atuação do capital incorporador sobre a estrutura do mercado imobiliário [...], de sua capacidade em: "inovar" em empreendimentos imobiliários, criando os mais variados artifícios que supostamente compensem o comprador, pelos custos de adensamento, como a inclusão de piscinas, salões de festa, etc.; agilizar o sistema de comercialização de forma a recuperar esses benefícios enquanto ainda permaneça o ineditismo dos empreendimentos; impedir o repasse destes ganhos aos proprietários fundiários, o que implica atuar novamente no momento I; e obviamente mobilizar o Estado para que este acompanhe seus empreendimentos imobiliários dos necessários serviços públicos (SMOLKA, 1987, p. 55).

Em geral, a produção do espaço urbano está associada a incorporação, pela cidade, de terras rurais, cujas áreas podem alterar seus padrões de ocupação e promover ganhos de renda fundiárias maiores do que em áreas de padrão de ocupação consolidado (ABRAMO, 1989) e “como a demanda por solo urbano muda frequentemente [...], o preço de determinada área está sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário especulativo” (MARICATO et al., 1982, p. 23).

Abramo (1989) descreve que o mercado imobiliário investe onde existem possibilidades de ganhos de antecipação de rendas fundiárias e/ou ganhos de inovação, em áreas potenciais de alteração de uso e que esse processo, cíclico, tem um curso de vida. Quando a mudança do uso está próxima de se concretizar, os ganhos, inicialmente direcionados aos incorporadores, são transferidos aos novos proprietários que adquirem a capacidade de antever a valorização de seus imóveis, o que provoca uma retração nos investimentos por parte dos incorporadores remanescentes, que começam a busca por novas áreas passíveis de mudança de uso.

Conforme anteriormente mencionado por Corrêa (1989), o espaço urbano é reflexo, meio e produto da sociedade e está em constante alteração, assim como sua valorização ou desvalorização ao longo do tempo, fruto de ações dos agentes produtores do espaço e suas estratégias.

Essas estratégias são pautadas em variáveis que atraem potenciais consumidores. Em um estudo realizado pelos autores Abramo e Faria (1998, p. 432) na cidade do Rio de Janeiro, foi analisada a relação entre ações do mercado imobiliário formal e mobilidade residencial entre diferentes classes sociais, cujas rendas variavam entre até 5 s.m. (salário mínimo), de 6 a 10 s.m. e maiores que 10 s.m., em 1995/1996. Os resultados, em suma, apontaram que as variáveis: propriedade (se tornar proprietário foi o item mais importante), qualidade do imóvel e localização foram considerados os critérios mais importantes na escolha da aquisição de bens imóveis.

Outro resultado relevante foi que a maioria (75,1%) dos deslocamentos residenciais ocorreram intra-zonas, o que corrobora com a hipótese de que indivíduos de mesma classe

social tendem a se aproximar em um processo de segregação residencial urbana, como bolhas formadas por diferentes classes de renda organizadas na estrutura da cidade.

Assim, o mercado imobiliário atua de forma a aumentar seus ganhos fundiários, investindo em áreas de potencial valorização, e de criar um produto inovador e diferenciado, que atrairá demanda, ou seja, trabalha nos atributos internos e externos dos bens imóveis para que os mesmos se tornem interessantes e atrativos, principalmente, para a classe solvável. Essa estratégia provoca uma dinâmica imobiliária cujas áreas manipuladas pelos investidores imobiliários atraem consumidores de determinada classe e região, valorizando-as e, estas mesmas áreas que perderam moradores em um processo de evasão habitacional, se depreciam e se tornam acessíveis aos consumidores de menores rendas (ABRAMO; FARIA, 1998).

Somada às estratégias realizadas pelo capital incorporador, desde meados de 2010, vários fatores impulsionaram um novo momento para o mercado imobiliário brasileiro, denominado de uma fase de “boom imobiliário”:

A ampliação do crédito disponível [...] aliada à redução paulatina e sistemática dos juros ao tomador, bem como a ampliação dos prazos de financiamento imobiliário [...]. As alterações na lei de alienação fiduciária (ampliando as garantias de construtoras e incorporadoras), o aumento de aplicações obrigatórias ao SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), a ampliação dos subsídios via FGTS e o aumento de recursos diretos, via Orçamento Geral da União têm, em conjunto, garantido a expansão da produção imobiliária (MELAZZO, 2013, p. 36).

Somado a esses fatores, a abertura do mercado financeiro nacional e internacional no ramo imobiliário e o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), em 2009, contribuíram para a produção e o acesso a moradia para milhares de pessoas.

1. Mercado imobiliário informal:

Concomitantemente ao mercado imobiliário formal, tratado até aqui, existe uma grande parcela da população que, por não possuir uma demanda solvável, é excluída desse processo formal, e vai buscar a ocupação do solo segundo a lógica da necessidade de vida urbana, bem descrita por Abramo (2007), o que contribui para a formação de uma cidade com-fusa: compacta e difusa.

O mercado informal, ausente de regulamentação por parte do Estado, caracteriza-se por suas irregularidades urbanísticas, construtivas e ao direto de propriedade da terra, sendo necessário seu próprio regimento regulador, baseado, fundamentalmente, nas relações de confiança e lealdade nas transações imobiliárias entre as partes (ABRAMO, 2007).

Abramo (2007) classifica o mercado informal em dois sub-mercados, conforme demonstrado no Quadro 6:

Quadro 6 — Características do mercado imobiliário informal

	Principais características	Determinantes do preço
Produção DIFUSA	Sub-mercado de loteamentos	Desmembramento de áreas periféricas das cidades; vetor de expansão urbana; periferização precária com ausência de infraestrutura, serviços e acessibilidade urbana.
		→ Fator ricardiano (fracionamento da gleba); → Fator thüneniano (localização); → Fator de antecipação de melhorias urbanas (maior ganho); → Fator ajuste de mercado; → Fator de créditos informais.
	Extensificação do uso do solo	
Produção COMPACTA	Sub-mercado de áreas consolidadas	Compactação do território informal dos assentamentos populares com a divisão dos lotes; aumento da densificação predial; tendência a verticalização.
		→ Fatores endógenos: liberdade construtiva e interrelação comunitária; → Fator proximidade.
	Intensificação do uso do solo	

Fonte: (ABRAMO, 2007)

Elaboração da autora

Neste cenário, observa-se que, ao buscar menores custos de produção do loteamento e antevendo a valorização futura proveniente da instalação de infraestrutura urbana pelo Estado, o mercado informal de loteamentos provoca uma produção do solo de forma difusa, e o contrário acontece com o mercado informal de áreas consolidadas, que promove a compactação dos assentamentos e estimula a produção compacta.

No entanto, esse cenário não se restringe ao mercado imobiliário informal, a estrutura com-fusa urbana também é representada pela realidade do mercado formal, porém com características distintas.

3.3. Características da estruturação intraurbana das Cidades Pequenas

Conforme define Corrêa (2011), as pequenas cidades são o resultado de diversos processos, mas que possuem algumas características comuns como, por exemplo, sede municipal, concentrando serviços públicos e institucionais; centro local, pois oferecem serviços ausentes nas demais áreas de seu território; são consideradas a origem do povoado municipal e possui uma relação direta com o campo, principalmente pelo desenvolvimento da atividade agrícola dispersa em seu território.

Contudo, a partir da década de 50, a industrialização e a mecanização do campo impulsionaram o processo migratório urbano, em seguida, o desenvolvimento da infraestrutura viária e da tecnologia diminuíram as distâncias entre cidades e aumentou o fluxo de produtos, pessoas e informação em todo país. As pequenas cidades perderam sua

importância de centro local, pois seus habitantes passaram a procurar serviços em centros maiores, reduzindo o consumo local (ENDLICH, 2006). Esse período foi marcado por grandes transformações econômicas e sociais, e as pequenas cidades passaram a assumir papéis diferenciados, mas não menos importantes.

Inseridas em uma rede urbana, as cidades pequenas apresentam uma multiplicidade de situações que devem ser consideradas e analisadas. Elas podem se destacar como a sede da atividade agroindustrial, ou ainda como fornecedoras de matéria-prima e/ou mão-de-obra na escala regional; cidades dormitórios, compondo o processo de movimento pendular (casa-trabalho) com outras cidades vizinhas; atração de aposentados, que buscam por tranquilidade; cidades, cuja autonomia se perdeu para uma cidade maior, sendo considerada uma extensão desta; e cidades esquecidas, que apresentam um sinal de inércia (ENDLICH, 2006).

Ainda segundo Endlich (2006), apesar de inúmeras alterações ocorridas nos papéis desempenhados pelas pequenas cidades e de amplos estudos envolvendo a rede urbana, quando se trata de planejamento e gestão, as políticas territoriais dão ênfase aos espaços de aglomeração, principalmente aos problemas presentes nas grandes periferias urbanas. Neste sentido, estas políticas urbanas, pensadas com base nas questões metropolitanas, restringem sua aplicabilidade em situações específicas como as pequenas cidades.

Estudos realizados por Bernardy (2013), Melo (2017) e Stephan e Maria (2015) apontam para situações similares ocorridas nas últimas décadas em cidades pequenas, que apresentaram um acelerado crescimento demográfico: a velocidade da expansão urbana em descompasso com a administração pública alavancou vários problemas urbanos, associados à forma de ocupação urbana, à inadequação da legislação e aos limites da administração pública.

Isso ocorre porque os agentes produtores do espaço urbano, tais como: “os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos” (CORRÊA, 2014, p. 44) ou não encontram regulamentações para ordenar o território, agindo assim de forma irrestrita, ou, ao encontrarem uma gestão urbana regulamentada por leis urbanísticas e instrumentos de ordenação do uso do solo, exercem pressão para alterar essas leis em busca de valorização imobiliária. Esses fatos são comuns em cidades pequenas cujo poder público municipal, seja na Prefeitura ou na Câmara, é composto por, pelo menos, um agente produtor do espaço ou por parentes e amigos deste, o que facilita sua influência política em prol de benefício próprio (FIX, 2011).

Segundo a teoria da sociedade urbana de Lefebvre (2001), demonstrado por Henrique (2010), as cidades médias e pequenas apresentam um processo de inflexão do agrário para o urbano e algumas delas já estão no ponto de implosão–explosão, onde ocorre uma “concentração urbana, êxodo rural, extensão do tecido urbano, subordinação completa do agrário ao urbano”(HENRIQUE, 2010, p. 48). Esse processo se inicia, segundo o autor, perante a presença de alguns agentes ou objetos portadores de urbanidades, destacando: as indústrias, as agroindústrias, as mega obras (como barragens, portos, etc.), mineração, e bens públicos, tais como presídios, bases militares, **centros de pesquisa, Universidades e Institutos de Educação.**

Sobre este último agente, a pesquisa atual que trata da expansão do ensino superior para cidades médias e pequenas da Bahia tem demonstrado que a zona crítica chega juntamente com o ponto de inflexão e a implosão-explosão, mesmo em cidades que não passaram pela industrialização (HENRIQUE, 2010, p. 50).

Estudos mais recentes apontam para intensas transformações na dinâmica urbana de algumas cidades médias e pequenas que acolheram Instituições de Ensino Superior nas últimas décadas, as principais mudanças se expressam na rápida expansão urbana, com o surgimento de novos loteamentos, transformações no uso do solo (alteração do espaço rural para espaço urbano) e no desenvolvimento do setor terciário, como é o caso das cidades de São Borja, RS (SOUZA, 2015), Diamantina, MG (VALLE et al., 2012), Cerro Largo, RS, Laranjeiras do Sul, PR e Realeza, PR (RECHE, 2018).

A transformação do rural em urbano e a grande presença de vazios urbanos para comercialização, têm se mostrado uma realidade urbana (MELAZZO, 2013), principalmente nas cidades médias e pequenas, que se tornaram alvo de interesse do capital imobiliário devido às transformações inerentes ao processo de implantação de uma instituição de ensino superior federal.

4. DINÂMICA URBANA EM RIO PARANAÍBA, MG.

Neste capítulo, apresenta-se uma análise da dinâmica imobiliária e das transformações socioespaciais vivenciadas em Rio Paranaíba-MG após a implantação do Campus da UFV. Numa primeira parte, discorre-se sobre estudos realizados em cidades que passaram pelo processo de inserção de um Campus universitário e que discutem as consequências de ordem urbana, econômica e imobiliária, na escala local e regional, para melhor compreender os efeitos desse processo e confrontá-los com os resultados dessa pesquisa. No segundo momento, apresenta-se uma breve história do município de Rio Paranaíba e as transformações ocorridas no espaço intraurbano, principalmente após a chegada da UFV.

O tratamento dos dados obtidos demonstra a inconsistência das informações, que ora eram inexistentes, ora eram descontínuas, apresentando assim, as limitações desse trabalho. As informalidades de registro municipal e de registro imobiliário, seja por meio de corretores e de imobiliária, direcionaram a pesquisa a recorrer a diversas fontes de informação, que serão apresentadas em cada etapa.

4.1. Dinâmica urbana em cidades universitárias: impactos positivos e negativos

A universidade, instituição possuidora de estruturas física e humana próprias, é um equipamento urbano que impacta de diferentes formas a área urbana em que se insere (BAHAMÓN, 2010), pois demanda por infraestrutura básica, habitação, comércio, serviços, mobilidade urbana, acessibilidade e, conforme afirma Oliveira (2019), a universidade atrai consumidores e empresas dentro de um processo de desenvolvimento econômico e social nas esferas local e regional.

Autores como Bahamón; Costa; Oliveira, (2011); Bellet (2011); Indovina (2000), Merlin (2000) e Savino (2000), realizaram estudos científicos sobre a relação entre Universidade e Cidade, no plano internacional, e concluíram que essa relação se apresenta em diversas esferas:

- a) Técnico, científico e econômico: produção de mão-de-obra qualificada, fomento de ideias inovadoras, impulsiona o setor econômico local e regional.
- b) Urbana: a universidade constitui um polo de atração muito forte, considerada um vetor de crescimento urbano (ordenamento espacial) e tem a capacidade de

intervir na funcionalidade de áreas deterioradas, requalificando-as (reordenação urbana).

- c) Criadora de centralidade: ocasiona fluxos de mobilidade e fomenta a oferta de diversos serviços em seu entorno.
- d) Marco no tecido urbano: as instalações da universidade formam um referencial da imagem da cidade. É o símbolo do conhecimento, modernidade e inovação.

A Universidade desempenha, além do desenvolvimento educacional, um papel importante nas políticas de desenvolvimento urbano, entretanto, os efeitos dessa relação Universidade x Cidade dependem da forma de implantação da instituição no município sede, caracterizada por Sanfeliu (2011) em três principais categorias: campus periférico; campus urbano disperso e campus urbano concentrado.

O modelo de campus periférico, cuja localização é distante e fora do tecido urbano, remete a “concentração de equipamentos e instalações universitárias fora da cidade, uma concentração de recursos do saber e da tecnologia que facilita o próprio funcionamento [...] da universidade”, e que estabelece pouca ou nenhuma relação com o município em que se insere (SANFELIU, 2011, p. 2).

Já os modelos de campus urbano disperso e campus urbano concentrado, como o próprio nome evidencia, exercem efeitos no espaço urbano, porém com algumas características distintas.

O campus urbano disperso se caracteriza por uma universidade que se instala em diferentes edificações espalhadas na cidade e desempenha um papel muito importante nas estratégias de dinâmica urbana em áreas centrais e degradadas (SANFELIU, 2011), estratégia muito comum das cidades italianas, que buscaram a revitalização de antigas edificações localizadas principalmente em zonas centrais (SAVINO, 2000).

Assim como nas cidades italianas, a instalação da Universidade de Lleida, na cidade de mesmo nome, na Espanha, é caracterizada por edifícios dispersos na malha urbana. Este modelo de implantação institucional tem contribuído para a recuperação desses edifícios, requalificação das áreas de seu entorno e criação de novas centralidades (SANFELIU, 2011).

Contudo, além deste modelo de implantação institucional ter contribuído para uma reordenação urbana (SANFELIU, 2011), também repercutiu no aspecto especulativo do mercado imobiliário, que antecedeu a valorização e a oferta de moradias, principalmente para os estudantes (SAVINO, 2000).

Ainda segundo Sanfeliu (2011, p. 3), “a função universidade é uma função urbana básica”, pois exerce um papel central na dinâmica urbana de Lleida. Sua comunidade

universitária corresponde a 7,5% da população total da cidade e o bairro, denominado Universidade, evidencia as atividades desenvolvidas em função da instituição: copiadoras, livrarias, lanchonetes e restaurantes dominam o setor terciário do bairro.

No Brasil, apesar das primeiras universidades terem sido criadas pela união de faculdades existentes, caracterizando-as em campi urbanos dispersos (BRITO; CUNHA, 2014), observa-se uma predominância, principalmente depois da década de 1960, do modelo de campus urbano concentrado, que conforme descrito por Sanfeliu (2011), se assemelha ao campus periférico em relação aos equipamentos e instalações serem centralizados em uma mesma área, mas que se encontra dentro da cidade, ou, se instalado fora do tecido urbano, depende da infraestrutura e dos serviços da cidade (PINTO; BUFFA, 2009).

Neste último caso, o campus, inicialmente de localização periférica e separado do tecido urbano consolidado, rapidamente impulsiona a mancha urbana em direção a si e se integra à cidade como um novo bairro. Além de desempenhar esse papel de vetor de crescimento, o campus urbano concentrado também é capaz de gerar uma nova centralidade e se firmar como um marco no tecido urbano (SANFELIU, 2011).

Mesmo que a universidade assuma diversas formas de implantação no ambiente, o estudo analisou os efeitos do modelo denominado de “campus urbano concentrado” na estruturação do espaço urbano. No caso de Rio Paranaíba, MG, é evidente a rápida expansão urbana em direção ao campus universitário, caracterizando-o como vetor de crescimento e promotor de diversas transformações na dinâmica imobiliária local.

Sob o aspecto econômico, Oliveira Jr. (2019, p. 9) discorre sobre a importância da universidade como estratégica no processo de desenvolvimento econômico e social.

A curto e médio prazo, expressam claramente o aporte de recursos do Governo Federal, que contribuí para o surgimento de várias outras atividades; e a médio e a longo prazo, as universidades contribuem com a qualificação de mão-de-obra, promovendo o desenvolvimento e a oferta de serviços qualificados, que seriam difíceis de dinamizar a nível local sem o ensino superior. Deste modo, as universidades, como instituições de ensino, pesquisa, extensão e promoção social, assumem importância estratégica no processo de desenvolvimento (OLIVEIRA JR., 2019, p. 9).

Ainda segundo o autor, um campus universitário pode ser comparado a um “empreendimento motriz”, aquele que atrai investimentos significativos, conquistando um mercado consumidor local ou regional. Neste sentido, é prudente analisar e planejar os efeitos da inserção de um campus universitário em pequenas e médias cidades, visto que essas cidades poderão se transformar em polos de produção econômica.

Na próxima etapa, apresentaremos, brevemente, alguns estudos que elucidam a relação entre instituição de ensino superior federal e a cidade sede, tanto no âmbito econômico quanto no âmbito urbano, no intuito de compreender os efeitos desse processo e confrontá-los com os resultados dessa pesquisa.

Universidade Federal do Pampa (Unipampa) e São Borja, RS (SOUZA, 2015).

Na pesquisa realizada no município de São Borja, é notável a alteração na dinâmica imobiliária da cidade após implantação do Campus da Unipampa, ocorrida em setembro de 2006. Na pesquisa, foram utilizados questionários e entrevistas com servidores para verificar o investimento em imóveis, tanto em operações de compra/venda como de aluguéis.

O resultado demonstrou que, entre os anos de 2006 e 2013, o preço dos terrenos sofreu um aumento médio de 650% e o preço dos aluguéis apresentou um aumento médio anual de 100%, muito acima do calculado pelo IGP-M, 55,8% para o período.

Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri e Diamantina, MG (VALLE et al., 2012)

O objetivo do estudo foi verificar a influência da implantação da UFVJM na dinâmica econômica local. Observou-se que o setor de serviços apresentou maior impacto, representando um aumento de 57% nos empregos entre 2005 e 2009, sendo o subsetor de bares, o que mais foi afetado. Apesar do aumento na oferta de empregos, a abertura de novos estabelecimentos impactou os comerciantes locais. Muitos comerciantes reclamaram do aumento da concorrência, em função da abertura de novos estabelecimentos comerciais, representando um fator negativo para suas empresas.

Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS) e as cidades de Cerro Largo, RS, Laranjeiras do Sul, PR e Realeza, PR (RECHE, 2018)

Realizado em três cidades de pequeno porte demográfico da região Sul do Brasil, o estudo analisou a produção do espaço urbano e as transformações na dinâmica urbana após implantação de uma unidade do campus universitário da UFFS, entre 2008 e 2009.

A nova demanda por imóveis gerada pela UFFS e a expectativa de desenvolvimento estimulou a dinâmica imobiliária das cidades, principalmente no aspecto da expansão horizontal da mancha urbana. Foram criados novos loteamentos, novas empresas imobiliárias, houve um aumento do número de construtoras e profissionais da construção civil, bem como atração de investidores externos.

Também foi observado que, nas três cidades, houve uma mudança no quadro administrativo do poder público municipal, com abertura de concurso público para preenchimento de vagas de arquiteto e engenheiro civil habilitados para promover o planejamento urbano local.

Universidade Federal de Viçosa e Viçosa (COSTA; FARIA; FARIA, 2017; RIBEIRO FILHO, 1997; SILVA; FARIA, 2019).

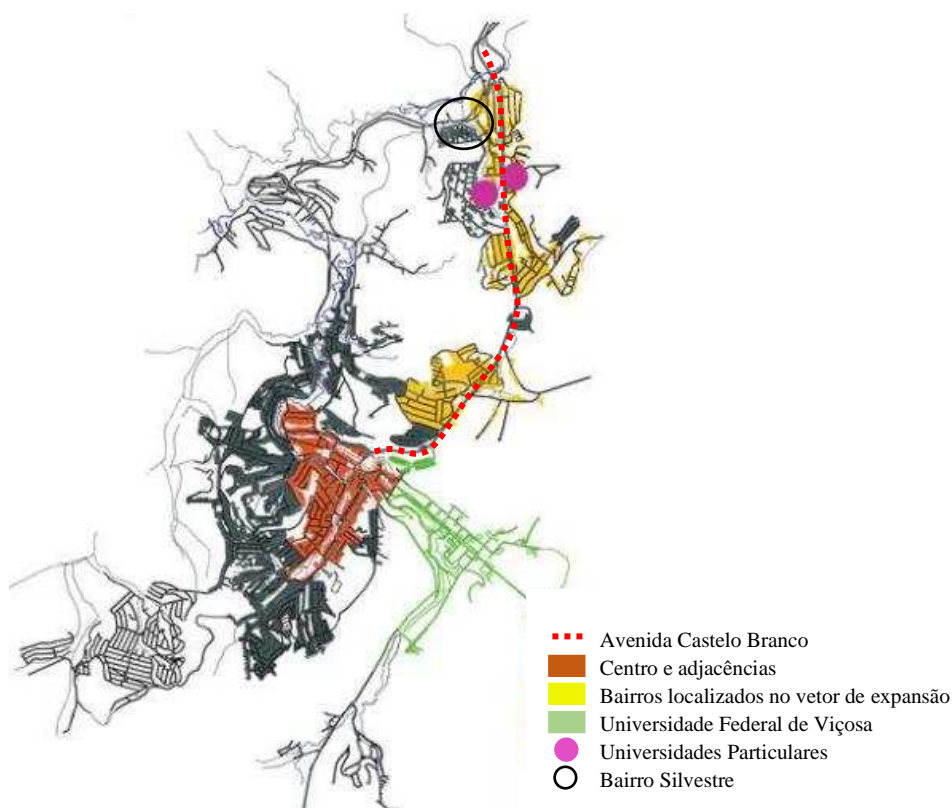
Ribeiro Filho (1997) relata que a ESAV (que deu origem a UFV) foi implantada em uma área delimitada e distante 1 km do núcleo urbano, entre 1922 e 1926, e que, por concentrar todos os serviços necessários para o seu bom funcionamento, tornara-se independente da cidade. A princípio, a ESAV mantinha um certo distanciamento da cidade de Viçosa, conseguindo manter suas funções de forma independente, e, portanto, pouco impacto gerou sobre a dinâmica urbana da cidade.

Somente quando a instituição se federalizou, em 1969, e recebeu um aporte de recursos financeiros na década de 1970, foi que o município de Viçosa enfrentou consequências diretas da UFV, decorrente da expansão da universidade, em um intenso processo de urbanização. Na época, o município contava com uma população de aproximadamente 25.777 habitantes (SILVA; FARIA, 2019), a caracterizando como uma cidade de pequeno porte com economia essencialmente agrícola.

Assim, a cidade de Viçosa passou a se desenvolver principalmente em torno da atividade universitária, característica que lhe rendeu o título de “cidade universitária”. Contudo, esse desenvolvimento não trouxe somente mudanças positivas para a cidade. O acelerado processo de crescimento urbano vinculado aos interesses do mercado imobiliário, ao consentimento do poder público, que se omite quando os parâmetros urbanísticos não são respeitados ou ainda, são alterados para atender os interesses dos agentes imobiliários, contribuiu para a construção espacial de Viçosa, onde predominam a segregação social e espacial (RIBEIRO FILHO, 1997).

O centro urbano de Viçosa é o local mais procurado pelos estudantes e também o mais especulado pelo mercado imobiliário, pela proximidade com a UFV e por concentrar os principais serviços ligados a atividade estudantil. Por se encontrar excessivamente adensado e muito valorizado, o centro divide a atenção dos agentes produtores do espaço urbano com bairros que integram o chamado eixo de expansão (COSTA; FARIA; FARIA, 2017), que compreende os bairros adjacentes a Avenida Castelo Branco até o bairro Silvestre (Figura 6).

Figura 6 — Mapa de Viçosa, MG, com ênfase nos bairros valorizados pelo mercado imobiliário



Fonte: (COSTA; FÁRIA; FÁRIA, 2017, p. 136)
Adequação da autora

Após a implementação do REUNI, a partir de 2007, houve um aumento considerável no número de vagas ofertadas na UFV, somadas as vagas oferecidas pelas instituições de ensino particulares da cidade, o que provocou uma nova demanda por moradias. Costa, Faria e Faria (2017) realizaram um estudo com base no número de habite-se, entre 2007 e 2013, e constataram que a maioria (21% dos dados analisados) pertenciam a imóveis localizados nos bairros do eixo de expansão, seguido dos imóveis do centro juntamente com os bairros contíguos ao centro (18% do número de habite-se).

O estudo ainda analisou a legislação urbanística da cidade a partir do ano 2000 e constatou que:

as legislações urbanísticas desempenharam um papel decisivo na configuração do espaço urbano de Viçosa e que, no processo de expansão da cidade, foram reguladas de acordo com os interesses do mercado imobiliário a partir das novas demandas geradas com a expansão do ensino superior (COSTA; FÁRIA; FÁRIA, 2017, p. 142).

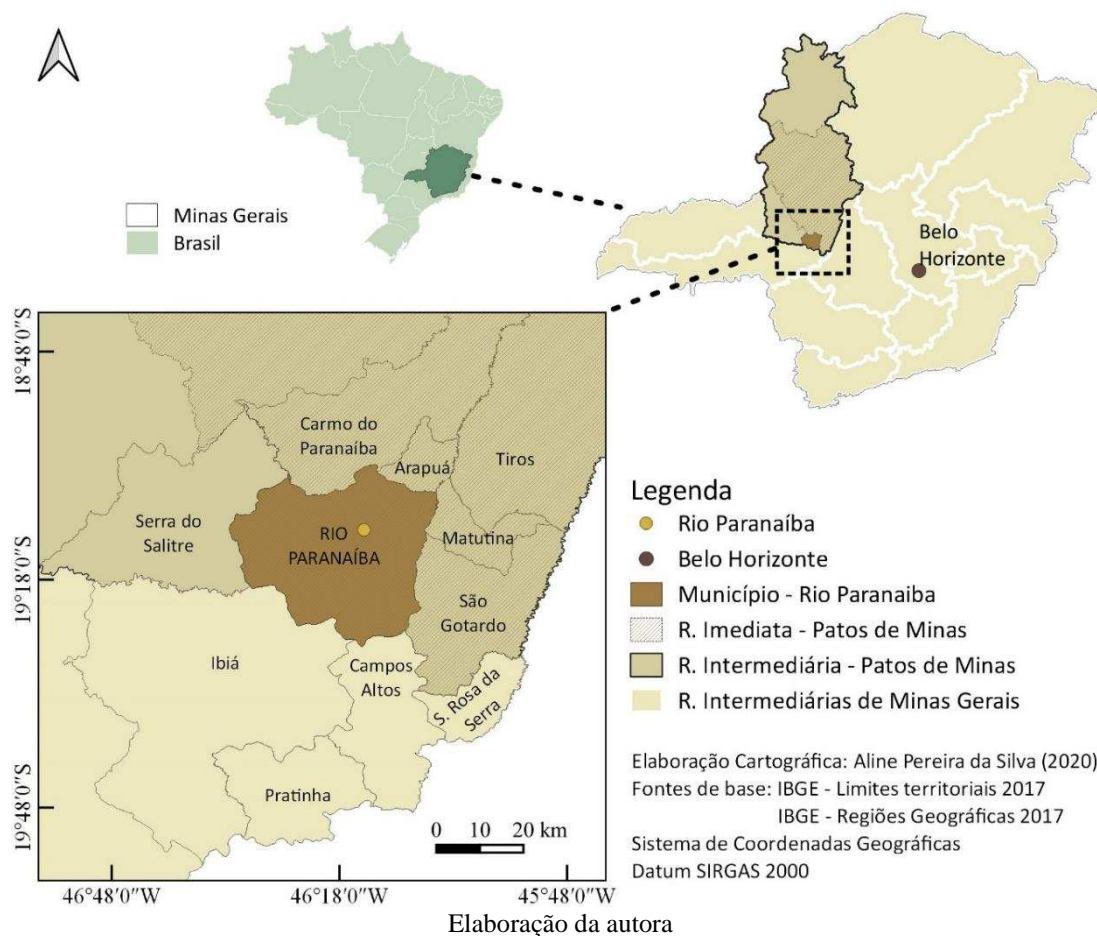
Essas narrativas demonstram, sucintamente, a relação entre a UFV e a cidade de Viçosa, os efeitos da implantação de uma instituição de ensino superior em uma cidade de

pequeno porte com economia essencialmente agrícola. É evidente a necessidade de mais estudos que fomentem a importância em se inibir os efeitos perversos do processo especulativo de produção do espaço urbano, onde predominam os interesses de poucos em detrimento dos demais.

4.2. O município de Rio Paranaíba, MG

Rio Paranaíba é um município pertencente ao Estado de Minas Gerais, localizado na Região Geográfica Intermediária de Patos de Minas e na Região Imediata de Patos de Minas, a 350 km da capital do Estado, Belo Horizonte, e a 530km de Viçosa, MG. Tem como municípios limítrofes: São Gotardo, Ibiá, Campos Altos, Arapuá, Matutina, Carmo do Paranaíba e Serra do Salitre (Figura 7).

Figura 7 — Localização do Município de Rio Paranaíba, MG



Com uma área de 1.352,353 km² e uma população de 11.885 habitantes, segundo o IBGE (2010), a cidade é considerada de pequeno porte demográfico. Sua principal atividade

econômica é o agronegócio, o que representa a forte relação da cidade com a área rural, características de uma cidade pequena considerada como “lugar central”:

Localiza-se sobretudo nas áreas incorporadas à industrialização do campo, áreas agrícolas modernizadas [...]. Situam-se na confluência do agrário moderno com o urbano, do qual o pequeno lugar central é parte integrante (CORRÊA, 2011, p. 11).

Mas a sua atividade econômica não foi sempre a agricultura. A história do município se iniciou com a formação de um povoado de cerca de 500 pessoas, por volta de 1760, quando José Mendes Rodrigues e alguns garimpeiros se instalaram a procura de diamantes. O povoado, denominado de São Francisco das Chagas do Campo Grande, foi se desenvolvendo em torno na atividade extrativista e, apesar de inúmeras tentativas de emancipação, esta somente ocorreu em 07 de setembro de 1923, quando se desmembrou da cidade de São Gotardo e recebeu o nome do rio cuja nascente brota em suas terras: Rio Paranaíba (VARGAS, 2008, p. 107).

Com o declínio da economia extrativista na região, o município de Rio Paranaíba converteu sua economia para a prática da agricultura, mas com muitas dificuldades relativas ao seu bioma do cerrado, até que em 1973, foi implementado na região o PADAP.

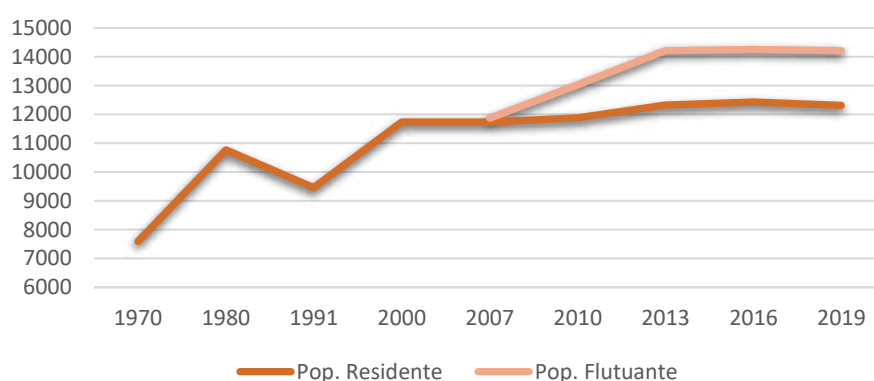
O PADAP, realizado em parceria da Cooperativa Agrícola de Cotia – Cooperativa Central (CAC-CC), do Governo do Estado de Minas Gerais e do Governo Federal, foi o primeiro projeto de colonização do cerrado no país e alterou a gestão do uso do solo, possibilitando o cultivo de milho, soja e café, na região de São Gotardo, Rio Paranaíba, Ibiá e Campos Altos. Conforme descrito em SANTOS et al. (2013), a escolha dessa localização foi baseada, principalmente, por sua “posição estratégica em relação aos principais mercados consumidores, Rio de Janeiro, São Paulo, Belo Horizonte e Brasília”, e a sua topografia favorável à mecanização.

A área utilizada para o desenvolvimento do PADAP foi fruto de reforma agrária, sendo desapropriada pelo Estado e destinada aos colonos que ocuparam, majoritariamente, o município de Rio Paranaíba, que contemplava 79% do total da área do Programa.

Nas décadas de 1970 e 1980, a região apresentou um desenvolvimento da infraestrutura, de apoio técnico e de pesquisas no setor da agricultura, bem como a maior taxa de crescimento populacional. Conforme dados do IBGE, a população de Rio Paranaíba registrou um aumento de 42% do número de habitantes entre 1970 e 1980 (Gráfico 4), reflexo da migração estimulada do PADAP, enquanto que a média de crescimento populacional nacional para essa classe de tamanho de municípios (com população inferior a 20 mil habitantes) era negativa em 4,4% no mesmo período (ANDRADE; SERRA, 2013).

O setor do agronegócio se intensificou, nos anos 80, com a liberação de crédito pelo Governo Federal para a implantação do sistema de irrigação, permitindo a produção intensiva de grandes extensões de terras agrícolas. Observa-se que o sistema de irrigação por pivôs centrais imprime na paisagem do município a forte relação cidade-campo²⁴. O processo de mecanização da agricultura provocou a baixa utilização da mão-de-obra e substituição da agricultura familiar (SANTOS et al., 2013), o que refletiu na queda do número de habitantes no município até o final dessa década.

Gráfico 4 — População de Rio Paranaíba entre 1970 e 2018*



Fonte: Censo Demográfico IBGE, 2010.

*Dados segundo estimativa populacional do IBGE, 2007-2019

Elaboração da autora

Contudo, uma segunda migração se manifesta durante a década de 90. SANTOS et al. (2013) apontam que diversas pesquisas no setor agrícola proporcionaram a introdução do cultivo anual de cenoura e diversas hortaliças na região, demandando novamente por mão-de-obra, visto que o cultivo de hortaliças não era passível de mecanização, somada ao fato de que o desenvolvimento do setor atraiu outras empresas ligadas a produção agrícola.

Em suma, o agronegócio se tornou a principal atividade econômica do município, levando-o, em 2017, a se destacar no cenário mineiro como o oitavo município do Estado com maior valor de produção agrícola, e ocupando a liderança da microrregião, superando até mesmo a capital microrregional, Patos de Minas (SEBRAE, 2020). Os principais produtos cultivados são: alho, café, leite, cebola, milho, batata-inglesa, soja, feijão e tomate.

A cidade vivia essencialmente em torno da prática agrícola e a área rural era fortemente marcada pelo sistema de irrigação por pivôs centrais, que estavam presentes até

²⁴ Rio Paranaíba é o terceiro município do estado de Minas Gerais em quantidade de pivôs centrais na agricultura. Segundo dados da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (Embrapa), a bacia do Rio Paranaíba é a maior utilizadora deste sistema de irrigação (GUIMARÃES; LANDAU, 2011).

nos limites da malha urbana (Figura 8), mas que foram perdendo espaço para os novos loteamentos, reflexo do desenvolvimento urbano decorrente da criação do Campus da UFV no município. Com a chegada de uma instituição de ensino superior federal, em 2006, a dinâmica urbana da cidade se alterou em poucos anos.

Figura 8 — Pivôs centrais perdem espaço para expansão urbana em Rio Paranaíba entre 2000 e 2018.



Imagem de satélite de Rio Paranaíba, MG, em 2000 e em 2018

Fonte: Google Earth

Elaboração da autora

Como demonstra o Gráfico 4, a partir do ano 2000, a população residente se mantém praticamente estável, mas o início das atividades acadêmicas trouxe novos habitantes, majoritariamente, servidores e alunos, que irão somar uma nova população denominada “flutuante”²⁵.

No caso de cidades universitárias, a população flutuante é composta, principalmente, por discentes que permanecem na cidade durante o tempo de estudo, e não são computadas no levantamento do Censo Demográfico do IBGE. Porém, essa população é representativa na dinâmica urbana dessas cidades e, por isso, será considerada neste estudo.

Em Rio Paranaíba, a partir de 2007 (início das atividades acadêmicas da UFV-CRP), a população flutuante começa a marcar presença na cidade. Em seu primeiro ano, os estudantes representam um aumento de 1,33% no número total de habitantes, e até 2010, a chegada de novos estudantes marca um crescimento de 760% desse novo extrato da população, o que corresponde a um aumento de 9,63% no número total de habitantes na cidade. De 2013 a 2019, esse número se estabiliza e a população flutuante de Rio Paranaíba se mantém em, aproximadamente, 15% da população total da cidade.

²⁵ População flutuante é aquela que “oscila em determinadas épocas [...] e em determinadas localidades de demanda turística ou veraneio, ou mesmo atrativa de mão de obra, cujo aumento acentuado pode ocasionar racionamento de água em razão do excesso de consumo” (IBGE, 2011).

Os servidores, técnicos administrativos e docentes, também contribuem para o aumento populacional do município, porém em menor escala. Em um primeiro momento, entre 2007 e 2010, fase de maior expansão da instituição, servidores passam de uma representação de 0,24% da população total do município para 1,14%, um aumento de 382% dessa categoria no período. De 2010 a 2019, esse número aumenta gradativamente até o marco de 1,89% do total da população rio-paraibana.

Essa nova população traz consigo a procura por novas moradias, o que provocou um aumento no preço dos imóveis, que eram escassos na época, pois o mercado imobiliário não estava preparado para suprir essa nova demanda (STEPHAN; LATINI, 2014). Neste primeiro momento, muitos servidores optaram em morar nas cidades próximas, na tentativa de fugir dos altos aluguéis e por melhores ofertas imobiliárias.

Rapidamente a cidade se expandiu e novos loteamentos foram construídos. Conforme mencionado por Stephan e Latini (2014), e confirmado neste estudo, esse crescimento ocorreu sem planejamento urbano, uma vez que a cidade de Rio Paranaíba não possuía uma regulamentação da legislação urbanística. Diante disso, é comum a presença de problemas urbanos associados à inexistência de áreas verdes e institucionais, inadequação do sistema de drenagem urbana, do sistema viário e desrespeito às leis ambientais.

4.3. Dinâmica Imobiliária em Rio Paranaíba, MG

Percurso metodológico:

O levantamento de dados primários, necessários para o desenvolvimento desta etapa da pesquisa, se mostrou um desafio em razão das especificidades inerentes às cidades pequenas: limitações da administração pública municipal associadas ao insuficiente corpo técnico no setor de gestão urbana, e à inadequação das leis urbanísticas (SILVA; FARIA, 2019), somados à presença de pequenos corretores imobiliários que não possuíam registros de suas transações de forma regular e sistemática; e, à presença de apenas uma imobiliária, criada em 2014.

Na primeira ida a campo, descobriu-se que o cadastro imobiliário municipal estava em fase de atualização e, apesar dos dados disponibilizados compreenderem um período de 2000 a 2017, os mesmos foram registrados de forma significativamente irregular a partir de 2006, o que dificultou a análise da evolução dos bens imóveis cadastrados no município.

Também foram disponibilizados pela PMRP, os dados referentes ao número de habite-se e alvarás de construção, os dados de recolhimento do Imposto Predial Territorial

Urbano (IPTU), do cadastro de prestadores de serviços e mapas da cidade. Esse primeiro contato com o poder público municipal demonstrou as fragilidades da administração quanto a inconsistência das informações. Contudo, a análise dos dados permitiu materializar a realidade municipal quanto aos desafios da administração frente às transformações ocorridas no período.

Para complementar as informações obtidas na PMRP, recorreu-se ao levantamento do número de ligações de água na COPASA, cujos dados foram disponibilizados na agência da Companhia na cidade; e, do número de ligações de energia elétrica pela CEMIG, cujos dados não foram coletados, pois, como a cidade não possuía uma agência da empresa, a coleta dos dados deveria ser realizada pessoalmente na agência de Patos de Minas, o que se mostrou um impeditivo.

Em uma segunda visita a campo, realizaram-se as entrevistas com os corretores imobiliários, com servidores da instituição de ensino superior, e a imobiliária disponibilizou seus dados catalogados, sistematicamente, desde 2014, ano de sua abertura. Todos os dados foram categorizados e separados por bairro, por tipologia e calculado o preço médio real por metro quadrado, afim de complementar a análise sobre a dinâmica do mercado imobiliário da cidade. Optou-se em dividir a análise dos dados segundo a fonte de informação, dessa forma, primeiramente foram explorados os dados informais²⁶, obtidos através das entrevistas, e, depois, foram investigados os dados formais, disponibilizados pela imobiliária.

Os preços nominais foram deflacionados levando em consideração o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), calculada pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). O valor de referência utilizado refere-se ao ano de 2019, porém, como as informações obtidas através das entrevistas (dados de 2010 e 2019) e da imobiliária (dados de 2014 a 2019) apresentaram dados descontínuos temporariamente, as tabelas apresentam variações das datas analisadas.

Oferta e preços de imóveis:

A cidade de Rio Paranaíba não dispunha de uma grande oferta de imóveis quando a UFV-CRP foi criada. Havia poucos imóveis disponíveis e, com o advento dos novos moradores na cidade, alguns proprietários locais começaram a construir sobrados, edículas e

²⁶ Considerou-se dados informais aqueles obtidos oralmente por meio de entrevistas com os corretores, cujos dados imobiliários não eram registrados sistematicamente, o que podia gerar imprecisão nas informações. E os dados formais foram obtidos por meio de planilhas catalogados pela imobiliária, o que representa um registro das informações.

anexos às suas residências (STEPHAN; LATINI, 2014) para adentrar o mercado de aluguéis, como uma oportunidade de renda extra.

O mercado imobiliário de aluguéis era majoritariamente informal, sendo a transação imobiliária realizada diretamente entre locatário e proprietário do imóvel. Por essa razão, a pesquisa não obteve dados concretos sobre essa prática, sendo essa parte da análise limitada a apenas dados informais extraídos das entrevistas.

Segundo relatos, quando a UFV se instalou no município, praticamente não havia habitações para aluguel, tampouco para venda em Rio Paranaíba. O mercado imobiliário da cidade era escasso e não oferecia sequer opções de tipologias para alugar, o que obrigou muitos migrantes a procurar moradia na cidade vizinha de Carmo do Paranaíba.

Em 2009, quando me mudei para Minas Gerais [...], eu procurei casa e apartamento, ou seja, eu tinha uma preferência por casa, mas isso não me limitou, e eu não consegui nenhuma casa, nenhum apartamento, eu olhei a cidade inteira, a cidade até então era muito pequena. [...] Então, eu tive que ir para Carmo do Paranaíba, por falta de opção mesmo! Fui morar em Carmo do Paranaíba a contragosto [...] (E9).

Aí, a gente mudou, a gente foi pra Carmo, em Carmo²⁷ a gente morou num bairro, na entrada da cidade, chamado Alameda das Mansões [...], e isso aconteceu com muita gente que acabou sendo expulso da cidade por conta do aperto imobiliário que foi aqui (E5).

Este período marcou o início do aquecimento do mercado imobiliário rio-paraibano, quando os moradores locais perceberam uma oportunidade de investimento, principalmente no mercado de aluguel, e construíram casas, edículas, apartamentos e também edificações comerciais, como hotéis, bares e restaurantes.

[...] descobrimos que o pessoal de Rio Paranaíba tinha muito dinheiro guardado, por que foi construído muito predinho, muita casa (E6).

Apesar de as famílias daqui serem de classe elevada, bem-sucedidas, isso não era reconhecido [...], tinha dinheiro, mas não aonde investir, o que fazer, entendeu? Tanto que hoje tem hotel, tem restaurante, aqui não tinha isso, por quê? Não tinha gente para usar isso, para usufruir disso (E8).

Logo, os poucos imóveis disponíveis para aluguel apresentaram elevação no preço, sendo o valor nominal do aluguel em 2009/2010 considerado o dobro do valor nominal do aluguel de 2019 (sem considerar a inflação no período), além de apresentarem restrições quanto à localização e consumo de espaço útil, segundo opinião do entrevistado E5.

²⁷ O entrevistado se refere a Carmo, como sendo a cidade de Carmo do Paranaíba.

Falando sobre aluguel por exemplo, não existia, quando chegou aqui não achava uma casa para alugar [...] e **caríssimo**, era o dobro do valor de hoje, né, um aluguel (E6).

No começo a gente tinha muita dificuldade em se instalar aqui, eu mesmo, quando me mudei de vez para cá, em 2009, eu morei numa **casa de quatro cômodos, pagava R\$800 reais de aluguel**, na época, era caro, porque não tinha casa, e eu fui morar longe, lá na saída pra Serra do Salitre, mas foi aonde eu consegui aqui na cidade. [...] a procura era muito maior do que a demanda²⁸ [...]. Mas essa casa, a gente não conseguiu ficar nela muito tempo, a gente ficou nela um ano mais ou menos. Mas aí a gente comprou uma geladeira, uma geladeira nova [...] e para abrir a porta da geladeira, a gente tinha que arrastar a mesa da cozinha. Então, aí já ficou insustentável. Aí, a gente mudou, a gente foi pra Carmo, em Carmo²⁹ a gente morou num bairro, na entrada da cidade, chamado Alameda das Mansões, e **pagava exatamente o mesmo valor de aluguel que a gente pagava numa casinha de quatro cômodos aqui**. E a gente morava numa **casa top** (E5, grifo da autora).

A oferta de imóveis em Carmo do Paranaíba apresentava preços mais baixos, além de considerada melhor em termos de padrão de acabamento e em área construída. Quando E5 diz que morava em uma casa “top” no bairro denominado Alameda das Mansões e pagava “o mesmo valor do aluguel de uma casa de quatro cômodos em Rio Paranaíba”, entende-se que aquele imóvel era superior a esse imóvel, tanto sobre o aspecto físico, de acabamento, quanto sobre o aspecto financeiro.

Essas informações supracitadas apresentam o quadro do mercado imobiliário rio-paraibano, com baixas ofertas de imóveis e a preços elevados, se comparados com a cidade vizinha. Conforme disposto em entrevistas, observa-se que, com o advento da universidade no município, vários empresários locais investiram no mercado imobiliário, em especial o submercado de aluguel³⁰.

O quantitativo de habite-se e alvarás de construção emitidos pela PMRP (Gráfico 5), entre 2006 (início do cadastramento das emissões dos documentos) e 2019, retrata a evolução da construção civil no município. Os dados disponibilizados de 2019 referem-se até o mês de maio do referido ano, o que explica a queda no número de emissões.

Observa-se que houve uma variação expressiva no âmbito da construção civil da cidade, cujos três momentos de maior emissão no número de alvará de construção foram em 2008, 2010 e 2016.

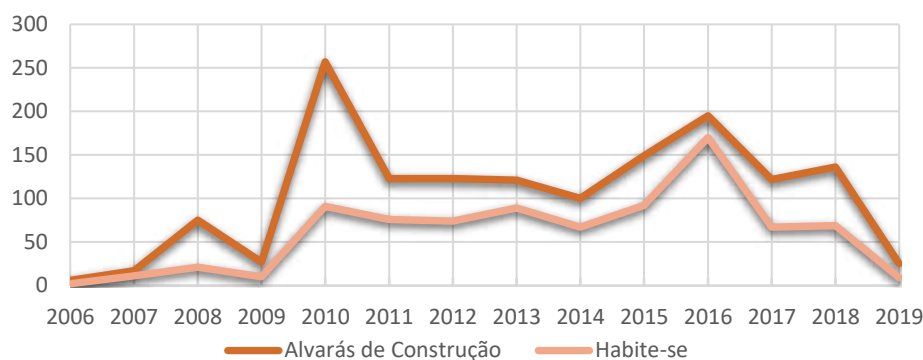
²⁸ O significado da palavra demanda, segundo dicionário Michaelis, é ato de buscar algo, o que não se enquadra no sentido da frase. O correto seria utilizar a palavra oferta que, segundo dicionário Michaelis, significa ação de oferecer algo, para descrever os imóveis disponíveis para locação e/ou venda em Rio Paranaíba.

²⁹ O entrevistado se refere a Carmo, como sendo a cidade de Carmo do Paranaíba.

³⁰ A análise dos dados de empresas cadastradas na Prefeitura Municipal de Rio Paranaíba, que será apresentada no final deste capítulo, demonstrou que algumas empresas obtinham atividade principal no setor do agronegócio e atividade secundária no setor imobiliário, o que evidencia uma migração do capital de um setor para o outro.

Em 2006, a PMRP emitiu apenas 6 alvarás de construção e 2 habite-se, o que evidencia o tímido setor da construção civil na cidade. No entanto, após dois anos de criação da UFV-CRP, esses números se elevam cerca de 1150% e 950%, respectivamente, e esse crescimento se manteve até 2010, quando um total de 257 alvarás foram emitidos pela PMRP. Observa-se que, entre 2006 e 2010, a emissão de alvarás de construção aumentou expressivamente 4183%, registrando o pico no quantitativo de projetos liberados para construção.

Gráfico 5 — Quantitativo de emissões de Alvarás de Construção e Habite-se em Rio Paranaíba



Fonte: PMRP
Elaboração da autora

Em seguida, a emissão do alvará registrou um período de relativa estabilidade entre 2011 e 2015, com média de 120 documentos emitidos por ano, mas que, em 2016, voltou a se elevar em torno de 60%, totalizando 195 emissões. Por fim, 2017 e 2018 registraram novamente cerca de 120 alvarás emitidos, retornando ao período de estabilidade anterior.

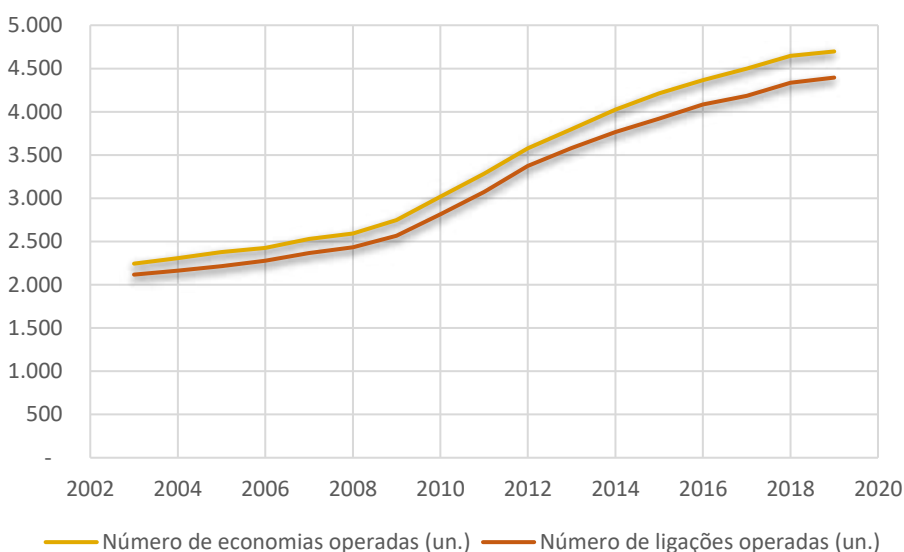
Pode-se dizer que o número de habite-se, menor do que o de alvará de construção, acompanhou o mesmo ritmo e, essa diferença entre quantitativo de alvarás de construção e de habite-se emitidos decorreu, pois, para a emissão deste documento, necessário se faz que a construção finalizada esteja de acordo com o projeto aprovado na Prefeitura, o que muitas vezes não se ocorreu em razão de adequações realizadas em obra e não atualizadas em projeto, e/ou a não solicitação deste documento por parte do proprietário.

A evolução do número de imóveis também pode ser analisada pelo quantitativo anual de ligações de água no município de Rio Paranaíba com base nos dados disponibilizados pela COPASA, que compreenderam o período de 2003 a 2019 (Gráfico 6).

A curva do quantitativo pode ser analisada em três momentos: o primeiro momento, de 2003 a 2009, apresenta um crescimento médio anual em torno de 3% no número de

ligações de água na cidade de Rio Paranaíba. Em um segundo momento, de 2009 a 2016, esse percentual sofre um aumento e registra uma média anual de 9%, voltando a média de 3% entre 2016 e 2019. Logo, conclui-se que o período de maior crescimento no número de ligações operadas pela COPASA compreende o segundo momento, de 2009 a 2016, crescimento esse em ressonância com o período de expansão da UFV-CRP II, e com as emissões de alvarás de construção, que registrou picos em 2010 e 2016.

Gráfico 6 — Quantitativo anual de ligações de água em Rio Paranaíba



Fonte: COPASA
Elaboração da autora

O número de ligações operadas refere-se ao número de hidrômetros instalados à rede de distribuição da COPASA e o número de economias operadas refere-se às habitações contempladas por ligação; por exemplo, um condomínio pode ter uma ligação operada e atender várias habitações (economias).

A diferença entre número de ligações operadas e número de economias operadas é relativo ao número de edificações multifamiliares na cidade, seja por condomínios verticais ou horizontais. Entre 2003 e 2019, essa diferença aumentou cerca de 138%, o que indica um aumento no quantitativo de edificações multifamiliares em Rio Paranaíba.

Esses dados confirmam a instituição de ensino como um propulsor do crescimento da construção civil e reitera as informações disponibilizadas nas entrevistas de que houve um relevante investimento no setor imobiliário da cidade, com a construção de novas moradias, unifamiliares e multifamiliares, e a criação de novos loteamentos.

Novos loteamentos

O aumento do número de edificações na cidade também foi possível em razão da expansão urbana decorrente dos novos loteamentos construídos, assim como a consolidação dos antigos loteamentos, o que gerou um aumento na oferta de lotes, alterando a dinâmica do mercado imobiliário local.

Para essa análise, utilizou-se os dados do quantitativo dos lotes de cada empreendimento com base no projeto aprovado, mesmo sabendo que estes podem sofrer algumas adequações até a inauguração do loteamento. Apesar dos lotes só ficarem disponíveis legalmente para comercialização após finalizada a obra de infraestrutura do loteamento, considerou-se que os lotes já estariam disponíveis para comercialização a partir da data de aprovação.

A Tabela 1 apresenta a evolução no quantitativo de lotes ofertados no mercado imobiliário rio-paraibano que, entre 2008 e 2017, agregou ao seu estoque cerca de três mil, novecentos e trinta e quatro lotes urbanos³¹.

Tabela 1 — Quantitativo de oferta de lotes entre 2008 e 2017

Nome do loteamento	Ano de aprovação / regularização*	Quantidade de lotes	Lotes ano/total
São Francisco ¹	1987 / 2016*	451	
Resende	2008	215	42/
Bela Vista	2008	84	
Jardim Primavera	2008	1165	
Jardim América	2009	498	17/
Universitário	2009	90	
Novo Horizonte	2010	319	
Vila dos Professores	2010	122	15/
Progresso	2010	71	
Jardim das Flores	2011	378	11/
Nossa Sr. ^a Aparecida	2016	494	14/
Jardim Europa ²	2016	245	
Cristo Redentor	2017	47	1/
TOTAL DE LOTES	2019	3934	100/

¹ O loteamento São Francisco teve sua primeira aprovação em 1987, sofreu expansão em 2016, e se consolidou após a chegada do Campus da UFV.

² O loteamento Jardim Europa ainda não foi construído, então seu número de lotes foi excluído do total. Optou-se por mantê-lo na tabela pela previsão de construção.

Fonte: PMRP
Elaboração da autora

É surpreendente o aquecimento do mercado fundiário em Rio Paranaíba a partir de 2008. O bairro São Francisco, cuja primeira aprovação data de 1987, teve apenas uma parte

³¹ Em razão do inconclusivo cadastro imobiliário da cidade, não foi possível calcular o quantitativo de imóveis construídos e de lotes disponíveis para construção antes da chegada da UFV-CRP.

do projeto construído e ocupado, porém, após 2006, os proprietários do loteamento deram andamento ao processo de expansão do loteamento, regularizando-o em 2016.

Os loteamentos Resende, Bela Vista e Jardim Primavera deram início ao processo de aprovação do parcelamento do solo urbano antes de 2006, com forte influência e previsão de investimento em ocasião dos trâmites para a vinda da instituição de ensino superior na cidade. Aprovados em 2008, esses loteamentos marcaram o momento de maior aumento na oferta de lotes urbanos em Rio Paranaíba, representando 42% do total de lotes, com crédito para o loteamento Jardim Primavera, que sozinho disponibiliza 30% do estoque imobiliário fundiário da cidade.

Em relação ao tamanho dos loteamentos, observa-se uma variabilidade no padrão, apresentando pequenos empreendimentos, cuja oferta de lotes é inferior a cem unidades e, empreendimentos relativamente volumosos, que chegam a ultrapassar a oferta de mil unidades.

Mercado imobiliário

- **dados informais**

Como mencionado anteriormente, a pesquisa encontrou limitações na coleta de dados imobiliários devido a carência no controle das transações realizadas por corretores locais. Assim, os dados extraídos das entrevistas com três corretores imobiliários (E6, E7 e E10) de Rio Paranaíba foram compilados na Tabela 2, que apresenta a variação na média do preço real, por metro quadrado, de lotes para fins de comercialização em alguns loteamentos em 2010 (ano de referência utilizado pelos corretores como de maior dinâmica imobiliária) e em 2019, momento da coleta das informações.

Tabela 2 — Média de preço real (m²) dos lotes em Rio Paranaíba em 2010 e 2019

Nome do loteamento	Preço real por m ²	
	2010	2019
RESENDE	R\$ 141,12	R\$ 166,00
JARDIM PRIMAVERA		
afastado da Av. Principal	R\$ 129,83	R\$ 141,66
próximo da Av. Principal	R\$ 129,83	R\$ 208,33
JARDIM AMÉRICA		
afastado do Centro	-	R\$ 127,50
próximo do Centro	-	R\$ 255,00
UNIVERSITÁRIO		
lote residencial	R\$ 145,81	R\$ 283,32
lote comercial	-	R\$ 555,55

Fonte: Corretores imobiliários
Elaboração da autora

Em 2019, o preço do metro quadrado do lote no Jardim Primavera podia variar em até 47% dependendo de sua localização, definida pela proximidade da Avenida Principal, local de melhor acesso aos serviços, comércio e às demais áreas da cidade. A mesma condição de proximidade com a Avenida Principal alterou o preço do metro quadrado do loteamento Universitário, em que o lote para fins comerciais (mais próximos da Avenida) é quase o dobro do preço dos lotes para fins habitacionais (internos ao bairro).

No caso do loteamento Jardim América é a proximidade em relação ao bairro Centro que determinou o preço do metro quadrado do lote, cujo valor podia alcançar até uma diferença de 100% dependendo de sua localização, ou seja, um terreno próximo ao Centro, chegava a ter o dobro do preço de um terreno mais afastado.

- **dados formais**

A única imobiliária da cidade de Rio Paranaíba começou suas atividades em 2014, portanto, os dados disponibilizados compreenderam o período de 2014 a 2019 e foram categorizados e separados por bairro, por tipologia e calculado o preço médio real por metro quadrado de cada loteamento³³. As tipologias foram classificadas em: a) lote: uma gleba de solo urbano provido de infraestrutura urbana como acesso a água, energia elétrica, pavimentação e iluminação pública; b) casa: uma unidade residencial unifamiliar instalada em terreno próprio; c) apartamento: uma unidade residencial unifamiliar instalada em um condomínio vertical, cuja área comum é dividida entre todas as unidades habitacionais.

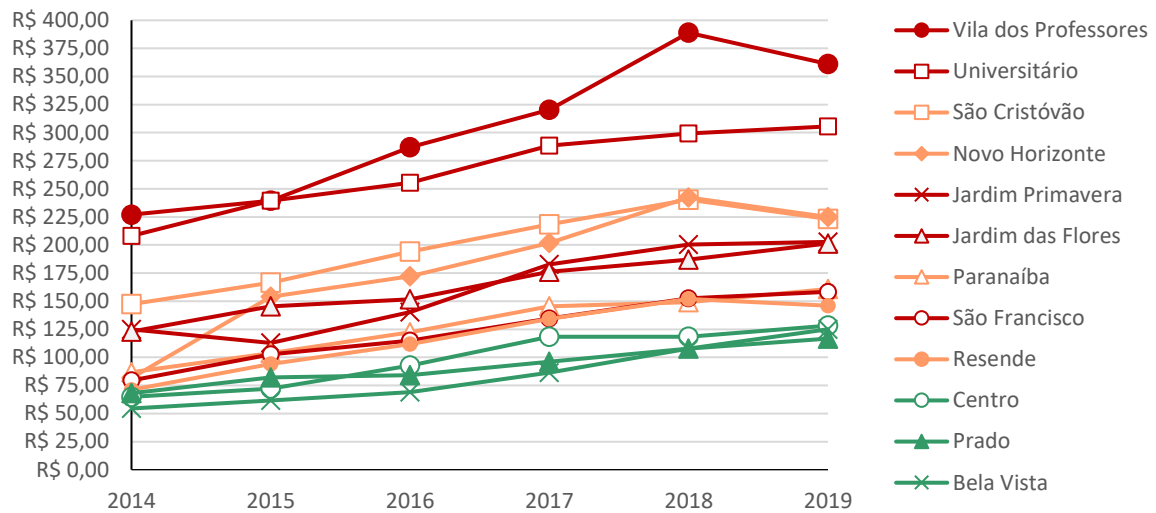
a) Mercado fundiário – lote

Em termos de mercado fundiário, a média do preço real do metro quadrado dos lotes de cada loteamento/bairro, entre 2014 e 2019 (Gráfico 7), sofreu uma variação entre R\$50,00 (cinquenta reais) e R\$360,00 (trezentos e sessenta reais), o que representa um aumento de até 7 vezes no valor do bem imóvel em função de sua valorização.

Verifica-se que Vila dos Professores (condomínio fechado) e Universitário lideram o metro quadrado mais caro da cidade. Em seguida, encontram-se os bairros São Cristóvão, Novo Horizonte, Jardim das Flores e Jardim Primavera, e por último, considerados os bairros com menor custo de metro quadrado, se encontram Paranaíba, São Francisco, Resende, Centro, Prado e Bela Vista.

³³ Os dados disponibilizados e analisados somam 24 lotes localizados em 12 loteamentos e/ou bairros; 20 casas localizadas em 9 loteamentos e/ou bairros e 18 apartamentos localizados em 6 loteamentos e/ou bairros.

Gráfico 7 — Média do preço real do metro quadrado do lote em Rio Paranaíba



Fonte: Imobiliária
Elaboração da autora

No entanto, Novo Horizonte, e Bela Vista sofreram maiores valorizações no período, cujos aumentos representaram, respectivamente, cerca de 175% e 129% no preço do metro quadrado. Um lote no Novo Horizonte chegou a triplicar de preço entre 2014 e 2018, sofrendo uma retração em 2019. Já os bairros Resende, São Francisco e Centro tiveram seus lotes com preços em alta de 105%, 100% e 98%, respectivamente. E, apesar de serem os terrenos mais caros da cidade, Vila dos Professores e Universitário foram os bairros com menor valorização fundiária, juntamente com São Cristóvão, que apresentaram um acréscimo no preço do metro quadrado em torno de 50% a 60% no período, porcentagens muito acima da inflação do período (entre dezembro de 2014 e dezembro de 2019 a inflação registrou 36,70% de aumento nos preços).

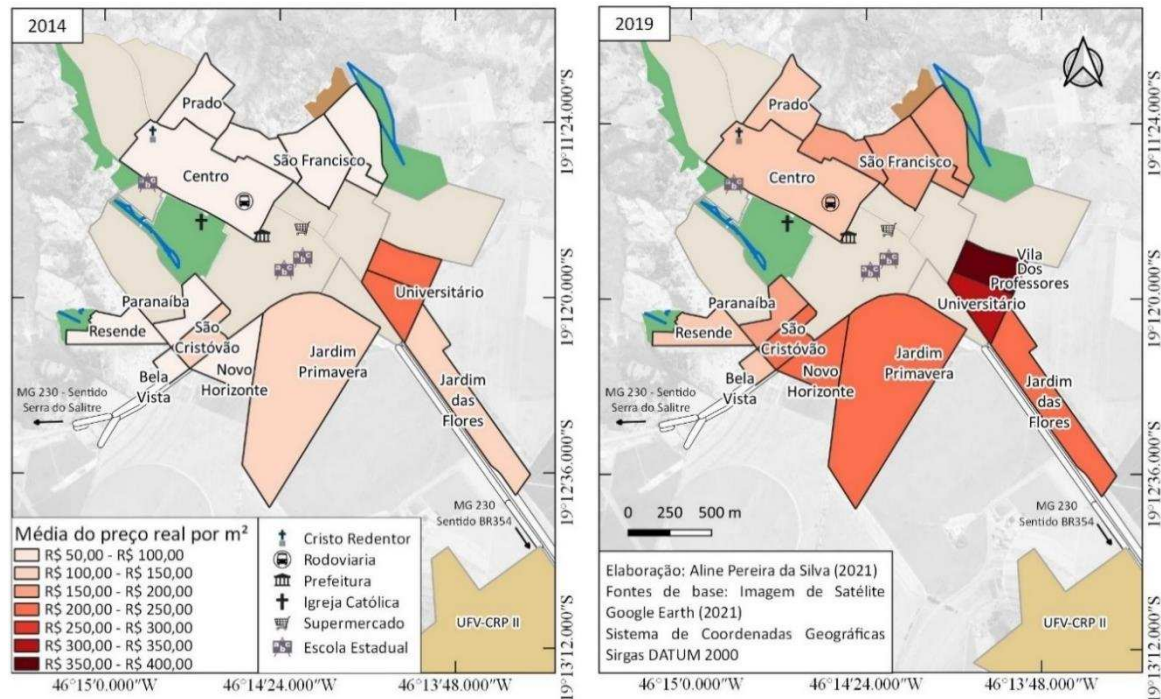
Nota-se que, entre 2018 e 2019, o mercado fundiário apresentou uma relativa estabilidade, visto que quatro dos doze bairros marcaram queda no preço do metro quadrado do lote, sendo eles: Vila dos Professores, Resende, Novo Horizonte e São Cristóvão. Os demais bairros não ultrapassaram 8% de aumento.

A evolução do preço dos lotes em Rio Paranaíba também pode ser observada na Figura 10, que mostra, de forma clara, a localização da valorização fundiária em Rio Paranaíba. Verifica-se que a instituição de ensino superior exerce um papel significativo na determinação do preço dos lotes, pois quanto mais próxima a área se encontra da UFV-CRP II, mais caro se torna o preço do metro quadrado do lote.

No caso de Rio Paranaíba é a localização em relação a instituição de ensino superior que agrega valor ao bem fundiário. Além da variável localização, alguns atributos intrínsecos

são levados em consideração na determinação do preço do terreno, como a posição do sol (quando a frente do lote se localiza a leste, este se valoriza) e sua topografia (quanto menos acidentado, mais valorizado) (informação verbal)³⁴.

Figura 10 — Localização da média de preço real (m²) dos lotes em Rio Paranaíba, MG, em 2014 e 2019



Fonte: Imobiliária
Elaboração da autora

b) Mercado imobiliário - casa

Em relação ao mercado imobiliário tipologia casa, o preço real do metro quadrado para venda se diferenciou entre R\$1.100,00 (mil e cem reais) e R\$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) dependendo das características do imóvel e de sua localização. O Gráfico 8 mostra as variações no preço (m²) das casas ofertadas para compra pela imobiliária, entre 2014 e 2019, em nove bairros da cidade³⁵.

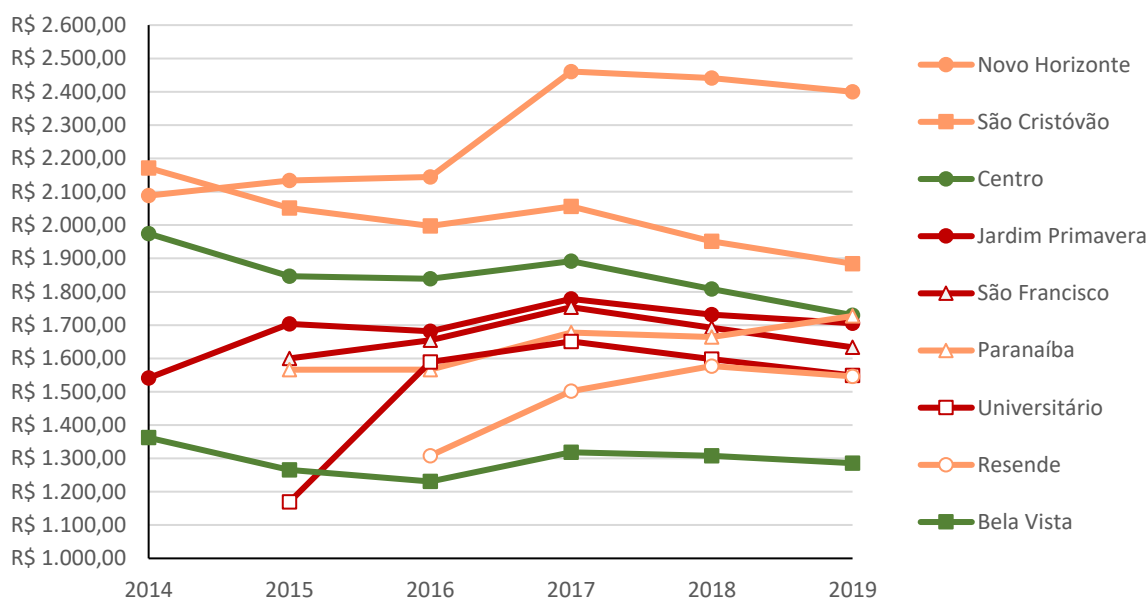
Pode-se dizer que o ano de 2017 marcou uma divisão entre dois períodos do mercado imobiliário de casas em Rio Paranaíba. Primeiramente, entre 2014 e 2017, verifica-se uma oscilação no mercado, como aconteceu nas unidades localizadas nos bairros: Universitário, Novo Horizonte, Jardim Primavera e Resende, que experimentaram uma valorização em

³⁴ Informação dada por entrevistado E10 sobre os requisitos para determinação do preço dos terrenos em Rio Paranaíba, MG.

³⁵ A imobiliária começou a comercializar unidades localizadas nos bairros São Cristóvão, Novo Horizonte, Centro e Bela Vista em 2014; unidades localizadas nos bairros São Francisco, Paranaíba e Universitário em 2015 e no bairro Resende, apenas em 2016.

torno de 41%, 18%, 15% e 15%, respectivamente, e uma desvalorização nas unidades localizadas nos bairros: São Cristóvão, Centro e Bela Vista, cujos preços apresentaram déficit de 5%, 4% e 3%, nesta ordem. Depois de 2017, houve uma retração de mercado, onde sete dos nove bairros sofreram redução entre 2% e 9% no preço do metro quadrado de suas casas, enquanto que apenas os bairros Resende e Paranaíba registraram aumento de 3% no período.

Gráfico 8 — Média do preço real do metro quadrado das casas em Rio Paranaíba



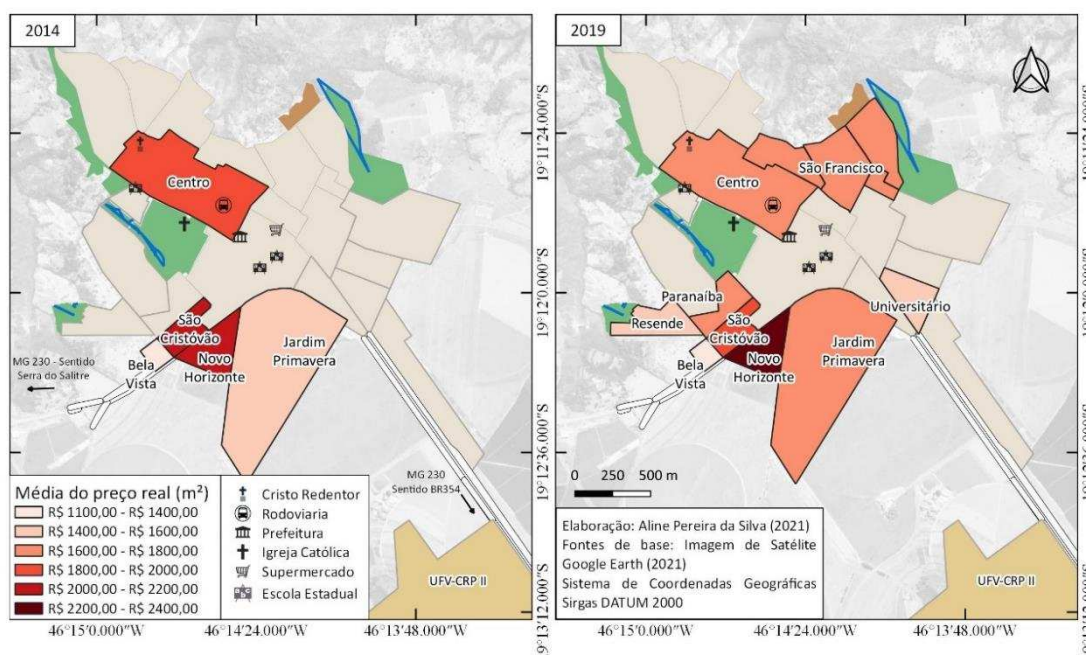
Fonte: Imobiliária
Elaboração da autora

Em relação a tipologia casa, a localização em relação à instituição de ensino superior não exerce diretamente uma influência na determinação do preço (Figura 11).

Assim, Novo Horizonte lidera com o metro quadrado mais caro da cidade, cujo valor, em 2019, alcançou a média de R\$2.400,00 por metro quadrado de área construída da casa. Em seguida, encontra-se o bairro São Cristóvão com uma média de R\$1.880,00 o metro quadrado, em 2019, porém suas casas foram campeãs em desvalorização no período, chegando a uma redução de até 14% do valor inicial.

De 2014 a 2019, o bairro Centro, inicialmente com o metro quadrado em torno de R\$1.900,00, se desvalorizou e alcançou a mesma margem de preço dos bairros: Jardim Primavera, São Francisco e Paranaíba, cujos valores se encontravam entre R\$1.600,00 e R\$1.800,00 por metro quadrado de área construída da casa. Os bairros Resende e Universitário possuíam valores médios equivalentes de, aproximadamente, R\$1.500,00 e por último, as casas do bairro Bela Vista eram relativamente as mais acessíveis, com custo médio de R\$1.300,00.

Figura 11 — Localização da média de preço real (m²) das casas em Rio Paranaíba, MG, no ano de 2014 e 2019



Fonte: Imobiliária
Elaboração da autora

c) Mercado imobiliário - apartamento

Conforme os dados disponibilizados pela imobiliária³⁶, a média do preço real do metro quadrado dos apartamentos em Rio Paranaíba (Gráfico 9) mostra que Jardim Primavera e Samambaia foram os bairros mais valorizados no período, com aproximadamente 19% e 16% de elevação no preço de venda de suas unidades. Seguidos pelos bairros Novo Rio e Universitário, com aumento de até 9%, Centro com 5,25% e Progresso com apenas 2,27% de valorização dos apartamentos entre 2014 e 2019.

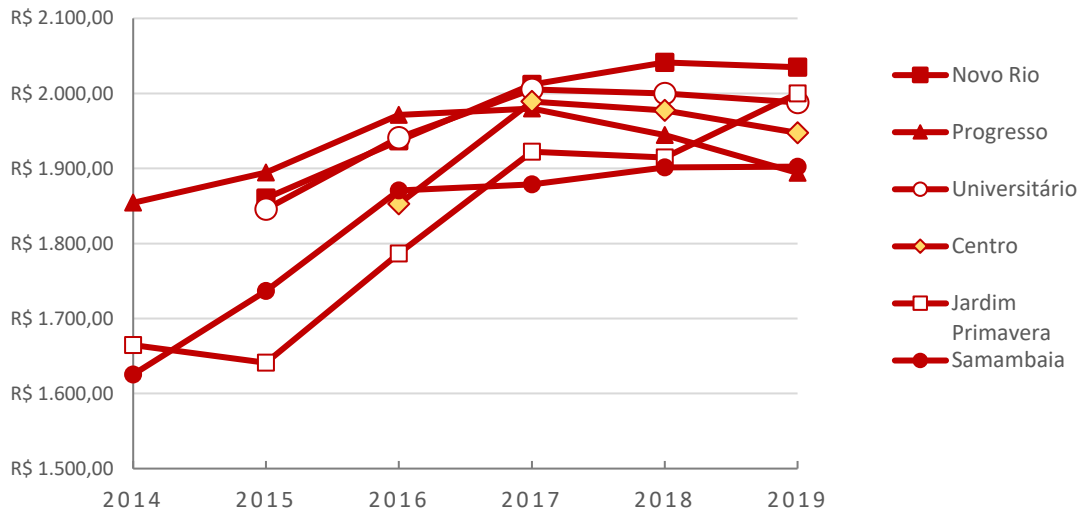
O mercado imobiliário para compra e venda de apartamento registrou um período de ascensão até 2017, cujo preço do metro quadrado variou entre 7% e 15% nos seis bairros analisados, porém abaixo da inflação do período (18,50% segundo dados do IGP-DI). Após esse período, verifica-se uma oscilação no preço dos apartamentos, cujas unidade localizadas nos bairros Jardim Primavera, Samambaia e Novo Rio continuaram a se valorizar de 1% a 4%, enquanto que as unidades localizadas nos bairros Progresso, Centro e Universitário apresentaram queda de 1% a 4% (Figura 12).

O mercado imobiliário em Rio Paranaíba sofreu diretamente uma influência da UFV-CRP na determinação do preço de suas unidades de casas e apartamentos. A demanda por

³⁶ Os apartamentos dos bairros Novo Rio e Universitário tiveram seus dados disponibilizados a partir de 2015 e do bairro Centro a partir de 2016.

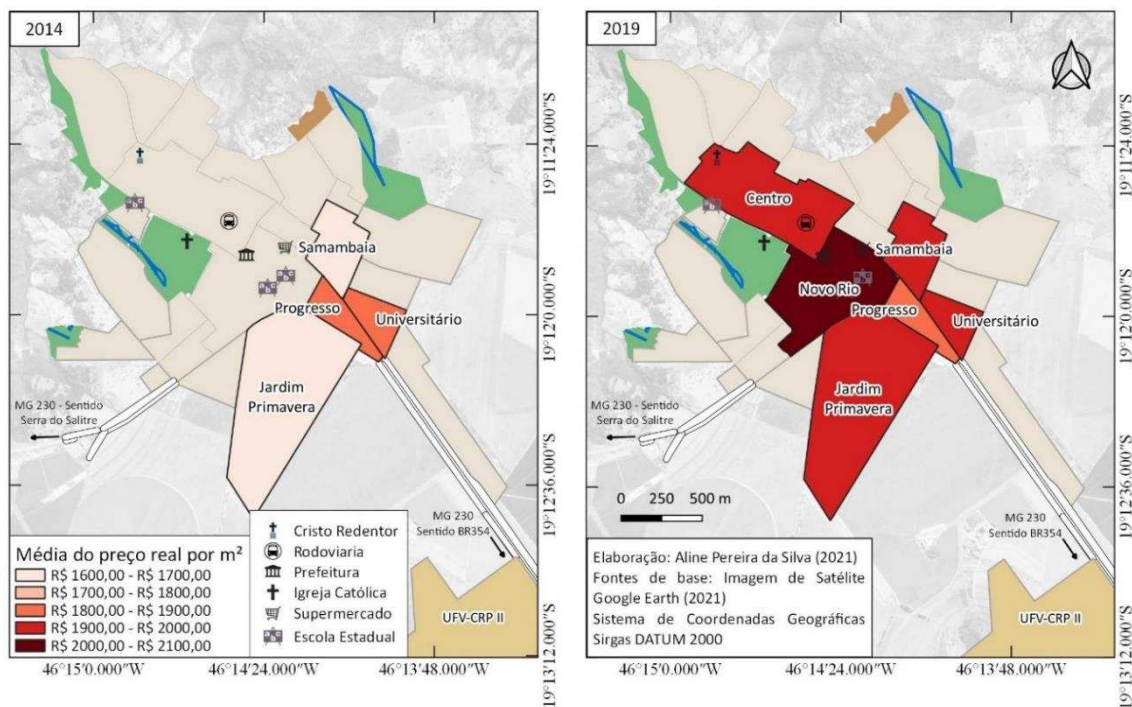
parte dos estudantes e servidores da instituição fez aquecer o mercado, principalmente nas unidades localizadas próximas ao comércio e serviços, como o bairro Novo Rio, em razão da ausência de transporte público municipal.

Gráfico 9 — Média do preço real do metro quadrado dos apartamentos em Rio Paranaíba



Fonte: Imobiliária
Elaboração da autora

Figura 12 — Localização da média de preço real (m²) dos apartamentos em Rio Paranaíba, no ano de 2014 e 2019



Fonte: Imobiliária
Elaboração da autora

4.3.1. Agentes produtores do espaço urbano de Rio Paranaíba

A produção do espaço urbano em Rio Paranaíba ocorreu, principalmente, devido à ação de agentes do setor imobiliário, como o proprietário fundiário local, o Estado (representado pela PMRP), associação de proprietários e promotor imobiliário. O Quadro 7 apresenta a classificação do proprietário, do responsável pelo loteamento e da caracterização da área para fins de compreensão do processo de produção do espaço urbano da cidade.

Dos onze loteamentos listados, seis (54,5%) são de propriedade de agentes privados locais, três (27,5%) são de propriedade pública municipal, e, propriedade associativa e promotor imobiliário representam, cada um, 9% dos loteamentos.

Quadro 7 — Agentes Produtores do espaço urbano de Rio Paranaíba

Loteamento	Proprietário	Responsável pelo loteamento		Caracterização anterior da
		Nome	Origem	
Bela Vista	P1 – particular local	EM1 - empresa local	Rio Paranaíba	Área rural
Jardim Primavera	P2 – particular local	EM2 - empresa local	Rio Paranaíba	Área rural
Jardim América	P3 – particular local	EM3 - empresa terceirizada	Araxá	Área rural
Jardim Europa	P3 – particular local	EM3 - empresa terceirizada	Araxá	Área rural
Jardim das Flores	P4 – particular local	EM4 - empresa local	Rio Paranaíba	Área rural
Nossa Sr. ^a Aparecida	P5 – particular local	EM5 - empresa terceirizada	Patos de Minas	Área rural
Universitário	PMRP	PMRP	Rio Paranaíba	Área rural
Progresso	PMRP	PMRP	Rio Paranaíba	Área urbana
Cristo Redentor	PMRP	PMRP	Rio Paranaíba	Área urbana
Vila dos Professores	Associação de moradores da vila dos professores	Associação de moradores da vila dos professores e	Rio Paranaíba	Área rural

Fonte: PMRP
Elaboração da autora

Nota-se uma predominância do proprietário fundiário local, classificados em P1 a P5, como principal agente produtor do espaço urbano rio-paraibano. Bela Vista, Nossa Senhora Aparecida e todos os loteamentos Jardins, originalmente rurais com atividade agrícola, foram descaracterizadas em área urbana para fins de parcelamento e alteração de uso do solo. Dos seis novos empreendimentos, 50% foram construídos por empresa de Rio Paranaíba e 50% foram construídos por empresa terceirizada (EM), ou seja, oriundas de outras municipalidades, como Araxá e Patos de Minas.

Em seguida, o poder público municipal, no papel da PMRP, é o segundo maior produtor de espaço urbano, com a realização dos loteamentos Progresso, Universitário e Cristo Redentor. O loteamento Progresso foi realizado na área onde abrigava o Parque de

Exposição da cidade³⁷, originalmente localizado às margens da mancha urbana, sentido Patos de Minas. O loteamento Universitário, cuja área sofreu descaracterização para área urbana, teve alguns de seus lotes vendidos mediante concorrência pública, sendo o valor mínimo para lance de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais) (Anexo C), e, por último, o loteamento Cristo Redentor, de caráter social, localizado no bairro Alto Santa Cruz, ainda em fase de planejamento de projeto em 2020 e sem previsão de construção.

Com um papel menor, mas não menos importante deste processo, se encontra a associação de moradores da Vila dos Professores, constituída por servidores (técnicos e docentes) da UFV-CRP. A área do loteamento, cuja gleba rural pertencia a uma proprietária local, foi adquirida por um grupo de servidores interessados em firmar residência em Rio Paranaíba, cujas opções de mercado imobiliário eram escassas, segundo descreve o entrevistado E5.

A ideia inicial do condomínio foi de atrair os servidores da UFV para Rio Paranaíba, que não oferecia ainda um mercado imobiliário ativo.

A gente identificou essa área e conversamos com o proprietário [...] que disse:

— Te vendo o terreno rural aí.

— Quanto custa?

— 240 mil reais, eu te vendo.

240 mil, não, foi mais, 300 e poucos mil [...], a gente comprou, como terreno rural. Feito isso, fomos a Prefeitura, aprovamos lá o projeto, na Câmara, o projeto de loteamento [...] como uma associação. Pegamos aquele valor, 240 mil a grosso modo, e dividimos por 100 lotes, o que deu 2.400 reais para cada um. [...] Só que eu não ia ficar responsável em receber 2.400 reais de cada um, aí a gente conseguiu na Prefeitura, que a Prefeitura fizesse o recebimento desse dinheiro e repassasse a proprietária. [...] A gente tinha os boletos, aí o pessoal fez o pagamento e a Prefeitura pagou a proprietária. Aí a gente recebeu da Prefeitura a escritura. [...]

A infraestrutura foi realizada por todos os proprietários, dos 100 lotes e a Prefeitura realizou a rede de esgoto (E5).

Assim, o processo de compra e venda da gleba envolveu a participação da Prefeitura como intermediadora entre potenciais compradores e a proprietária da área destinada a construção do loteamento Vila dos Professores. A cada aquisição de lote, o comprador pagava um boleto cuja soma era creditada em conta da Prefeitura, criada para esse fim. Quando todos os lotes foram vendidos, a Prefeitura repassou a quantia total a vendedora e disponibilizou a escritura da área para os compradores, no caso, a associação que era composta exclusivamente por servidores da instituição de ensino superior.

³⁷ O Parque de Exposição da cidade de Rio Paranaíba foi realocado em área norte da área urbana.

O loteamento foi aprovado em 2010 e, em 2012, foi dividido em duas partes: uma rua aberta e acessível a todos, que é mais conhecida como pertencente ao bairro limítrofe Universitário; e um espaço residencial fechado denominado de Condomínio Vila dos Professores, cuja criação ocorreu por decreto municipal (Anexo D).

O condomínio Vila dos Professores é o único espaço residencial fechado do município e a ideia de sua criação remonta ao condomínio Bosque Acamari, localizado em Viçosa, MG. Criado em 1983, o condomínio Acamari (como é conhecido) é um condomínio horizontal composto por 136 casas, criado por professores e servidores da UFV-CAV, que buscaram uma alternativa para os altos preços dos bairros de classe média e alta, e também, das áreas degradadas da cidade. (RIBEIRO FILHO, 1997, p. 164).

No caso de Rio Paranaíba, a criação do condomínio Vila dos Professores não buscou escapar dos altos custos nem da degradação citadina, como ocorreu no condomínio Bosque Acamari. A decisão de sua criação foi simplesmente fruto de uma vontade por parte dos servidores, que, intencionalmente ou não, criaram uma autosegregação dentro da área urbana da cidade.

Diante desse cenário, a produção do espaço urbano em Rio Paranaíba se concentrou majoritariamente nas mãos dos proprietários locais, sendo que alguns anteviram o potencial ganho imobiliário inerente a chegada de uma instituição de ensino no município, e outros proprietários locais, diante da implantação da UFV-CRP, perceberam um mercado promissor e decidiram investir na alteração do uso do solo, de rural para urbano, para fins de ganho de renda fundiária.

4.3.2. Transformações físico-territoriais

Para esta etapa da pesquisa foi realizado um levantamento documental direto na PMRP, com a coleta de dados dos projetos de loteamentos aprovados, número de habite-se e de alvarás de construção emitidos, por ano, no período estabelecido, e de observação direta, registrada com fotos e entrevistas com membros do poder público municipal, servidores da instituição de ensino superior federal e representantes da sociedade civil rio-paraibana.

Os mapas, representados na figura 13, foram elaborados de acordo com as datas de aprovação dos projetos de loteamentos pela PMRP. Porém, como existe um delay entre a data de aprovação e a execução de loteamento, esses dados foram confirmados segundo as imagens de satélite e fotos aéreas.

Em seu primeiro núcleo urbano, os habitantes rio-paraibanos se concentravam em torno da Capela de Nossa Senhora do Rosário, nos bairros Alto Santa Cruz, Olhos d'Água e Centro, constituindo assim o sítio original da cidade, que se desenvolveu na parte norte da rodovia MG 230, rodovia que liga Rio Paranaíba a Patrocínio, passando por Serra do Salitre e Salitre de Minas (Figura 13).

No decorrer de sua trajetória, a malha urbana se expandiu até atingir, no ano 2000, uma área composta pelos bairros: Centro, Olhos D'Água, Alto Santa Cruz, Prado, São Francisco, Francisco Moreira, e Novo Rio, em uma área³⁸ de aproximadamente 1.360.610m². Esses bairros foram denominados de bairros consolidados de Rio Paranaíba conforme se observa na Figura 13.

Em 2006, ano de criação da UFV-CRP, a cidade apresentava uma mancha urbana de aproximadamente 1.920.610m², em razão da criação de novos loteamentos: Samambaia, Paranaíba, São Cristvão, Resende e Bela Vista (construído posteriormente) e pela expansão do bairro São Francisco, o que representa um crescimento de 40% da mancha urbana deste o ano 2000. Nota-se que a expansão ocorreu de forma aleatória no sentido leste dos bairros São Francisco, Francisco Moreira e Novo Rio, e a sudoeste do bairro Novo Rio.

Essa expansão urbana significativa antecedeu a implantação do novo campus, resultado de interesses de agentes na produção do espaço urbano, que consideraram a possibilidade de crescimento, valorização fundiária e desenvolvimento econômico local. Isso foi possível, pois, conforme descrito anteriormente, no final da década de 1990, a cidade de Rio Paranaíba, representada pelo prefeito Jaime Silva, almejava a presença de uma instituição de ensino superior no município, e desde 2004, tramitava o processo de criação da UFV que veio a se consolidar apenas em 2006.

Com o advento da UFV-CRP I (2006) e com a construção do CRP II (2009-2011), a mancha urbana ampliou-se em cerca de 45%. Neste período, são incorporados à mancha urbana os loteamentos: Jardim Primavera, Jardim América, **Universitário**, **Novo Horizonte**, **Progresso**, **Vila dos Professores**³⁹, Jardim das Flores.

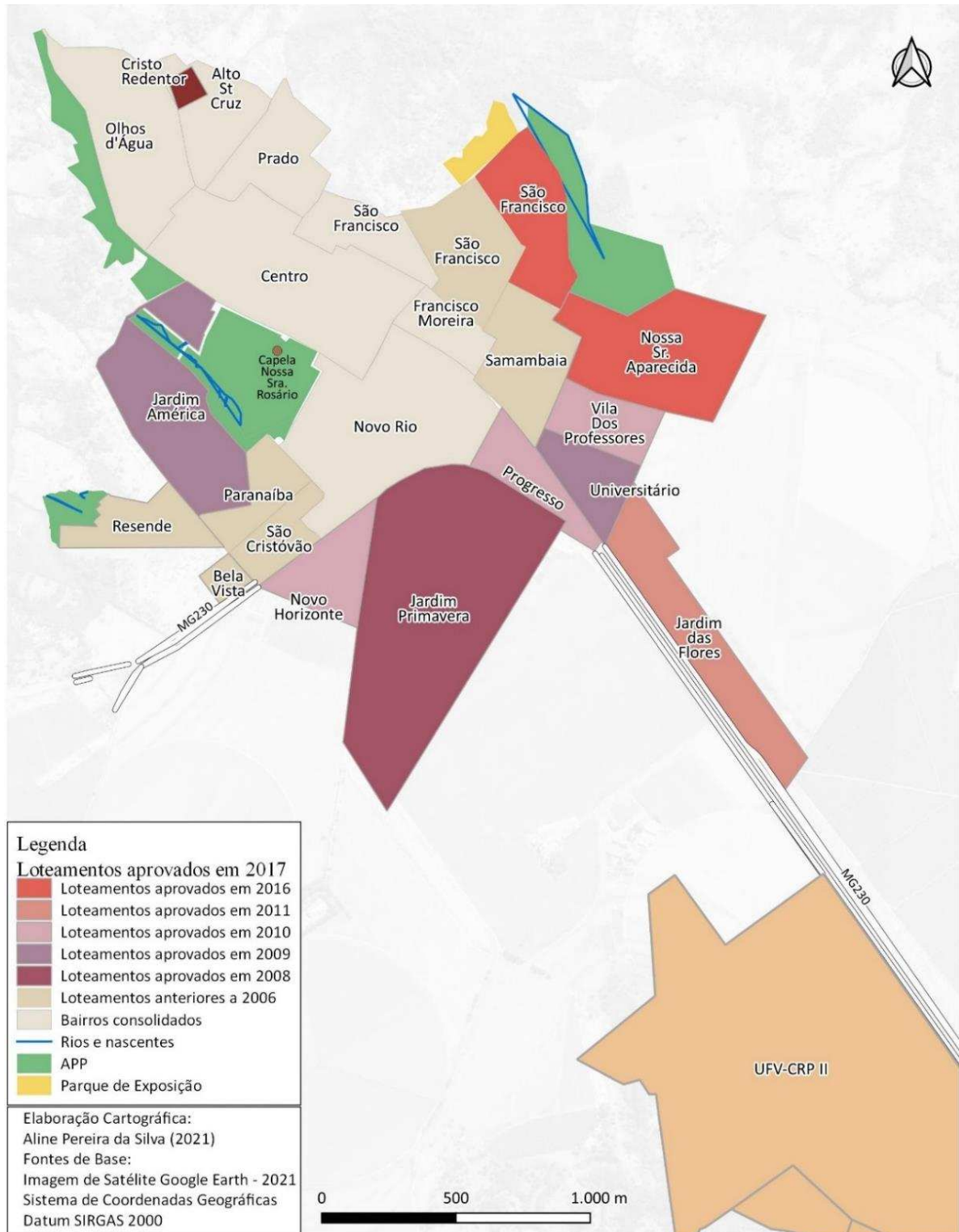
E no último período analisado, entre 2012 e 2019, a mancha urbana aumentou 37%, com o novo loteamento, Nossa Senhora Aparecida, e expansão dos loteamentos: São Francisco, Jardim América, Jardim Primavera e Jardim das Flores. Neste período também

³⁸ A área da mancha urbana de Rio Paranaíba foi calculada com base no levantamento cartográfico, disponibilizado pela PMRP, que continha a delimitação dos bairros e novos loteamentos, a partir do qual foi possível determinar, aproximadamente, a área em questão para cada período analisado.

³⁹ Os nomes em negrito evidenciam a influência da instituição da produção do espaço urbano rio-paraibano.

foram aprovados mais dois projetos de loteamento, Jardim Europa e Cristo Redentor, mas que ainda não foram construídos.

Figura 13 — Evolução da mancha urbana de Rio Paranaíba/MG



Logo, a mancha urbana de Rio Paranaíba, em 2019, alcançou a área aproximada de 3.810.097,00m², o que representa um aumento de 280% em relação a mancha urbana original (ano 2000). É evidente os efeitos da implantação da UFV-CRP na expansão urbana da cidade, reflexo das ações do mercado imobiliário, que anteviram as possibilidades de ganho fundiário antes mesmo da criação da instituição de ensino superior em 2006.

Dinâmica econômica em Rio Paranaíba

Com os dados da inscrição dos prestadores de serviço da Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento da PMRP, foi possível traçar: a evolução da oferta de estabelecimentos comerciais e de serviços em Rio Paranaíba; a variação das categorias ofertadas, e identificar as cidades que prestaram serviços ao município durante o período de 2000 a 2018. É importante mencionar que os dados disponibilizados referentes ao ano de 2010 estavam incompletos e, portanto, foram excluídos na análise.

Os dados disponibilizados pela PMRP incluem a inscrição por CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica) e por CPF (Cadastro Pessoa Física). A Tabela 3 demonstra o quantitativo de inscrição dos prestadores de serviço, no período de 2000 a 2018, no município de Rio Paranaíba. Esse número cresceu significativamente depois de 2012, tanto no número de inscrições pelo CNPJ, quanto pelo CPF.

Tabela 3 — Inscrição dos prestadores de serviços em Rio Paranaíba, por CNPJ e CPF

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
CNPJ	10	11	11	14	9	21	13	11	11	21	34	95	71	76	110	89	99	177
CPF	79	80	84	84	85	85	85	84	84	86	88	229	86	88	162	168	177	197
TOTAL	89	91	95	98	94	106	98	95	95	107	122	324	157	164	272	257	276	374

Fonte: PMRP
Elaboração da autora

Apesar da grande maioria (69,70%) do total dos dados serem cadastrados pelo CPF, optou-se em analisar apenas os dados cadastrados pelo CNPJ (30,30%), pela possibilidade de acesso às informações da empresa na Receita Federal, como: natureza jurídica; principais atividades econômicas desenvolvidas e o endereço da empresa, os quais não são obtidos pelas inscrições realizadas pelo CPF, o que representa uma limitação da pesquisa.

Assim, os dados referentes aos cadastros pelo CNPJ foram compilados em planilha e mapeados na área urbana de Rio Paranaíba utilizando o software QGIS. 2,6% dos dados coletados de CNPJ foram descartados por não apresentarem informações completas.

Para analisar a variação das categorias dos serviços prestados no município, optou-se por classificar as atividades desenvolvidas pelas empresas em dezessete subcategorias, assim definidas no Quadro 8:

Quadro 8 — Subcategorias das atividades desenvolvidas no setor de serviços e comércio

Subcategoria	Atividades
Agronegócio	produção, cultivo e industrialização ligados à agricultura;
Alimentação	padarias, lanchonetes, restaurantes e supermercados;
Assistência à saúde	clínicas médicas, laboratórios clínicos, serviços de enfermagem;
Automotivo	postos de gasolina, serviços de manutenção e limpeza, comércio de produtos;
Bancos	instituições financeiras e casas lotéricas;
Construção Civil	comércio, serviços (pintor, eletricista, encanador, pedreiro, marceneiro, etc.), construtoras,
Drogaria	drogarias, farmácias e produtos farmacêuticos;
Educação	escola de idiomas, escola de esportes, projetos de extensão da universidade, transporte escolar, assessoria à educação e formação profissional;
Entretenimento	bares, lojas de bebidas, produção de eventos, academias de ginástica e atividades de lazer;
Hotel	serviços de hospedagem;
Imobiliário	corretor, incorporador e agente imobiliário;
Informação e comunicação	serviços de telefonia, internet, lojas de informática e manutenção, rádio, jornal;
Institucional	estabelecimentos que pertencem ao Estado e município e que prestam serviço à comunidade;
Outros	turismo, estabelecimentos religiosos, serviços de contabilidade, sindicatos;
Papelaria / copiadora	serviços de impressão digital, plotagem, encadernação, lan house;
Transporte	serviços de transporte rodoviário, de passageiros, de cargas e serviços de entrega rápida;
Varejista	comércio local de mercadorias diversas: armarinho, roupas, sapatos, móveis, floricultura, gás de cozinha, etc.

Elaborado pela autora

A oferta de prestação de serviços no município de Rio Paranaíba apresentou uma dinâmica efervescente depois da criação da UFV-CRP. Entre 2006 (ano de criação da UFV-CRP) e 2018 (últimos dados coletados), o número total de CNPJ cadastrados na PMRP apresenta um crescimento de 1238% (Tabela 4).

Entre os anos 2000 e 2008, pode-se dizer que o total da oferta de prestação de serviços na cidade se manteve estável, apresentando pouca variação. O ano de 2005, um ano antes da criação da UFV-CRP, registra um pico devido ao aumento do número de empresas do setor da construção civil, principalmente de comércio de materiais de construção, o que comprova a influência da instituição no setor, ainda no período de expectativa de sua criação.

Concomitantemente ao período de crescimento institucional (construção do CRP II) entre 2009 e 2012, o número total dos serviços prestados experimenta um aumento expressivo de 400%, e entre 2012 e 2018, esse número continua a crescer, porém menos acelerado, registrando um crescimento de 72% no período.

A partir de 2011, outros dez municípios começaram a prestar serviços para Rio Paranaíba, principalmente no setor da construção civil, com destaque para o município limítrofe de São Gotardo e Patos de Minas, que também contribuem para as categorias de outros e transporte, e automotivo e papelaria, respectivamente.

Tabela 4 — Quantitativo anual das empresas cadastradas na PMRP, classificado por subcategorias, no período de 2000 a 2018

Matriz da empresa	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Abaete dos Mendes																		1
Alimentação																		1
Aracaju												1						
Construção Civil												1						
Araxá											1	1						
Alimentação													1					
Construção Civil											1							
Cerqueira Cesar, SP												1						
Construção Civil												1						
Lajinha															1	1	1	1
Construção Civil															1	1	1	1
Patos de Minas												1			1	1	1	1
Automotivo																		1
Construção Civil												1						
Papelaria / copiadora															1	1	1	
Patrocínio												1						
Construção Civil												1						
Rio Paranaíba	10	11	11	14	9	20	13	11	11	19	32	86	70	76	108	87	94	154
Agronegócio			3	1	1	2	1		1	3	4	6	8	1	10	11	12	17
Alimentação	5	4	3	4	3	5	3	5	3	7	3	13	10	10	16	11	6	27
Assistência à saúde	1	1	1					1				2	1	3	3	3	3	6
Automotivo	1	1			1	2			3	2		7	9	6	9	9	10	10
Bancos							1				1	1						1
Construção Civil	1	1	1	1	1	5	3	1	1	1	4	9	10	7	16	15	14	20
Drogaria				1		2	1			1		2		2		1		3
Educação											2	4	3	7	4	1	5	3
Hotel											1		1	1			2	
Imobiliário							1			1		1			2	2	6	4
Informação e comunicação						1			1		2	2	3	3	3	2	3	8
Institucional	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	4	1	2	1	1	1	2
Outros		1		1	1						4	12	9	9	12	5	8	6
Papelaria / copiadora												2		2			1	
Transporte				1							1	4	1		5	7	2	10
Varejista	1	2	2	3	1	2		2	1	3	7	10	8	15	20	15	15	26
Entretenimento				1			1	1			2	7	6	8	7	4	6	11
São Gotardo																		4
Construção Civil																		2
Outros																		1
Transporte																		1
Serra do Salitre												1						
Entretenimento												1						
Viçosa												1						
Educação												1						
Total Geral	10	11	11	14	9	20	13	11	11	19	33	93	70	76	110	89	96	161

Fonte: PMRP
Elaborado pela autora

No setor da construção civil, em 2012, Rio Paranaíba registrou nove empresas prestadoras de serviço (65% do total), enquanto que os municípios de Aracajú (SE), Araxá (MG), Cerqueira Cesar (SP), Patos de Minas (MG) e Patrocínio (MG) representaram cerca de 35% do total desta prestação de serviço em razão da baixa oferta do município nesse setor.

Como a demanda na área da construção cresceu muito, os agentes construtores tiveram que buscar alhures por material e mão-de-obra, como bem esclarece um entrevistado em relação a construção do loteamento Vila dos Professores:

[...] entre 2013 e 2014 quando havia cerca de 10/15 obras acontecendo ao mesmo tempo [...], os funcionários foram trazidos de São Gotardo, pois a cidade não conseguia oferecer toda a mão-de-obra necessária para as transformações que a cidade estava sofrendo. Faltava mão-de-obra especializada aqui em Rio Paranaíba, mas que hoje isso já se equalizou. (E3)

Ao analisar apenas as empresas de Rio Paranaíba no período de maior crescimento registrado, de 2009 a 2018 (Tabela 5), verificou-se que as subcategorias que apresentaram maior crescimento são: construção civil (1900%); transporte (900%); varejista (767%), agronegócio (467%) e entretenimento (450%). E as subcategorias com maior representatividade no cenário rio-paraibano se concentraram em: alimentação, varejista, construção civil e agronegócio. Como era de se esperar, o setor de construção civil foi o mais afetado pela chegada da instituição de ensino superior, impulsionado pela forte demanda por habitação, e também, pela necessidade de edificações comerciais para promover outros serviços inerentes ao crescimento populacional, como comércio de gêneros alimentícios, comércio varejista e de entretenimento.

A demanda por transporte de passageiros também apresentou um crescimento representativo no período analisado, bem como o surgimento do serviço de entrega rápida, antes inexistente, e o serviço de transporte de carga, vinculados principalmente ao setor da construção civil.

Assim, a implantação do Campus da UFV em Rio Paranaíba marca uma nova fase de desenvolvimento do comércio local em um curto prazo, confirmando o elucidado pelos autores Oliveira (2019) e Bellet (2011), que um campus universitário é promotor de desenvolvimento econômico, impulsionando a ofertas de serviços em seu entorno, sendo comparado a um “empreendimento motriz” capaz de atrair investimentos.

Tabela 5 — Subcategorias de Rio Paranaíba entre 2009 e 2018

	2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	% de crescimento no período
Alimentação	7	3	13	10	10	16	11	6	27	286%
Varejista	3	7	10	8	15	20	15	15	26	767%
Construção Civil	1	4	9	10	7	16	15	14	20	1900%
Agronegócio	3	4	6	8	1	10	11	12	17	467%
Entretenimento		2	7	6	8	7	4	6	11	450%
Transporte		1	4	1		5	7	2	10	900%
Automotivo	2		7	9	6	9	9	10	10	400%
Informação e comunicação		2	2	3	3	3	2	3	8	300%
Assistência à saúde			2	1	3	3	3	3	6	200%
Outros		4	12	9	9	12	5	8	6	50%
Imobiliário	1		1			2	2	6	4	300%
Drogaria	1		2		2		1		3	200%
Educação		2	4	3	7	4	1	5	3	50%
Institucional	1	1	4	1	2	1	1	1	2	100%
Bancos		1	1						1	0%
Hotel		1		1	1			2		100%
Papelaria / copiadora			2		2			1		-100%
Total Geral	19	32	86	70	76	108	87	94	154	711%

Fonte: PMRP
Elaborado pela autora

Distribuição espacial

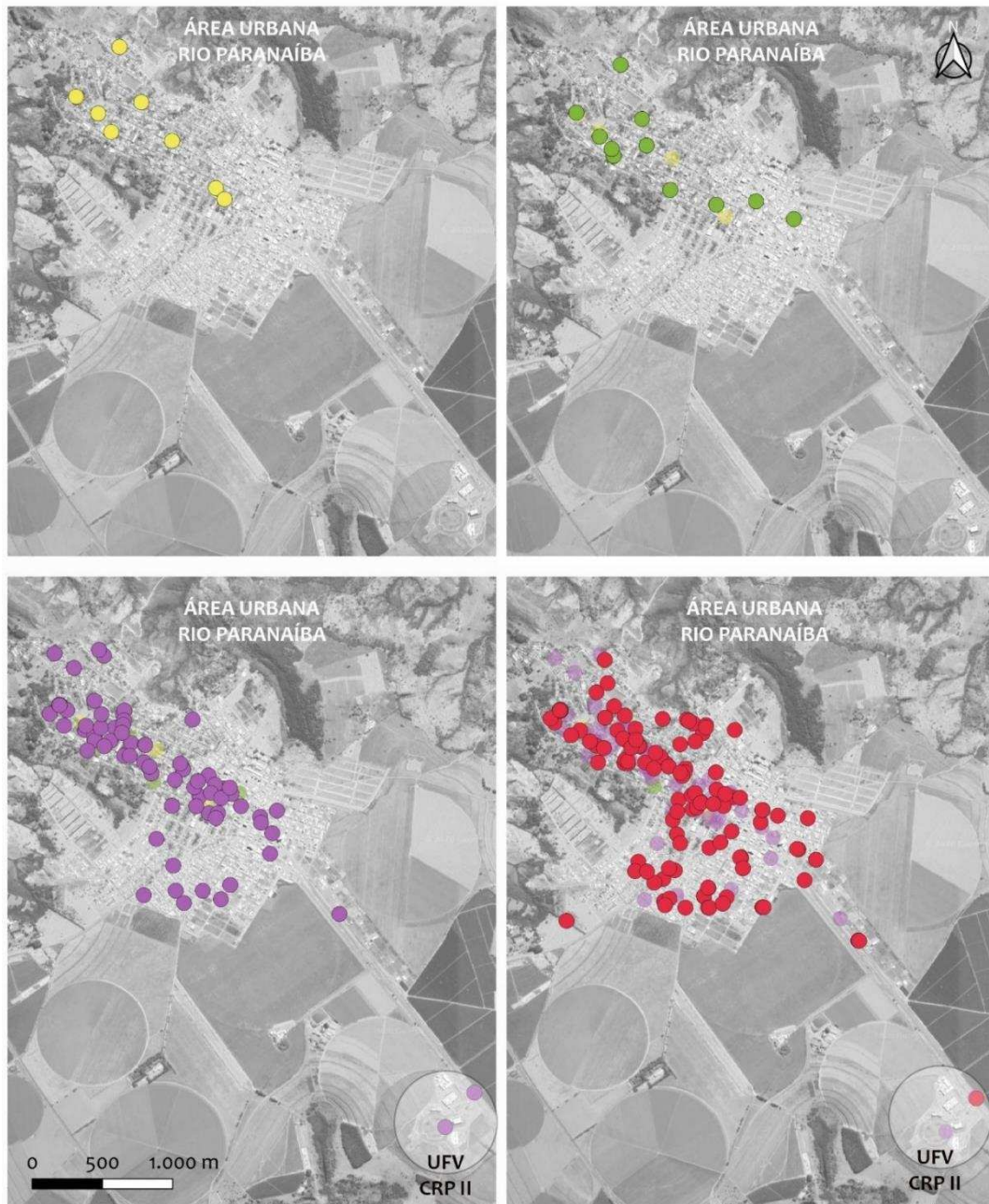
Assim como estabelecido na análise da evolução da mancha urbana da cidade, optou-se por representar a localização dos serviços prestados em Rio Paranaíba nos anos de 2000, 2006, 2012 e 2018 (Figura 14).

No ano 2000, observa-se que os poucos serviços se localizavam na parte central e noroeste da cidade de Rio Paranaíba, precisamente nos bairros: Centro, Novo Rio, Olhos d'Água, Prado e Alto Santa Cruz, o que relativamente se mantém no ano de 2006, com a introdução de serviços nos bairros Samambaia e Francisco Moreira.

O aumento do número de serviços e comércio prestados na cidade fica evidente no mapa de 2012, demonstrando que estes se concentravam nos bairros consolidados: Novo Rio, Centro, Olhos d'Água e Alto Santa Cruz, no eixo sudeste-noroeste da cidade. Observa-se também o surgimento de estabelecimentos comerciais de forma pontual nos novos loteamentos, como: Progresso, Jardim Primavera, Novo Horizonte e Jardim das Flores.

No mapa de 2018, nota-se que a distribuição espacial das atividades acompanhou o crescimento da mancha urbana da cidade, e ratificou o efeito atrativo de um campus universitário na dinâmica econômica local.

Figura 14 — Evolução da oferta do setor terciário em Rio Paranaíba-MG



Legenda

- Serviços e comércio - 2000
- Serviços e comércio - 2006
- Serviços e comércio - 2012
- Serviços e comércio - 2018

Elaboração Cartográfica: Aline Pereira da Silva
 Fontes de Base: IBGE - Limites Municipais 2017
 Cadastro de prestação de serviços
 municipais (2000/2018)

Sistema de Coordenadas Geográficas
 Datum SIRGAS 2000

Elaborado pela autora

5. RIO PARANAÍBA, MG E A UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA, MG

Este capítulo elucida o desafio da gestão e do planejamento urbanos de Rio Paranaíba, apresenta as atividades de parceria desenvolvidas entre a UFV-CRP, a PMRP e a sociedade rio-paraibana, e também as transformações na paisagem urbana, da rotina, e dos costumes locais após a chegada da UFV.

Segundo a autora Carlos (2008, p. 44), “a paisagem urbana é a expressão da ‘ordem’ e do ‘caos’, manifestação formal do processo de produção do espaço urbano”, sendo que o “urbano marca não só o ritmo de vida, mas o modo de vida e o pensar a vida”, que em Rio Paranaíba se alterou conjuntamente com as transformações decorrentes do novo processo de produção do espaço urbano rio-paraibano.

5.1. Gestão e planejamento urbanos em Rio Paranaíba/MG

Do aspecto da legislação urbanística, o Estatuto da Cidade (Lei nº10.257/2001)⁴⁰ transfere aos municípios a responsabilidade do “planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas [...], de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente” (BRASIL, 2002, art. 2, inciso IV). Assim, fica a cargo da municipalidade a elaboração do Plano Diretor e de suas leis específicas.

Estudos realizados em pequenas cidades, localizadas nos Estados de Santa Catarina, Maranhão e Minas Gerais, que apresentaram um crescimento demográfico significativo nas últimas décadas (BERNARDY, 2013; MELO, 2017; STEPHAN; MARIA, 2015), demonstraram que nestas cidades, a velocidade de expansão urbana em descompasso com a administração pública favoreceram o surgimento de vários problemas urbanos, associados principalmente à forma de ocupação urbana, à inadequação da legislação e aos limites da administração pública.

Outra característica comum às pequenas cidades estudadas foi a ausência total ou parcial de corpo técnico habilitado (arquiteto e urbanista, engenheiro civil, advogado, engenheiro ambiental, engenheiro agrimensor, entre outros), para analisar e aprovar projetos de novas edificações e de novos loteamentos (SILVA; FARIA, 2019). Algumas Prefeituras Municipais concentravam várias atividades em um único setor administrativo, com poucos

⁴⁰ Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências

funcionários responsáveis pela análise/aprovação de projetos e de obras, pela elaboração de planos, programas e projetos e pelo acompanhamento de execução de obras. Outras Prefeituras nem dispunham desses serviços (MELO, 2017).

Em Rio Paranaíba, cidade mineira de pequeno porte, não é diferente. O município apresenta ausência de legislação urbanística e insuficiente corpo técnico para gerir às transformações que vem ocorrendo na cidade após a implantação da UFV-CRP. A inexistência de leis como: Lei de Perímetro Urbano; Código de Obras; Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano; Lei de Parcelamento Urbano e Plano Diretor, corrobora para a frágil gestão de controle do uso do solo urbano e de seu ordenamento.

Verificou-se que as atividades relacionadas à gestão urbana municipal se concentravam na Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Transporte (SEMOBIT), sendo este setor responsável por analisar e aprovar os projetos arquitetônicos e, também, os projetos de parcelamento do solo urbano.

Os novos projetos de loteamento, inseridos em área rural, expandiram a malha urbana da cidade de maneira desordenada, visto que não consideravam qualquer legislação urbanística. A cada novo projeto de loteamento, a área urbana foi alterada por meio de leis complementares, conforme mencionado por E2⁴¹:

E2: O município hoje está pecando, [...] é difícil para o poder público, nós precisamos de definir esse perímetro, é no mapa né, [...] quando nós chegamos aqui, nós não tinha mapa assim definido com casa, nós fizemos um trabalho aí através de fotos aéreas de drone, nós construímos o mapa da cidade, nós estamos trabalhando nele ainda, aí nele dá para nós definir mais ou menos o perímetro da cidade.

Entrevistador: Então não existe uma lei de perímetro urbano?

E2: Elas foram feitas leis individuais, por que cada loteamento precisa de mudar né, para passar do rural e ir pro urbano. Então, todos os loteamentos que eu mencionei, foram feitos. [...] Mas não tem um traçado de tudo.

Quando o entrevistado se refere a leis individuais, está se referindo a leis complementares de alteração do perímetro urbano da cidade. Constatou-se, com da análise das leis complementares, que mesmo na ausência de um perímetro urbano definido, a cada nova solicitação de aprovação de projeto de parcelamento do solo urbano, a área em questão era incluída no perímetro urbano (anexo B).

A primeira etapa do processo de aprovação de novo loteamento na cidade era promover a descaracterização da área na Câmara Municipal, passando de área rural para área urbana. Depois da retificação da área, o proprietário do loteamento deveria dar entrada com

⁴¹ Entrevista concedida em 05 de fevereiro de 2020.

o projeto de loteamento na SEMOBIT, cujo corpo técnico era composto por engenheiros e nenhum arquiteto e urbanista.

O processo de aprovação de projeto de loteamento segue as diretrizes da Lei Federal nº 6.766/79⁴² e o decreto estadual nº44.646/07⁴³. Mas isso só começou a ser implementado depois de 2017, com a nova gestão pública, como bem elucida o entrevistado E2:

Era cultura da cidade que os projetos de loteamentos eram aprovados pela Câmara através de um projeto de lei, os projetos eram encaminhados para a Prefeitura, que não dispunha de corpo técnico qualificado para analisar tais projetos e enviavam tal qual recebiam para a Câmara aprovar. Porém, a própria lei 6.766 diz que é de competência do Prefeito, do poder executivo. Hoje os novos projetos de loteamento estão sendo aprovados através de decretos municipais, sendo que antes são analisados pelos engenheiros civis e aprovados pela Prefeitura segundo a Lei 6.766 e o decreto estadual 44.646. Apenas a partir de 2017, com a nova gestão, é que os parâmetros urbanísticos especificados estão sendo cobrados nos novos projetos de loteamento, com base no Decreto 44.646 (E2).

O artigo 1º do Capítulo I do Decreto 44.646/07 elucida que “o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e as legislações municipais pertinentes”. Na inexistência de legislação municipal, o poder público (nova gestão) decidiu seguir o que determina o decreto estadual para os parâmetros urbanísticos, sendo:

Capítulo V – Dos requisitos para parcelamento

Art. 10 – Os loteamentos atenderão aos seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação **prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem;**

II – a infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

III – as vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local; e

IV – a **legislação municipal definirá**, para cada zona em que se divida o território do município, **os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo**, que incluirão, obrigatoriamente, **as áreas mínimas e máximas de lotes, os coeficientes máximos de aproveitamento e a taxa de ocupação.**

Art. 11 – O percentual de **áreas públicas** não poderá ser inferior a **35%** (trinta e cinco por cento) da gleba total a ser parcelada, observando-se maiores restrições da legislação municipal. [...]

⁴² A Lei Federal nº 6.766/79 dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

⁴³ O Decreto Estadual nº44.646/07 disciplina o exame e anuência prévia pelo Estado, por meio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico – Sede, para aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos de áreas para fins urbanos pelos municípios.

§ 2º – Constituem as áreas públicas:

I – o sistema viário;

II – as **institucionais** para equipamentos públicos urbanos e comunitários, perfazendo no mínimo **5%** (cinco por cento) da gleba; e

III – os **espaços livres de uso público**, perfazendo no mínimo **10%** (dez por cento) da gleba. [...]

§ 4º – Consideram-se espaços livres de uso público as áreas verdes, praças, bosques, áreas de lazer e similares. [...]

Art. 13 – As áreas públicas integrarão o patrimônio municipal a partir do ato do registro do loteamento e deverão constar expressamente no projeto e memorial descritivo, sendo vedada a alteração de sua destinação. [...]

Art. 15 – Os **lotes possuirão área mínima de 200m² e frente mínima de 10m**, salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes e observadas as restrições da legislação municipal. (MINAS GERAIS, 2007, grifo da autora)

Como acima demonstrado, o decreto deixa claro que as diretrizes devem ser regulamentadas por leis municipais e pelo Plano Diretor, levando em consideração as especificidades de cada local, o que ainda não ocorre em Rio Paranaíba.

A Tabela 6 apresenta os projetos de loteamentos aprovados pela municipalidade de Rio Paranaíba e a distribuição da área da gleba para os requisitos de parcelamento do solo urbano segundo Decreto Estadual nº44.646/07.

Tabela 6 — Parâmetros urbanísticos dos projetos de loteamento de Rio Paranaíba

Nome do loteamento	Ano de aprovação	Área Verde (%)	Área Institucional (%)	Área de vias (%)	Área APP (%)	Área Total Lotes (%)	Área min (lote)
Bela Vista	2008	-	-	25,68%	-	74,32%	-
Jardim Primavera	2008	-	0,95%	33,35%	-	65,71%	-
Jardim América	2009	-	-	23,80%	15,80%	60,40%	173,67
Universitário	2009	-	-	28,33%	-	71,67%	360,00
Novo Horizonte	2010	-	3,27%	19,40%	-	77,33%	-
Vila dos Professores	2010	2,38%	13,43%	21,55%	-	62,63%	360,00
Progresso	2010	7,31%	7,45%	27,17%	-	58,07%	-
Jardim das Flores	2011	-	1,27%	29,18%	-	69,56%	287,00
Nª Srª Aparecida	2016	-	2,07%	27,46%	8,52%	61,95%	295,88
Jardim Europa	2016	1,52%	2,44%	34,51%	-	61,54%	240,00
Cristo Redentor	2017	-	-	14,73%	-	85,27%	200,00
Res. Primavera	2019	20,64%	6,66%	21,24%	16,49%	34,97%	180,00

Fonte: PMRP
Elaborado pela autora

O cumprimento da área mínima institucional só foi respeitado em três loteamentos, Vila dos Professores, Progresso e Residencial Primavera. Nos demais loteamentos esse número se apresenta inexistente ou menor do que estabelecido em legislação estadual. Considerando que o loteamento Vila dos Professores se tornou um espaço residencial fechado após conclusão das obras de infraestrutura, a área institucional foi apropriada pelos proprietários como espaço comum de uso coletivo, com o consentimento do poder público municipal, o que alterou sua destinação, desrespeitando o artigo 13 do decreto estadual nº44.646/07.

Em relação à área verde, pertencentes aos espaços livres de uso público, o decreto determina o mínimo de 10% da gleba, o que só foi respeitado no projeto do loteamento Residencial Primavera, aprovado em 2019, já sob responsabilidade da nova gestão, como bem esclarece o entrevistado E2 em seu depoimento acima mencionado.

A ausência ou insuficiência de área institucional e de área verde, observadas nos novos loteamentos da cidade de Rio Paranaíba, acarretarão em carência de equipamentos públicos urbanos e comunitários nessas localidades.

Logo, conforme demonstra a Tabela 6, os projetos de loteamentos, aprovados em gestões municipais anteriores a 2017, não seguiram critérios urbanísticos determinados, e cada projeto de parcelamento do solo urbano foi elaborado aleatoriamente, comprovando o descrito por entrevistado:

A cidade foi crescendo, crescendo [...] e os novos bairros, chegava na Prefeitura e era aprovado, independente da infraestrutura, então tem vários bairros novos como, [...] Primavera que foi assim criado à revelia, um outro do lado dele, também foi criado à revelia, então tem vários bairros novos, de 2009 pra cá, e que não tem a infraestrutura adequada (E9).

Apesar da gestão atual, mandato 2017-2020, utilizar o decreto estadual e a lei federal como diretrizes para aprovação municipal dos novos projetos de parcelamento do solo urbano, observa-se que o projeto do loteamento Residencial Primavera não cumpriu o que determina o decreto estadual em sua integralidade, desrespeitando a área mínima do lote, evidenciando a fragilidade do controle do uso e ocupação do solo urbano de Rio Paranaíba.

Ademais, o corpo técnico da SEMOBIT não dispunha de profissionais capacitados para a realização da fiscalização das obras de infraestrutura dos novos loteamentos. Segundo entrevistado E2:

Com certeza nós não temos corpo técnico suficiente para suprir a demanda nem que a Secretaria tem. Essas obras de infraestrutura de loteamento, quem faz ela, essa fiscalização, é mais é, sou eu, e o engenheiro da assessoria também. [...] se tivesse a fiscalização que nós estamos fazendo hoje, nós não tinha tido problema no loteamento Jardim Primavera (E2).

Essa carência de corpo técnico e fiscalização, aliados a inadequação da legislação urbanística, propiciou o aparecimento de problemas urbanos na cidade, associados a drenagem de água pluvial e desrespeito às leis ambientais.

O loteamento Jardim Primavera, mencionado no relato acima, teve suas obras de infraestrutura executadas de forma inadequada. O uso de material de baixa qualidade para a pavimentação das vias ocasionou o surgimento de vários buracos e a desagregação do asfalto utilizado, além da ausência de drenagem de águas pluviais, que resultou em problemas de escoamento. Por se localizar em uma topografia mais elevada do que o centro urbano, quando chovia no loteamento Jardim Primavera, a água escorria para a região central da cidade, provocando alagamentos na região.

Diante dessa situação, o responsável pelo loteamento Jardim Primavera realizou as obras de correção da infraestrutura para evitar futuros importunos. Todavia, alguns moradores do bairro se utilizaram de mídias sociais para divulgar relatos associados à falta de sinalização e à condição das vias do local.

Aos moradores do bairro Jardim Primavera e quem trafega por lá: caso aconteça algum acidente de trânsito com vocês [...] ocasionado pela falta de sinalização, o correto é fazer o boletim de ocorrência [...] fazer um levantamento do prejuízo e entrar com ação de pequenas causas contra a empresa do dono do loteamento. [...] Não abram mão do direito de vocês, o bairro é muito perigoso, não existe sinalização alguma. É muito descaso com a vida dos moradores da cidade.

Uma outra situação vivenciada no município em abril de 2019, refere-se ao desrespeito à Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal). O loteamento Nossa Senhora Aparecida, localizado na área noroeste da cidade, próximo à nascente do rio que abastece a cidade, tinha estabelecido, em projeto aprovado pela PMRP, que o proprietário deveria construir bolsões para reter a água pluvial e não prejudicar a nascente. Contudo, as obras não foram realizadas de acordo com o projeto. Após fortes precipitações, o bolsão se rompeu, levando barro e sujeira à nascente, o que interrompeu o abastecimento de água de toda a cidade. Logo, a obra do loteamento foi embargada pela SEMOBIT⁴⁴ e só poderia continuar após regularização do projeto e reparação na área afetada (GILBERTO MARTINS, 2019).

A ausência de legislação urbanística afeta também as novas edificações cujos projetos arquitetônicos são elaborados sem parâmetros técnicos definidos. A inexistência de um

⁴⁴ Decreto Municipal nº342 de 16 de abril de 2019, interdita o loteamento Nossa Senhora Aparecida com a suspensão da compra e venda de lotes e outras ações de construção e obras, exceto de infraestrutura conforme cronograma e adequação da drenagem das águas pluviais conforme o projeto, e reparação do dano ambiental no manancial de águas.

código de obras/edificações no município resulta em problemas de segurança, conforto ambiental, salubridade, harmonia estética e acessibilidade.

A figura 15 retrata a reprodução de edificações que seguem o alinhamento do logradouro e chegam a avançar sobre o passeio a partir do primeiro pavimento, principalmente nos cruzamentos das vias, como uma tendência de aproveitamento do máximo potencial construtivo, sem levar em consideração aspectos técnicos como:

1. Taxa de ocupação: em alguns casos, pode-se supor que a taxa de ocupação é superior a 100%, visto que a projeção da edificação sobressai o alinhamento do logradouro público;
2. Área de permeabilização do solo: extremamente necessário para a drenagem de água pluvial, sobretudo em áreas de impermeabilização das vias urbanas devido utilização de pavimentação asfáltica;
3. Afastamentos laterais e altura máxima nas divisas: permitem salubridade à edificação, com a presença de iluminação e ventilação naturais;
4. Coeficiente de aproveitamento: permite que o proprietário construa até um limite máximo de área total para determinado terreno sem que a densidade populacional sobrecarregue a infraestrutura urbana.

Figura 15 — Edificações sem parâmetros urbanísticos em Rio Paranaíba, MG



Fonte: acervo pessoal da autora

Nota-se o início do processo de verticalização na cidade, onde vários edifícios de três e quatro pavimentos surgem na paisagem urbana, sem quaisquer estudos de impacto na infraestrutura e sistema viário. Apesar da presença de inúmeros vazios urbanos (lotes vagos) a verticalização aparece em todos os pontos da cidade, com variação de gabaritos.

Os problemas urbanos oriundo da ausência de legislação envolvem a segurança dos cidadãos, quando estes se deparam com passeios estreitos, em descontinuidade e com vários elementos que obstruem a passagem do pedestre, como postes, lixeiras e rampas de garagem, obstáculos que dificultam a passagem de pessoas com mobilidade reduzida (Figura 16).

Figura 16 — Característica dos passeios em Rio Paranaíba



Fonte: acervo pessoal da autora

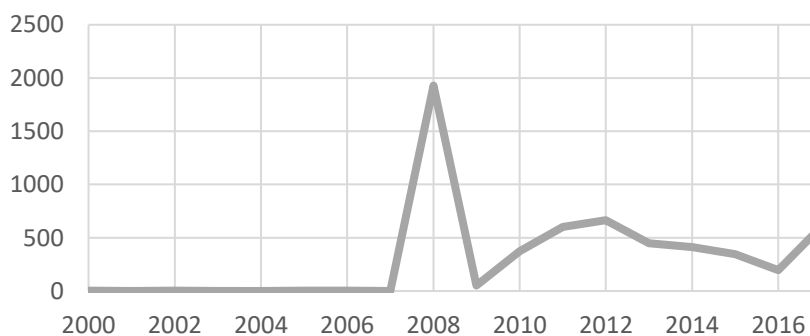
As evidências supracitadas demonstram que a ausência de legislação urbanística acarreta problemas urbanos, onde as condições habitacionais e de infraestrutura são as mais afetadas. Em, aproximadamente, treze anos da criação da UFV-CRP, a cidade apresenta um crescimento urbano acelerado com aprovação de novos loteamentos que praticamente não oferecem espaços destinados ao uso público, o que inclui área institucional e área verde.

A escassa fiscalização pública e a fragilidade do processo de aprovação de projetos facilitam o desrespeito à lei ambiental, às baixas qualidades da infraestrutura urbana, como inadequada pavimentação de vias e ausência de drenagem urbana.

Contudo, é extremamente complicado gerir as transformações que Rio Paranaíba vem manifestando sem o conhecimento da realidade do município e sem uma organização administrativa de seu território. Conforme os dados disponibilizados pela PMRP, nota-se que a cidade não possuía um cadastro dos imóveis atualizado, não recolhia o IPTU, o que contribuiu para as dificuldades na gestão urbana e, também, se caracterizou como um limitador da elaboração do plano diretor rio-paraibano, como será elucidado adiante.

O Gráfico 10 evidencia a inconsistência do sistema cadastral municipal, cujos dados, disponibilizados pela PMRP, referem-se ao período entre 2000 e 2017 (últimos dados registrados), muito embora se observa que os mesmos foram registrados a partir de 2007. O ano de 2008 marca um pico do número de novos imóveis cadastrados no município, seguido por uma queda que leva o número muito próximo de zero. Depois de 2009, o número de cadastros imobiliários aumenta gradativamente até 2012, depois apresenta uma queda, até que em 2016, esse número aumenta novamente.

Gráfico 10 — Imóveis registrados no Cadastro Imobiliário do município de Rio Paranaíba



Fonte: PMRP
Elaboração da autora

A fragilidade na gestão urbana do município também pode ser evidenciada quanto à arrecadação do IPTU. A PMRP não recolhia o imposto antes do ano de 2010, portanto foram disponibilizados, para análise, os dados referentes ao imposto no período de 2010 a 2018, visto que o imposto referente ao ano de 2019 ainda não tinha sido emitido e encaminhado para os proprietários dos imóveis.

Conforme a Tabela 7, observa-se que em 2010, o número de imóveis cadastrados para o recolhimento do imposto somava 88 unidades. Do valor total de lançamento do imposto, o índice de inadimplência foi total, ou seja, nenhum proprietário pagou o referido imposto.

Um ano depois, o número de imóveis, que receberam a cobrança de IPTU, salta para 2923 unidades, o que já demonstra uma preocupação da gestão pública em promover a arrecadação de recursos em prol da municipalidade. Contudo, apenas 2,68% do valor total de lançamento foi recolhido pela PMRP.

Nos anos seguintes, o número de imóveis que receberam a cobrança de IPTU aumenta gradativamente, assim como o valor total de lançamento que deveria ser recolhido pela PMRP para a realização de melhorias urbanas, elevando a qualidade de vida da população. Porém, a porcentagem do valor recebido pela municipalidade dificilmente ultrapassa 50%.

Tabela 7 — Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) de Rio Paranaíba

Ano	Imóveis que receberam cobrança de IPTU	Valor Total de Lançamento	Valor Total Recebido	Valor de lançamento / valor recebido
2010	88	R\$ 2.303,55	R\$ 0,00	0,00%
2011	2923	R\$ 165.604,10	R\$ 4.442,63	2,68%
2012	3301	R\$ 184.671,84	R\$ 36.068,54	19,53%
2013	3926	R\$ 215.679,37	R\$ 90.133,82	41,79%
2014	4092	R\$ 234.794,10	R\$ 87.603,51	37,31%
2015	4402	R\$ 261.307,76	R\$ 113.744,09	43,53%
2016	4693	R\$ 276.569,89	R\$ 102.665,40	37,12%
2017	5204	R\$ 389.733,80	R\$ 206.278,02	52,93%
2018	5923	R\$ 660.426,82	R\$ 310.923,31	47,08%

Fonte: PMRP

Elaboração da autora

A baixa adesão ao pagamento do imposto é reflexo da resistência de mudança de um poder público paternalista para uma gestão pública normativa, característica comum em cidades de pequeno porte. Stephan e Maria (2015), ao realizar estudos de gestão e planejamento urbanos em cidades pequenas mineiras, apontaram para o fato de que, quanto menores as cidades, mais envolvidas em relações partidárias e interpessoais, o que dificulta a aplicabilidade de instrumentos de gestão urbana, inclusive a cobrança e pagamento do IPTU, como demonstrado em Rio Paranaíba por E5.

O levantamento através de drones [...] foi feito do ano passado pra cá, para regularizar o cadastro dos imóveis do município, mas essa medida é extremamente impopular numa cidade que cresceu a base de protecionismo, da prefeitura cuidadora, de te dar o transporte pra te levar pra longe, sabe aquele negócio de cuidar, de limpar seu lote, [...] mas hoje isso ela já parou de fazer (E5).

Vale demonstrar que, conforme menciona E5, apesar do valor do imposto ser considerado baixo, a isenção do mesmo foi utilizada como um atrativo para novos moradores na cidade.

Quando os técnicos e docentes começaram a vir para Rio Paranaíba, a Prefeitura deu um incentivo, na época, de desconto no IPTU, se caso, eles transferissem os veículos pra cá. [...] Você não paga o IPTU se trouxer o carro pra cá, aí muito gente fez isso na época, mas o IPTU aqui é muito barato, hoje ainda a gente paga muito pouco, a média de pagamento de IPTU aqui deve ser em torno de R\$80 reais, [...] boa parte das casas que estão construídas aqui, os IPTUs só são recolhidos em função de lotes (E5).

O fato de o imposto ainda ser calculado somente com base no lote, sem levar em consideração as edificações realizadas nele, comprova as falhas do sistema de gestão, que por não possuir um cadastro imobiliário atualizado, não obtêm o retorno real do IPTU e consequentemente não arrecada recursos para melhor gestão do território municipal.

No entanto, muito embora o poder público apresente inúmeras limitações na administração, ele também apresenta interesse em realizar parceria com a UFV e com os cidadãos rio-paraibanos com a finalidade de promover o desenvolvimento da cidade, mesmo que algumas parcerias não tenham alcançado êxito, como é caso da elaboração do Plano Diretor.

A instituição de ensino superior, por intermédio de servidores do curso de engenharia civil, tentou estabelecer uma parceria com a PMRP para a elaboração do Plano Diretor da cidade, em vista dos acontecimentos relacionados ao crescimento desordenado e uma preocupante projeção do futuro da cidade, conforme descrito por E9⁴⁵:

eles começaram essas construções, esses prédios e aí tinha prédio que a marquise pegava/pega parte da rua, as calçadas, quando fazia, fazia do seu jeito e, assim, casas novas, não obedecia a nada. Lá eles tinham mania [...] de colocar pisos escorregadios nas calçadas, então assim, não existia uma regra, não obedecia a nada, e assim que eu cheguei, eu procurei o diretor [...] e falei: a gente tem que fazer o plano diretor aqui (E9).

Porém, ainda segundo E9, a tentativa de elaboração do Plano não se concretizou, apesar de iniciado o processo juntamente com a equipe de servidores do campus sede, por motivo de desinteresse do poder público municipal e ausência de recursos para custear o mínimo de material e transporte para os envolvidos.

A gente fez várias audiências lá no parque de exposições, chamamos a comunidade, chamei uma equipe de professores, eram poucos [...], chamamos o [REDACTED] (professor integrante da equipe de elaboração do P.D. do DAU-UFV) [...] então a gente fez toda aquela parte inicial do processo de plano diretor [...] fizemos um convenio com a Prefeitura, só que a Prefeitura não pagou e era assim, muito baratinho, por que a gente não ia ganhar nada, era só pra pagar, por exemplo, a ida

⁴⁵ Entrevista concedida em 13 de fevereiro de 2020.

do [REDACTED], ou de quem pudesse ir, pagar o material que a gente estava gastando, de impressão, de panfleto e tal, só que aí a Prefeitura não pagou, acho que não deu tanto valor, e a gente parou meio que na metade do caminho (E9).

A mesma equipe tentou mais duas vezes dar continuidade ao processo de elaboração do Plano Diretor de Rio Paranaíba, mas em todas, a dificuldade era a mesma, falta de recurso e interesse por parte da municipalidade.

Porém, depois de alguns anos, conforme relatado por E2, uma rede de energia elétrica que ligará o Paraná ao Xingu, irá passar pelas terras pertencentes ao município e a empresa terá como contrapartida a realização do Plano Diretor de Rio Paranaíba⁴⁶. Ou seja, a PMRP aguarda a empresa responsável pela elaboração do Plano Diretor, para realizar a regulamentação das leis de parcelamento do solo urbano e o código de edificações, até então inexistentes no município.

5.2. Parceria entre poder público, UFV-CRP e sociedade civil de Rio Paranaíba/MG.

Quando a instituição de ensino superior estava em processo de construção do Campus II, a PMRP contratou, em termo de parceria, duas arquitetas e urbanistas para trabalhar nos projetos arquitetônicos das edificações do novo Campus, mas a parceria durou um curto período, pois a administração municipal enfrentou dificuldades na realização das remunerações contratuais, visto que não existia o cargo de arquiteto e urbanista na PMRP. Desta forma, ambas as partes julgaram melhor encerrar a parceria e aguardar a realização do concurso público para provimento ao cargo de arquiteto do Campus, pelo poder público federal, o que ocorreu meses depois (SILVA, 2017).

O transporte público municipal era inexistente na cidade de Rio Paranaíba, mas com a chegada da UFV-CRP essa demanda apareceu mais evidente, principalmente para os alunos da instituição, que tiveram que percorrer quase 14km para acessar o Campus I.

Após inúmeros incidentes com o DER, e a construção do Campus II, a solução encontrada foi a oferta do ônibus e do motorista pela PMRP e a UFV-CRP entraria com o oferecimento do combustível. Porém, com a restrição financeira da instituição, a mesma não conseguiu manter a oferta durante muito tempo, levando a decisão de aporte financeiro pelos usuários, no caso, alunos, que passaram a pagar uma taxa mensal de R\$20 (vinte reais) para

⁴⁶ A informação verbal corrobora com o Plano Decenal de Expansão de Energia de 2026, documento informativo voltado para toda a sociedade, com uma indicação, e não determinação, das perspectivas de expansão futura do setor de energia sob a ótica do Governo no horizonte até 2026, publicado pela Empresa de Pesquisa Energética. Fonte: <https://www.epe.gov.br/pt/publicacoes-dados-abertos/publicacoes/plano-decenal-de-expansao-de-energia-pde>

ter livre acesso ao transporte. O pagamento é realizado via boleto emitido na PMRP e vinculado à carteirinha estudantil, sendo necessário o cadastro biométrico para acesso ao ônibus.

O transporte ainda só é permitido para os alunos da instituição e ocorre em diversos horários relacionados ao horário das aulas, percorrendo alguns pontos principais da cidade, o CRP I e o CRP II.

Alojamento estudantil:

A UFV-CRP analisou a possibilidade de construção de alojamentos dentro da área do CRP II para estudantes em situação de carência. No entanto, o entorno do Campus ainda se caracteriza por espaços vazios e pouco habitados, gerando uma certa insegurança por parte da administração da instituição que decidiu liberar bolsas de moradia para que estes estudantes morassem dentro da malha urbana, no intuito de evitar quaisquer incidentes que pudessem prejudicar a integridade física e emocional dos mesmos.

Oportunidade de ensino

Em entrevista com E6, este relatou os pontos positivos da criação da UFV-CRP para o futuro dos jovens rio-paraibanos. Segundo ele, muitos jovens não tinham condições de estudar, ora por falta de incentivo dos pais, ora por falta de recursos financeiros para custear os estudos em outra localidade. Logo, com a UFV em Rio Paranaíba, esses jovens adentraram o ensino superior federal e retornaram para a sociedade. Alguns estudantes, advindos de outras localidades, acabaram permanecendo em Rio Paranaíba e, às vezes, até incentivando seus pais a se mudarem para a cidade, o que contribuiu para melhorar a qualidade técnica do mercado de trabalho.

Além da oportunidade de ensino, a presença da UFV-CRP proporcionou também uma parceria entre instituição de ensino e empresários locais que passaram a oferecer oportunidades de estágio em suas empresas. Circunstância encorajada pela instituição de ensino superior que promoveu um evento denominado “Café com Empresários”, iniciativa da Diretoria de Extensão e Cultura, cujo principal objetivo foi conscientizar e discutir sobre a importância e necessidade de estágios para os estudantes (informação verbal⁴⁷).

Mas essa aproximação foi paulatinamente conquistada, conforme mencionado por E3, a nova população flutuante, composta essencialmente por estudantes, encontrou

⁴⁷ Informação dada por entrevistado E3 no dia 05 de fevereiro de 2020.

dificuldades e uma certa resistência por parte da população rio-paraibana em se estabelecer na cidade. Diante desse conflito, a UFV-CRP tentou amenizar os conflitos:

Tem algumas questões culturais, um público diferente que chega, vem aí gente de toda parte do Brasil, até mesmo de outros países, que chega numa cidade que é centenária [...] então tem esse choque, que é normal de existir, na minha opinião, e que faz parte do nosso trabalho (**da instituição de ensino superior**) [...] procurar meios de contornar [...] de diminuir esses ruídos. [...] Com a parceria da Prefeitura, a gente tem trabalhado muito para fazer essa aproximação (E3).

O setor de comunicação da UFV-CRP, em parceria com a Rádio Paranaíba, criou o Programa “Conexão UFV” que acontece toda segunda-feira pela manhã, onde um servidor da UFV expõe e divulga dados e feitos da instituição.

Um outro projeto realizado pela UFV-CRP, em parceria com a Prefeitura, foi o Projeto de extensão “Rio Paranaíba mais verde”. O projeto promoveu obras de revitalização de praças e áreas verdes com plantio de árvores, sendo a Prefeitura responsável pelo trabalho de movimentação de terra e plantio de grama e a instituição de ensino superior doou e plantou diversas árvores.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

No âmbito da política educacional de incentivo ao desenvolvimento das instituições de ensino superior federais, os novos campi universitários foram instalados, majoritariamente, em cidades de médio e pequeno porte demográfico no interior do país. Este estudo apontou para as transformações ocorridas na cidade de Rio Paranaíba, MG, em decorrência da chegada da UFV-CRP, e os desafios da gestão pública municipal.

Apesar do estreito diálogo entre poder público municipal, sociedade civil e instituição de ensino durante o processo de implementação do campus secundário da UFV em Rio Paranaíba, inclusive da preocupação do vice-reitor em salientar sobre a importância de uma infraestrutura urbana mínima para acolher as novas demandas oriundas da criação do campus, as análises realizadas neste estudo indicam que não houve uma política de planejamento urbano, principalmente uma que considerasse os efeitos da UFV-CRP na cidade.

A UFV-CRP é dividida em dois campi, o CRP I, implantado a aproximados 14 km do centro urbano de Rio Paranaíba, e o CRP II, construído a apenas 2,5 km do centro urbano. Seguindo o modelo de campus urbano concentrado, os efeitos desencadeados pelo CRP II na estruturação do espaço urbano corroboram com o descrito pela literatura, de que o mesmo exerce um papel de vetor de crescimento urbano em direção a si, se estabelece como marco no tecido urbano e cria centralidade, na medida em que impulsiona a oferta de serviços e comércio. No caso de Rio Paranaíba, essa centralidade não ocorre, ainda, em seu entorno, mas localizada, principalmente, no centro urbano e nos bairros adjacentes.

Os dados avaliados apontam para um acelerado processo de produção do espaço urbano, cujas principais características foram a expressiva expansão da mancha urbana, de aproximadamente 280% de crescimento entre 2000 e 2019, e a alteração no uso do solo, tanto no aspecto comercial, com o aumento do número de serviços e comércio, principalmente nos bairros consolidados; quanto no aspecto habitacional, com a transformação do solo rural para solo urbano para fins de loteamento.

A cidade de Rio Paranaíba foi palco de um acelerado processo de produção do espaço urbano vinculado à implantação da UFV-CRP, e uma relevante mudança no padrão do mercado imobiliário, no que concerne o submercado de aluguel e de compra e venda.

Com a chegada dos novos habitantes, majoritariamente estudantes, o mercado imobiliário de aluguel sofreu uma significativa alteração. Inicialmente, de 2008 a 2010, a baixa oferta de imóveis e a crescente demanda por habitação estimulou alguns empresários locais a direcionarem seus capitais para o setor da construção civil e a cidade apresentou um

“boom” de novas edificações, edículas e hotéis para acolher essa nova demanda, com consequente aumento no preço das transações imobiliárias. Após alguns anos, com o aumento da oferta de bens imóveis, o mercado atingiu uma “relativa” estabilidade nos preços.

Contudo, observou-se que o mercado de compra e venda, em especial o mercado fundiário, cresceu continuamente. O principal agente produtor do espaço urbano em Rio Paranaíba é representado pelo proprietário fundiário local que, mesmo antes da criação da instituição de ensino, antecipou a expectativa de ganhos de renda fundiária ao transformar áreas agricultáveis em áreas urbanas, como aconteceu com os loteamentos aprovados e/ou em processo de aprovação antes de 2006. No período entre 2000 e 2006, a mancha urbana rio-paraibana apresentou um aumento importante de 40%.

Ademais, diante da implantação da UFV-CRP e possível extensão para UFV-CRP II, outros proprietários locais perceberam um mercado promissor e decidiram investir no mercado imobiliário para fins de ganho de renda fundiária. Fato observado em relação ao terreno doado para a instituição, de propriedade de Kotaro Okuyama, que é parte de uma gleba limítrofe do campus e da área urbana, o que demonstra o interesse fundiário e imobiliário por traz da transação.

Entre 2006 e 2012, a mancha urbana ampliou-se em cerca de 45%. Neste período, são incorporados à mancha urbana os loteamentos: Jardim Primavera, Jardim América, **Universitário, Novo Horizonte, Progresso, Vila dos Professores**, Jardim das Flores, claramente influenciados pela instituição de ensino superior.

Essa antecipação permitiu o controle da produção do espaço urbano, viabilizando assim maiores ganhos de renda fundiária previstas no futuro, quando a área então se valorizaria pelas externalidades resultantes das características do ambiente construído, conforme relatado pelos autores Smolka (1987), Abramo (1989), Melazzo (2013) e outros.

Com a análise dos dados imobiliários do preço real (deflacionado) do metro quadrado do lote entre diferentes áreas da cidade, observou-se que os lotes pertencentes aos novos loteamentos apresentavam maiores preços reais em relação aos bairros consolidados, como Centro e Prado, que apresentavam os menores preços reais. Esse fato confirma o descrito por Abramo (1989), que novas áreas descaracterizadas do rural para o urbano, apresentam maior ganho de renda fundiária em relação às áreas consolidadas da cidade.

Outro fato observado foi a influência da variável localização sobre os preços dos lotes na cidade. Quanto mais próximo o lote se encontrava da UFV-CRP, mais caro o preço do metro quadrado, e em seguida, a proximidade aos serviços e ao comércio. Vale ressaltar que os bairros, com preços dos lotes mais elevados da cidade, se encontram diretamente

vinculados a universidade, fato este que se expressa em seus nomes: Vila dos Professores e Universitário, e não à proximidade com o centro, como é ressaltado na literatura.

A chegada do campus universitário também estimulou o desenvolvimento do comércio local, com o surgimento de novos serviços prestados na cidade, em especial serviços vinculados à construção civil, setor que mais se expandiu no período analisado, impulsionado pela forte demanda por habitação, e também, pela necessidade de edificações comerciais para promover outros serviços inerentes ao crescimento populacional, como comércio de gêneros alimentícios, comércio varejista e de entretenimento.

A demanda por transporte de passageiros também apresentou um crescimento representativo no período analisado, bem como o surgimento do serviço de entrega rápida, antes inexistente, e o serviço de transporte de carga, vinculados principalmente ao setor da construção civil.

Assim, a implantação de um campus universitário marca uma nova fase de desenvolvimento do comércio local em um curto prazo, o que corrobora com os autores Oliveira (2019) e Bellet (2011).

No que compete ao planejamento e gestão urbanos, os dados levantados permitiram verificar que a ausência de corpo técnico qualificado, inexistência de legislação urbanística e fragilidade na administração pública (características comuns em cidades pequenas) dificultaram a gestão de uso e controle do solo urbano, sendo a dinâmica urbana dirigida pelos interesses de mercado.

Observou-se que os projetos de loteamentos, aprovados em gestões municipais anteriores a 2017, foram elaborados aleatoriamente sem seguir quaisquer critérios urbanísticos, o que acarretou em um crescimento urbano desordenado. A principal característica analisada em Rio Paranaíba foi a ausência ou insuficiência de área institucional e de área verde nos novos loteamentos, o que futuramente resultará em carência de equipamentos públicos urbanos e comunitários nessas localidades.

Deste modo, pretendeu-se, com esse estudo, contribuir para o arcabouço científico da produção do espaço urbano frente a um equipamento urbano do porte de uma instituição de ensino superior federal, na escala de cidades pequenas, visto que ainda são encontrados poucos estudos nessa área. Espera-se incitar a política pública para a necessidade de parâmetros urbanísticos que considerem as especificidades desta escala urbana, que enfrenta muitas dificuldades de intervir e controlar o processo de produção do espaço.

Pondera-se um avanço neste estudo, com o aprofundamento da análise sobre o mercado imobiliário informal, bem como uma investigação acerca do processo de produção ilegal e irregular de lotes e edificações, que não pertenciam ao escopo deste trabalho.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. A Dinâmica Imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, v. 3, n. especial, p. 47–70, 1989. Disponível em: <<https://revistas.ufrj.br/index.php/ippur/issue/download/262/69>>. Acesso em: 12 nov. 2020.

_____. A Ordem Urbana Walraso-Thüneniana e suas Fissuras: o papel da interdependência nas escolhas de localização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, v. XIII, n. 2, p. 69–91, 1999. Disponível em: <<https://revistas.ufrj.br/index.php/ippur/issue/view/277>>. Acesso em: 12 nov. 2020.

_____. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, p. 25, 20 jan. 2007. Disponível em: <<https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/181>>. Acesso em: 12 nov. 2020.

ABRAMO, P.; FARIA, T. C. Mobilidade Residencial Na Cidade Do Rio De Janeiro : Considerações Sobre Os Setores Formal. In: XI ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS DA ABEP. **Anais [...]**, ABEP, Caxambu, p. 421–456, 1998. Disponível em: <<http://www.abep.org.br/publicacoes/index.php/anais/article/view/852>>. Acesso em: 20 de out. 2019.

AGUIAR, L. G. DE R. **Discurso solene de formatura turma 2016/2 da Universidade Federal de Viçosa**. Rio Paranaíba, Brasil, 2017. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/10ltHaiSB0MCCQiyCAGFqWgTkVhG9fUH_/view>. Acesso em: 15 jun. 2020.

ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. O recente desempenho das cidades médias no crescimento populacional urbano brasileiro. **Revista Brasileira de Estudos de População**, v. 16, n. 1/2, p. 19–42, 2013. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/3081/7/cap_4_desenvolvimento.pdf>. Acesso em: 12 nov. 2020.

BAHAMÓN, P. C. C. **A Dimensão Territorial da Universidade na América Latina no Século XX: evidencias representativas na Colômbia e Brasil**. 2010. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) — Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento da Universidade do Vale do Paraíba. São José dos Campos, 2010. Disponível em: <<https://biblioteca.univap.br/dados/000003/00000339.pdf>>. Acesso em: 3 fev. 2020

BAHAMÓN, P. C. C.; COSTA, S. M. F. DE; OLIVEIRA, J. O. S. DE. O Papel da Universidade na Construção do Espaço Urbano. In: XIII ENCONTRO LATINO AMERICANO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA E IX ENCONTRO LATINO AMERICANO DE PÓS-GRADUAÇÃO. **Anais [...]**, São José dos Campos: IBEPES (Instituto Brasileiro de Estudos e Pesquisas Sociais), 2011. Disponível em: <http://www.inicepg.univap.br/cd/INIC_2009/anais/arquivos/RE_0636_0228_01.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2020.

BARCELLA, B. L. S.; MELAZZO, E. S. Expansão urbana e dinâmica imobiliária: comparando as estratégias fundiárias dos agentes imobiliários em cidades médias. **Sociedade & Natureza**, v. 32, p. 108–125, 2019. Disponível em: <<https://doi.org/10.14393/SN-v32-2020-42908>>. Acesso em: 03 de mar. 2020.

BELLET, C.; GANAU, J. (org.). Ciudad y universidad. Ciudades universitarias y campus urbanos. In: VIII SEMANA DE ESTUDIOS URBANOS. **Anais [...]**, Lleida: Editorial Milenio, 2000. Disponível em: <<http://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0638968.pdf>>. Acesso em: 15 ago. 2019.

BERNARDY, R. J. O Planejamento Urbano de Pequenos Municípios com base no Plano Diretor. **Desenvolvimento em Questão**, v. 11, n. 22, p. 4–34, 2013. Disponível em: <<https://www.revistas.unijui.edu.br/index.php/desenvolvimentoemquestao/article/view/263>>. Acesso em: 12 nov. 2020.

BRASIL. **Plano Nacional de Educação**. Proposta do Executivo ao Congresso Nacional. Brasília: Instituto Nacional de Ensino e Pesquisa Educacionais, 1998. Disponível em: <<http://portal.inep.gov.br/documents/186968/484184/Plano+Nacional+de+Educação+proposta+do+Executivo+ao+Congresso+Nacional/3f4d496d-17c6-4a89-83e4-8ebc5bcc86de?version=1.1>>. Acesso em: 11 ago. 2018.

_____. **O Plano de Desenvolvimento da Educação: razões, princípios e programas**. [s.l.] Ministério da Educação e do Desporto, 2007a. Disponível em: <<http://portal.mec.gov.br/arquivos/livro/livro.pdf>>. Acesso em: 12 mar. 2020.

_____. **Decreto nº 6.096 de 24 de abril de 2007**: Institui o Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais - REUNI, 2007. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/decreto/d6096.htm>. Acesso em: 28 maio. 2018.

BRITO, T. T. R.; CUNHA, A. M. DE O. Revisitando a História da Universidade no Brasil: política de criação, autonomia e docência. **Aprender - Caderno de Filosofia e Psicologia da Educação**, v. 1, n. 2, 2014. Disponível em: <<http://periodicos2.uesb.br/index.php/aprender/article/view/3105>>. Acesso em: 12 nov. 2020.

CARLOS, A. F. A. **A (re)Produção do Espaço Urbano**. 1ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

_____.; SOUZA, M. L. DE; SPOSITO, M. E. B. (ORGS). **A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2014.

CORRÊA, R. L. **O espaço Urbano**. 1ª ed. São Paulo: Ática, 1989.

_____. As Pequenas Cidades na Confluência do Urbano e do Rural. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, v. 30, p. 5–12, 2011. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74228>>. Acesso em: 12 nov. 2020.

_____. Sobre Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço Urbano: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. DE; SPOSITO, M. E. B. (org.). **A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2014. p. 41–73.

COSTA, G. O.; FARIA, T. C. DE A.; FARIA, M. C. C. DE. Particularidades da Expansão Urbana de Viçosa, MG: uma cidade universitária. **Geoingá: Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia**, n. 9, p. 129–143, 2017. Disponível em: <<http://periodicos.uem.br/ojs/index.php/Geoinga/article/view/49374>>. Acesso em: 12 nov. 2020.

ENDLICH, Â. M. **Pensando os Papéis e Significados das Pequenas Cidades do Noroeste do Paraná**. 2006. Tese (Doutorado em Geografia) — Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2006. Disponível em: <<https://repositorio.unesp.br/handle/11449/105037>>. Acesso em: 27 out. 2020.

FÁVERO, M. DE L. DE A. A Universidade no Brasil: das origens à Reforma Universitária de 1968. **Educar**, v. 28, p. 17–36, 2006. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/er/n28/a03n28.pdf>>. Acesso em: 12 nov. 2020.

FIX, M. de A. B. **Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil**. Universidade Estadual de Campinas, 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) — Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011. Disponível em: <<http://repositorio.unicamp.br/jspui/handle/REPOSIP/286383>>. Acesso em: 16 out. 2020.

FLICK, U. **Introdução à pesquisa qualitativa**. Tradução Joice Elias Costa. 3. ed. Porto Alegre: Artmed, 2009.

GILBERTO MARTINS. **Prefeitura de Rio Paranaíba interdita loteamento após bolsão de água romper e levar barro para nascente e manancial**. Disponível em: <<https://paranaibaagora.com.br/prefeitura-de-rio-paranaiba-interdita-loteamento-apos-bolsao-de-agua-romper-e-levar-barro-para-nascente-e-manancial/>>. Acesso em: 14 out. 2019.

GUIMARÃES, D. P.; LANDAU, E. C. **Mapeamento de Áreas Irrigadas por Pivôs Centrais no Estado de Minas Gerais**. Boletim de Pesquisa e Desenvolvimento. [s.l.: s.n.]. Disponível em: <<https://ainfo.cnptia.embrapa.br/digital/bitstream/item/90277/1/bol-40.pdf>>. Acesso em: 10 jul. 2019.

HENRIQUE, W. Diferenças e Repetições na Produção do Espaço Urbano de Cidades Pequenas e Médias. In: LOPES, D. M. F.; HENRIQUE, W. (org.). **Cidades Médias e Pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso**. Salvador: SEI, 2010. Disponível em: <http://www2.fct.unesp.br/docentes/geo/magalDI/REDES_URBANAS/conteudos%20n ovos/cidades%20m%E9dias%20e%20pequenas%20teorias%2C%20conceitos%20e%20estudos%20de%20caso.pdf>. Acesso em: 28 out. 2020.

INDOVINA, F. Ciudad y Universidad en el siglo XXI: de la torre de marfil al palacio de cristal, del palacio de cristal a la plaza. In: BELLET SANFELIU, C.; GANAU, J. (org.). **Ciudad y Universidad: ciudades universitarias y campus urbanos**. Lleida: Editorial Milenio, 2000. p. 23–39. Disponível em: <<http://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0638968.pdf>>. Acesso em: 28 out. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Glossário IBGE**. Equipe Técnica - Atlas de Saneamento, 2011. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/>>

visualizacao/livros/liv53096_glossario equipetec.pdf>. Acesso em: 16 set. 2020.

INEP, Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais. **Sinopse Estatística da Educação Superior 2000-2017**. Brasília: [s.n.]. Disponível em: <<http://inep.gov.br/sinopses-estatisticas-da-educacao-superior>>. Acesso em: 12 mar. 2020.

LUSTOZA, R. E. Uma Reflexão sobre a Produção do Espaço Urbano A Produção do/no espaço. INTERNATIONAL CONFERENCE VIRTUAL CITY AND TERRITORY: 8º Congresso Internacional Ciudad y Territorio Virtual. **Anais [...]**, Rio de Janeiro: UFRJ, 2012.

MAHLER, Christine Ramos. **Territórios Universitários: tempo, espaço e forma**. 2015. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, Brasília/DF, 2015. Disponível em: repositorio.unb.br/bitstream/10482/18751/1/2015_ChristineRamosMahler.pdf. Acesso em: 23 mar. 2019.

MARCONI, M. DE A.; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de metodologia científica**. 7. ed. São Paulo: [s.n.].

MARICATO, Ermínia et al. **A Produção Capitalista da Casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. Editora Alfa-Ômega: São Paulo, 1982. Disponível em: <<https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2012/03/a-produccca7acc83o-capitalista-da-casa-e-da-cidade-no-brasil-industrial.pdf>>. Acesso em: 19 out. 2020.

MELAZZO, E. S. Estratégias Fundiárias e Dinâmicas Imobiliárias do Capital Financeirizado no Brasil. **Mercator - Revista de Geografia da Universidade Federal do Ceará**, v. 12, n. 2, p. 29–40, set. 2013. Disponível em: <<http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/download/1118/507/0>>. Acesso em: 28 out. 2020.

MELO, J. S. Gestão do solo urbano em pequenas e médias cidades. In: VIII JORNADA INTERNACIONAL POLÍTICAS PÚBLICAS. **Anais [...]**, São Luis: Universidade Federal do Maranhão, ago. 2017. Disponível em: <<http://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinpp2017/pdfs/eixo11/gestaodosolourbanoempequenasemediascidadesaimperiosamediacaosocioespaciaisdospreceitosediretrizesdoestatutodacidade.pdf>>. Acesso em: 7 ago. 2019.

MERLIN, P. ¿Campus o Regreso a la Ciudad? Las relaciones espaciales ciudad-universidad. In: BELLET SANFELIU, C.; GANAU, J. (org.). **Ciudad y Universidad: ciudades universitarias y campus urbanos**. Lleida: Editorial Milenio, 2000. p. 183–201. Disponível em: <<http://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0638968.pdf>>. Acesso em: 15 ago. 2019.

MINAS GERAIS, A. L. **Decreto Estadual nº 44646/2007**. Disciplina o exame e anuência prévia pelo Estado para aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos de áreas para fins urbanos pelos municípios. Minas Gerais: Assembleia Legislativa, 2007. Disponível em: <<https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa-novamin.html?tipo=DEC&num=44646&ano=2007>>. Acesso em: 2 out. 2020.

MUNIZ, V. C. DE S. P. **A Educação Superior em Agricultura no Brasil como Terreno Fértil para os Estados Unidos: a Fundação Ford na UREMG/UFV (1964-1976)**. Dissertação (Mestrado em Educação) — Departamento de Educação da Universidade

Federal de Viçosa, 2017.

NOGUEIRA, Denise Teixeira. **Universidade e Campus no Brasil: o caso da Universidade Federal Fluminense**. 2008. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) — Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2008. Disponível em: <http://livros01.livrosgratis.com.br/cp125940.pdf>. Acesso em: 02 abr. 2019.

OLIVEIRA Jr., Antônio. De volta ao passado para entender o presente: podem as universidades serem os novos polos de crescimento? In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, XVIII, 2019, Natal. **Anais [...]**. [S.I.], Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2019.

PINTO, G. DE A.; BUFFA, E. **Arquitetura e Educação: câmpus universitários brasileiros**. 1. ed. São Paulo: EdUFSCar - Editora da Universidade Federal de São Carlos, 2009.

RECHE, D. **A Produção do Espaço Urbano de Pequenas Cidades no Contexto Regional de Inserção da Universidade Federal da Fronteira Sul**. 2018. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) — Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2018. Disponível em: <<https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/180550>>. Acesso em: 28 out. 2020.

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

SANFELIU, C. B. La Inserción de la Universidad en la Estructura y Forma Urbana. El caso de la Universitat de Lleida. **Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, v. 15, n. 381, p. 1–17, 2011. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-381.htm>>. Acesso em: 28 out. 2020.

SANTOS, M. A. DOS et al. Programa de Assentamento Dirigido do Alto Paranaíba: O Marco Inicial do Processo de Ocupação do Cerrado Brasileiro. **Revista Brasileira de Educação e Cultura**, n. 8, p. 17–43, 2013. Disponível em: <<https://periodicos.cesg.edu.br/index.php/educacaoecultura/article/view/117#:~:text=O%20Programa%20de%20Assentamento%20Dirigido,de%201970%2C%20servindo%20de%20modelo>>. Acesso em: 12 nov. 2020.

SANTOS, M. **A natureza do espaço : técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2002.

SAVINO, M. El Papel de la Universidad Italiana en la Construcción de la Ciudad y de las Políticas Urbanas. In: BELLET SANFELIU, C.; GANAU, J. (Eds.). **Ciudad y Universidad: ciudades universitarias y campus urbanos**. Lleida: Editorial Milenio, 2000. p. 223–259. Disponível em: <<http://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0638968.pdf>>. Acesso em: 15 ago. 2019.

SEBRAE. **Identidades Territoriais**. Disponível em: <<https://www.inteligencia-sebraemg.com.br/>>. Acesso em: 24 set. 2020.

SEGAWA, H. M. Rio de Janeiro, México, Caracas: cidades universitárias e modernidades 1936-1962. **Revista de Arquitetura e Urbanismo**, v. 5, n. 1, p. 38–47, 1999. Disponível em: <<https://portalseer.ufba.br/index.php/rua/article/view/3133>>. Acesso em: 12 nov. 2020.

SILVA, A. P.; FARIA, T. C. A. O desafio da gestão urbana em cidades de pequeno porte após implantação de um Campus universitário federal. In: XXXVII ENCONTRO E XXIII CONGRESSO DE ESCOLAS E FACULDADES PÚBLICAS DE ARQUITETURA DA AMÉRICA DO SUL (ARQUISUR). **Anais [...]**, Belo Horizonte: Galoá, 2019. Disponível em: <<https://proceedings.science/arquisur-2019?lang=pt-br>>. Acesso em: 10 dez. 2019.

SILVA, G. M. M. **Universidade Federal de Viçosa em Rio Paranaíba, MG: a universidade, o campus e a cidade**. 2017. Dissertação (Mestrado em Ambiente Construído e Patrimônio Sustentável) — Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2017. Disponível em: <<https://repositorio.ufmg.br/>>. Acesso em: 28 out. 2020.

SILVA, L. L. **Percursos Estratégicos na Criação e Consolidação de um Campus Fora da Sede no Contexto da Expansão das Universidades Federais Brasileiras**. Dissertação (Mestrado em Administração Pública) — Departamento de Administração da Universidade Federal de Viçosa - Campus Rio Paranaíba, 2018.

SMOLKA, M. Preço da terra e valorização imobiliária: esboço para o enquadramento conceitual da questão. **Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA**, v. 12, p. 1–38, 1979. Disponível em: <<http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/981>>. Acesso em: 12 nov. 2020.

_____. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos PUR/UFRJ**, v. II, n. 1, p. 41–78, 1987. Disponível em: <<https://revistas.ufrj.br/index.php/ippur/issue/download/260/67>>. Acesso em: 12 nov. 2020.

SOUZA, N. L. Z. O Impacto de Implantação da Universidade Federal do Pampa no Município de São Borja, RS. **Revista de Ciências Humanas e Sociais**, v. 1, n. 1, p. 1–13, 2015. Disponível em: <<https://periodicos.unipampa.edu.br/index.php/Missoes/article/view/815>>. Acesso em: 28 out. 2020.

STEPHAN, Í. I. C.; 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, n. 15, p. 124–141, 2015. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/281467092_OS_DESAFIOS_DO_PLANEJAMENTO_E_GESTAO_URBANOS_EM_PEQUENAS_CIDADES_DE_MINAS_GERAIS>. Acesso em: 28 out. 2020.

_____.; LATINI, T. O impacto da implantação de um campus universitário em Rio Paranaíba, MG. In: IV SIMPÓSIO CIDADES MÉDIAS E PEQUENAS DA BAHIA. **Anais [...]**, Barreiras, BA: Rede de Pesquisas Cidades Médias e Pequenas da Bahia, 2014. Disponível em: <<http://anais.uesb.br/index.php/ascmpa/article/view/4446>>. Acesso em: 20 set. 2018.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA. **Resolução nº08/2006, de 25 de julho de 2006:** Autoriza a instalação de um Campus da Universidade no Município de Rio Paranaíba. Viçosa: Conselho Universitário da Universidade Federal de Viçosa., 2006. Disponível em: <<http://www.soc.ufv.br/wp-content/uploads/08-06.pdf>>. Acesso em: 16 jan. 2020.

_____. **História.** Disponível em: <[https://www.ufv.br/historia/#:~:text=História,Agricultura e Veterinária \(Esav\).&text= Desde de sua fundação a,Viçosa%2C Florestal e Rio Paranaíba.](https://www.ufv.br/historia/#:~:text=História,Agricultura e Veterinária (Esav).&text= Desde de sua fundação a,Viçosa%2C Florestal e Rio Paranaíba.)>. Acesso em: 15 jun. 2020.

_____. **Resolução nº16/2002:** concede ao senador JOSÉ ALENCAR GOMES DA SILVA o título de Doutor “Honoris Causa”. Viçosa: Diretoria de Comunicação Institucional da Universidade Federal de Viçosa, 2002. Disponível em: <<http://www.soc.ufv.br/wp-content/uploads/16-02.pdf>>. Acesso em: 16 jan. 2020.

_____. **Histórico do Campus UFV-CRP.** Rio Paranaíba: Divulgação Institucional da Universidade Federal de Viçosa, 2010.

_____. **Campus Rio Paranaíba inaugura Prédio de Laboratórios de Ensino nesta sexta-feira.** Viçosa, MG: [s.n.]. Disponível em: <<https://www2.dti.ufv.br/noticias/scripts/exibeNoticiaMulti.php?codNot=30455&link=corpo>>. Acesso em: 17 mar. 2020.

VALLE, M. H. F. et al. O Município de Diamantina e os Impactos causados pela implantação da Universidade Federal dos Vales Jequitinhonha e Mucuri. In: XV SEMINÁRIO SOBRE ECONOMIA MINEIRA. **Anais [...]**, Diamantina: UFMG/Cedeplar, 2012. Disponível em: <<https://diamantina.cedeplar.ufmg.br/portal/publicacoes/diamantina-2012/>>. Acesso em: 16 set. 2020.

VARGAS, J. R. **Rio Paranaíba: 250 anos de história.** 1ª ed. Uberlândia, MG.: [s.n.].

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** Studio Nobed. São Paulo: FAPESP: Lincoln Institute, 2001

APÊNDICE

APÊNDICE A — ROTEIRO DAS ENTREVISTAS - 01

Preliminares:

- Identificação do entrevistador;
- Apresentação do Projeto;
- Garantias de sigilo;
- Explicações sobre o tipo de entrevista, etc.

Tópicos da entrevista:

1. Cargo ocupado atualmente ou anteriormente no poder público (municipal ou institucional): funcionário ou ex-funcionário; secretário ou ex-secretário; (vice)diretor ou ex-(vice)diretor; reitor ou ex-reitor.
2. Solicitar que o entrevistado conte um pouco sobre a história do município de Rio Paranaíba, com foco na chegada da Universidade Federal de Viçosa em 2006, Campus I.
3. Perguntar como ocorreram os primeiros diálogos entre Universidade Federal de Viçosa e município. Tentar extrair o principal motivo de escolha da cidade para sediar a instituição.
4. Questionar os motivos de construção do Campus II. Tentar extrair os principais agentes desse processo.
5. Questionar a existência de planos, convênios, parcerias e acordos entre município e instituição de ensino superior.
6. Perguntar quais os empecilhos encontrados que não permitiram a concretização dessas ações.
7. Estimular comentários sobre as mudanças ocorridas na cidade e percepções dessas mudanças.
8. Na opinião, quais medidas deveriam ser tomadas para garantir uma melhor gestão municipal e institucional.
9. Permitir que o entrevistado fale sobre temas que extrapolem o roteiro estabelecido, mas que tenha alguma relação com a temática da entrevista.

Pós-liminares:

- Agradecer a participação;
- Retirar dúvidas do entrevistado e conversar sobre outros assuntos pertinentes;

APÊNDICE B — ROTEIRO DAS ENTREVISTAS 02

Preliminares:

- Identificação do entrevistador;
- Apresentação do Projeto;
- Garantias de sigilo;
- Explicações sobre o tipo de entrevista, etc.

Tópicos da entrevista:

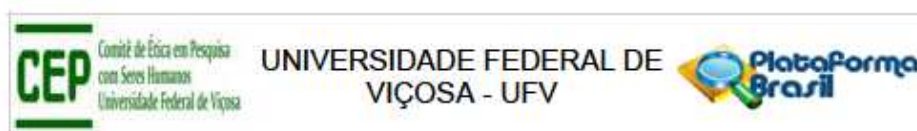
1. Solicitar que o entrevistado conte um pouco sobre a história do município de Rio Paranaíba, com foco na chegada da Universidade Federal de Viçosa em 2006, Campus I e II.
2. Indagar quais as principais transações do mercado imobiliário antes da UFV.
Venda ou aluguel?
Quais os bairros com preços baixos?
E com preços mais elevados?
3. Estimular comentários sobre as mudanças ocorridas na cidade e percepções dessas mudanças, infraestrutura, serviços, comércio, saúde, transporte, habitação, após chegada da UFV.
4. Questionar quais loteamentos surgiram na cidade depois de 2006.
5. Quem são os donos desses loteamentos? Essas áreas eram dentro da cidade? ou em área rural?
6. Questionar o tamanho dos lotes e o seu público alvo?
7. Investigar o preço dos lotes quando do seu lançamento e o preço dos lotes em 2019.
8. Se possível, levantar quantos lotes foram vendidos.
9. Permitir que o entrevistado fale sobre temas que extrapolam o roteiro estabelecido, mas que tenha alguma relação com a temática da entrevista.

Pós-liminares:

- Agradecer a participação;
- Retirar dúvidas do entrevistado e conversar sobre outros assuntos pertinentes;

ANEXO

ANEXO A — PARECER_CONSUBSTANCIADO_COMITÊ DE ÉTICA EM PESQUISA COM SERES HUMANOS.



PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP

DADOS DO PROJETO DE PESQUISA

Título da Pesquisa: IMPACTO DE UM CAMPUS UNIVERSITÁRIO NA DINÂMICA URBANA: o caso de Rio Paranaíba/MG

Pesquisador: Teresa Cristina de Almeida Faria

Área Temática:

Versão: 1

CAAE: 21682819.2.0000.5153

Instituição Proponente: Departamento de Arquitetura e Urbanismo

Patrocinador Principal: Financiamento Próprio

DADOS DO PARECER

Número do Parecer: 3.649.078

Apresentação do Projeto:

O presente protocolo foi enquadrado como pertencente à área Grande Área 6. Ciências Sociais Aplicadas. Segundo Formulário Online " O objetivo desta pesquisa é analisar a estruturação do espaço intraurbano de pequenas cidades, o caso da cidade de Rio Paranaíba, após implantação de um Campus Universitário Federal através da dinâmica imobiliária. A pesquisa será dividida em quatro etapas. A primeira consiste na base teórica composta sobre os temas de cidade e campus universitário, estruturação do espaço intraurbano e dinâmica imobiliária. Em seguida, será realizada uma pesquisa indireta com a coleta de dados empíricos: mapas, projetos, estudos, atas de reuniões, documentos e entrevistas semiestruturadas com pessoas relevantes durante o processo de criação e de implementação do campus da UFV com a finalidade de verificar o diálogo entre poder público municipal e instituição de ensino superior federal. Através das entrevistas pretende-se averiguar a existência de documentos, acordos e/ou convênios estabelecidos entre os dois agentes a fim de precisar suas competências de gestão e os principais motivos da escolha da cidade de Rio Paranaíba/MG para acolher o Campus da UFV. Em uma terceira etapa, e frente à inexistência de legislação urbanística municipal, a pesquisa irá recorrer os seguintes dados obtidos no período de 2000 e 2018: a) Projetos aprovados de loteamento: a área e o perímetro do loteamento, quantidade e tamanho dos lotes e os parâmetros urbanísticos aplicados demonstrará a evolução do perímetro urbano e as alterações ocorridas na dinâmica imobiliária do município. Os dados serão obtidos na Secretaria Municipal de Infraestrutura, Transporte e Obras da Prefeitura de

Endereço: Universidade Federal de Viçosa, Avenida PH Rolfs s/n, Edifício Arthur Bernardes
Bairro: Campus Universitário **CEP:** 36.570-977
UF: MG **Município:** VICOSA
Telefone: (31)3612-2316 **E-mail:** cep@ufv.br

ANEXO B — EXEMPLO DE LEI COMPLEMENTAR QUE ALTERA O PERÍMETRO URBANO DE RIO PARANAÍBA, MG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO PARANAÍBA/MG

LEI COMPLEMENTAR nº 17 de 14 de outubro de 2009.

PUBLIQUE-SE
EM 17/10/2009
 CLAUDIA CRISTINA RODRIGUES

Dispõe sobre a alteração do perímetro urbano de Rio Paranaíba e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL:

Faço saber que Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art.1^o - Fica inserida no Perímetro Urbano do Município de Rio Paranaíba — MG, o imóvel de propriedade de AURORA MARIA DA SILVA, com área de 02.24-96 ha (dois hectares, vinte e quatro ares e noventa e seis centavos), descrita e caracterizada no memorial descrito anexo a esta Lei.

Art.2^o - A aprovação do loteamento da área objeto da presente Lei, fica condicionada à análise prévia de seu impacto urbanístico pelos órgãos municipais competentes.

Art. 3^o -A Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 4^o - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Rio Paranaíba, 14 de outubro 2009.


 Gutemberg de Castro
 Prefeito Municipal


 idia Cristina Rodrigues
 c.Mun.Administração

ANEXO C — IMAGEM DO FOLHETO PARA CONCORRÊNCIA PÚBLICA DE LOTES DO BAIRRO UNIVERSITÁRIO.

OPORTUNIDADE

- Venda de Lotes Urbanos

BAIRRO UNIVERSITÁRIO
Adquirir seu lote totalmente urbanizado!

- Água, Energia Elétrica, Esgoto Sanitário e Asfalto
- Área Nobre da Cidade

• Edital e Maiores Informações •
PREFEITURA MUNICIPAL RIO PARANAÍBA
 E-Mail: riocompras@netsite.com.br
 • (34) 3855-1201 / (34) 9996-8236

VENDAS
DIA 05/10/2009

- Local: Praça de Esportes de Rio Paranaíba
- Horário: A partir das 09h00
- Modalidade: Concorrência Pública / Envelope Fechado
- Valor Mínimo da Oferta: R\$ 26.000,00

Lotes à venda

The map shows a grid of lots numbered 1 to 26. The top row of lots is labeled 'MUNICÍPIO DE RIO PARANAÍBA'. The right side of the grid is labeled 'AURORA MARIA DA SILVA'. The bottom of the grid is labeled 'RODOVIA ESTADUAL MG-230'. Specific landmarks and areas are labeled: 'PARQUE DE EXPOSIÇÃO', 'PÁTIO PREFEITURA MUNICIPAL', 'ANTENA MAURÍUS FM', and 'COPASA'. A legend indicates 'Lotes à venda' with a blue square. The map also shows 'RUA' and 'RESERVADO' areas.

ANEXO D — DECRETO MUNICIPAL n° 32 DE DEZEMBRO DE 2012 – CRIA O CONDOMÍNIO VILA DOS PROFESSORES.



PREFEITURA DA CIDADE DE RIO PARANAÍBA/MG
 Rua Capitão Franklin de Castro, 1065 Novo Rio
 Caixa Postal 01 – 38.810-000
 CNPJ: 18.602.045/0001-00
 E-mail: pmrp@dsnet.com.br

DECRETO n° 32 de 19 de dezembro de 2012.

Publicação

Certifico para os fins da comprovação que este(a) Decreto foi publicado (a) no quadro de publicação da Prefeitura, no período de 30 dias. O referido é verdade.
 Rio Paranaíba, 19/12/2012
 Ass. servidor e matrícula 269

Cria o Condomínio Fechado denominado Vila dos Servidores da Universidade Federal de Viçosa – Campus Rio Paranaíba e dá outras providências.

Considerando que o Prefeito Municipal nos termos da Lei Orgânica Municipal pode aprovar projetos de edificação, planos de zoneamento, arreamento e zoneamento urbano.

O Prefeito da Cidade de Rio Paranaíba no uso de suas atribuições conforme determina o inciso XXII do artigo 66 da Lei Orgânica:

DECRETA

Artigo 1º - Fica criado o Condomínio Fechado Vila dos Servidores da Universidade Federal de Viçosa – Campus Rio Paranaíba, conforme foi aprovado o loteamento denominado Vila dos Professores Lei n° 1.271/09 e memorial descritivo em anexo.

Parágrafo Primeiro – O Condomínio Fechado Vila dos Servidores da Universidade Federal de Viçosa – Campus de Rio Paranaíba terá personalidade jurídica própria e reger-se-á por regimento interno próprio.

Artigo 2º - As vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, continuam a integrar o domínio do Município, nos termos da Lei 6.766/79.

Artigo 3º - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio Paranaíba/Minas Gerais, em 19 de dezembro de 2012.

JOÃO GUTEMBERGUE DE CASTRO
 PREFEITO

CLÁUDIA CRISTINA RODRIGUES
 SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO