

**LARISSA PEREIRA LIMA**

**O PROCESSO DE EXPANSÃO HORIZONTAL EM DIREÇÃO ÀS ÁREAS  
PERIURBANAS DE VIÇOSA-MG, NO PERÍODO DE 2007 A 2023: O CASO DO  
VETOR SUDESTE**

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  
2024**

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

T

L732p  
2024

Lima, Larissa Pereira, 1997-

O processo de expansão horizontal em direção às áreas periurbanas de Viçosa-MG, no período de 2007 a 2023 : o caso do vetor sudeste / Larissa Pereira Lima. – Viçosa, MG, 2024.

1 dissertação eletrônica (98 f.): il. (algumas color.).

Inclui anexos.

Orientador: Teresa Cristina de Almeida Faria.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Viçosa, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, 2024.

Inclui bibliografia.

DOI: <https://doi.org/10.47328/ufvbbt.2024.371>

Modo de acesso: World Wide Web.

1. Planejamento urbano - Viçosa (MG). 2. Urbanização - Viçosa (MG). 3. Condomínios fechados - Viçosa (MG). I. Faria, Teresa Cristina de Almeida, 1957-. II. Universidade Federal de Viçosa. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

CDD 22. ed. 354.353

Bibliotecário(a) responsável: Euzébio Luiz Pinto CRB-6/3317


**LARISSA PEREIRA LIMA**

**O PROCESSO DE EXPANSÃO HORIZONTAL EM DIREÇÃO ÀS ÁREAS  
PERIURBANAS DE VIÇOSA-MG, NO PERÍODO DE 2007 A 2023: O CASO DO  
VETOR SUDESTE**

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


APROVADA: 26 de fevereiro de 2024.

Assentimento:

Documento assinado digitalmente  
 **LARISSA PEREIRA LIMA**  
Data: 22/04/2024 16:51:08-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

**Larissa Pereira Lima**  
Autora

Documento assinado digitalmente  
 **TERESA CRISTINA DE ALMEIDA FARIA**  
Data: 22/04/2024 11:34:58-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

**Teresa Cristina de Almeida Faria**  
Orientadora

*Dedico este trabalho à minha mãe, Rita, e à  
minha irmã, Naiany, pelo incentivo e apoio  
em todas as minhas decisões e escolhas.*

*Amo vocês!*

## **AGRADECIMENTOS**

Em primeiro lugar, agradeço a Deus, que tem me amparado e demonstrado cuidado em cada passo da minha jornada.

À Teresa, minha orientadora, agradeço pela confiança depositada em meu trabalho desde a nossa primeira reunião. Suas contribuições durante todo o processo trouxeram a leveza necessária à elaboração desta dissertação. Serei eternamente grata por tudo que me ensinou; foi uma honra trabalhar com você!

Agradeço a cada professora e professor que contribuiu para a minha formação, compartilhando conhecimentos e lições de vida. Em especial, agradeço aos membros da banca, Carolina Margarido e Ítalo Stephan, pelas observações cuidadosas ao longo do desenvolvimento da pesquisa e por reforçarem a importância de aprofundar ainda mais neste tema.

Agradeço ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo por ser um lar acolhedor desde 2016, ao programa de Pós-Graduação pelo suporte nos últimos dois anos, ao Laboratório de Pesquisa em Urbanidades e Patrimônio por ser um local de reflexões, debates e trocas frutíferas. À Universidade Federal de Viçosa, meu agradecimento por proporcionar vivências que marcaram minha formação como arquiteta, urbanista e agora pesquisadora.

Agradeço ao Coutinho por sua paciência e atenção em todos os momentos, e à Liz Valente por colaborar e se dispor a complementar as informações quando necessário. Agradeço também ao Dion por acreditar em mim e me lembrar disso sempre que preciso, e à Agrisense pelo auxílio nos levantamentos.

Agradeço aos meus amigos por terem sido uma escuta preciosa e por torcerem por mim, assim como aos meus familiares, cada um à sua maneira, que me incentivaram a trilhar esta jornada. Em especial, agradeço à minha mãe e minha irmã, a base da minha vida, sou grata por sempre estarem ao meu lado e me ajudarem a caminhar com mais firmeza.

A todos que, de alguma forma, me encorajaram durante este período e contribuíram para que este sonho se tornasse realidade: muito obrigada!

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

*“Não vos preocupeis, pois, com o dia de amanhã: o dia de amanhã terá as suas preocupações próprias. A cada dia basta o seu cuidado.”*

(Mateus 6:34)

## RESUMO

LIMA, Larissa Pereira, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, fevereiro de 2024. **O processo de expansão horizontal em direção às áreas periurbanas de Viçosa-MG, no período de 2007 a 2023: o caso do vetor sudeste.** Orientadora: Teresa Cristina de Almeida Faria.

Nesta dissertação, o objetivo principal foi analisar o processo de expansão horizontal nas áreas periurbanas de Viçosa - MG, devido à proliferação dos parcelamentos de solo e às ampliações do perímetro urbano. No que diz respeito à delimitação espacial, o estudo concentra-se na expansão urbana em direção às áreas periurbanas, vivenciada no vetor sudeste do município, região conhecida como Nova P. H. Rolfs, marcada pelo recente ciclo de expansão e valorização imobiliária. O recorte temporal abrange o período de 2007 a 2023, durante o qual ocorreram eventos que promoveram mudanças na área de estudo, tais como a ampliação do perímetro urbano, a inauguração do Laticínio Escola nas proximidades, obras de infraestrutura na rede viária e o lançamento pelo Governo Federal do Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI). A dissertação foi estruturada em três capítulos redigidos em formato de artigos, sendo que o primeiro artigo apresenta a caracterização da formação da cidade e analisa o seu processo de urbanização, com o intuito de compreender a lógica da transformação do espaço construído ao longo do tempo. O segundo artigo explora aspectos morfológicos, conceitos importantes, as ações dos agentes imobiliários e as regulamentações urbanísticas vigentes na cidade. O terceiro artigo busca analisar a produção do espaço via parcelamentos de solo e se ateuve ao estudo de caso do vetor sudeste, que apresenta um crescimento territorial marcado pela implantação de loteamentos voltados para as camadas de maior poder aquisitivo. Quanto à metodologia, este estudo propôs uma pesquisa quanti qualitativa, de caráter descritivo-exploratório dentro das Ciências Sociais Aplicadas; os métodos utilizados se desenvolveram por meio de pesquisa bibliográfica, documental e de campo. Foram adotados métodos de levantamento bibliográfico, revisão documental das legislações urbanísticas e análise dos dados censitários. A coleta das informações foi realizada por meio de diversas fontes, incluindo reportagens de jornais locais, fotografias, mapas, laudos técnicos e levantamento de informações em imobiliárias. Além disso, houve consulta aos projetos de loteamentos aprovados no órgão de Geoprocessamento, Planejamento e

Meio Ambiente do Município de Viçosa - GEOPLAM. Também foram conduzidos levantamentos de campo e visitas aos loteamentos e condomínios horizontais na área de estudo. Após a coleta de dados, foi realizada a interpretação e análise, culminando na elaboração de diagramas, tabelas e mapas esquemáticos com as informações obtidas. Os resultados da pesquisa apontaram que a produção do espaço no vetor sudeste tem sido marcada pela transição rural-urbana, incorporação de novas áreas à urbanização, parcelamento de glebas, implantação de condomínios, comercialização de lotes e especulação imobiliária.

Palavras-chave: Expansão horizontal. Áreas periurbanas. Planejamento urbano. Viçosa-MG.

## ABSTRACT

LIMA, Larissa Pereira, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, February, 2024. **The process of horizontal expansion towards the peri-urban areas of Viçosa-MG, from 2007 to 2023: the case of the southeast vector.** Advisor: Teresa Cristina de Almeida Faria.

In this dissertation, the main objective was to analyze the process of horizontal expansion in the peri-urban areas of Viçosa - MG, due to the routine of land subdivisions and expansions of the urban perimeter. With regard to spatial delimitation, the study focuses on urban expansion towards peri-urban areas, experienced in the southeast vector of the municipality, a region known as Nova P. H. Rolfs, marked by the recent cycle of expansion and real estate appreciation. The time frame covers the period from 2007 to 2023, during which events occurred that promoted changes in the study area, such as the expansion of the urban perimeter, the inauguration of the Laticínio Escola nearby, infrastructure works on the road network and the launch by Federal Government of the Support Program for Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI). The dissertation was structured into three chapters written in article format, with the first article presenting the characterization of the formation of the city and analyzing its urbanization process, with the aim of understanding the logic of the transformation of built space over time. The second article explores morphological aspects, important concepts, the actions of real estate agents and the urban regulations in force in the city. The third article seeks to analyze the production of space via land subdivisions and focuses on the case study of the southeast vector, which presents territorial growth marked by the implementation of specific subdivisions for layers with greater purchasing power. As for the methodology, this study proposed quantitative-qualitative research with a descriptive-exploratory nature within Applied Social Sciences; the methods used were developed through bibliographic, documentary and field research. Methods of bibliographical survey, documentary review of urban legislation and analysis of census data were adopted. The collection of information was carried out through various sources, including reports from local newspapers, photographs, maps, technical reports and information collected from real estate agencies. In addition, there was consultation on subdivision projects approved by the Geoprocessamento, Planejamento e Meio Ambiente do Município de Viçosa - GEOPLAM. Field surveys and visits to subdivisions and horizontal

condominiums in the study area were also carried out. After data collection, interpretation and analysis were carried out, culminating in the creation of diagrams, tables and schematic maps with the information obtained. The research results showed that the production of space in the southeast vector was marked by the rural-urban transition, incorporation of new areas into urbanization, subdivision of land, implementation of condominiums, sale of lots and real estate speculation.

Keywords: Horizontal expansion. Peri-urban areas. Urban planning. Viçosa-MG.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Localização geográfica e a Microrregião do município de Viçosa-MG.....	21
Figura 2 – Eixos de expansão urbana, Viçosa-MG em 2002 .....	31
Figura 3 – Eixos de expansão urbana, Viçosa-MG em 2023 .....	32
Figura 4 – Estrutura espacial segundo modelo de Hoyt, Viçosa-MG .....	33
Figura 5 – Aspectos considerados na valorização imobiliária .....	44
Figura 6 – Condomínios comparados por valor do m <sup>2</sup> em Viçosa-MG.....	47
Figura 7 – Cronologia do Plano Diretor de Viçosa .....	52
Figura 8 – Delimitação da área de estudo.....	65
Figura 9 – Reportagem publicada no jornal local Folha da Mata sobre a ampliação do asfaltamento em direção a Nova P. H. Rolfs.....	68
Figura 10 – Reportagem publicada no jornal local Folha da Mata sobre a ampliação do asfaltamento em direção a Nova P. H. Rolfs.....	69
Figura 11 – Vista aérea da área analisada, em 26 de fevereiro de 2023 .....	71
Figura 12 – Certidão de Registro do Imóvel, datada de 13 de julho de 2006.....	73
Figura 13 – Empreendimentos comerciais na Nova P. H. Rolfs, em 2023.....	78
Figura 14 – Estudo de Impacto de Vizinhança da Cervejaria Caloura .....	79
Quadro 1 – Características de Condomínios Horizontais Fechados em Viçosa-MG	46
Quadro 2 – Cronologia das principais legislações urbanísticas incidentes em Viçosa .....	53

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 – Condomínios horizontais fechados aprovados pelo GEOPLAM .....	75
--	----

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ESAV	Escola Superior de Agricultura e Veterinária
GEOPLAM	Geoprocessamento, Planejamento e Meio Ambiente do Município de Viçosa
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDHM	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
OE	Objetivo Específico
PDV	Plano Diretor de Viçosa
REUNI	Reestruturação e Expansão das Universidades Federais
SAAE	Serviço Autônomo de Água e Esgoto
UFV	Universidade Federal de Viçosa
UREMG	Universidade Rural do Estado de Minas Gerais
ZC	Zona Central
ZR	Zona Residencial

## LISTA DE SÍMBOLOS

m <sup>2</sup>	Metro quadrado
%	Porcentagem

## SUMÁRIO

<b>APRESENTAÇÃO</b> .....	15
<b>1 ARTIGO 1 – O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE VIÇOSA-MG</b> .....	19
1.1 Introdução .....	19
1.2 O início do processo de urbanização: desenvolvimento da cidade a partir do ramal ferroviário e além dos limites da ESAV .....	24
1.3 A cidade e o <i>campus</i> universitário: os impactos da federalização da UFV .....	26
1.4 Especulação imobiliária e expansão horizontal urbana: as recentes transformações territoriais .....	29
1.5 Considerações finais .....	34
Referências .....	36
<b>ARTIGO 2 – A EXPANSÃO URBANA E O MERCADO DE TERRAS NAS ÁREAS PERIURBANAS DE VIÇOSA-MG</b> .....	38
2.1 Introdução .....	38
2.2 Produção do espaço urbano em Viçosa-MG .....	42
2.3 Ação dos agentes promotores imobiliários .....	48
2.4 Regulamentação urbanística .....	51
2.5 Considerações finais .....	55
Referências .....	56
<b>ARTIGO 3 – O PROCESSO DE IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NO VETOR SUDESTE DE VIÇOSA-MG</b> .....	61
3.1 Introdução .....	61
3.2 O papel da Nova P.H. Rolfs na transformação urbana de Vilosa - MG .....	65
3.3 Características dos condomínios horizontais fechados na Nova P.H. Rolfs .....	70
3.3 Impactos socioespaciais da Nova P.H. Rolfs .....	76
3.4 Considerações finais .....	80
Referências .....	81
<b>CONCLUSÕES</b> .....	83
<b>ANEXOS</b> .....	87

## APRESENTAÇÃO

A presente dissertação tem como objeto de estudo a formação do espaço construído e o processo de expansão horizontal, nas áreas periurbanas de Viçosa - MG. Destaca-se que a problemática se concentra no processo de urbanização que ocorre nas áreas periurbanas, por meio da proliferação dos parcelamentos de solo e das ampliações do perímetro urbano. Como ponto de partida, o trabalho a ser desenvolvido nos traz o seguinte questionamento: quais os impactos da expansão horizontal na produção do espaço do município analisado?

O objetivo geral da pesquisa proposta foi analisar o processo de urbanização das áreas periurbanas ocorrido em Viçosa desde 2007 até os dias atuais. Para alcançar o objetivo geral a pesquisa buscou atender aos seguintes objetivos específicos (OE): compilar conceitos a respeito da urbanização brasileira, expansão horizontal, espaço urbano e seus agentes, bem como os processos ligados à política urbana e produção do espaço urbano (OE1); caracterizar a formação do espaço periurbano em Viçosa, com o intuito de compreender a lógica da transformação do espaço construído e definir a área de estudo (OE2); analisar a legislação e a aplicação das normas urbanísticas federais e municipais que visam regulamentar o uso e a ocupação do solo urbano em Viçosa (OE3); identificar os impactos socioespaciais<sup>1</sup> do processo de crescimento da área definida para o estudo (OE4), sendo os resultados discorridos nos artigos que compõem esta dissertação.

Com relação ao recorte espacial, o trabalho realiza uma análise a partir do processo de conversão da terra rural em urbana, vivenciado no vetor sudeste de Viçosa, região conhecida como Nova P. H. Rolfs, que é marcada pelo recente ciclo de expansão e valorização imobiliária. Em termos de recorte temporal, a pesquisa se ateve ao período de 2007 a 2023, ou seja, intervalo de tempo que abarca a data em que o Governo Federal lançou o Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI) que ampliou o número de cursos e vagas nas instituições de ensino superior, até os dias atuais, respectivamente.

---

<sup>1</sup> Uma breve nota sobre a grafia do termo “socioespacial” que aqui não se refere apenas ao *espaço social*, mas sim, trata das *relações sociais* e do *espaço*, simultaneamente. De acordo com Grupo de Estudos Urbanos (GEU) do Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo (USP), deve-se levar em conta a articulação dialética de ambos os conceitos – “sócio” e “espacial” – no contexto da totalidade social, mas preservando a individualidade de cada um.

Viçosa é reconhecida por abrigar uma das mais antigas instituições de ensino superior do Brasil, a Universidade Federal de Viçosa (UFV), que é destaque em rankings educacionais do país e do mundo. Impulsionada por sua federalização em 1969, a UFV passou a ser considerada como um agente determinante da produção espacial do município e teve papel indutor na economia local, visto que muitas transformações ocorridas no *campus* ocasionaram a dinamização do espaço intra-urbano viçosense.

Ao compreender as particularidades presentes na consolidação da malha urbana de Viçosa, busca-se também compreender como esses processos ocorrem em outros municípios que sediam *campi* de Universidades Federais. Dessa forma, a pesquisa pode contribuir para que o Estado inclua em seus programas ações mitigadoras que auxiliem as cidades a se preparar antecipadamente para as expansões advindas das reestruturações das instituições de ensino. Assim, evidencia-se a relevância social do tema ao almejar obter subsídios para ações de planejamento, reforçando a importância de políticas públicas que considerem as especificidades de cada cidade e as dinâmicas que atuam na transformação da paisagem urbana.

Considerada a importância do tema, o estudo busca aprofundar a compreensão das direções preferenciais da expansão horizontal e visa identificar pontos de análise indispensáveis no processo de ordenamento territorial que ocorre nas áreas periurbanas, pretendendo avançar e contribuir para o estudo desta modalidade de ocupação espacial. Ademais, traz contribuição para o entendimento de uma complexa questão urbana contemporânea e serve como fundamentação na formulação de políticas públicas, sendo de interesse para os estudiosos do assunto, em distintos campos do saber e do conhecimento, visto a transdisciplinaridade do fenômeno urbano. A respeito da importância de se estudar as cidades, Corrêa (1995) afirma:

Trata-se de um tema que é extremamente caro aos diversos estudiosos da sociedade, historiadores, sociólogos, economistas, antropólogos, urbanistas e geógrafos, entre outros. A temática interessa também aos planejadores e políticos e àqueles que detêm alguma fração do capital, seja ele financeiro, industrial, comercial, fundiário ou imobiliário. Interessa a todos os habitantes da cidade, entre eles os ativistas das associações de bairro (Corrêa, 1995, p. 5).

No que tange à metodologia, este estudo propõe uma pesquisa quanti-qualitativa, de caráter descritivo-exploratório, dentro das Ciências Sociais Aplicadas. Os métodos utilizados se desenvolveram por meio de pesquisa bibliográfica,

documental e de campo. Para atender ao Objetivo Específico 1 (OE1) foram adotados métodos de levantamento bibliográfico e revisão de literatura para obter suporte teórico, acerca dos principais conceitos que norteiam a pesquisa: expansão horizontal, planejamento urbano, áreas periurbanas e mercado imobiliário. Esse apanhado geral foi realizado a partir da coleta de informações em livros, artigos de periódicos científicos, dissertações, teses, anais de eventos científicos, publicações na internet e demais recursos disponíveis.

Em seguida, identificou-se as áreas de expansão horizontal em Viçosa e caracterizou-se o objeto de estudo através de aportes científicos para entender a conformação urbana em uma perspectiva do histórico de desenvolvimento da cidade (OE2). Além da interpretação de dados censitários, a coleta das informações contou com diversas fontes, tais como: reportagens de jornais locais, fotografias, representações cartográficas, dossiês, laudos técnicos e levantamento de informações nas imobiliárias, que colaboraram para acompanhar a evolução urbana, assim como identificar os principais promotores imobiliários responsáveis pela produção dos loteamentos.

Além de compreender os esforços para a implantação da legislação urbanística, analisou-se o crescimento e a expansão horizontal da cidade em direção às áreas periurbanas, através da consulta da produção imobiliária junto ao órgão de Geoprocessamento, Planejamento e Meio Ambiente do Município de Viçosa - GEOPLAM. Nesse sentido, foram obtidas informações dos relatórios de impacto de vizinhança, emissões dos alvarás, habite-se e projetos de loteamentos aprovados na Prefeitura. A análise do município incluiu uma revisão documental ancorada nas legislações, planos urbanísticos, estatutos e materiais que possibilitaram traçar um panorama do uso e ocupação do solo (OE3). A verificação dos documentos públicos foi importante para avaliar as regulamentações que estiveram e ainda estão vigorando e, que contribuíram para a formação do espaço construído em Viçosa.

Visando atender ao Objetivo Específico 4 (OE4), após já ter concretizada a delimitação do recorte espacial, a escala de abrangência, o reconhecimento das áreas periurbanas da cidade, o levantamento de campo e as visitas aos loteamentos e condomínios horizontais localizados na área de estudo, as informações foram sistematizadas, de modo a identificar os impactos socioespaciais do processo de crescimento horizontal ocorrido no município. Feita a finalização do banco de dados,

a interpretação e a análise, foram elaborados mapas temáticos, esquemas, tabelas e diagramas com as informações obtidas.

Para viabilizar a submissão em revistas científicas, a pesquisa apresenta três capítulos redigidos em formato de artigos a serem publicados e, cada um dos textos que compõem a dissertação se estrutura em torno de questões específicas. Vale ressaltar que, o percurso metodológico aplicado será esclarecido detalhadamente em cada artigo.

O foco do primeiro artigo – “O processo de urbanização de Viçosa-MG” – é a caracterização e a evolução do espaço urbano, tratando de forma cronológica desde o início da consolidação da paisagem, os impactos da federalização da UFV e também, as recentes transformações territoriais. O segundo artigo – “A expansão urbana e o mercado de terras nas áreas periurbanas de Viçosa-MG” – debruça-se sobre aspectos morfológicos, apresentação de conceitos importantes, bem como, aborda as ações dos agentes imobiliários e as regulamentações urbanísticas vigentes na cidade. O terceiro e último artigo – “O processo de implantação dos condomínios horizontais no vetor sudeste de Viçosa-MG” – busca analisar a produção do espaço via parcelamentos de solo e tem-se como estudo de caso a região conhecida como Nova P. H. Rolfs, que apresenta um crescimento territorial marcado pela implantação de loteamentos voltados para as camadas de maior poder aquisitivo que tem condições de arcar com o elevado preço da terra.

Por fim, tendo em vista os tópicos mencionados anteriormente e a complexidade das relações que envolvem o funcionamento do mercado imobiliário e suas articulações dentro do processo de produção horizontal do espaço urbano, foram feitas as considerações finais a partir das reflexões resultantes da pesquisa e também, foi desenvolvida uma conclusão acerca do que foi discutido nos três artigos que compõem a presente dissertação. Assim, acreditamos ter à frente um amplo campo de investigação e, diante das explorações iniciais, fica evidente a importância de debater a temática evidenciando a sua importância e a necessidade de avançar neste estudo.

## 1 ARTIGO 1 – O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE VIÇOSA-MG

### 1.1 Introdução

Este artigo tem como objetivo caracterizar a formação da cidade de Viçosa-MG e analisar o seu processo de urbanização, com o intuito de compreender a lógica da transformação do espaço construído ao longo do tempo. O presente trabalho foi estruturado em cinco seções: primeiramente, esta introdução que apresenta um breve histórico da urbanização e as características da formação do município; a segunda seção traz a discussão sobre a produção e as transformações urbanas de Viçosa anteriormente a 1970; a terceira seção explora a evolução do espaço urbano no período entre 1970 até 2000; já a quarta seção aborda a especulação imobiliária<sup>2</sup> a partir de 2007 até os dias atuais. Por fim, na quinta seção, são desenvolvidas as considerações finais a respeito da expansão territorial e da urbanização da cidade.

Para a análise aqui proposta, foram adotados métodos de levantamento bibliográfico, mediante revisão de literatura, que forneceram embasamento teórico acerca do histórico de urbanização e do desenvolvimento do município. Além da interpretação dos dados censitários, a coleta das informações consistiu em observações de imagens áreas disponíveis no software Google Earth, que possibilitaram o acompanhamento da evolução urbana por meio de fotografias comparativas e, dessa forma, foi possível desenvolver mapas esquemáticos e diagramas de processos e formas socioespaciais.

A escolha de Viçosa (Minas Gerais) como campo de estudo foi motivada principalmente por ser uma cidade caracterizada como monocêntrica, mas que apresenta um processo embrionário de descentralização (Andrade; Rosado; Batella,

---

<sup>2</sup> Para esse trabalho, entende-se por especulação imobiliária a seguinte definição: “A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um *sítio* social ao *sítio* natural e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outras, mais valorizados. Por isso, são as atividades mais dinâmicas que se instalam nessas áreas privilegiadas; quanto aos lugares de residência, a lógica é a mesma, com as pessoas de maiores recursos buscando alojar-se onde lhes pareça mais conveniente, segundo os cânones de cada época, o que também inclui a moda. É desse modo que as diversas parcelas da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo. O planejamento urbano acrescenta um elemento de organização ao mecanismo de mercado. O *marketing* urbano (das construções e dos terrenos) gera expectativas que influem nos preços” (Santos, 1993, p. 96).

Fonte: SANTOS, M. A urbanização brasileira. São Paulo: Hucitec, 1993.

2016). O espaço urbano do município está em expansão, em direção a alguns municípios do entorno (principalmente: Cajuri, Coimbra e Teixeiras) que se encontram sob influência da cidade de Viçosa, tornando-se importante entender esse processo e planejar essa expansão, para que possa ocorrer de forma sustentável e menos danosa. Destaca-se que a especulação imobiliária, a desobediência às legislações e a falta de consciência ambiental são características marcantes do município (Ribeiro Filho, 1997). No entendimento de Silva (2017), no município de Viçosa, que é uma

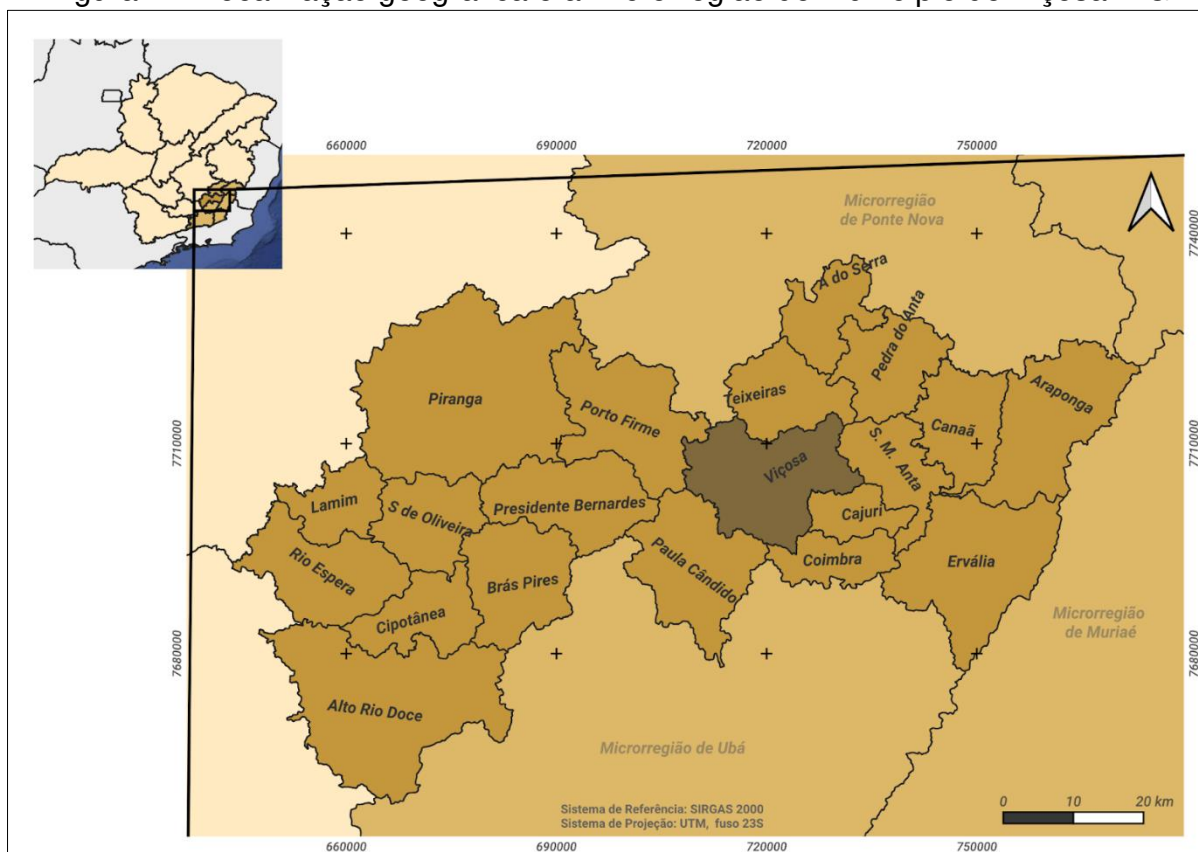
cidade média da Zona da Mata de Minas Gerais e uma das milhares de cidades brasileiras, a experiência urbana dos seus moradores e passantes é marcada pela perda do espaço público para os interesses do mercado imobiliário: demolição de casas históricas, verticalização concêntrica e encarecimento da moradia, transporte e circulação precária, ausência de ciclovias, precariedade dos equipamentos públicos, ampliação dos condomínios fechados e distinções entre moradores (Silva, 2017, p. 20).

O município de Viçosa está localizado na Mesorregião da Zona da Mata mineira, a aproximadamente 230 km a sudeste da capital Belo Horizonte. Atualmente é formado por quatro distritos: Viçosa (sede), Cachoeira de Santa Cruz, São José do Triunfo e Silvestre. O município encontra-se inserido na Região Geográfica Intermediária de Juiz de Fora e na Região Geográfica Imediata de Viçosa; os municípios pertencentes a Microrregião de Viçosa<sup>3</sup> podem ser observados na Figura 1. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município apresenta área da unidade territorial de 299,418 km<sup>2</sup> e a densidade demográfica era de 255,26 hab/km<sup>2</sup> em 2022.

---

<sup>3</sup> De acordo com a Divisão Territorial Brasileira do IBGE, estão inseridos na Microrregião de Viçosa os seguintes municípios: Alto Rio Doce, Amparo do Serra, Araponga, Brás Pires, Cajuri, Canaã, Cipotânea, Coimbra, Ervália, Lamim, Paula Cândido, Pedra do Anta, Piranga, Porto Firme, Presidente Bernardes, Rio Espera, São Miguel do Anta, Senhora de Oliveira, Teixeiras e Viçosa.  
Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/23701-divisao-territorial-brasileira.html>

Figura 1 – Localização geográfica e a Microrregião do município de Viçosa-MG



Fonte: Adaptado de IBGE, 2023.

Fatos marcantes de sua evolução urbana, que tiveram impacto na definição do perímetro urbano do município de Viçosa foram o advento da linha férrea, no fim da década de 1880, e também a inauguração da Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV) em 1926. Posteriormente, em 1948, a instituição foi remodelada e passou a ser denominada Universidade Rural do Estado de Minas Gerais (UREMG) e em 1969, foi federalizada tornando-se a atual Universidade Federal de Viçosa (UFV). Estes eventos condicionaram o município em uma posição de destaque nacional em níveis educacionais, por essa razão, o estudo da formação espacial e as dinâmicas imobiliárias envolvidas, constituem o ponto de partida deste trabalho e serão detalhados adiante.

De acordo com o Censo Demográfico do IBGE (IBGE, 2010), a população em 2010 era de 72.220 habitantes e, em 2022 era de 76.430 habitantes. A respeito da contagem dos residentes na cidade, é válido ressaltar a existência de uma característica peculiar, visto que soma-se a esse número uma parcela da população que reside de forma temporária e não é contabilizada pelo Censo. Nesse cenário, Paula (2019) destaca:

À população urbana contabilizada pelo IBGE deve-se acrescentar a chamada “população flutuante” – estimada em cerca de 16.000 pessoas e composta fundamentalmente por estudantes universitários e do Ensino Médio atraídos pelas instituições deste segmento e do superior existentes na cidade, destacando-se a UFV. Essa “população flutuante” corresponde a cerca de um quinto da população total, reside predominantemente na área urbana e é importante registrá-la, pois impacta significativamente na economia, na estrutura social, na cultura e no processo de urbanização local (Paula, 2019, p. 76).

Conforme estudos realizados com base no Censo 2010, a projeção da área urbanizada do município para 2019 seria de 18,23 km<sup>2</sup>, o PIB per capita alcançaria R\$ 22.673,74 em 2021 e o salário médio mensal dos trabalhadores formais seria de 3 salários mínimos em 2021. Vale ressaltar que, o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM)<sup>4</sup> de Viçosa foi de 0,775 em 2010, muito próximo aos de Juiz de Fora, município localizado a 168,04 km de Viçosa, foi de 0,778 enquanto o de Belo Horizonte constou 0,810 (IBGE, 2010). O município foco da pesquisa, pertence a Região de Influência “Arranjo Populacional de Belo Horizonte - Metrópole (1C)” e é considerado pela hierarquia urbana<sup>5</sup> do IBGE, como um Centro Sub-Regional B (3B), integrante do Arranjo Populacional de Viçosa.

Além de apontar que a educação constitui um importante elemento de transformação social e espacial no município, a pesquisa realizada pelo IBGE (2018) e intitulada “Regiões de Influência das Cidades”, menciona sobre o impacto de uma centralidade do ensino, nesse sentido, afirma:

[...] a exclusividade na oferta de curso em determinada área de pesquisa, mesmo que realizada por um centro menor, pode atuar de modo a atrair estudantes provenientes de locais mais distantes, a exemplo do Arranjo Populacional de Viçosa/MG (IBGE, 2018, p. 105).

---

<sup>4</sup> O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) entre 0,700 e 0,799 já é considerado como Alto Desenvolvimento Humano. Em comparação com outros municípios brasileiros, Viçosa ocupa a 178ª posição no ranking do IDHM, enquanto Juiz de Fora está em 145ª e Belo Horizonte em 20ª (IBGE, 2010). Em relação aos municípios vizinhos a Viçosa, temos: Teixeira com IDHM de 0,675 que ocupa a 2545ª posição no ranking nacional; Coimbra com IDHM de 0,669 que ocupa a 2691ª posição; São Miguel do Anta com IDHM de 0,644 que ocupa a 3222ª posição; Paula Cândido com IDHM de 0,637 que ocupa a 3357ª posição; Porto Firme com IDHM de 0,634 que ocupa a 3407ª posição; e Cajuri com IDHM de 0,617 que ocupa a 3756ª posição no ranking nacional, ambos municípios classificados na faixa como IDHM de Médio Desenvolvimento Humano.

<sup>5</sup> “A Hierarquia Urbana indica a centralidade da Cidade de acordo com a atração que exerce a populações de outros centros urbanos para acesso a bens e serviços e o nível de articulação territorial que a Cidade possui por estar inserida em atividades de gestão pública e empresarial”. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/vicosa/panorama>

Vale ressaltar que Viçosa – uma cidade interiorana – vivencia a influência direta por parte da UFV, visto que é considerada como uma das principais instituições federais de ensino superior do Brasil; ou seja, a UFV se encontra no centro das transformações ocorridas no município ao atrair, anualmente diversos estudantes do país e também do exterior. Batella (2017, p. 165) afirma que, quando são analisadas as matrículas em cursos de pós-graduação, a cidade de Viçosa muda de posição na hierarquia e se insere na rede urbana com centralidade semelhante à de algumas capitais estaduais<sup>6</sup>. Nesse contexto, o autor menciona que

[...] a cidade ocupa posições de menor papel nos estudos sobre a rede urbana brasileira realizados pelo IBGE, mas, quando se individualiza a análise para o papel da UFV, a cidade apresenta centralidades semelhantes ou até superiores às de grandes centros urbanos, incluindo capitais. Isso evidencia o papel da educação superior, precipuamente de pós-graduação, para definição dos papéis de Viçosa na rede urbana. Todavia, não se observaram expressivas mudanças na morfologia urbana, ainda que se identifique a chegada de novos agentes econômicos à cidade, principalmente franquias, as quais têm aderido à lógica de localização no centro principal, reforçando sua importância (Batella, 2017, p. 171).

O espaço urbano capitalista pode ser considerado como um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço (Corrêa, 1995). Nesse sentido, a consolidação de uma paisagem urbana pode ser definida como um fenômeno dinâmico e histórico, sendo portanto, um processo gradual e cotidiano. Assim, de acordo com Corrêa (1995, p.8) “o espaço urbano é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais do presente”.

Dessa forma, tendo em vista que a formação do espaço construído é complexa e requer a periodização como ferramenta metodológica, a busca para elucidar tais eventos constituem o ponto de partida deste trabalho.

---

<sup>6</sup> Segundo Batella (2017, p. 165) Viçosa se insere na rede urbana com centralidade semelhante à de capitais estaduais, entre elas: Goiânia-GO, Vitória-ES, Natal-RN, João Pessoa-PB, Maceió-AL, Manaus-AM e Belém-PA.

## 1.2 O início do processo de urbanização: desenvolvimento da cidade a partir do ramal ferroviário e além dos limites da ESAV

Historicamente, de acordo com Ribeiro Filho (1997, p. 90), há fortes indícios de que a formação do espaço urbano de Viçosa está atrelada com o esgotamento das jazidas de ouro em Minas Gerais. No final do século XVIII, a população que residia neste território era predominantemente composta por camponeses e pequenos agricultores, que produziam visando a subsistência e exportavam o excedente para a região de Ouro Preto (Ribeiro Filho, 1997, p. 91). Segundo o autor, devido ao declínio da extração aurífera, parte da população de garimpeiros, escravos e ex-escravos migraram em busca de novas oportunidades e terras férteis para a agricultura.

Próximo às margens do ribeirão São Bartolomeu – afluente do Rio Turvo Sujo – fixou-se um povoado e posteriormente, foi construída a Ermida de Santa Rita<sup>7</sup>, que contribuiu para a formação da paisagem e para o crescimento do núcleo urbano. As primeiras edificações foram erguidas ao redor da Ermida e logo se expandiram ao longo das margens do ribeirão, dando preferência para a ocupação de novas áreas, onde hoje é o centro, em detrimento da área anteriormente urbanizada (Ribeiro Filho, 1997, p. 94).

Conforme aponta o IBGE Cidades (2023), pelo Decreto de 14 de julho de 1832, o distrito foi criado com a denominação de Santa Rita do Turvo, em 1871 foi elevado à categoria de vila e em 1876, através da Lei Provincial nº 2.216, a vila foi elevada à categoria de cidade com a denominação de Viçosa de Santa Rita, em homenagem ao Bispo D. Antônio Ferreira Viçoso, da Arquidiocese de Mariana. Apenas em 1911, foi alterado o nome de Viçosa de Santa Rita e passou a ser chamada somente de Viçosa.

Apoiado em uma economia predominantemente agrícola, onde se destacava a cultura do café, por volta de 1850, o Livro de Registro de Terras já constava que o território da cidade encontrava-se significativamente parcelado; na década de 1870, o

---

<sup>7</sup> De acordo com dados da Enciclopédia dos Municípios Brasileiros (1959, p.426): “Sabe-se que em princípio de 1800 existia um pequeno povoado que veio a ser o berço da atual cidade de Viçosa, tanto assim que em 8 de março daquele ano, um dos moradores, padre Francisco José da Silva, obtinha permissão de Frei Cipriano, então Bispo de Mariana, para no local erigir uma ermida sob a invocação de Santa Rita, a Santa de sua devoção, o que contribuiu para que recebesse o povoado o nome de Santa Rita. Trazendo inicialmente o lugarejo o topônimo da Ermida, teve depois o seu nome completado com o do rio que o atravessava - o Turvo - passando assim a chamar-se Santa Rita do Turvo [...]”  
Fonte: Enciclopédia dos Municípios Brasileiros. Rio de Janeiro: IBGE, 1959. v. 27. p. 426-432. Disponível em: [http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv27295\\_27.pdf](http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv27295_27.pdf). Acesso em: 20 jul. 2023.

movimento migratório acentuou-se e novas construções surgiram, entre elas, residenciais e casas comerciais (Ribeiro Filho, 1997). Para o autor, as incipientes intervenções empreendidas pelo Poder Público, se baseavam em referências do urbanismo modernista e sanitarista, impondo padrões estéticos e de higiene.

Em seu espaço urbano ocorreram diversas transformações, sobretudo, a partir da construção de um novo ramal da malha ferroviária na Zona da Mata mineira, visto que possibilitou a integração das áreas produtivas da região. A chegada da estrada de ferro Leopoldina, foi um importante marco na formação do espaço construído e sinalizou o início do processo de modernização da cidade. Nesse contexto, Honório (2012) destaca:

Em 1884 com a expansão da estrada de ferro Leopoldina até Viçosa, cuja primeira estação estava localizada distante do centro urbano, ocorreu a dinamização da vida política, econômica e cultural da cidade. Atrelado a essas transformações, no início do século XX chegaram em Viçosa as “ideias de fora”, como as concepções do urbanismo racionalista do século XIX e o sanitarismo. Tal fato confirma que, nessa época, havia em Viçosa agentes que buscavam moldar o espaço da cidade de acordo com concepções urbanísticas experimentadas nos grandes centros do país (Honório, 2012, p. 50).

Além de proporcionar uma nova dinâmica, a ferrovia foi tida como um fator indutor do crescimento, sua abertura influenciou diretamente a ocupação de novas áreas ao longo do seu percurso e assim, a cidade foi se expandindo pelos vales, ocupando inicialmente as regiões mais baixas (Ribeiro Filho, 1997). Estas transformações ocorreram de forma lenta e a melhoria da infraestrutura foi gradual, aos poucos, novas áreas foram incorporadas ao território urbano e foi sendo estabelecido vínculos comerciais e de prestação de serviços.

No ano de 1922<sup>8</sup>, por meio do decreto Decreto nº 6.053, originou-se a Escola Superior de Agricultura e Veterinária (Esav), instalada em uma área de topografia privilegiada em comparação com a da cidade. A instituição destinada ao ensino agrícola foi inaugurada no dia 28 de agosto de 1926, por seu idealizador Arthur da Silva Bernardes, que na época ocupava o cargo de Presidente da República. Inspirada

---

<sup>8</sup> A década de 1920 foi marcada por significativas intervenções estatais em Viçosa, além da implantação da Esav, podemos ressaltar a fundação do Patronato Agrícola Arthur Bernardes, como afirma Honório (2012, p. 51): “Instalado na zona rural, onde atualmente funciona o Centro de Tecnologia de Viçosa, CENTEV, o Patronato refletia uma dupla função: reforçar o movimento sanitarista, ao tirar das ruas, sobretudo da cidade do Rio de Janeiro, jovens “delinqüentes e menores abandonados”, e constituir uma classe trabalhadora moldada aos interesses do patronato. De certo modo, o Patronato e a ESAV se vinculavam a um mesmo projeto: modernizar a sociedade através da instrução profissional.”

nos modelos institucionais dos *Land Grant Colleges* dos Estados Unidos, a Esav fez parte de um projeto de modernização social e econômico, nesse sentido, serviu à elite agrária e inseriu-se no rol das tentativas políticas para manter Minas Gerais em evidência durante a República Velha (Honório, 2012).

Posteriormente, em 1948, o Governo do Estado transformou a Esav em Universidade Rural do Estado de Minas Gerais (UREMG), o que impulsionou ainda mais o desenvolvimento da cidade e contribuiu de forma expressiva para a ocupação do espaço urbano de Viçosa. Nessa perspectiva, Honório (2012) observa:

No plano interno, o acordo entre UREMG e governo norte americano resultou na expansão dos cursos de graduação e pós graduação da instituição, sendo que em 1969, quando de sua federalização, a Universidade contava com quatorze departamentos, agregados em quatro cursos de graduação e em quatro de pós graduação, o campus teve sua área física expandida e acrescentou-se o número de estudantes, fatores que tiveram impacto no espaço intraurbano de Viçosa (Honório, 2012, p. 59).

No dia 15 de julho de 1969, a UREMG que já havia conquistado renome e destaque em níveis educacionais, foi federalizada e passou a ser nomeada como Universidade Federal de Viçosa (UFV), o que representou um notável ponto de inflexão na produção do espaço urbano do município.

### **1.3 A cidade e o *campus* universitário: os impactos da federalização da UFV**

Ao ser federalizada, a Universidade se expandiu e passou a contar com significativos recursos financeiros federais, que incentivaram a ampliação do *campus*, a construção de edifícios, a contratação de servidores e a abertura de novos cursos de graduação e pós-graduação. Nesse contexto, o espaço urbano viçosense passou por transformações e a federalização da UFV<sup>9</sup> impactou diretamente na demanda por habitação, serviços e infraestrutura. Nesse sentido,

o expressivo contingente populacional que migrou para Viçosa, a partir da década de 70, pressionou a expansão do espaço urbano não só horizontalmente, com a incorporação de novos loteamentos, mas também verticalmente, com a construção de novas edificações. Neste sentido, a área central da cidade foi a primeira a ser verticalizada, por ser a mais bem provida

---

<sup>9</sup> Levando em consideração que a UFV teve papel fundamental na formação do espaço construído, entende-se Viçosa, a partir deste marco urbanístico, como uma “cidade universitária” apresentando uma nova dinâmica física, social, cultural, política e econômica, diferenciando-a das outras cidades da região. Nesse sentido, pode-se dizer que o município passou a se desenvolver em razão da expansão da universidade (Ribeiro Filho, 1997, p.114).

de infra-estruturas, equipamentos e serviços urbanos e a mais valorizada. Esta verticalização aconteceu com a perda de alguns casarões construídos no final do século passado e no início deste, que deram lugar a edificações mais modernas de três e quatro pavimentos. A cidade perdeu alguns casarões e, com eles, uma parte de sua história (Ribeiro Filho, 1997, p. 142).

Além da admissão de novos estudantes, professores e técnicos, outros moradores da região vieram para Viçosa em busca de oportunidades de emprego, o que contribuiu para acentuar o processo de migração em direção à cidade e dinamizar o mercado imobiliário local. Segundo Ribeiro Filho (1997), em 1950 o município era predominantemente rural, em 1960 já apresentava uma tendência à urbanização e em 1970, de predominantemente rural passou a ser considerado predominantemente urbano. Nessa perspectiva, o autor menciona que ocorreu um intenso êxodo rural e de acordo com o Censo de 1991, houve “uma taxa de urbanização de 89,16%, que foi superior à brasileira, a qual atingiu 75,5%, colocando Viçosa como um município eminentemente urbano” (Ribeiro Filho, 1997, p.14).

Uma parcela desta população não encontrou boa colocação no mercado de trabalho formal e devido a elevada valorização das áreas centrais dotadas de melhores infraestruturas e equipamentos urbanos, parte dos habitantes foram sujeitos a ocupar os bairros periféricos e menos valorizados (Ribeiro Filho, 1997). De acordo com o autor, o desenvolvimento econômico do município veio acompanhado da desigualdade social e espacial, visto que a pobreza e a segregação aumentaram gradativamente.

Nessa conjuntura, vale ressaltar que a Prefeitura Municipal não recebeu recursos financeiros suficientes para evitar o agravamento dos problemas urbanos e encontrava-se despreparado para administrar esse rápido processo de urbanização, portanto, não houve a implementação de políticas públicas eficazes de ordenamento territorial. De acordo com Paula (2019, p. 75) o déficit de urbanidade aumentou exponencialmente de forma que: “a cidade fragmentou-se ainda mais e seu território ficou marcado pela desigualdade socioespacial, pela ilegalidade e pela injustiça urbana; formaram-se verdadeiros bolsões de pobreza, loteamentos de baixa renda e condomínios horizontais fechados de alta renda”. Ribeiro Filho (1997) destaca que

este acentuado crescimento populacional desencadeou uma série de problemas urbanos na cidade, típicos das metrópoles brasileiras: áreas faveladas; ausência de infra-estruturas; acentuado processo de verticalização das suas edificações em determinadas áreas da cidade, ocasionando densificação excessiva; e construções e parcelamentos de

terras clandestinos e ilegais, ou seja, sem controle do poder público municipal (Ribeiro Filho (1997, p. 13).

Como observamos acima, simultaneamente ao adensamento e verticalização na zona central, ocorreu a ocupação de bairros populares na periferia, composta, majoritariamente, por edificações de baixo padrão construtivo. As legislações urbanísticas para controle do crescimento urbano que estavam em vigor encontravam-se desatualizadas e não previam a dinamização da vida urbana; ademais, os serviços de infraestrutura e equipamentos urbanos não foram capazes de atender com equidade a todos os habitantes (Ribeiro Filho, 1997). Dessa forma, o autor conclui que: “a rápida expansão da Universidade foi um fator decisivo para o processo de urbanização desordenado, desigual e com baixa qualidade de vida da maioria da população da cidade” (Ribeiro Filho, 1997, p. 138).

A partir da década de 1980, devido à falta de terrenos disponíveis para ocupação no centro e em suas adjacências – especialmente nos arredores do *campus* universitário – desencadeou em um acentuado processo de verticalização e especulação imobiliária. Nesse cenário, o setor da construção civil se consolidou cada vez mais e, com a conivência do Poder Público Municipal, modificaram a legislação de acordo com seus interesses particulares visando a aprovação de seus empreendimentos. Assim, Ribeiro Filho (1997) afirma:

Nestes anos de acelerado processo de urbanização, o descumprimento às leis urbanísticas se constituiu mais em uma regra do que em uma exceção. O poder público, pelas suas ações ou omissões, permitiu que as elites construíssem a cidade que mais representasse os seus principais interesses econômicos, com a predominância da lei de mercado. Nos poucos momentos em que se procurou o cumprimento das normas urbanísticas preestabelecidas — que restringiam de alguma maneira as vantagens financeiras que esses grupos obtinham com a produção desregrada da cidade —, elas foram imediatamente modificadas para atendê-los (Ribeiro Filho, 1997, p. 195).

Diante da permissividade da legislação urbanística e da falta de fiscalização por parte do Poder Executivo, o processo de verticalização se intensificou, sendo o foco dos promotores imobiliários a construção de edificações de múltiplos pavimentos. A região central onde se concentra grande parte da produção imobiliária e o maior índice de verticalização, passou a se destacar cada vez mais como uma área propícia para atividades comerciais e de serviços, assim, a partir da década de 1990, a iniciativa privada intensificou a incorporação de edifícios mistos para atender as

demandas do adensamento populacional (Paula, 2019, p. 84). Vale ressaltar os seguintes dados:

O processo de verticalização em Viçosa tem se mostrado tão significativo que, em 2010, cerca de um terço (32,6%) da população de Viçosa já residia em apartamentos. Esse percentual de pessoas morando em apartamentos é semelhante aos das cidades do Rio de Janeiro (32,6%), de Florianópolis (31,3%) e superior ao de Belo Horizonte (28,4%) (Paula, 2019, p. 68).

Em paralelo à crescente verticalização na zona central, a supervalorização dos imóveis urbanos e a queda da qualidade de vida, verificou-se o processo de expansão horizontal em direção às áreas periurbanas, com o objetivo de atender aos interesses de uma parcela da população que é atraída por preços inferiores do solo ou por regiões mais tranquilas (Costa; Faria; Aniceto, 2016). A incorporação de condomínios fechados destinados para as classes média e alta, que surgiram por volta de 1980, se intensificaram a partir dos anos 2000, sendo considerados como uma forma de segregação da elite local do caos urbano/ ambiental e da insegurança (Maria, 2016).

#### **1.4 Especulação imobiliária e expansão horizontal urbana: as recentes transformações territoriais**

De acordo com Ribeiro Filho (1997), a expansão horizontal em Viçosa também se deu à revelia da lei e com a conivência do Poder Público Municipal<sup>10</sup>, visto que ocorreram aprovações de loteamentos indevidos. Antigas fazendas e sítios foram loteados e incorporados à malha urbana, motivados pelas ações dos agentes imobiliários locais, dessa forma, houve um processo de reestruturação na cidade que acarretou em transformações socioespaciais e mudanças nos modos de morar. Conforme pôde constatar Ribeiro Filho (1997), em uma

perspectiva de melhor qualidade de vida, os segmentos sociais mais privilegiados procuraram se localizar em bairros exclusivos, afastados de toda problemática urbana, se protegendo da desordem urbana e das formas jurídicas e sociais que elas mesmas contribuíram, decisivamente, para construir ao longo dos anos, enquanto os outros segmentos sociais estão sendo obrigados a conviver com o processo de desqualificação urbana por que passa a cidade (Ribeiro Filho, 1997, p. 195).

---

<sup>10</sup> A situação descrita por Ribeiro Filho em 1997 pouco evoluiu desde então – mesmo após a implementação do Plano Diretor e de outras legislações relacionadas à produção do espaço viçosense – ou seja, o comentário do autor permanece atual até 2023.

Por meio do Decreto Presidencial nº 6.096 de abril de 2007, o Governo Federal lançou o Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI), com o intuito de ampliar o número de cursos e vagas nas universidades. Nesse cenário, a UFV aderiu ao Programa e além do aumento no número de vagas em cursos já existentes e da criação de novos programas de mestrado e doutorado, passou a oferecer outros cursos de graduação, entre eles: Ciências Sociais, Engenharia Mecânica, Engenharia Química, Enfermagem e Medicina<sup>11</sup>. Ademais, ampliou o oferecimento dos cursos noturnos, criando turmas específicas das licenciaturas em Ciências Biológicas, Física, Matemática e Química, até então ofertadas apenas em período diurno (Roberto, 2011).

Devido ao aumento das vagas de ingresso, a contratação de docentes e a de novos servidores para trabalhar na instituição de ensino, o setor da construção civil se tornou mais dinâmico e competitivo após a implementação do REUNI em 2009 (Costa; Faria; Aniceto, 2016). Diante deste fato, em um curto período temporal, verificou-se uma crescente demanda habitacional e por serviços, o que provocou alterações na organização socioespacial da cidade. Assim, é possível observar que a abertura de novos cursos contribuiu diretamente para que ocorressem transformações nos processos de uso e ocupação do solo nas áreas adjacentes ao *campus* da UFV (Paula; Faria, 2020, p. 7).

Nos anos subsequentes, Viçosa vivenciou um processo de reestruturação e se desenvolveu em resposta às novas necessidades engendradas pela recente expansão da Universidade, houve aquecimento do mercado imobiliário e a atuação dos agentes produtores do espaço se impulsionou ainda mais. Em sua pesquisa, Maria (2016) afirmou:

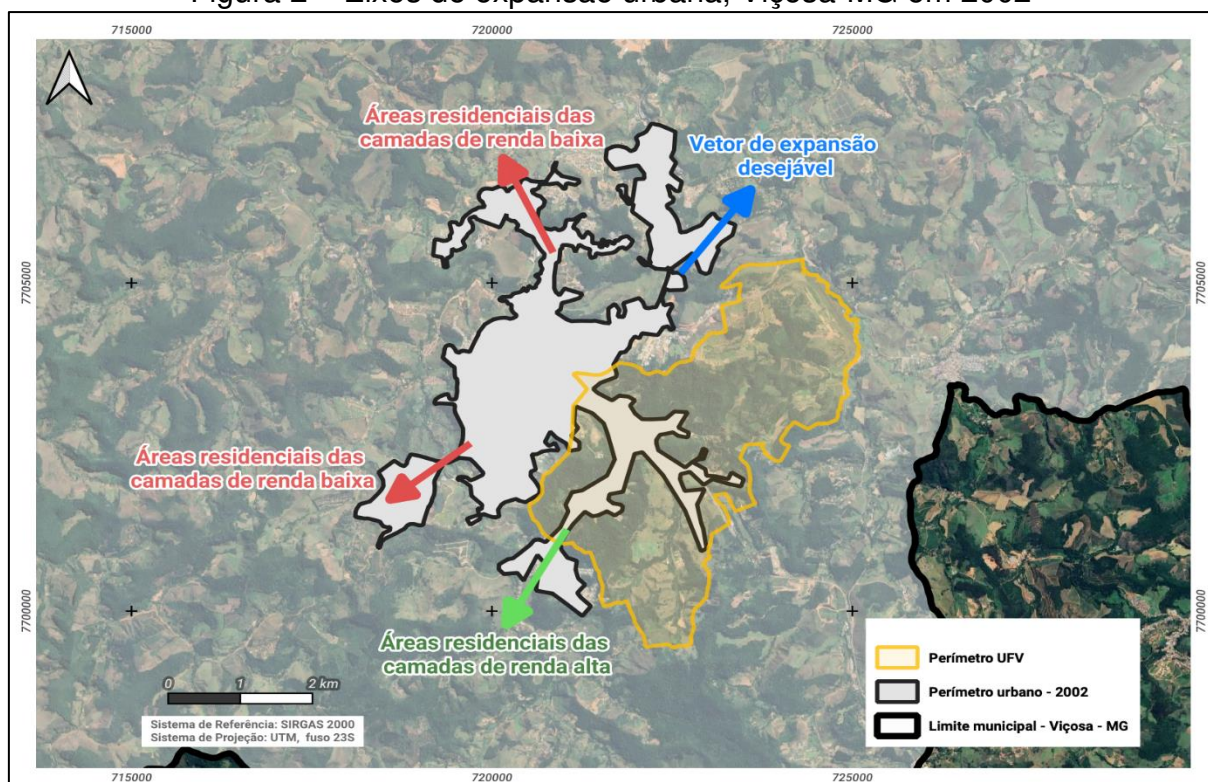
Como resposta das expectativas geradas pelo mercado imobiliário, a partir da criação de novos cursos e aumento de vagas após 2007, a verticalização se consolidou na zona central. A partir desse período, os investimentos imobiliários voltaram-se para terrenos localizados em áreas rurais. Tais investidas ocorreram perante a conversão de terra rural em urbana e com parcelamentos clandestinos de solo, em territórios não incorporados ao tecido urbano (Maria, 2016, p.105).

---

<sup>11</sup> Segundo Paula e Faria (2020, p. 9): “Entre os cursos criados, merece destaque, pela expectativa que criou no mercado imobiliário, o curso de Medicina. O curso foi criado em setembro de 2007, mas teve início apenas em 2009”. Conforme apontam as autoras, a sua oferta gerou expectativa e uma dinamização no mercado local, ocasionando também, uma maior diversidade de equipamentos comerciais sofisticados e a presença de franquias, promovendo a valorização da região central.

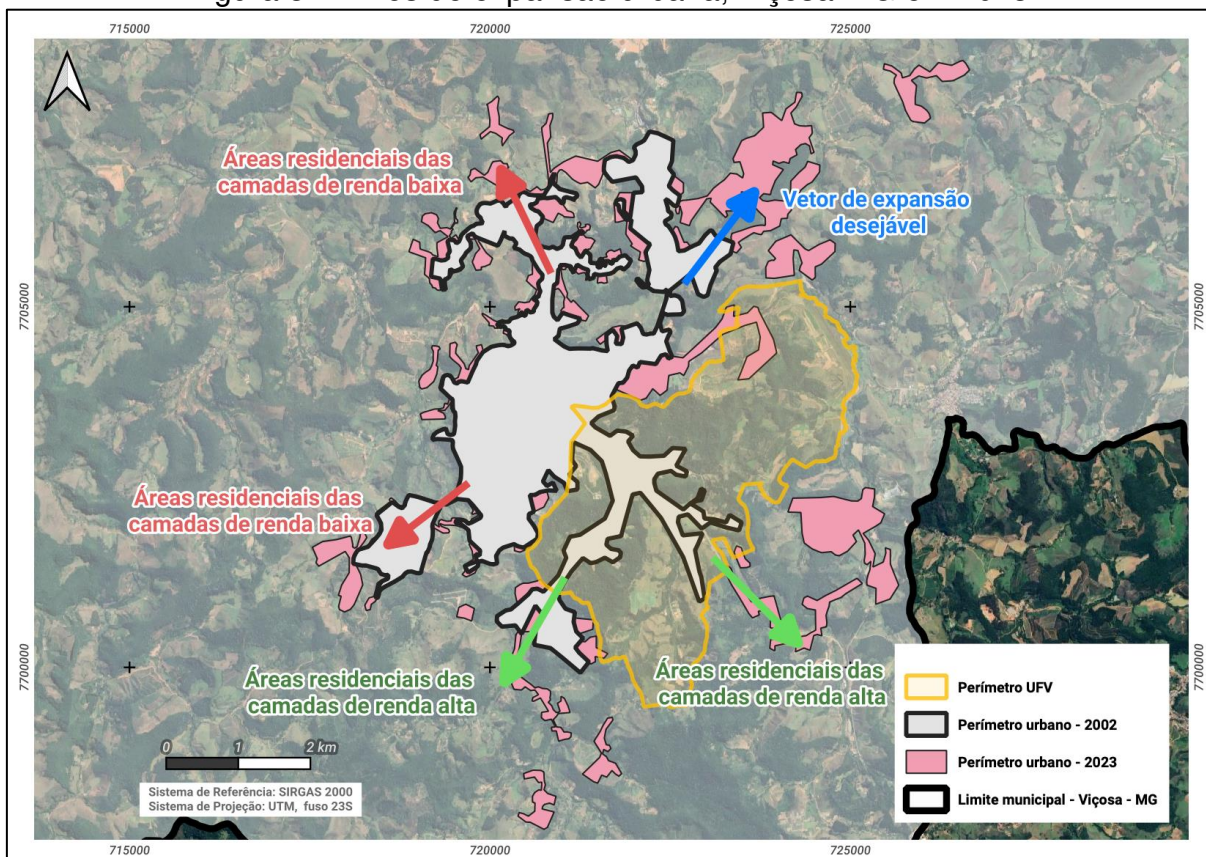
Considerando tal cenário, Maria e Stephan (2016, p.10) ressaltam que “a ausência do planejamento urbano por parte do Executivo é vista como resultado das decisões tomadas pelo mercado imobiliário, principal agente de produção do espaço urbano viçosense”. Do ponto de vista dos autores, a expansão do perímetro urbano realiza-se através da confluência dos interesses imobiliários em parceria com o Estado, constatando que “o planejamento urbano do município é realizado pelo mercado imobiliário e da construção civil e para ele orientado, logo, direcionado por interesses privados” (Maria; Stephan, 2016, p.10). Ademais, salientam que a transformação da paisagem rural e a valorização de certas regiões produzem espaços descontínuos; como observamos na Figura 2 e na Figura 3:

Figura 2 – Eixos de expansão urbana, Viçosa-MG em 2002



Fonte: Adaptado de Google Earth, 2023.

Figura 3 – Eixos de expansão urbana, Viçosa-MG em 2023



Fonte: Adaptado de Google Earth, 2023.

Segundo Villaça (1998) os modelos simplificados da estrutura urbana são úteis para compreender a organização por setores que dominam o espaço intra-urbano. Por meio dos eixos de expansão urbana, observamos como as diferentes classes sociais se localizam na cidade e é possível notar uma relação entre a apropriação do espaço em função da renda. De acordo com o modelo de Hoyt, criado em 1939, a segregação espacial assume não apenas um padrão em círculos concêntricos em torno do centro, mas sim, estão dispostas em setores a partir do centro, onde as áreas residenciais de alto *status* encontram-se no setor de maiores amenidades<sup>12</sup>; na visão de Corrêa (1995):

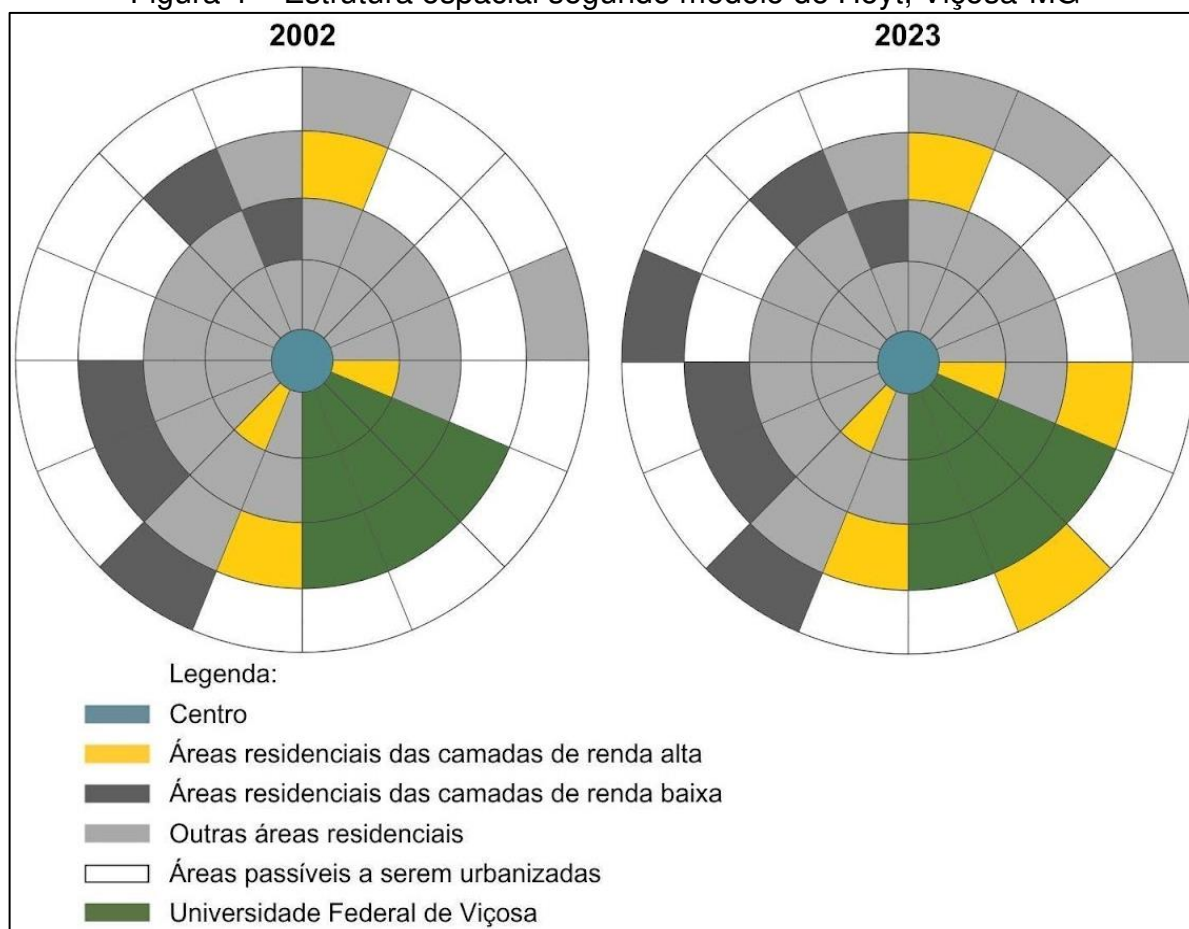
A lógica do modelo de Hoyt está na tendência auto-segregativa da população de alto *status*, que se expande ao longo de um eixo de circulação que corta as melhores áreas da cidade, de onde então pode exercer um efetivo controle de seu território. A partir de sua ação estabelecem-se os demais grupos sociais em outros setores (Corrêa, 1995, p. 69).

<sup>12</sup> No caso do município de Viçosa, a proximidade em relação ao *campus* universitário pode ser considerada como uma amenidade e objeto de desejo. Tendo em vista os elevados preços dos lotes nesta região, podemos notar que esta valorização promove o enobrecimento das áreas limítrofes à UFV, sendo esta portanto, tida como uma importante indutora da dinâmica urbana viçosense.

O mapeamento e a identificação espacial representada de forma esquemática, dizem muito a respeito das dinâmicas de uma cidade e também, do alcance e dos limites de suas bordas urbanas. É possível notar na estrutura espacial inspirada no modelo de Hoyt, retratada na Figura 4, onde está localizado o território da UFV e onde, predominantemente, se encontram as camadas de alta e baixa renda. A grande maioria dos bairros de Viçosa (indicados na legenda como “outras áreas residenciais”) se caracterizam pela composição social diversa, com presença de segmentos de áreas residenciais que apresentam padrões socioeconômicos médios e baixos. A esse respeito, Maria e Stephan (2016) reiteram:

A expansão dos condomínios horizontais fechados é um fenômeno crescente em Viçosa. A atuação do mercado imobiliário no município reflete a atuação desigual e combinada do capital, por meio da segregação observada em bairros afastados da malha urbana, onde predomina habitação de baixa renda. Ao mesmo tempo, o mercado produz formas de moradia diferenciadas, espaços auto segregados, para atender uma demanda específica, que pode pagar para usufruir de certas amenidades, como segurança e status (Maria; Stephan, 2016, p. 8).

Figura 4 – Estrutura espacial segundo modelo de Hoyt, Viçosa-MG



Fonte: Adaptado de Villaça (1998, p. 115), 2023.

Conforme podemos observar na síntese da estrutura urbana do município de Viçosa, representada na Figura 4, a distribuição espacial e os padrões de segregação das classes sociais estão setorizados e dispersos em frações da cidade. Nesse sentido, Corrêa (1995) afirma que

a segregação residencial implica necessariamente em separação espacial das diferentes classes sociais fragmentadas. A separação, por sua vez, origina padrões espaciais, ou seja, as áreas sociais que emergem da segregação estão dispostas espacialmente segundo uma certa lógica, e não de modo aleatório (Corrêa, 1995, p. 66).

Seguindo a lógica do mercado, as dinâmicas urbanas se voltam para as áreas mais valorizadas e dotadas de infraestrutura, sendo assim, é possível aferir que recentemente os investimentos imobiliários em Viçosa direcionam-se para terrenos rurais limítrofes à Universidade, dessa forma, Maria e Stephan (2016) concordam que

a localização dos condomínios horizontais fechados em Viçosa obedece uma lógica, ou seja, se direcionam para o vetor sul da cidade, área de maior concentração desses empreendimentos, ocupados por uma população de classe média e alta. Essa região da cidade é de grande proximidade com o campus da UFV e ao redor deste vetor, verifica-se a tendência de parcelamentos em áreas rurais (Maria; Stephan, 2016, p. 10).

É válido ressaltar que o crescimento na oferta desse tipo de empreendimento é decorrente da legislação urbanística favorável à expansão horizontal e a permissividade no parcelamento das glebas rurais. Além disso, destaca-se a falta de fiscalização por parte do Poder Executivo Municipal, que muitas vezes são condescendentes com as ações praticadas pelos promotores imobiliários – principais agentes produtores do espaço em Viçosa – contribuem significativamente para a continuidade e a aceleração do processo de urbanização em direção às áreas periurbanas.

## **1.5 Considerações finais**

A análise do processo de urbanização de Viçosa apontou que o dinamismo da universidade promoveu um crescimento demográfico nas últimas décadas, o que acarretou em repercussões no processo de ocupação e de expansão da malha urbana municipal. Nesse contexto, este artigo buscou desenvolver um estudo sobre o espaço intra urbano de Viçosa e como a sua consolidação enquanto “cidade universitária” e

pólo educacional contribuiu para que o município apresentasse centralidades, em alguns aspectos, semelhantes às de grandes centros urbanos e capitais estaduais, configurando assim, como um importante Arranjo Populacional.

Pode-se dizer que o desenvolvimento da cidade ocorreu de forma desordenada, tendo em vista que o crescimento não foi acompanhado de investimentos em infraestrutura, tais como adequação das ruas e calçadas, implantação de espaços públicos de qualidade, melhoria dos equipamentos urbanos, conexões viárias entre bairros, fiscalização de obras mais eficientes, e restrições para impedir as mudanças nos índices urbanísticos, que frequentemente favorecem o setor da construção civil. A paisagem do município se deu sem um planejamento efetivo e sob a influência massiva do setor imobiliário, assim, é visível o contraste de seu desenho urbano em comparação com o do *campus* da UFV. Nessa perspectiva, é possível observar que para suprir a ausência de áreas de lazer na cidade muitos moradores se apropriam do *campus* universitário como um parque.

As discussões apresentadas neste trabalho explicitaram que há uma relação direta entre a UFV e o processo de urbanização da cidade, sendo possível constatar as relações entre os períodos que os programas de reestruturação e expansão da universidade impulsionaram o aquecimento imobiliário, a verticalização, o inflacionamento nos preços dos imóveis nas regiões centrais, como também, levaram à dinamização e especulação em áreas periurbanas. Como medida mitigadora deste processo, ao formular planos de estruturação das instituições de ensino, o Governo Federal poderia lançar previamente ações que auxiliem o planejamento das cidades universitárias, visando proporcionar condições ideais para as prefeituras se prepararem antecipadamente para a iminente demanda habitacional e de serviços.

Vale evidenciar que esta revisão traz contribuições importantes para o entendimento do processo de urbanização que se configura na cidade de Viçosa e além disso, espera-se que o presente estudo sirva como um alerta para a necessidade de se propor políticas urbanas mais compatíveis com as especificidades locais. Dessa forma, conclui-se que parte dos problemas urbanos poderiam ser evitados e as implicações da falta de controle no ordenamento espacial poderiam ser amenizadas se houvesse uma gestão capaz de se preparar para os possíveis desdobramentos causados pela reestruturação do espaço.

## Referências

ANDRADE, I. L.; ROSADO, V.; BATELLA, W. **Consumo terciário e estruturação do espaço intraurbano em Viçosa-MG**. Relatório de Pesquisa – Fapemig. 2016.

BATELLA, W. Centro, Centralidade e Cidade Média: apontamentos sobre Viçosa-MG. *In*: Diogo Tourino de Sousa; Wagner Barbosa Batella. (Orgs.). **Cidades, Territórios e Direitos**. 1. ed. Viçosa, MG: Editora da UFV, 2017. p. 155-174.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo, SP: Ática, 1995. 94p.

COSTA, G. O.; FARIA, Teresa C. A.; ANICETO, S. F. Análise das particularidades no processo de expansão urbana da cidade de Viçosa, Minas Gerais. *In*: PLURIS 2016, 2016, Maceió. Anais [...], 2016.

HONÓRIO, L. M. A produção do espaço em uma cidade universitária: o caso de Viçosa, MG. 2012. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Minas Gerais, Departamento de Geografia, Belo Horizonte, 2012. Disponível em: <https://repositorio.ufmg.br/handle/1843/MPBB-8XSMZP>. Acesso em: 10 out. 2023.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE Cidades**: panorama do município de Viçosa. 2023. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/vicosa/panorama>. Acesso em: 19 jul. 2023.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Regiões de influência das cidades: 2018. Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro, RJ: IBGE, 2020. 192 p. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101728>. Acesso em: 10 out. 2023.

MARIA, Ana Cristina de Souza. A produção do espaço urbano da zona sul de Viçosa-MG: empreendimentos horizontais na bacia do ribeirão São Bartolomeu. 2016. 123f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2016.

MARIA, A. C. S.; STEPHAN, Ítalo I. C. Expansão urbana e mercado imobiliário: o caso de Viçosa-MG. *In*: Encontro Nacional de Geógrafos, 18. Anais [...], São Luís, Maranhão, 2016.

PAULA, KARINE DE ALMEIDA. O processo de verticalização na zona central da cidade de Viçosa-MG: uma análise a partir da expansão da Universidade Federal de Viçosa e do seu impacto na estruturação do espaço urbano. **GEOTEXTOS**, Salvador, v. 15, p. 65-87, 2019.

PAULA, KARINE DE ALMEIDA; FARIA, TERESA CRISTINA DE ALMEIDA. A interiorização dos campi das Instituições Federais de Ensino Superior (IFES) e seus impactos no espaço urbano: um estudo de caso a partir da cidade de Viçosa-MG. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 12, p. 1-14, 2020. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.012.e20190089>

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

ROBERTO, R. F. O programa de apoio a planos de reestruturação e expansão das universidades federais: o caso REUNI na Universidade Federal de Viçosa. **Administração Pública e Gestão Social**, v. 3, n., p. 301-323, 2011.

SILVA, D. M. Fronteiras urbanas e cidadania: tensões e diálogos (im)possíveis. *In*: Diogo Tourino de Sousa; Wagner Barbosa Batella. (Orgs.). **Cidades, Territórios e Direitos**. 1. ed. Viçosa, MG: Editora UFV, 2017. p. 13-26.

VILLAÇA, F. J. M. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo, SP: Studio Nobel Editora, 1998. 373p.

## **ARTIGO 2 – A EXPANSÃO URBANA E O MERCADO DE TERRAS NAS ÁREAS PERIURBANAS DE VIÇOSA-MG**

### **2.1 Introdução**

Neste artigo buscou-se compreender o funcionamento do mercado de terras no município de Viçosa - MG, considerando na análise a questão da renda da terra urbana e sua vinculação ao lucro da incorporação imobiliária. Tais análises tratam da expansão horizontal em direção às áreas periurbanas e as dinâmicas urbanas e imobiliárias envolvidas. Com o objetivo de elucidar melhor a discussão, o trabalho foi estruturado em cinco seções: primeiramente, esta introdução que aborda algumas teorias, conceitos e reflexões sobre a temática das bordas urbanas; a segunda seção apresenta a produção do espaço urbano no município estudado; a terceira seção busca construir uma análise dos papéis desempenhados pelos agentes promotores imobiliários; já a quarta seção aborda a trajetória da atuação do Estado expresso nas regulamentações urbanísticas. Por fim, na quinta seção, são desenvolvidas as considerações finais a respeito dos fatores que legitimam o padrão periférico de crescimento urbano.

No que tange à metodologia, este estudo se baseia em uma pesquisa quanti qualitativa, de caráter descritivo-exploratório, dentro das Ciências Sociais Aplicadas. Os métodos utilizados se desenvolveram a partir de uma pesquisa bibliográfica, mediante leituras que ofereceram embasamento teórico acerca da expansão horizontal, espaço urbano e seus agentes, bem como os processos ligados à política urbana e produção do espaço urbano. Contou, também, com uma pesquisa documental, que incluiu uma revisão ancorada nas legislações urbanísticas que estiveram e ainda estão em vigor em Viçosa. Ademais, foram realizados levantamentos de dados junto às principais imobiliárias e sites imobiliários do município, que colaboraram para identificar os principais promotores imobiliários responsáveis pela produção dos loteamentos.

Sposito (2009) aponta para o crescimento significativo da produção bibliográfica sobre o tema, porém ressalta que esta é predominantemente de origem europeia e estadunidense. Nessa perspectiva, destaca que é necessário investigar as particularidades da formação social brasileira e as disparidades socioeconômicas

presentes. As cidades dispersas são consideradas como uma nova forma de produção do espaço urbano, na visão da autora:

A cidade dispersa é o ambiente de novas práticas socioespaciais, marcadas pela fragmentação, pela seletividade socioespacial e justificadas pelo espectro da (in)segurança urbana, a urbanização difusa é, ela mesma, um atalho para a negação da própria cidade, compreendida nos termos em que, na longa duração, podemos percebê-la como espaço das diferenças (Sposito, 2009).

De acordo com Silveira (2015), às áreas de transição rural-urbana podem ser consideradas como um palco complexo onde se materializa certa convergência social e política, e uma diversidade de interesses dos agentes modeladores do espaço, nessa perspectiva, destaca-se a importância do estudo da periferação e das bordas urbanas, como espaços mais avançados da cidade, sendo válido refletir sobre as novas (des)relações centro – periferias urbanas (Silveira, 2015, p. 20). No que se refere ao termo “periurbano”, Silveira *et al.* (2015) apontam:

Detectado no fim dos anos 1930 e princípios dos anos 1940, no âmbito intraurbano, o chamado “periurbano”, especificamente, traduziu-se primeiramente sob dois termos: *rural fringe* e *urban fringe*, com a distinção baseada em critérios estatísticos. Provavelmente, uma das primeiras sistematizações sobre o problema das áreas de transição urbana foi apresentada por Smith (1930), que as viu como áreas construídas próximas aos limites administrativos da cidade (PRYOR, 1971). Na literatura especializada, encontram-se outros conceitos e denominações que se referem aos espaços existentes na interface do rural com o urbano, dentre os quais, podem ser destacados: espaços periurbanos (ESPAÑA, 1991), espaço rurbano (FREIRE, 1982), franja urbana ou franja rurbana (JOHNSTON, 1978), franja rural-urbana, franja periurbana, periferia rurbana (PRYOR, 1971; KAISER, 1990); ou para os casos em que a urbanização não constitui uma faixa relativamente homogênea ou contínua nas dimensões físico-naturais e/ou sociais. Aqui, mais componentes dificultam esses estudos, pela sobreposição e indefinição de áreas, padrões e limites, fragmentação generalizada de pontos territoriais e desconexão. Corrêa (1986) ressalta que seria possível, em algumas situações, falar em uma “periferia suburbana, subúrbio ou periferia rural-urbana”, quando acontecem processos dinâmicos de urbanização (Silveira *et al.*, 2015, p. 33).

Por sua vez, o termo “*urban sprawl*” foi utilizado para definir a expansão das aglomerações urbanas nos Estados Unidos em meados da década de 1960, e esse conceito recebeu muita atenção dos estudos norte-americanos ao longo dos últimos anos (Ojima, 2007). No entanto, o autor afirma que “o *urban sprawl* não se reduz ao aumento das formas de ocupação de estilo “suburbano” norte-americano e seu correspondente no caso brasileiro: os condomínios fechados” (Ojima, 2007, p. 97). O Brasil apresenta um número expressivo de condomínios e loteamentos fechados

e, devido às suas características, a analogia com o padrão norte-americano é facilmente visível<sup>13</sup>. De acordo com Ojima (2007):

No caso latino-americano, a expansão das áreas urbanas se deu de forma diferenciada e, em um primeiro momento, observou um crescimento da área urbana pela expulsão da população mais pobre e vulnerável para as áreas mais afastadas dos centros consolidados. Assim, o que marcou a dicotomia centro-periferia foi este processo fortemente marcado pelo processo de verticalização dos centros urbanos e a conseqüente elevação do custo dessas regiões. Recentemente, novos processos passaram a se associar a este padrão de periferização da pobreza com a inclusão do padrão norte-americano de ocupação periférica, elevando agora os custos nas regiões mais distantes dos centros e, normalmente, associados à proximidade da natureza (Ojima, 2007, p. 98).

No Brasil, entre o final do século XIX até os anos 1950, o rural e o urbano eram considerados dois polos delimitados e caracterizados pela dicotomia e contraposição; a partir década de 1960 houve uma tendência à descompactação e a à descentralização, o que desencadeou a preferência pela localização em periferias e a busca pelo “novo”, impulsionada pela especulação imobiliária (Silveira, 2015). Nesse cenário, afirma que

os anos 1980 e 1990 marcaram um contexto em que as áreas periféricas e de transição rural-urbana passaram a ser territórios onde se evidenciaram, mais do que nos anos anteriores, uma diversidade de interesses e processos, em combinação e conflito, de vários atores sociais modeladores do espaço, fato que acentuou o interesse acadêmico sobre elas. Assim, as últimas décadas assistiram a um crescimento urbano avantajado, com uma forma de estruturação anômala que evidencia a dispersão, a fragmentação e a mescla de territórios urbanos e territórios ditos “semirurais”, onde se destacam verdadeiras excrescências na malha urbana. Resultam também da interação de ações e projetos e do jogo de interesses dos atores que interagem no espaço urbano (Silveira, 2015, p. 17).

Segundo Arroyo (2007), as bordas da cidade associam-se não apenas à ideia de fronteiras, margens, limites, passagens e umbrais, mas também a um estado ou situação intermediária entre duas regiões adjacentes, que expressam diferentes espacialidades e temporalidades da cidade. Para o autor, essas áreas de transição constituem uma fenomenologia que se registra tanto na ordem física quanto nas

---

<sup>13</sup> Nessa perspectiva, Ojima (2007, p. 104) evidencia: “Os condomínios fechados são, portanto, as expressões máximas da globalização dos padrões de consumo, mas não resumem as analogias que podem ser feitas para o processo de expansão urbana. Cabe destacar que a principal contribuição dessa abordagem teórico-metodológica que vem dos estudos norte-americanos sobre o *urban sprawl* é a análise da dimensão espacial enquanto uma variável analítica cara ao entendimento da reestruturação urbana a partir de mudanças na esfera das decisões individuais e coletivas. Assim, não se trata de importar conceitos aplicáveis a realidades sociais distintas, mas de adaptar a apreensão dos fatores sociodemográficos dentro de uma abordagem empírica que resgata componentes teóricos não incorporados pelas análises contemporâneas no Brasil”.

ordens social e simbólica, são espaços instáveis que se re-desenham constantemente, onde se avivam conflitos físicos e sociais, materiais e simbólicos, da cidade contemporânea.

Ressalta-se que ainda há limitações no que diz respeito ao planejamento desses espaços, por se tratar de “territórios de convivência de diversas legislações e de complexos processos espaciais, resultantes de modelos que legitimaram uma urbanização espraiada, precária e incompleta do solo” (Miranda, 2008, p. 2). De acordo com Miranda é desafiador planejar os espaços de transição rural-urbana, franjas ou periferias rural-urbanas, visto que expressam forte convergência de interesses, processos e conflitos socioeconômicos, territoriais e ambientais.

Considerando que essas áreas têm limites imprecisos e apresentam uma variedade de usos, é comum surgirem conflitos entre os diversos agentes envolvidos, tornando-as um tema cada vez mais relevante nos debates relacionados à urbanização e à proteção ambiental. Silveira e Ribeiro (2010) descrevem que no Brasil, as cidades ocupam uma área excessiva e que as populações segregam-se em setores sócio-espaciais, destacando localizações territoriais, a especulação, a valorização da terra urbana, a periferização e o aumento do tamanho da cidade. Na visão dos autores, as cidades se espalham de forma cada vez mais rarefeita e inadequada, isso gera custos elevados e compromete aspectos coletivos intraurbanos<sup>14</sup>. Vale ressaltar que as cidades que apresentam um modelo de expansão disperso têm custos mais elevados de urbanização e consumo energético, além de distâncias maiores nos deslocamentos, segregação socioespacial ampliada e maior possibilidade de degradação dos espaços naturais.

A expansão física do tecido urbano em direção às áreas periurbanas é marcada por disparidades, desde o processo de ocupação, perfil da população e disponibilidade de infraestrutura e serviços. Nesse contexto, de acordo com Silveira (2015),

a periferia urbana se tornou hoje um palco de muitos interesses, com variados padrões espaciais, que produzem efeitos sobre a morfologia, a organização

---

<sup>14</sup> Silveira e Ribeiro (2010) traçam um quadro referente às vantagens e desvantagens da urbanização acelerada que o Brasil vivenciou por volta da década de 1970: “[...] alguns aspectos positivos podem ser indicados: redução do consumo de recursos naturais; estruturação de sistemas de transportes coletivos nas cidades; inclusão de portadores de necessidades especiais; redução do processo de metropolização excessiva; etc. Por sua vez, os aspectos negativos foram: superacumulação e concentração de riquezas; aumento da miserabilidade urbana e das desigualdades sociais; segregação em enclaves urbanos – de um lado o condomínio de luxo e do outro lado a favela –, que já existia no período anterior, aumentando consideravelmente as suas dimensões”.

funcional da cidade, o desenvolvimento socioeconômico e a qualificação da paisagem urbana, elementos participantes da dinâmica estrutural da cidade, no âmbito das novas relações centro-periferia. Embora essas áreas não tenham sido historicamente o foco central dos estudos sobre o espaço urbano e sobre o seu planejamento, expressam hoje forte convergência de fenômenos, processos e conflitos socioeconômicos, territoriais e ambientais, com repercussões sobre a qualidade de vida das pessoas. Dessa forma, torna-se tarefa intrincada delimitá-las e descrevê-las de maneira satisfatória (Silveira, 2015, p. 17).

Corroborando, os estudos desenvolvidos por Melazzo (2013) pontuam que

são cada vez mais seletivos os vetores de expansão territorial, as mudanças nas localizações residenciais de grupos sociais, os diferentes produtos imobiliários que segmentam o mercado de terras e, mais recentemente, a constituição paulatina de novas centralidades intraurbanas (Melazzo, 2013, p. 30).

Nesse contexto, é fundamental estudar a expansão horizontal em direção às áreas periurbanas e refletir sobre as ocupações e dinâmicas dos espaços de transição rural-urbana.

## **2.2 Produção do espaço urbano em Viçosa-MG**

A cidade analisada e as áreas periurbanas que a circundam vivenciam mudanças em seu padrão de uso e ocupação do solo, muitas vezes determinados por processos especulativos e políticos locais. Além da verticalização concentrada no centro, condomínios horizontais fechados em áreas de valorização têm surgido na cidade, muitos deles em espaços de transição rural-urbana e até então menos dotados de infraestrutura. Nessa perspectiva, a malha urbana está em expansão, em direção a alguns municípios do entorno (principalmente: Cajuri, Coimbra e Teixeiras) que se encontram sob influência da cidade, tornando-se importante entender esse processo de reestruturação do espaço urbano.

De acordo com o estudo de Karla Aparecida dos Santos (2018, p.1), os atuais processos de transformações espaciais devido a acelerada expansão urbana, não são observados apenas nos arredores das grandes regiões metropolitanas, mas também, tais fenômenos podem ser observados em pequenos e médios municípios. Segundo a autora, os condomínios e os loteamentos fechados são os mais novos padrões de consumo de habitat das classes de renda mais elevadas, que em muitos casos, se proliferam na paisagem das cidades de forma desordenada. Na visão de Sposito

(2006) os loteamentos fechados têm sido os produtos de maior impacto no mercado imobiliário de cidades latino-americanas:

No que se refere à América Latina e, mais especificamente ao Brasil, é preciso considerar, ainda, que os loteamentos fechados merecem ser estudados, porque têm sido os produtos de maior impacto no mercado imobiliário de cidades latino-americanas, nas últimas décadas. O número deles, a diversidade de suas formas de produção e uso, bem como as decorrências desse fenômeno são de tamanha dimensão que se pode afirmar que têm grande peso na reestruturação das cidades contemporâneas em que aparecem e nas práticas socioespaciais dos moradores desses espaços, bem como dos que ficam fora de seus muros (Sposito, 2006, p.176).

Os condomínios fechados correspondem a um “novo conceito de moradia” e seus anúncios propõem um estilo de vida superior ao da cidade (Caldeira, 2000, p. 265). Nas palavras do autor,

os condomínios fechados são a versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos que chamo de enclaves fortificados” e “eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes (Caldeira, 2000, p. 258).

A respeito dos enclaves fortificados, Caldeira (2000) afirma:

Os enclaves fortificados conferem *status*. A construção de símbolos de *status* é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdade sociais. Os enclaves são literais na sua criação de separação. São claramente demarcados por todos os tipos de barreiras físicas e artifícios de distanciamento e sua presença no espaço da cidade é uma evidente afirmação de diferenciação social. Eles oferecem uma nova maneira de estabelecer fronteiras entre grupos sociais, criando novas hierarquias entre eles e, portanto, organizando explicitamente as diferenças como desigualdade. O uso de meios literais de separação é complementado por uma elaboração simbólica que transforma enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em símbolos de *status*. Essa elaboração é evidente nos anúncios imobiliários (Caldeira, 2000, p. 258).

De modo geral, o crescimento de Viçosa ocorreu de forma rápida e desordenada, sendo que o mercado imobiliário se tornou cada vez mais dinâmico e competitivo. Nessa perspectiva, observa-se uma supervalorização do solo urbano, o alto adensamento e a verticalização na zona central. Paralelo a isso, foi impulsionada a expansão da mancha urbana da cidade em direção às áreas mais distantes, por meio da conversão da terra rural em urbana, ampliações do perímetro urbano e proliferações dos parcelamentos de solo rural de forma irregular. A respeito da oferta de moradias em condomínios fechados em Viçosa, Maria e Stephan (2016) destacam:

A preferência por este novo padrão de moradia em Viçosa surgiu ainda na década de 1970, com as obras do primeiro condomínio horizontal fechado, o Condomínio Residencial Parque do Ipê, no bairro Silvestre. Nos anos de 1980, aprovou-se a construção do Condomínio Bosque Acamari, idealizado por um grupo composto predominantemente de professores e funcionários da universidade. Na década de 1990, tiveram início as obras do Condomínio Residencial Recanto da Serra, localizado no bairro João Braz da Costa Val. A partir da década de 2000, o processo ganha intensidade, com uma sequência de novos empreendimentos lançados no entorno do Condomínio Bosque Acamari (Maria; Stephan, 2016, p. 9-10).

A diferença no preço dos lotes é determinada, na maioria das vezes, pelo fator topografia do terreno, dimensão e oferta de infraestrutura de uso comum, como também, depende diretamente de sua localização e da Legislação Urbanística vigente na área. A integração entre estes atributos consiste no máximo ganho de valorização, ou seja, o valor final do lote, conforme podemos observar na Figura 5:

Figura 5 – Aspectos considerados na valorização imobiliária



Fonte: Elaborado pela autora (2023).

O valor final almejado pelo incorporador está ligado às variáveis mencionadas na Figura 5, as quais ajudam a compreender quais atributos afetam as características de um determinado bem imóvel, resultando em um mercado imobiliário cada vez mais especulativo. Em geral, os empreendimentos destinados à classe média alta têm padrões e perfis de ocupação distintos, visando atender uma parcela da população que, além da infraestrutura básica, desejam viver em locais com amenidades e apresenta condições financeiras para isso. O *status* e o perfil do empreendimento são

um dos atributos principais que determinam “vantagens” de cada loteamento, contribuindo para que o mercado imobiliário esteja inserido em uma dinâmica capitalista, com foco em estratégias e negociações para obter maiores ganhos vinculados à renda da terra.

Para traçar um panorama geral dos lotes ofertados no mercado imobiliário de Viçosa e sua variação no valor médio do metro quadrado ( $m^2$ ), foram realizados levantamentos de dados junto aos principais estabelecimentos imobiliários e sites imobiliários da cidade. Buscou-se as seguintes informações dos lotes disponíveis para fins de comercialização em alguns condomínios horizontais fechados: localização, distância até o centro tradicional da cidade, tamanho médio dos lotes, o preço do  $m^2$ , perfil e a infraestrutura coletiva de cada loteamento.

A seleção específica dos empreendimentos mencionados na tabela se deve a critérios deliberados que visam fornecer um panorama geral do mercado imobiliário em Viçosa. A escolha não inclui todos os condomínios da cidade, mas concentra-se naqueles que atualmente disponibilizam lotes para venda e que estão distribuídos em regiões geográficas distintas. Esse método de seleção foi adotado com o propósito de garantir uma visão mais abrangente e representativa, considerando diferentes áreas da cidade e possibilitando uma análise mais completa das tendências e características do mercado imobiliário local.

Os dados apresentados foram coletados em conjunto com pesquisas de Iniciação Científica desenvolvidas no Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFV, em 2022, sendo esta etapa realizada com o auxílio das estudantes Marina Oliveira Bottaro (bolsista PIBIC/ CNPq), Mariana Palma Lima (bolsista PIBIC/ FAPEMIG) e Maria Fernanda Pereira Rios Neves (voluntária). Tais dados podem ser observados da Quadro 1.

Quadro 1 – Características de Condomínios Horizontais Fechados em Viçosa-MG

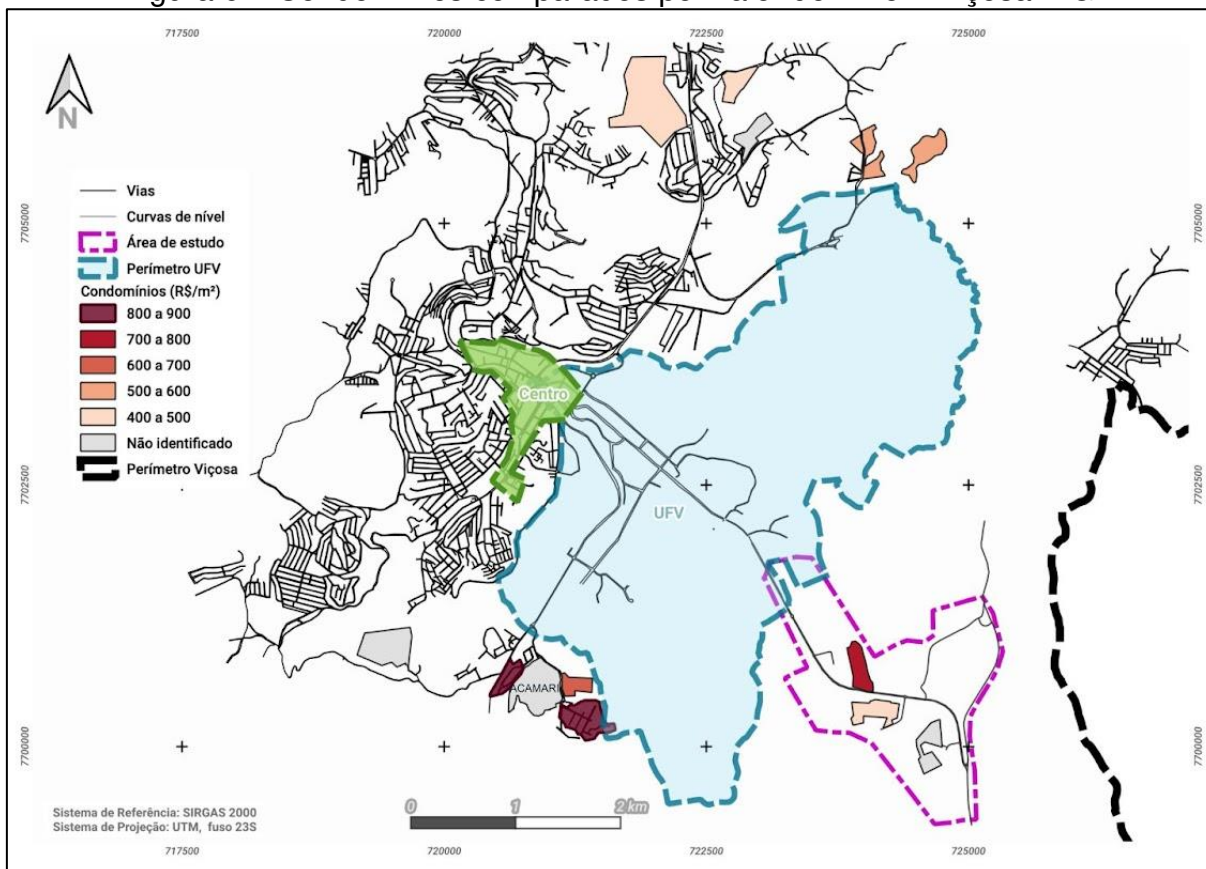
Incorporadora	Nome do empreendimento	Localização	Distância até o centro (km)	Tamanho médio dos lotes (m <sup>2</sup> )	Valor médio do m <sup>2</sup>	Infraestrutura disponível
Chequer	Valle Verde	Nova P. H. Rolfs	4,3	636	R\$755,00	Portaria, infraestrutura de lazer e esporte
Chequer	Residencial Solar Bonsucesso	Nova P. H. Rolfs	5,6	Sem informação	Sem informação	Portaria
Chequer	Mirante da Serra	Nova P. H. Rolfs	6,6	935	R\$428,00	Portaria e secretaria
Chequer	Reserva Real	Jardim do Vale	4,2	567	R\$813,00	Portaria, infraestrutura de lazer e esporte
Alfor	Vale das Acácias	Liberdade	4,8	600	R\$485,00	Portaria
A3 Empreendimentos	Canto dos Sonhos	Violeira	4,5	550	R\$545,00	Portaria, infraestrutura de lazer e esporte
Samfer	Alameda Boulevard	Violeira	Sem informação	550	R\$545,00	Portaria
Sem informação	Octavio Pacheco	Bela Vista	3,9	834	R\$695,00	Portaria, infraestrutura de lazer e esporte
Alfor	Monteverde	Romão dos Reis	3,9	452	R\$884,00	Portaria, infraestrutura de lazer e esporte

Fonte: Imobiliária Chequer e Imobiliária Ideal (2022).

O Centro da cidade e as regiões vizinhas ao *campus* da Universidade Federal de Viçosa são consideradas áreas valorizadas, assim, a proximidade a essas localidades influencia na determinação do preço da terra. A região que está localizada próxima ao *campus* da UFV é habitada por uma população de classe média e classe média alta; além disso, verifica-se a tendência de parcelamentos em áreas rurais ao

redor deste vetor<sup>15</sup> (Maria; Stephan, 2016, p. 10). Atualmente, os condomínios horizontais fechados se direcionam principalmente para o vetor sul e sudeste da cidade, que são as áreas de maior concentração desses empreendimentos, conforme se nota na Figura 6.

Figura 6 – Condomínios comparados por valor do m<sup>2</sup> em Viçosa-MG



Fonte: Adaptado de IBGE (2023).

Conforme mencionado anteriormente, o valor dos lotes é determinado por diversos fatores, que podem variar inclusive dentro dos condomínios, dependendo da topografia do terreno, da dimensão e da proximidade com áreas coletivas. É necessário levar em consideração que os empreendimentos além de possuírem o preço do metro quadrado diferenciado em função da variável localização (distância entre o loteamento e o centro da cidade/UFV), outros aspectos como a oferta de infraestrutura, rede viária, condições do trânsito também impactam no preço.

<sup>15</sup> De acordo com Maria e Stephan (2016, p. 9) na década de 1980 foi aprovada a construção do Condomínio Bosque Acamari, idealizado por um grupo composto predominantemente de professores e funcionários da Universidade; a partir dos anos 2000, o processo ganhou intensidade com o lançamento de uma sequência de novos empreendimentos na região. Atualmente, o Condomínio Bosque Acamari encontra-se completamente ocupado e não há lotes à venda.

A transformação morfológica pela qual passa a cidade na direção de um padrão de ocupação periurbano está ligada ao modo de produção capitalista. Esse processo de produção e apropriação do espaço nas bordas do tecido urbano resulta em transformações socioespaciais, contribuindo para a formação de uma cidade dispersa e desigual. De acordo com Ojima (2007),

apesar de podermos dizer que se trata de uma tendência que abrange uma pequena parcela da população, aquela de alto poder aquisitivo, esse padrão de ocupação urbano possui reflexos importantes para toda a sociedade, especialmente no que se refere à reestruturação do espaço urbano. Por um lado, altera as tensões sociais devido à elevação dos preços dos lotes em áreas distantes dos centros consolidados, tornando os espaços intra-urbanos mais fragmentados. Por outro lado, e talvez o mais importante, dinamiza e orienta os processos de estruturação urbana, pois passa a ser o parâmetro para o padrão de consumo do espaço urbano (Ojima (2007, p. 104).

De modo geral, nota-se que a expansão do tecido urbano em Viçosa foi regulada pelo mercado imobiliário e foi influenciada pelos diferentes atores sociais que produzem e reproduzem o espaço intraurbano e a sua morfologia. Na sequência, serão apresentadas algumas considerações sobre a atuação dos promotores imobiliários.

### **2.3 Ação dos agentes promotores imobiliários**

A compreensão sobre os processos de expansão horizontal em direção às áreas periurbanas, passa pela análise do setor imobiliário, articulado com os demais agentes produtores do espaço urbano. Nesse sentido, os agentes envolvidos nas dinâmicas de ocupação têm papel decisivo na estruturação da cidade e, conseqüentemente, no preço do solo urbano. De acordo com Corrêa (2017, p. 43), os agentes sociais “estão inseridos na temporalidade e espacialidade de cada formação socioespacial capitalista” e, envolvem negociações entre agentes distintos. Na visão do autor, a produção do espaço é considerada como

[...] consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade (Corrêa, 2017, p. 43).

Como afirma Corrêa (1995, p.18), os proprietários de terras bem localizadas, valorizadas por amenidades físicas, “agem pressionando o Estado visando à instalação de infra-estrutura urbana ou obtendo créditos bancários para eles próprios

instalarem a infra-estrutura”, após a valorização das terras por esses investimentos, lançam campanhas publicitárias destacando as qualidades da área, o que resulta em um aumento gradativo do preço da terra; segundo o autor, essas áreas são destinadas a “grupos sociais de elevado *status*”. Na visão de Corrêa (1995, p. 19-20) a respeito dos promotores imobiliários, entende-se que são um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente as seguintes operações:

- (a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades;
- (b) financiamento, ou seja, a partir da formação, de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel;
- (c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras;
- (d) construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras; e
- (e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação (Corrêa, 2017, p. 43).

As estratégias adotadas por construtores, incorporadores, agentes de venda e outros profissionais ligados ao setor têm um impacto significativo na paisagem urbana de um município. Segundo Fix (2011, p.12) “a indústria da construção interfere diretamente nos processos de urbanização, por meio de influências diretas nas políticas públicas e também por conta dos resultados concretos de sua produção”.

Os principais atores do mercado imobiliário em Viçosa podem ser categorizados nos seguintes grupos: proprietários fundiários, incorporadoras, empresas construtoras e corretores de imóveis. A atividade imobiliária na cidade é concentrada e dominada por agentes locais que estabelecem parcerias para desenvolver novos empreendimentos. Esses agentes internos, por meio de suas atuações e estratégias de mercado, transformam o uso da terra em busca de sua maior valorização. Nessa perspectiva, a implantação de condomínios de alto padrão situados nas áreas periurbanas podem ser considerados como um mecanismo de valorização do local concebido pelos próprios promotores imobiliários que atuam na cidade.

De acordo com Sposito (2006, p. 182), o preço mais baixo das terras disponíveis em áreas ainda não urbanizadas, é uma das especificidades da produção do espaço em cidades de porte médio. Nesse cenário, a extensão territorial das cidades de porte médio possibilita que o tecido urbano se torne difuso sem que a distância seja um problema, ou seja, a descontinuidade do tecido urbano – que acarreta custos econômicos e o dispêndio de tempo, decorrentes de deslocamentos maiores – não é vista como um entrave aos interesses fundiários e imobiliários dos agentes que incorporam e comercializam os loteamentos fechados (Sposito, 2006, p. 186).

Segundo a autora, os agentes da produção territorial contemporânea, ao implantarem os loteamentos fechados, levam em consideração a acessibilidade como condicionante para a definição das escolhas locacionais. Nesse contexto, Sposito (2006) afirma:

Tais agentes têm sido capazes de procurar localizações que, ao mesmo tempo, possibilitam fluidez e diminuição do número e da frequência dos deslocamentos intra-urbanos, visto que valorizam, em suas escolhas locacionais, a situação geográfica da gleba a ser loteada em relação às vias que propiciam maior velocidade e em relação à proximidade dos meios de consumo mais modernos. Em outras palavras, combinam alta mobilidade com proximidade e identidade nas práticas de consumo (Sposito, 2006, p. 186).

Diante da dinâmica do mercado imobiliário e dos impactos derivados das ações dos agentes produtores do espaço, fica perceptível que a seletividade espacial pode resultar no surgimento de novos loteamentos em áreas periurbanas e assim, algumas localidades se tornam mais valorizadas do que outras, atraindo maiores investimentos e intensa especulação imobiliária. Nesse contexto, os promotores desempenham um papel central na produção capitalista, pois suas ações promovem transformações espaciais que possibilitam ganhos relacionados às mudanças nos padrões de precificação da terra. Isso ocorre ao escolherem áreas periurbanas para implantar seus empreendimentos, convertendo assim áreas rurais em urbanas. Destaca-se, portanto, a influência e o impacto significativos que os agentes imobiliários causam na valorização e/ou desvalorização de regiões específicas.

Ademais, é preciso considerar a ação do Estado na produção do espaço intraurbano, que processa-se em três níveis político-administrativos e espaciais: a esfera federal, a estadual e a municipal. Na sequência, serão abordadas questões

relacionadas às legislações urbanísticas e seus impactos na dinâmica imobiliária do município de Viçosa.

## **2.4 Regulamentação urbanística**

A Lei Federal nº 6.766, de 19 dezembro de 1979, dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e é considerada como um marco da política urbana no Brasil. Além de definir diretrizes para o parcelamento – que poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento – estabelece condições para a regularização fundiária. A Constituição da República Federativa do Brasil, no Artigo 30º, determina que compete aos municípios promover um adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (Brasil, 1988). Ademais, em seu Artigo 182º, a Constituição de 1988 designa que é obrigatório para as cidades com mais de vinte mil habitantes, a aprovação do Plano Diretor pela Câmara Municipal, sendo este um instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

A partir da vigência do Estatuto da Cidade – Lei Federal n.º 10.257/2001 – foi estabelecido o Plano Diretor como legislação central da política urbana e um instrumento crucial para o ordenamento dos municípios brasileiros, visando garantir a função social e o pleno exercício do direito à cidade. Diante da obrigatoriedade de sua implementação, houve o impulsionamento da elaboração de Planos Diretores no país, sendo determinado pelo Estatuto da Cidade que as suas revisões seriam feitas regularmente.

Além dos instrumentos de regulamentações urbanísticas federais e estaduais, Viçosa conta com uma ampla legislação urbanística municipal, sendo que grande parte desse arcabouço legal foi elaborado a partir dos anos 2000. Após a instituição do Plano Diretor<sup>16</sup>, houve a aprovação de outras legislações atuantes na produção do espaço viçosense, como: Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento<sup>17</sup>, Lei de Parcelamento do Solo<sup>18</sup>, Código de Meio Ambiente<sup>19</sup>, Código de Posturas<sup>20</sup> e Código

---

<sup>16</sup> Lei Municipal nº 1.383/2000. Revogada pela Lei nº 3.018/2023.

<sup>17</sup> Lei Municipal nº 1.420/2000.

<sup>18</sup> Lei Municipal nº 1.469/2001. Vide Lei nº 3.018/2023.

<sup>19</sup> Lei Municipal nº 1.523/2002. Revogada pela Lei nº 2.671/2017.

<sup>20</sup> Lei Municipal nº 1.574/2003. Revogada pela Lei nº 2.457/2015.

de Obras e Edificações<sup>21</sup>. Vale destacar que o Plano Diretor de Viçosa (PDV), aprovado em 2000, estabeleceu que a sua revisão deveria ocorrer em cinco anos, após concluir o prazo, foram iniciadas tentativas, conforme podemos observar na Figura 7:



Fonte: Adaptado das notas de aula de Stephan (2023).

O PDV passou por algumas tentativas de revisões, entretanto, foi aprovado apenas em 2023 – Lei nº 3.018/2023 – ou seja, o Plano ficou desatualizado por 18 anos, sendo possível notar a defasagem da atuação do Poder Executivo Municipal. O Plano aprovado deixou para regulamentações posteriores e para a revisão da Lei Municipal nº 1.420/2000 de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento a discussão e definição dos parâmetros urbanísticos que interessam ao setor da construção civil. No entanto, é importante ressaltar que até o fim de 2023 tais processos não foram concluídos.

Ao longo dos anos, os empreendedores imobiliários foram os maiores favorecidos com a morosidade na revisão e aprovação do Plano diretor, segundo Stephan (2017, p. 41), o que prevalece em Viçosa é a lei de uso do solo, frequentemente alterada em função do setor imobiliário. No entendimento de Ribeiro Filho (1997):

Verificou-se que os empresários da construção civil estiveram sempre diretamente articulados com o poder público municipal para editar e modificar as leis, objetivando construir a cidade de acordo com os seus interesses particulares. Constatou-se que a segregação socioespacial encontrada em Viçosa é originária dos processos de concessão, apropriação e legitimação, privilegiados e juridicamente questionáveis, dos espaços da cidade, empreendidos pelo Estado, através das normas urbanísticas, em favor das elites locais (Ribeiro Filho, 1997, p. 1).

Apesar de existir um considerável número de regulamentações no município (conforme evidenciado no Quadro 2), há uma certa dificuldade em aplicar a legislação frente aos interesses imobiliários, nessa perspectiva, Maria (2016, p.44) menciona que

<sup>21</sup> Lei Municipal nº 1.633/2004. Vide Lei nº 3.018/2023.

todo esse aparato legal não é suficiente para produzir espaços de qualidade na cidade, uma vez que o setor da construção civil sempre encontra meios de alterar a legislação em prol da manutenção de seus interesses. Nessa perspectiva, além de evidenciar que o processo de transformação da paisagem rural e a valorização do espaço ocasionado pela expansão urbana produzem espaços descontínuos, Maria (2016, p. 106) afirma que “ao longo de sua existência, o planejamento urbano do município é fortemente influenciado pelo mercado imobiliário e da construção civil e para ele orientado, logo, muitas vezes direcionado por interesses privados”.

Quadro 2 – Cronologia das principais legislações urbanísticas incidentes em Viçosa

CÓDIGO	INSTÂNCIA	CONTEÚDO
Lei nº 41/1948	Municipal	Aprova o Código de Posturas Municipais
Lei nº 280/1956	Municipal	Primeira Lei Municipal de Parcelamento do Solo, que dispôs sobre abertura de logradouros públicos e loteamentos de terrenos
Lei nº 283/1956	Municipal	Primeiro Código de Obras do Município de Viçosa
<b>Lei nº 6.766/1979</b>	<b>Federal</b>	<b>Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências</b>
Lei nº 308/1979	Municipal	Institui o Código de Posturas do Município de Viçosa
Lei nº 312/1979	Municipal	Institui o Código de Obras do Município de Viçosa
Lei nº 391/1983	Municipal	Suspende e altera dispositivos do Código de Obras
Lei nº 404/1983	Municipal	Altera dispositivos do Código de Obras
Lei nº 417/1983	Municipal	Altera limite de expansão urbana no Município de Viçosa
Lei nº 457/1985	Municipal	Fixa os limites territoriais das zonas urbanas do distrito do Município de Viçosa
Lei nº 783/1991	Municipal	Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Viçosa
<b>Lei nº 9.785/1999</b>	<b>Federal</b>	<b>Altera a Lei 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano)</b>
Lei nº 1.420/2000	Municipal	Institui a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa
Lei nº 1.383/2000	Municipal	Institui o Plano Diretor de Viçosa
Lei nº 1.469/2001	Municipal	Institui o Parcelamento do Solo do Município de Viçosa e dá outras providências
<b>Lei nº 10.257/2001</b>	<b>Federal</b>	<b>Estatuto da Cidade: regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana</b>

Lei nº 1.523/2002	Municipal	Institui o Código de Meio Ambiente para o Município de Viçosa e dá outras providências
Lei nº 1.574/2003	Municipal	Institui o Código de Posturas do Município de Viçosa
Lei nº 1.633/2004	Municipal	Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Viçosa
Lei nº 1.898/2008	Municipal	Inclui área no perímetro urbano de Viçosa
Lei nº 2.185/2011	Municipal	Altera a redação da Lei nº 1.752/2006 e dos artigos 39, 44, 59 e 64 da Lei nº 1.420/2000, alterando o gabarito das ZRI, ZR2, ZR3, Corredor Principal e Corredor Secundário providências
Lei nº 2.272/2012	Municipal	Inclui área no perímetro urbano de Viçosa e dá outras providências
Lei nº 2.457/2015	Municipal	Consolida as Leis de Posturas em âmbito Municipal e dá outras providências
Lei nº 2.671/2017	Municipal	Dispõe sobre o Código de Meio Ambiente do Município de Viçosa e dá outras providências
Lei nº 2.869/2020	Municipal	Inclui área no perímetro urbano de Viçosa, define seus parâmetros como Zona Industrial e dá outras providências
Lei nº 3.018/2023	Municipal	Dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor do Município de Viçosa

Fonte: Adaptado do Portal Câmara dos Deputados e Câmara Municipal de Viçosa (2023).

De acordo com Maria (2016, p. 4) muitos investimentos imobiliários voltaram-se para terrenos localizados em áreas rurais (sobretudo nas proximidades do *campus* universitário) e ocorrem perante alterações na legislação urbanística, mediante conversão de terra rural em urbana e com parcelamentos clandestinos de solo, em territórios não incorporados ao tecido urbano. De fato, pouco limite se coloca à abertura de novas áreas urbanas. Nesse cenário, Oliveira (2018) menciona:

Em Viçosa apesar da Lei Municipal 1.383/2000 que institui o Plano Diretor não prevê a modalidade condomínios ou loteamentos horizontais fechados, a Lei nº 1.469/2001 que institui o Parcelamento do Solo do Município o faz. Na Lei Municipal 1.469/2001, capítulo VII, art. 33º, lê-se “aplicam-se ao condomínio horizontal fechado as mesmas exigências para parcelamento do solo”. Não há, portanto, distinção legal entre um loteamento “tradicional” e um loteamento com fins de condomínios horizontais, mesmo com todas as diferenças de impacto urbanístico que cada um gera (Oliveira, 2018, p. 22).

Segundo o autor, há muitas contradições no processo de aprovação dos condomínios horizontais fechados no município, visto que são aprovados como loteamentos “tradicional”. Nessa perspectiva, nota-se que o Poder Público tem dado respaldo para viabilizar a incorporação de área rural ao uso urbano, principalmente ao se tratar de condomínios voltados para populações com elevado poder aquisitivo, que geralmente são empreendimentos murados, possuem guaritas e não destinam áreas

livres para equipamentos públicos, assim, levantam questões a respeito das fragilidades da gestão territorial e da aplicação parcial das normas urbanísticas.

## 2.5 Considerações finais

O processo de ocupação do solo é marcado pela atuação do Estado e do mercado imobiliário, principais agentes na produção do espaço. Considerando tal cenário, vale ressaltar que a legislação favorável à ampliação do perímetro urbano<sup>22</sup> e a atuação do Poder Público local contribuíram para o avanço da urbanização nas áreas periurbanas do município analisado. Destaca-se também, que a produção do espaço é resultado da ação de diversos agentes sociais, cujas ações podem se superpor ou se justapor; em outras palavras, há interseções decorrentes das relações entre os diversos grupos envolvidos na produção do espaço, que podem ser identificadas ao analisar os mecanismos de planejamento e gestão urbana. Além disso, as ações desses grupos podem levar a mudanças nas estruturas espaciais.

A expansão urbana e o mercado de terras nas áreas periurbanas de Viçosa podem ser vistos como o produto de ações propositais realizadas em áreas específicas do território, revelando frequentemente a ação dos agentes imobiliários frente a sua lógica mercadológica. De acordo com Melazzo (2013, p. 31), o mercado imobiliário “é considerado como o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização”. Nesse contexto, destaca-se que diferentes interesses se enfrentam, resultando em uma paisagem que repercute as estratégias e práticas adotadas, muitas vezes suscitadas por tensões relacionadas à terra urbana.

Sabe-se que a identificação e o acompanhamento da expansão do tecido urbano são fundamentais para fornecerem subsídios às tomadas de decisões relativas ao gerenciamento e ao planejamento das cidades. Nessa perspectiva, as áreas de transição rural-urbana se tornam um cenário complexo onde uma variedade de interesses e processos se desenrolam, envolvendo diferentes agentes modeladores do espaço. Isso destaca a importância de caracterizá-las para subsidiar o planejamento e a gestão das áreas periurbanas.

---

<sup>22</sup> Destaca-se que há uma relação biunívoca entre a legislação e a própria produção do espaço, visto que a pressão imobiliária levou à expansão do perímetro urbano, resultando em uma legislação favorável que atendeu à demanda.

## Referências

ARROYO, Julio. **Bordas e espaço público**. Fronteiras internas na cidade contemporânea. Arqtextos, São Paulo, ano 07, n. 081.02, Vitruvius, fev. 2007. Disponível em:

<https://vitruvius.com.br/index.php/revistas/read/arqtextos/07.081/269>. Acesso em: 19 jul. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República, [2016]. Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 23 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 dez. 1979. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 23 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 23 set. 2023.

BRASIL. **Lei Federal nº 9.785, de 1999**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, institui o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9785.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9785.htm). Acesso em: 23 set. 2023.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidades de Muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. 34. ed. São Paulo, SP: Edusp, 2000. 399p.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo, SP: Ática, 1995. 94p.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. *In*: A produção do espaço urbano. CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo, SP: Contexto, 2017. p.41-52.

FIX, Mariana de Azevedo Barreto. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. 2011. 263f. Tese (Doutorado em Economia) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

MARIA, Ana Cristina de Souza. A produção do espaço urbano da zona sul de Viçosa-MG: empreendimentos horizontais na bacia do ribeirão São Bartolomeu. 2016. 123f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2016.

MARIA, A. C. S.; STEPHAN, Ítalo I. C. Expansão urbana e mercado imobiliário: o caso de Viçosa-MG. In: Encontro Nacional de Geógrafos, 18. Anais [...], São Luís, Maranhão, 2016. Disponível em: [http://www.eng2016.agb.org.br/resources/anais/7/1468197187\\_ARQUIVO\\_TextoparaENGAnaCristina.pdf](http://www.eng2016.agb.org.br/resources/anais/7/1468197187_ARQUIVO_TextoparaENGAnaCristina.pdf). Acesso em: 15 maio 2023.

MELAZZO, Everaldo Santos. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000. *Mercator* (Fortaleza. Online), v. 12, p. 29-40, 2013.

MIRANDA, L. I. B. Planejamento e produção do espaço em áreas de transição rural-urbana: o caso da Região Metropolitana do Recife. 2008. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008.

OJIMA, R. **Análise comparativa da dispersão urbana nas aglomerações urbanas brasileiras**: elementos teóricos e metodológicos para o planejamento urbano e ambiental. 2007. Tese (Doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Unicamp, Campinas, 2007.

OLIVEIRA, Arthur Dornellas. **Condomínios horizontais fechados em Viçosa-MG**: aproximações a partir da sintaxe espacial. 2018. 87 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2018.

SANTOS, Karla Aparecida dos. **Urbanização contemporânea e o espaço periurbano**: a transformação da paisagem rural a partir de loteamentos e condomínios fechados na região norte da cidade de Viçosa-MG. 2018. 114 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2018.

SILVEIRA, J. A. R.; RIBEIRO, E. L. **Cidade e história, caminhos e aspirações**: qual a cidade que queremos?. São Paulo: Portal Vitruvius, Revista Minha Cidade, 2010. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/10.114/3389>. Acesso em: 23 jul. 2023.

SILVEIRA, J. A. R. (Dis)tensão intraurbana: periferização e espaços de borda da cidade. In: José Augusto R. da Silveira; Milena D. da Silva; Alexandre Augusto B. da C. Castro. (Orgs.). **Dinâmica da cidade e bordas urbanas**. 1. ed. João Pessoa, PB: F&A Gráfica e Editora LTDA., 2015. p. 16-21.

SILVEIRA, J. A. R.; SILVA, M. D.; SILVA, G. J. A. Urban sprawl, padrões de dispersão e fragmentação: notas sobre a periferização e dinâmica das bordas intraurbanas, em cidades de porte médio brasileiras. In: José Augusto R. da Silveira; Milena D. da Silva; Alexandre Augusto B. da C. Castro. (Orgs.). **Dinâmica da cidade e bordas urbanas**. 1. ed. Joao Pessoa, PB: F&A Gráfica e Editora LTDA., 2015. p. 22-50.

SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas - Brasil. In: SPOSITO, Eliseu; SPOSITO, Maria Encarnação; SOBARZO,

Oscar. (Orgs.). **Cidades médias**: produção do espaço urbano e regional. 1. ed. São Paulo, SP: Expressão Popular, 2006. p. 175-196.

SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. *In*: REIS, Nestor Goulart (Org.). **Sobre dispersão urbana**. São Paulo, SP: Via das Artes, 2009. p. 35-54.

STEPHAN, ÍTALO. Entre a obrigação e a implantação de planos: as dificuldades de planejar em municípios da Zona da Mata Mineira. *In*: SOUSA, D. T.; BATELLA, W. B.. (Orgs.). **Cidades, Territórios e Direitos**. 1. ed. Viçosa, MG: Editora UFV, 2017. p. 28-51.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 1.383, de 25 de maio de 2000**. Institui o Plano Diretor de Viçosa. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2000/139/1383/lei-ordinaria-n-1383-2000-institui-o-plano-diretor-de-vicosa>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 3.018, de 15 de maio de 2023**. Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Viçosa. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2023/302/3018/lei-ordinaria-n-3018-2023-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-do-municipio-de-vicosa>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 1.420, de 21 de dezembro de 2000**. Institui a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2000/142/1420/lei-ordinaria-n-1420-2000-institui-a-lei-de-ocupacao-uso-do-solo-e-zoneamento-do-municipio-de-vicosa>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 1.469, de 20 de dezembro de 2001**. Institui o Parcelamento do Solo do Município de Viçosa e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2001/147/1469/lei-ordinaria-n-1469-2001-institui-o-parcelamento-do-solo-do-municipio-de-vicosa-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 1.523, de 27 de dezembro de 2002**. Institui o Código de Meio Ambiente para o Município de Viçosa e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2002/153/1523/lei-ordinaria-n-1523-2002-institui-o-codigo-de-meio-ambiente-para-o-municipio-de-vicosa-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 2.671, de 21 de dezembro de 2017**. Dispõe sobre o Código de Meio Ambiente do Município de Viçosa e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2017/268/2671/lei-ordinaria-n-2671-2017-dispoe-sobre-o-codigo-de-meio-ambiente-do-municipio-de-vicosa-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 1.574, de 24 de dezembro de 2003**. Institui o Código de Posturas do Município de Viçosa. Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br/a1/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2003/157/1574/lei-ordinaria-n-1574-2003-instituiu-o-codigo-de-posturas-do-municipio-de-vicosa>. Acesso em: 23 set. 2023.

**VIÇOSA. Lei Ordinária nº 2.457, de 18 de março de 2015.** Consolida as Leis de Posturas em Âmbito Municipal e dá Outras Providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2015/245/2457/lei-ordinaria-n-2457-2015-consolida-as-leis-de-posturas-em-ambito-municipal-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.

**VIÇOSA. Lei Ordinária nº 1.633, de 20 de dezembro de 2004.** Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Viçosa. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2004/164/1633/lei-ordinaria-n-1633-2004-dispoe-sobre-o-codigo-de-obras-e-edificacoes-do-municipio-de-vicosa>. Acesso em: 23 set. 2023.

**VIÇOSA. Lei Ordinária nº 312, de 20 de dezembro de 1979.** Institui o Código de Obras do Município de Viçosa, MG, conforme especifica. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/1979/32/312/lei-ordinaria-n-312-1979-institui-o-codigo-de-obras-do-municipio-de-vicosa-mg-conforme-especifica>. Acesso em: 23 set. 2023.

**VIÇOSA. Lei Ordinária nº 391, de 06 de maio de 1983.** Suspende e altera dispositivos do Código de Obras do Município de Viçosa, conforme especifica. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/1983/39/391/lei-ordinaria-n-391-1983-suspende-e-altera-dispositivos-do-codigo-de-obras-conforme-especifica>. Acesso em: 23 set. 2023.

**VIÇOSA. Lei Ordinária nº 404, de 19 de outubro de 1983.** Altera dispositivos do Código de Obras do Município de Viçosa, conforme especifica. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/1983/41/404/lei-ordinaria-n-404-1983-altera-dispositivos-do-codigo-de-obras-conforme-especifica>. Acesso em: 23 set. 2023.

**VIÇOSA. Lei Ordinária nº 417, de 1º de dezembro de 1983.** Altera o limite de expansão urbana do Município de Viçosa, conforme especifica. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/1983/42/417/lei-ordinaria-n-417-1983-altera-o-limite-de-expansao-urbana-do-municipio-de-vicosa-conforme-especifica>. Acesso em: 23 set. 2023.

**VIÇOSA. Lei Ordinária nº 457, de 08 de abril de 1985.** Fixa os limites territoriais das zonas urbanas do distrito do Município de Viçosa, conforme especifica. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/1985/46/457/lei-ordinaria-n-457-1985-fixa-os-limites-territoriais-das-zonas-urbanas-do-distrito-do-municipio-de-vicosa-conforme-especifica>. Acesso em: 23 set. 2023.

**VIÇOSA. Lei Complementar nº 783, de 27 de maio de 1991.** Dispõe sobre o parcelamento do solo do Município de Viçosa. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/mg/v/vicosa/lei-complementar/1991/78/783/lei-complementar-n-783-1991-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-do-municipio-de-vicosa>.

complementar-n-783-1991-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-do-municipio-de-vicosa. Acesso em: 23 set. 2023.

**VIÇOSA. Lei Ordinária nº 1.898, de 21 de julho de 2008.** Inclui área no perímetro urbano de Viçosa. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2008/189/1898/lei-ordinaria-n-1898-2008-inclui-area-no-perimetro-urbano-de-vicosa>. Acesso em: 23 set. 2023.

**VIÇOSA. Lei Ordinária nº 2185, de 1º de novembro de 2011.** Altera a redação da Lei nº 1752, de 2006, e dos artigos 39, 44, 59 e 64 da Lei nº 1.420, de 2000, alterando o gabarito das ZRI, ZR2, ZR3, Corredor Principal e Corredor Secundário, e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a2/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2011/218/2185/lei-ordinaria-n-2185-2011-altera-a-redacao-da-lei-n-1752-2006-e-dos-artigos-39-44-59-e-64-da-lei-n-1-420-2000-alterando-o-gabarito-das-zri-zr2-zr3-corredor-principal-e-corredor-secundario-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.

**VIÇOSA. Lei Ordinária nº 2272, de 14 de novembro de 2012.** Inclui área no perímetro urbano de Viçosa e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2012/227/2272/lei-ordinaria-n-2272-2012-inclui-area-no-perimetro-urbano-de-vicosa-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.

**VIÇOSA. Lei Ordinária nº 2457, de 18 de março de 2015.** Consolida as leis de posturas em âmbito municipal e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2015/246/2457/lei-ordinaria-n-2457-2015-consolida-as-leis-de-posturas-em-ambito-municipal-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.

**VIÇOSA. Lei Ordinária nº 2869, de 19 de novembro de 2020.** Inclui área no perímetro urbano de Viçosa, define seus parâmetros como zona industrial e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2020/287/2869/lei-ordinaria-n-2869-2020-inclui-area-no-perimetro-urbano-de-vicosa-define-seus-parametros-como-zona-industrial-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.

## **ARTIGO 3 – O PROCESSO DE IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NO VETOR SUDESTE DE VIÇOSA-MG**

### **3.1 Introdução**

Visando compreender o processo de ocupação do solo urbano e a expansão horizontal em Viçosa-MG, este artigo tem como objetivo analisar a emergente implantação de condomínios em direção ao vetor sudeste do município, com foco na região conhecida como Nova P. H. Rolfs e Cristais. A pesquisa tem como intuito identificar os fatores e as particularidades que diferenciam esse processo de urbanização, onde o preço da terra é altamente valorizado e está sendo ocupado pela população de maior poder aquisitivo. Vale ressaltar que o espraiamento do tecido urbano nesta região é impulsionado pela especulação e segue os interesses do mercado imobiliário, promovendo assim, a descaracterização da paisagem rural.

No que tange aos delineamentos da pesquisa, foram combinados procedimentos metodológicos quantitativos com o fito de identificar os processos de reestruturação urbana envolvendo a região analisada, bem como procedimentos qualitativos que permitiram apreender de modo mais aprofundado suas dinâmicas. Analisou-se o crescimento e a expansão horizontal por meio das visitas à área de estudo, mapeamento aéreo, levantamentos fotográficos, pesquisa em jornais locais e verificação da produção dos loteamentos junto às imobiliárias, que forneceram informações do funcionamento do mercado imobiliário e aos órgãos municipais, para obter informações sobre as emissões dos alvarás, habite-se e projetos dos defasagem loteamentos aprovados na Prefeitura.

O processo de evolução urbana do município de Viçosa foi marcado pela sua vocação educacional, já observada desde 1922, por meio do Decreto 6.053, que instituiu a Escola Superior de Agricultura e Veterinária (Esav) e no dia 28 de agosto de 1926 foi inaugurada pelo então Presidente da República, Arthur da Silva Bernardes. Devido à sua trajetória de excelência, em 1948 a Esav foi transformada em Universidade Rural do Estado de Minas Gerais (Uremg) e, ganhando ainda mais destaque e renome pelo país, foi federalizada em 15 de julho de 1969, quando passou a ser nomeada como Universidade Federal de Viçosa (UFV).

A partir de sua implementação, a Universidade se mostrou como um elemento norteador na produção do espaço urbano e contribuiu para o processo de urbanização

que a cidade vivenciou após a década de 1970, se constituindo como um território de desigualdades sociais e espaciais (Ribeiro Filho, 1997). Segundo o autor, o *campus* universitário foi construído em área exclusiva e separada da malha urbana, sendo que a sua localização influenciou diretamente no processo de segregação espacial. Nessa perspectiva, o *campus* foi visto como um impedimento físico para a expansão horizontal da cidade; na visão de Ribeiro Filho (1997):

Situada a menos de um quilômetro do centro da cidade, esta área do campus se constituiu não só em verdadeira barreira física para expansão do espaço urbano da cidade naquela direção, mas também um território à parte. A cidade de um lado e a Universidade de outro. Espaços separados e excludentes, a cidade teve que procurar outras direções para crescer, tendo sempre como limite a Universidade (Ribeiro Filho, 1997, p.113).

Ribeiro Filho (1997) aponta um paralelo entre o espaço construído e o papel empreendido pelo Estado no processo de expansão da cidade a partir da dinâmica de desenvolvimento da Universidade Federal de Viçosa. Nessa perspectiva, é válido ressaltar que, a partir de 2007, devido ao aumento do número de cursos e de vagas através do Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI), o crescimento institucional não ocorreu de forma isolada. Atrelada à chegada de um grande contingente de estudantes, ocorreu a admissão de novos docentes e de técnicos, assim, a evolução da UFV se fez sentir ainda mais nas dinâmicas da cidade.

A elevada demanda e a oferta limitada de terrenos na zona central inflacionaram o mercado da construção civil, levando os promotores imobiliários a buscar o máximo proveito desses lotes, sendo a verticalização a principal implicação desse processo (Paula, 2013). A respeito da região central do município, a autora destaca:

A zona central de Viçosa caracteriza-se por possuir vários atributos típicos dos centros de cidade no Brasil, como concentração de comércio e serviços, de infraestruturas urbanas e de serviços urbanos, mas possui um diferencial importante, que a torna singular em relação a outras cidades: ela faz fronteira com a UFV. Assim, residir ou trabalhar na zona central significa residir ou morar próximo à UFV, e, conseqüentemente, próximo ao principal pólo gerador de atividades e emprego na cidade. Significa também morar ou trabalhar próximo a um “parque urbano”, tendo em vista que seu campus é utilizado pela população local como tal, em razão de sua alta qualidade físico-ambiental e paisagística (Paula, 2013, p. 110).

Há uma confluência de interesses entre os agentes envolvidos na produção do espaço urbano – proprietários de terrenos, empresários da construção civil,

imobiliárias e investidores – que, em conjunto com o Estado, moldam as condições propícias ao processo de verticalização (Paula, 2013, p. 113). Na visão da autora, a atuação do capital imobiliário introduz na cidade um padrão de moradia anteriormente característico apenas das médias e grandes cidades. Em sua pesquisa sobre a produção do espaço urbano vertical na zona central de Viçosa, Paula (2013) afirma:

A Lei n. 1420/2000, que passou a ser o principal instrumento de ordenamento do território a partir de 2000, restringiu o gabarito na zona central para 10 pavimentos, mas logo passou a sofrer modificações, revelando o interesse do setor imobiliário na diminuição de restrições construtivas, na tentativa de se alcançar uma maximização na ocupação dos terrenos e angariar maiores lucros. Verifica-se, dessa forma, uma sintonia de propósitos e interesses entre os promotores imobiliários e o poder público local no processo de produção do espaço urbano vertical na zona central da cidade. A legislação favorável à verticalização também foi decisiva para que o processo de urbanização da zona central ocorresse de forma verticalizada (Paula, 2013, p. 111).

Além da verticalização e da supervalorização do centro, intensificou-se o processo de expansão horizontal em direção às áreas periurbanas e rurais, o que impulsionou o setor da construção civil e a incorporação de novos loteamentos nessas áreas. Portanto, diante desse panorama, podemos notar que a ampliação da Instituição impactou e influenciou diretamente na expansão do perímetro urbano. Na visão de Ana Cristina de Souza Maria (2016), Viçosa possui um número excessivo de condomínios residenciais fechados especialmente no entorno do campus da UFV e a expansão horizontal se tornou um fenômeno crescente no município, nesse contexto, a autora afirma que a

atuação do mercado imobiliário em Viçosa reflete a atuação desigual e combinada do capital, por meio da segregação observada em bairros afastados da malha urbana, onde predomina habitação de baixa renda. Ao mesmo tempo, o mercado produz formas de moradia diferenciadas, espaços autossegregados, para atender uma demanda específica, que pode pagar para usufruir de certas amenidades, como segurança e status (Maria, 2016, p.71).

De acordo com Corrêa (1995), os eixos de expansão ocorrem de modo seletivo e à vista disso, há certos setores da cidade que são mais valorizados do que outros, contribuindo para que exista um diferencial no preço da terra. A esse respeito, Corrêa (1995) reitera:

Os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de *status*. Estão particularmente interessados na conversão da

terra rural em terra urbana, ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Isto significa que estão fundamentalmente interessados no *valor de troca* da terra e não no seu *valor de uso* Corrêa, 1995, p. 16).

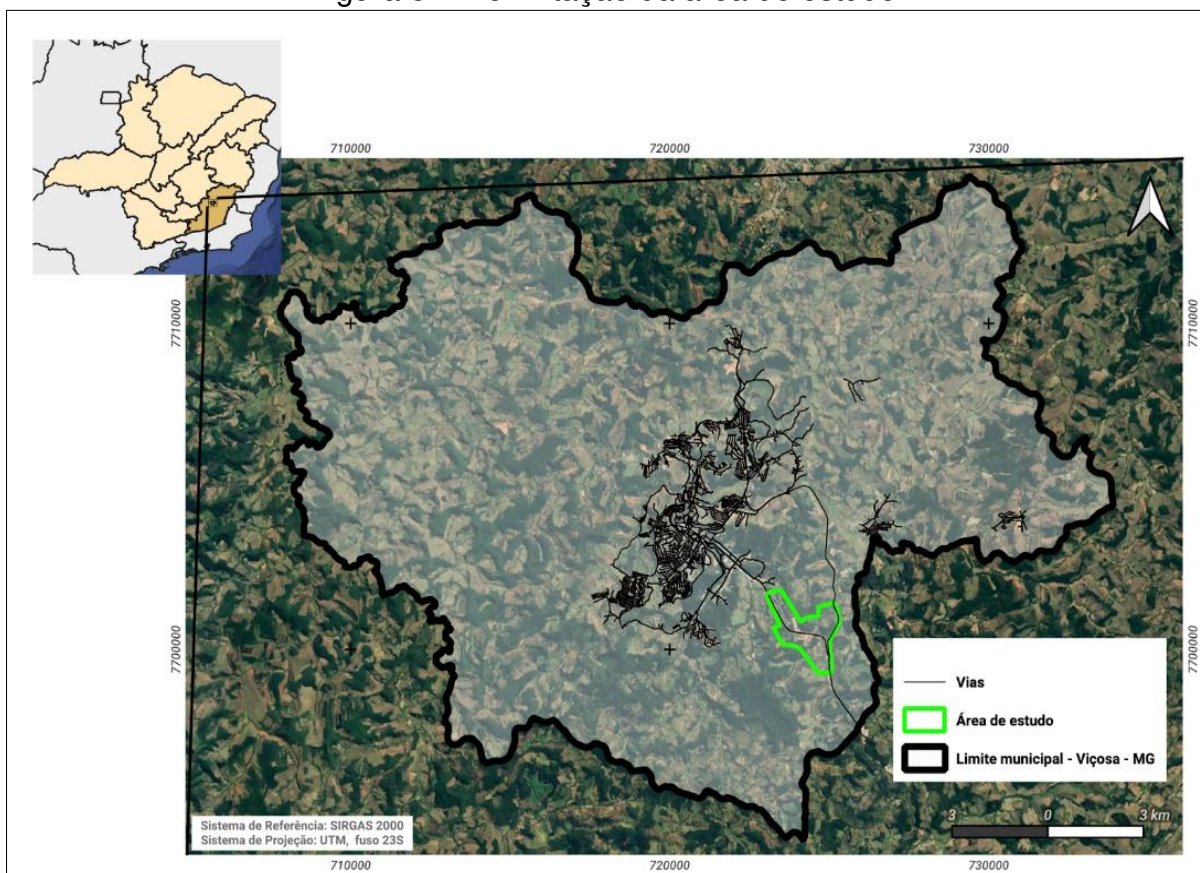
Levando em consideração o que foi mencionado anteriormente, na década de 1990, o território da UFV era visto como um impedimento físico para a expansão horizontal da cidade e, esse cenário vale ser contraposto com o fato de que recentemente, devido a ocupação em áreas caracterizadas como de transição rural-urbana, a cidade se espalhou além dos limites definidos pela Lei de Perímetro Urbano. Antes a Universidade era considerada como uma barreira física para o crescimento urbano naquela direção e recentemente há um número significativo de condomínios residenciais fechados que estão sendo implantados no entorno do *campus* da UFV.

Com o objetivo de elucidar melhor a discussão, o presente estudo busca analisar a produção do espaço via parcelamentos de solo e tem-se como estudo de caso a região conhecida como Nova P. H. Rolfs<sup>23</sup>, sendo possível visualizar a sua localização na Figura 8. Como mostrado no mapa, sua localização é estratégica e privilegiada, visto que está diretamente ligada à UFV a apenas 4 quilômetros do centro e conectada a municípios vizinhos pela BR 120. O município de Viçosa se expande horizontalmente em direção às suas áreas periurbanas, com a ocupação de diversas zonas rurais da cidade, entretanto, o recorte do estudo é a atuação do mercado imobiliário no vetor sudeste, visto que se destaca por ser uma área altamente valorizada e pela especulação imobiliária em ascensão.

---

<sup>23</sup> A Nova P. H. Rolfs é conhecida como o prolongamento da Avenida P. H. Rolfs, que por sua vez, possui esse nome em homenagem a Peter Henry Rolfs (professor da Universidade da Flórida que foi convidado para organizar e dirigir a Esav). A Avenida P. H. Rolfs é a principal via de acesso ao *campus* universitário e é caracterizada pelo alto índice de verticalização; concentra um expressivo número de edifícios mistos e trata-se de uma grande diversidade de equipamentos comerciais e de serviços. Os estabelecimentos comerciais nesta avenida visam atender os estudantes e as camadas de maior poder aquisitivo, além do adensamento ocorrido nos últimos anos (devido à chegada de um grande contingente de alunos e servidores após a implementação do REUNI), houve também um enobrecimento da área. Diante desse panorama, podemos notar que a morfologia e a diversidade presentes da Avenida P. H. Rolfs se difere significativamente do restante da zona central de Viçosa.

Figura 8 – Delimitação da área de estudo



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Adaptado pela autora (2023).

O prolongamento da Nova P. H. Rolfs está passando por um processo de urbanização, especialmente voltado para a população de maior poder aquisitivo que tem condições de arcar com o elevado preço da terra. Para compreender o processo de produção do espaço nesta região, o presente trabalho foi estruturado em cinco seções: primeiramente, esta introdução que aborda a caracterização do município e aspectos gerais; a segunda seção traz algumas reflexões sobre o papel da Nova P. H. Rolfs na transformação urbana do município; a terceira seção apresenta as características dos condomínios horizontais fechados implantados; já a quarta seção aborda os impactos socioespaciais decorrentes dessa ocupação. Por fim, na quinta seção, são desenvolvidas as considerações finais a respeito do processo de implantação dos condomínios horizontais no vetor sudeste de Viçosa.

### 3.2 O papel da Nova P.H. Rolfs na transformação urbana de Vilosa - MG

Em linhas gerais, a produção do espaço da Nova P. H. Rolfs tem sido marcada pela transição rural-urbana, incorporação de novas áreas à urbanização,

parcelamento de glebas, implantação de condomínios e comercialização de lotes. Nos últimos anos, a região passou por mudanças significativas em sua paisagem devido ao dinamismo e especulação imobiliária, sendo que essas transformações trouxeram consigo novas configurações socioespaciais. As mudanças nos padrões de ocupação e uso do solo estão relacionadas à ação de setores ligados à construção civil, ao interesse dos investidores em lucrar com a valorização dos lotes e aos altos preços praticados na região.

Os promotores imobiliários optaram por investir nessa região devido à possibilidade de lucro praticamente certo, visto que apresenta uma situação privilegiada no que diz respeito à sua inserção na cidade. Além de estar localizada próximo à BR 120, importante eixo viário do município, a região encontra-se nas adjacências do *campus* universitário, sendo esta proximidade considerada um benefício adicional que valoriza o preço da terra. A Universidade Federal de Viçosa é um equipamento de grande relevância para o município e apresenta alto padrão urbanístico e paisagístico “que é usado como parque urbano pelos habitantes da cidade e acaba por ser, também, apropriado como externalidade positiva pelos promotores imobiliários nos lançamentos imobiliários” (Paula, 2019, p. 69).

A Lei Municipal nº 457/1985<sup>24</sup> que fixa os limites territoriais das zonas urbanas de Viçosa passou por algumas atualizações que ampliaram a área do perímetro urbano, no intuito de adequar-se aos novos cenários e dinâmicas da cidade. Nesse contexto, a Lei Municipal nº 1.898, aprovada em 2008<sup>25</sup>, acrescenta 41,5197 hectares ao perímetro urbano, abrangendo uma área limítrofe à Universidade, ao Sítio Criciúma e seu entorno, sendo classificada como Zona Residencial 3. Posteriormente, em 2012, foi aprovada a Lei Municipal nº 2.272<sup>26</sup>, que estabeleceu uma ampliação ainda mais significativa no perímetro urbano, ampliando a área que havia sido incluída em 2008.

A transformação da zona rural em zona urbana acarretou em um grande impacto na paisagem e impulsionou a valorização da terra. De acordo com a Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano nº 6.766/1979<sup>27</sup>, nesta área, agora considerada zona urbana, é permitido o parcelamento feito mediante loteamento ou

---

<sup>24</sup> Lei Municipal nº 457/1985: Fixa os limites territoriais das zonas urbanas do Distrito do Município de Viçosa, conforme especifica.

<sup>25</sup> Lei Municipal nº 1.898/2008: Inclui área no perímetro urbano de Viçosa.

<sup>26</sup> Lei Municipal nº 2.272/2012: Inclui área no perímetro urbano de Viçosa e dá outras providências.

<sup>27</sup> Lei Federal nº 6.766/1979: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

desmembramento. Vale ressaltar que a Lei Municipal nº 2.272/2012, em seu artigo 5º, determina:

O trecho a partir do término da Universidade Federal de Viçosa até o entroncamento com a BR-120, fica caracterizado como extensão da Avenida P. H. Rolfs, com o mesmo zoneamento da Avenida atual, e o entorno fica caracterizado como ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR3), prevista na Lei 1.420/2000 (Viçosa, 2012, art. 5).

Ao ser classificada como ZR3, as exigências para os novos parcelamentos estabeleceram que os lotes apresentassem área mínima de 360m<sup>2</sup>, testada mínima de 12m, coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5 e que deveriam obedecer aos seguintes índices de ocupação do solo: taxa de permeabilização mínima de 30% e taxa de ocupação máxima de 50%. Conforme consta na Lei Municipal nº 1.420/2000, para a ZR3, o gabarito máximo das edificações será de quatro pavimentos e será permitido ainda, a construção de mais dois pavimentos, desde que estes sejam destinados exclusivamente a garagens.

De acordo com o artigo 5º da Lei Municipal nº 2.272/2012 citado acima, foi estabelecido também que na extensão da Avenida P. H. Rolfs será mantido o mesmo zoneamento da Avenida atual, ou seja, Zona Central (ZC). Segundo a Lei Municipal nº 1.420/2000, a ZC tem como característica a predominância de uso misto e para efeito de novos parcelamentos são exigências para os lotes: área mínima de 200m<sup>2</sup>, testada mínima de 10m, coeficiente de aproveitamento máximo de 2,8, taxa de permeabilização mínima de 10% e taxa de ocupação máxima de 80% para os dois primeiros pavimentos, desde que para uso comercial e/ou garagem, e de 60% para os demais pavimentos. Para a Zona Central é permitido nas edificações o gabarito máximo de dez pavimentos, sendo permitido a construção de mais dois pavimentos, desde que estes sejam destinados exclusivamente a garagens.

Apesar de ainda não ter sido construído nenhum edifício multifamiliar na região analisada, é possível verificar a existência de parâmetros urbanísticos permissivos ao adensamento construtivo. Tais parâmetros influenciam nas dinâmicas de valorização da terra e, tendo em vista que ao longo do prolongamento da avenida é considerado como ZC, podemos notar que a própria legislação favorece a verticalização nos terrenos localizados próximos a via em relação ao restante da área de estudo.

A Lei Municipal nº 2.272/2012 institui diretrizes para a extensão da avenida P.H. Rolfs, estipula dimensões mínimas para a pista de rolamento, canteiro central e

passeios laterais; estabelece também que os custos com a execução da infraestrutura para o parcelamento do solo são de responsabilidade integral do proprietário do imóvel. De acordo com a Lei, o parcelamento do solo, por meio de desmembramento ou loteamento, deve atender às diretrizes determinadas na Lei Federal nº 6.766/1979 e as Leis Municipais nºs. 1.420/2000<sup>28</sup> e 1.469/2001<sup>29</sup>.

Além da promulgação da Lei nº 2.272/2012, acredita-se que a inauguração do Laticínio Escola - Produtos Viçosa, localizado no *campus* da UFV, concluído em 2016, impulsionou a produção do espaço urbano da região. Para viabilizar o funcionamento da fábrica, a Universidade asfaltou o trecho de acesso à nova unidade do laticínio, como mostrado na Figura 9.

Figura 9 – Reportagem publicada no jornal local Folha da Mata sobre a ampliação do asfaltamento em direção a Nova P. H. Rolfs



Fonte: Blog Viçosa Cidade Aberta, 11 jun. 2015<sup>30</sup>.

A reportagem exibida na Figura 9 menciona:

O asfaltamento desse trecho, incluído pela lei municipal 2.272/2012 na zona urbana do município, deverá incentivar os empresários que estão investindo naquela região a completarem o asfaltamento na antiga "Estrada dos Cristais", agora denominada Nova P. H. Rolfs, desde o campus central da

<sup>28</sup> Lei Municipal nº 1.420/2000: Institui a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa.

<sup>29</sup> Lei Municipal nº 1.469/2001: Institui o Parcelamento do Solo do Município de Viçosa e dá outras providências.

<sup>30</sup> Disponível em: <https://vicosacidadeaberta.blogspot.com/2015/06/nova-phrolfs-nos-cristais.html>. Acesso em: 23 nov. 2023

UFV até a BR-120. Isso feito, a região, por sua localização privilegiada, se tornará uma das mais valorizadas da cidade.

De fato, o início da pavimentação subsidiada pela UFV desempenhou um papel importante na estruturação do espaço urbano analisado. Além de favorecer a acessibilidade e as conexões da localidade, também resultou em uma valorização do solo. A implantação do asfaltamento atraiu investidores para as áreas limítrofes ao *campus*, consolidando a região como um vetor de crescimento e estimulando ocupações no entorno. De acordo com a reportagem apresentada na Figura 10:

Com o asfaltamento desse trecho pela UFV, a expectativa é que a iniciativa privada, que tem investimentos na região, dê continuidade à pavimentação do acesso até a BR-120, sendo que a empresa de Jorginho Chequer, que constrói um condomínio residencial próximo ao campus, já pavimentou cerca de 700 metros da estrada, que atualmente está entremeada por trechos asfaltados e trechos de chão batido.

Figura 10 – Reportagem publicada no jornal local Folha da Mata sobre a ampliação do asfaltamento em direção a Nova P. H. Rolfs



Fonte: Blog Viçosa Cidade Aberta, 11 jun. 2015<sup>31</sup>.

A continuidade da estrada que liga o *campus* da Universidade à BR-120 só foi completamente pavimentada em 2020 por iniciativa da Prefeitura Municipal de Viçosa, que arcou com todos os custos das obras de asfaltamento<sup>32</sup>. A Prefeitura, por meio

<sup>31</sup> Disponível em: <https://vicosacidadeaberta.blogspot.com/2015/06/nova-phrolfs-nos-cristais.html>. Acesso em: 23 nov. 2023.

<sup>32</sup> A Prefeitura Municipal de Viçosa destinou recursos, em 2020, para o asfaltamento da Avenida Nova P. H. Rolfs e, em 2023, investiu na construção de calçadas ao longo da mesma avenida. Tais investimentos levantam questões sobre o direcionamento de recursos em uma localidade com baixa densidade populacional, em detrimento de aplicar recursos públicos em bairros carentes da cidade, ou seja, a Prefeitura tem sido conivente com o setor da construção civil.

de seus instrumentos legais – implementação de parâmetros urbanísticos permissivos ao adensamento construtivo, conforme já mencionado acima – e o direcionamento de investimentos em infraestrutura, contribuiu de forma significativa para produzir um processo de valorização diferencial do solo, reproduzindo uma hierarquia entre os lugares.

Conforme podemos observar nas reportagens publicadas no jornal local Folha da Mata, pode-se dizer que a Universidade Federal de Viçosa e o próprio Estado atuaram como agentes produtores do espaço ao viabilizarem o asfaltamento em uma região anteriormente caracterizada como área rural. Nesse sentido, podemos notar que o crescimento urbano ocorrido ao longo da Estrada dos Cristais, atualmente conhecida como Nova P. H. Rolfs, se deu por meio da incipiente melhoria da infraestrutura urbana, sendo o investimento na rede viária considerado como um fator de impacto que influenciou o acesso facilitado e a ocupação dessa região.

### **3.3 Características dos condomínios horizontais fechados na Nova P.H. Rolfs**

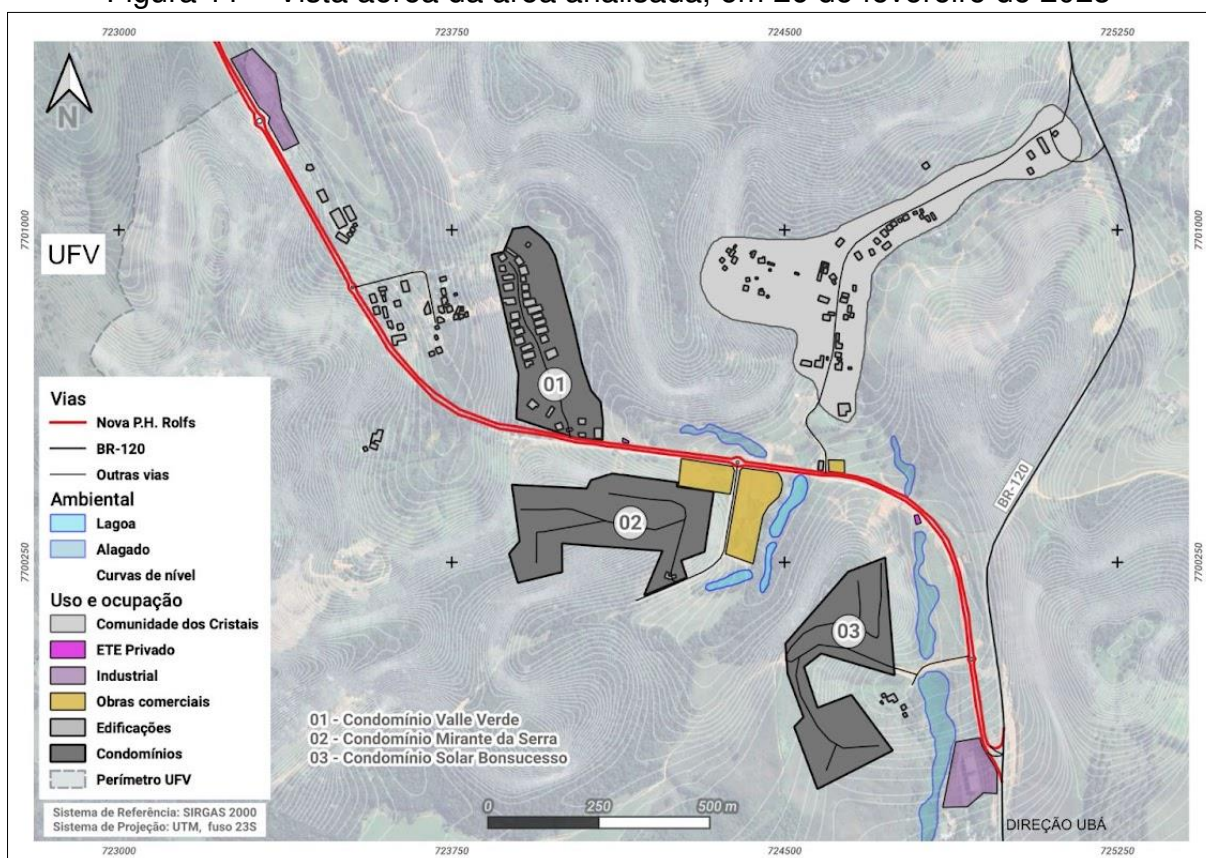
Em linhas gerais, a produção do espaço no município é influenciada por três níveis de atuação: a esfera privada, composta por proprietários fundiários, incorporadores e os corretores imobiliários; a esfera administrativa pública, representada pela Prefeitura Municipal de Viçosa; e a sociedade civil. Ao observar a dinâmica da Nova P. H. Rolfs é possível notar que apresenta complexidade na sua ocupação, marcada por uma produção capitalista que promove um recente ciclo de expansão horizontal e especulação imobiliária. Decorrentes de um planejamento marcado por uma defasagem de mais de 20 anos na revisão do Plano Diretor Municipal e leis permissivas que favorecem o capital imobiliário, a região vivencia um processo heterogêneo na produção do espaço, incorporando usos urbanos em um ambiente que ainda preserva algumas características rurais.

Como visto anteriormente, após a promulgação da Lei Municipal nº 2.272/2012 que ampliou o perímetro urbano do município, a região vivenciou um crescimento que englobou as áreas periurbanas do vetor sudeste. Em geral, este crescimento foi movido pelo lançamento de condomínios horizontais fechados nessas novas áreas urbanas, que atraíram compradores de elevado poder aquisitivo. Com o surgimento de loteamentos destinados à classe média alta, os agentes imobiliários utilizaram

como atrativo para as vendas, a facilidade de acesso à Universidade, ao centro da cidade e a proximidade de áreas verdes.

A fim de compreender a ocupação do espaço na região, foram realizados levantamentos de campo na área de estudo e as informações obtidas foram espacializadas na Figura 11. Além disso, foram feitas consultas à produção imobiliária junto ao órgão de Geoprocessamento, Planejamento e Meio Ambiente do Município de Viçosa - GEOPLAM, onde foi possível obter informações acerca dos empreendimentos identificados durante as visitas in loco. A análise das certidões de registros de imóveis, relatórios ambientais, estudos de impacto de vizinhança, emissões dos alvarás, habite-se e projetos aprovados na Prefeitura foram fundamentais para visualizar um panorama da ocupação da área.

Figura 11 – Vista aérea da área analisada, em 26 de fevereiro de 2023



Fonte: Adaptado de IBGE (2023).

Destaca-se como pioneiro o Condomínio Residencial Valle Verde, de propriedade da Chequer & Cia Construtora Ltda, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Viçosa sob o número 47.733, com área total de 98.540,05 m<sup>2</sup>. Nos arquivos encontrados no GEOPLAM, verificou-se que o Laudo Geológico - Geotécnico de Regularização foi submetido à apreciação em outubro de 2012,

entretanto, o Ato de Aprovação do loteamento é datado de 07 de fevereiro de 2017. Durante esse período, o projeto passou por algumas revisões, visto que foi indeferido por estar em desacordo com as leis vigentes. Entre as considerações destacam-se: falta de informações técnicas ou representações incorretas em desenhos e irregularidades de infraestrutura.

De acordo com o quadro de áreas apresentado, a porcentagem de áreas públicas era inferior aos 35%, porcentagem exigida pela Lei Municipal nº 1.469/2001 que institui o Parcelamento do Solo do Município de Viçosa<sup>33</sup>. Além disso, solicitou-se também a adequação ao Artigo 9º da mesma Lei, que estabelece que os lotes devem possuir área mínima de 200m<sup>2</sup> e relação entre profundidade média e testada não superior a 5. Nos documentos analisados no GEOPLAM foi possível notar a existência de lotes em atendimento integral ao preconizado na Lei nº 1.469/2001 e de lotes em atendimento parcial.

Para garantir o alvará, foi solicitado um parecer final do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) com aprovação do sistema de captação, distribuição de água tratada, coleta e tratamento de esgotos sanitários e outros solicitados pela autarquia. O condomínio é composto por 45 lotes (áreas de unidades autônomas) e duas ruas com calçadas, Rua A e Rua B, cuja pavimentação é feita com blocos intertravados de concreto. Sendo o primeiro loteamento lançado na região, é perceptível que tanto as tipologias do próprio condomínio quanto das residências que já foram construídas são de alto padrão.

No que diz respeito à infraestrutura disponível, verificou-se que o Condomínio Residencial Valle Verde conta com área de lazer privada, com quadras de esporte, *playgrounds*, piscinas, sauna, *espaço gourmet*, salão de festas e estacionamento. Destaca-se também, a existência da guarita que realiza o controle da entrada de visitantes e funcionários por meio da autorização dos moradores, sendo a portaria um

---

<sup>33</sup> De acordo com os requisitos urbanísticos para loteamento determinados na Lei Municipal nº 1.469/2001 que institui o Parcelamento do Solo do Município de Viçosa e dá outras providências, consta no Artigo 8º que os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres para uso público serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, aprovada por lei municipal para a zona em que se situem, ressalvado o disposto no inciso II deste artigo;

II - as áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, das quais 15% (quinze por cento), no mínimo, serão destinadas aos equipamentos comunitários e espaços livres para uso público, e o restante destinado ao sistema viário e aos equipamentos urbanos."

ponto de interrupção do desenho viário, onde o espaço público se torna privado e a livre circulação é interrompida.

Vale ressaltar que, inicialmente, a gleba que foi parcelada para implantação do loteamento situava-se na localidade denominada “Crisciúma”, considerada como um terreno rural em 2006, conforme podemos notar na Figura 12. A gleba apresentava 17,6949 hectares e foi comercializada pelo valor de R\$50.317,33. Para fins de comparação, após a ampliação do perímetro urbano e a construção do condomínio, atualmente cada lote no Residencial Valle Verde está sendo vendido pelo preço médio de R\$755,00 por metro quadrado, de acordo os levantamentos de dados realizados junto aos principais estabelecimentos imobiliários e sites imobiliários da cidade.

Figura 12 – Certidão de Registro do Imóvel, datada de 13 de julho de 2006

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**  
**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

ESTADO DE MINAS GERAIS      COMARCA DE VIÇOSA

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
*Roberto Dias de Andrade*  
Oficial

3739112  
03

MATRICULA: 29.507  
13 de Julho de 2006

Imóvel: Uma área de terreno rural, Gleba 04, medindo 17,6949ha, situada no lugar denominado “Crisciúma” em Viçosa-MG, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 10-A, de coordenadas N 7.701.445,018 m, e E 723.863.143 m, situado nos limites dos terrenos da Gleba 2 com terrenos de Geraldo Monteiro, deste, segue a cerca de arame existente no alto do terreno com um de coordenadas N 7.701.425,175 m, e E 723.869,825 m; a partir deste vértice passa a confrontar com Roberto Del Glúdice com um de coordenadas N 7.701.351,835 m, e E 723.894,521 m, deste, segue com azimute de 130º15'07" e distância de 200,66 m, até o vértice 13, de coordenadas N 7.701.222,179 m, e E 724.047,667 m, deste segue com azimute de 119º50'59" e distância de 160,26 m, até o vértice 14, de coordenadas N 7.701.142,415 m, e E 724.186,563 m, deste, segue com azimute de 173º05'15" e distância de 125,21 m, confrontando neste trecho de 35,46 m, com Roberto Del Glúdice e distância de 89,75m, confrontando com Altair S. Graças, até o vértice 15, de coordenadas N 7.701.018,158 m, E 724.202,083 m, deste segue com azimute de 173º12'49" e distância de 143,85 m, confrontando neste trecho Altair S. Graças, até o vértice 16, de coordenadas N 7.700.875,313 m e E 724.219,082 m, deste, segue com azimute de 256º10'59" e distância de 305,89 m, confrontando neste trecho com Geraldo Buzébuio de Carvalho, até o vértice 17, coordenadas N 7.700.802,259 m, E 723.922,040 m, deste, segue com azimute N 7.700.802,259 m, E 723.922,040 m, confrontando neste trecho 347º43'41" e distância de 190,48 m, confrontando a distância de 116,19 m, de 74,28 m, com Belmiro Zamberlime e distância de 116,19 m, de confrontando com Loteamento Cidade Jardim, até o vértice 18, de coordenadas N 7.700.988,384 m, e E 723.881,554 m, atingindo a lateral da rua do referido loteamento; neste vértice, segue a lateral da referida Rua com azimute de 257º31'30" e distância lateral da referida Rua com azimute de 257º31'30" e distância

140,31 m, até o vértice 19, de coordenadas N 7.700.958,076 m, e E 723.744,561 m, deste, segue com azimute de 359º14'58" e distância de 43,06 m, confrontando neste trecho com a Gleba 3, até o vértice 52, de coordenadas N 7.701.001,130 m, e E 723.743,997 m, localizado no limite da faixa de domínio da RFFSA; neste vértice, a linha divisória salta a da Faixa de domínio da RFFSA até o vértice 57, de coordenadas N 7.701.031,560 m, e E 723.743,174m, deste segue o limite da Faixa de domínio da RFFSA com um azimute de 306º15'34" e distância de 41,35 m, até o vértice 56, de coordenadas N 7.701.056,014 m, e E 723.709,834 m, deste, segue com azimute de 329º49'09" e distância de 33,55 m, até o vértice 55, de coordenadas N 7.701.085,014 m, e E 723.692,969 m, deste, segue com azimute de 343º05'26" e distância de 130,83 m, até o vértice 54, de coordenadas N 7.701.210,184 m, e E 723.654,916 m, deste, segue com azimute de 331º24'06" e distância de 125,62 m, até o vértice 53, de coordenadas N 7.701.320,482 m, e E 723.594,784 m, deste, a linha divisória deixa o limite da Faixa de domínio da RFFSA e segue com um azimute de 65º06'20" e distância de 295,85 m, confrontando neste trecho com a Gleba 2, até o vértice 10-A, de coordenadas N 7.701.445,018 m, e E 723.863,143 m, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Reg. Ant.: 24.783, LQ 02.

Proprietário: Jurandy Rodrigues Lanna, brasileira, viúva, do lar, CPF 052.715.746-52, CI M-3.207.498 SSP-MG residente e domiciliada em Viçosa-MG; Vanessa Rodrigues Lanna Drummond, nutricionista, CPF 006.587.536-22 e s/m Rodrigo Batista Drummond, brasileiros, residentes e domiciliados em Viçosa-MG; Luiz Márcio Rodrigues Lanna, brasileiro, solteiro, engenheiro de suporte técnico, CPF 283.048.536-04, residente e domiciliado em São Francisco, Estado da Califórnia, EUA e Paulo Henrique Rodrigues Lanna, contador, CPF 004.603.346-70, residente e domiciliado em Viçosa-MG.

R-1-29.507: 13.07.2006. Escritura Pública de Divisão e Extinção de Condomínio, datada de 16.06.2006. Cartório do 2º Ofício, Viçosa-MG, LQ 190, fls 194b. Valor R\$50.317,33. Dou fé

R-2-29.507: 13.07.2006. Transmitentes: Jurandy Rodrigues Lanna; Paulo Henrique Rodrigues Lanna; Vanessa Rodrigues Lanna Drummond e s/m Rodrigo Batista Drummond e Luiz Márcio Rodrigues Lanna. Adquirentes: PEDRO RICARDO ANDRADE, CPF 535.831.876-00, CI M-2.924.134 SSP-MG, casado com VIVIANE DELPINO DE ALBUQUERQUE ANDRADE, CPF 762.462.306-49, CI MG-10.465.857 SSP-MG; RODRIGO ALVIM ANDRADE, divorciado, CPF 694.595.926-00, CI M-2.924.104 Continua na Folha 2 ...

Fonte: Acervo GEOPLAM (2023).

Diante desse contexto, podemos constatar que a ampliação do perímetro urbano e a transformação da terra rural em urbana foram benéficas para os proprietários fundiários da região, uma vez que resultaram na supervalorização de suas terras e, conseqüentemente, na especulação imobiliária. Na visão de Nascimento e Matias (2011), os proprietários fundiários assumem papel de destaque

no processo de produção do espaço e, particularmente, no crescimento da área urbana, segundo os autores:

[...] os donos de terras situadas no entorno do tecido urbano tendem a se interessar em converter o uso rural de suas áreas para um uso urbano, na expectativa de obter maior remuneração por suas terras. Neste sentido, atuam visando a incorporação de sua gleba, ou de parte dela, ao perímetro urbano, permitindo assim obter maior valorização da mesma e maior lucratividade com o seu parcelamento e comercialização na forma de lotes (Nascimento; Matias, 2011, p.70).

O sucesso de vendas do Residencial Valle Verde impulsionou a construção de novos empreendimentos com características e destinação similares, cuja síntese dos dados coletados no levantamento feito no GEOPLAM pode ser encontrada na Tabela 3. O Condomínio Residencial Mirante da Serra, também de propriedade da Chequer & Cia Construtora Ltda, conta com áreas de lazer, guarita e área verde. Embora a previsão de término tenha sido estipulada para dezembro de 2022, o condomínio ainda está em processo de finalização e permanece desocupado em outubro de 2023.

Além dos dois empreendimentos mencionados, na parte final da avenida próximo ao trevo de acesso à BR 120, encontra-se o condomínio Bonsucesso, de propriedade de Gustavo Araújo Coser e outros. O projeto do loteamento também inclui áreas de lazer, guarita e área verde; embora a obra tenha iniciado em abril de 2021 com previsão de término em abril de 2023, ainda está nos estágios iniciais. Durante vistoria realizado por um responsável técnico do GEOPLAM foi identificada a existência de uma nascente e um córrego nos limites do imóvel, além disso, o imóvel confronta com outro córrego que possui sua direção paralela à Avenida P. H. Rolfs e observou-se que foram reservadas faixas de APP para as feições citadas, mas não foram cotadas as suas larguras no projeto.

Foi solicitado ao empreendedor a apresentação de um Projeto Técnico de Reconstituição da Flora das áreas verdes e da APP do loteamento, bem como a recuperação das nascentes existentes, a delimitação da APP ao longo do leito do córrego formado a partir da nascente e a execução da revegetação da área verde. Como condicionante para emissão do habite-se, pontuaram que seria necessário rever a dimensão de alguns lotes, rever geometria e a largura da via de acesso à quadra A devido a largura insuficiente para realização de manobra de veículos e também, em análise ao mapa de declividade identificou-se que a proposta apresenta

lotes com declividade superior à permitida, sendo solicitada a adequação aos termos da Lei Municipal nº 1.469/2001.

Tabela 1 – Condomínios horizontais fechados aprovados pelo GEOPLAM

<b>Nome do empreendimento</b>	<b>VALLE VERDE</b>	<b>MIRANTE DA SERRA</b>	<b>BONSUCESSO</b>
<b>Incorporadora</b>	Chequer & Cia. Construtora Ltda	Chequer & Cia. Construtora Ltda	Gustavo Araújo Coser e outros
<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	98.540,05	128.214,98	81.995,00
<b>Número de lotes</b>	45	75	Sem informação
<b>Zoneamento</b>	Zona Residencial 3	Zona Residencial 3	Zona Residencial 3
<b>Data do protocolo GEOPLAM</b>	2012	2017	2019
<b>Situação</b>	Ocupado	Em obras	Em obras

Fonte: Elaborado pela autora, a partir de dados coletados no GEOPLAM (2023).

O avanço do setor imobiliário alterou a fisionomia e a dinâmica da região, que apresenta peculiaridades quanto à ocupação do espaço, tendo em vista o lançamento de três condomínios residenciais fechados na última década. A partir da análise dos projetos e materiais de marketing divulgados pelas imobiliárias, percebe-se que os empreendedores prometem oferecer espaços amplos, contato com a natureza, afastamento do “caos urbano” do centro da cidade, infraestrutura de lazer e a segurança proporcionada pelas guaritas. Essas características têm atraído compradores que buscam viver em áreas menos adensadas e desfrutar da tranquilidade proporcionada pela paisagem natural. Essa preferência revela os valores simbólicos/ *status* locais associados à posse de propriedades desse tipo, que atendem aos desejos da classe média alta. Um exemplo concreto é a Nova P. H. Rolfs, que incorpora todas essas qualidades ao proporcionar uma sensação de ambiente rural próximo ao centro tradicional da cidade.

Vale ressaltar que a valorização e a especulação imobiliária são decorrentes das mudanças de zoneamento e dos investimentos que a Prefeitura Municipal realizou na localidade, como, por exemplo, o asfaltamento da via, a construção de calçadas e a instalação de infraestrutura de iluminação. Nesse contexto, observa-se que o Poder Público contribuiu para promover cenários lucrativos na região, levando em consideração que as melhorias urbanas atraíram novos empreendimentos destinados

às classes de renda mais elevada, beneficiando assim, os agentes imobiliários<sup>34</sup> atuantes na região. Quanto ao espraiamento do tecido urbano, é possível inferir que a localização desses empreendimentos interage com os eixos de expansão da cidade e inclusive, influencia no direcionamento e consolidação desses eixos.

### 3.3 Impactos socioespaciais da Nova P.H. Rolfs

O espraiamento da malha urbana em direção ao vetor sudeste do município, seguiu à lógica da dinâmica imobiliária, do mercado de terras e de modo especulativo, ocasionou a descaracterização da paisagem rural. A ocupação e o uso do solo ocorrido principalmente a partir de 2008<sup>35</sup>, promoveu a transformação da paisagem e assim, resultou em impactos diversos. Em relação à Lei Municipal nº 2.272/2012, que estabelece diretrizes para a extensão da avenida P.H. Rolfs e amplia o perímetro urbano, Maria (2016) destaca que a legislação converteu a área rural limítrofe à UFV em área urbana, deixando apenas o pequeno aglomerado de casas existentes como área rural:

Esta cresceu uma região pouco habitada denominada Cristais, área vizinha ao Campus da UFV, ao perímetro urbano. Criou-se a nova área urbana com muita rapidez, sem consulta à população residente nas proximidades. O novo perímetro urbano não incluiu o único conjunto de casas existentes na localidade (Maria, 2016, p. 57).

Atualmente, apesar de dispor da mesma infraestrutura, bem como, usufruir da mesma proximidade em relação ao centro da cidade, a região se apresenta como um espaço diferenciado em relação aos circunvizinhos no que diz respeito à ocupação do solo. Observa-se disparidades entre os diferentes setores, sobretudo entre a área mais recentemente ocupada se comparado às áreas mais antigas, que já estão

---

<sup>34</sup> A respeito da atuação dos agentes imobiliários no vetor sudeste do município, pode-se dizer que eles desempenharam um papel decisivo na criação de uma nova área na cidade para ser explorada em termos capitalistas. Este processo envolveu a transformação da terra em uma mercadoria geradora de lucro.

<sup>35</sup> O recorte temporal adotado apresentou-se compatível à análise dos processos de produção e ocupação do espaço no vetor sudeste do município, por concentrar eventos que promoveram mudanças significativas na paisagem da região, como por exemplo, investimento na rede viária. Além da implementação do Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI) em 2007, em 2008 foi promulgada a Lei Municipal nº 1.898 que incluiu uma área adjacente à Universidade no perímetro urbano de Viçosa, classificada como Zona Residencial 3. Essa inclusão teve um papel importante no adensamento construtivo e populacional nessa região, devido aos seus parâmetros urbanísticos permissivos.

consolidadas. A região denominada Cristais mantém sua configuração bem próxima à original (sendo esta uma ocupação que remonta ao período anterior aos anos 1990), sem alterações significativas dos padrões construtivos e da população residente, diferentemente dos loteamentos vizinhos, que apresentam outras tipologias e padrões de ocupação, sendo destinados para as classes de maior poder aquisitivo.

Durante o levantamento de campo, coletamos dados in loco para obter informações sobre a situação da região analisada e, foi possível notar as discrepâncias de padrões construtivos e as diferentes tipologias encontradas nos lotes pertencentes ao condomínio fechado e os lotes anteriormente ocupados. Parte dos residentes da comunidade dos Cristais ainda resguardam em seus terrenos atividades de características rurais, como cultivo de plantações variadas e criação de animais de pequeno porte, caracterizados por uma agricultura familiar seguindo práticas agroecológicas. Nesses chacreamentos verificamos a presença de característica híbrida, sendo visto como um espaço de transição rural-urbana, que aglutina e coexiste práticas de atividades das ordens urbanas e rurais.

O avanço do setor imobiliário, entre os anos 2008 a 2023, acarretou em uma transformação morfológica na região, que alterou a sua fisionomia na direção de um novo padrão periurbano de ocupação. Grandes glebas deram lugar aos parcelamentos urbanos na forma de condomínios horizontais fechados destinados para grupos de alta renda, resultando em um processo de elitização, com evidentes impactos sobre o seu espaço social. Isso levou a efeitos de vizinhança e valorização dos terrenos ao redor dos condomínios que já foram anunciados, sinalizando assim, uma reviravolta no mercado de terras, uma mudança no perfil dos moradores e uma possível substituição gradual de grupos sociais.

A expansão físico-territorial em direção às áreas periurbanas tem causado impactos ambientais negativos devido ao avanço da mancha urbana de forma dispersa e antiecológica e, como efeitos, tem-se impactos sobre o ambiente natural. O entorno da região é composto por remanescentes de Mata Atlântica e um dos principais impactos constatados na área foi a supressão das áreas verdes para implantação dos loteamentos situados em topos de morro. As obras de infraestrutura para implantação de tais empreendimentos, como todo processo de urbanização, poderão impactar o ambiente natural, o que vai contra a definição expressa pela Resolução CONAMA nº 001/1986, art. 1º:

Para efeito desta Resolução, considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam: I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população; II - as atividades sociais e econômicas; III - a biota; IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; V - a qualidade dos recursos ambientais (CONAMA, 1986, art. 1).

No que concerne à produção do espaço urbano, há escassez de infraestrutura, especialmente em relação ao comércio e serviços<sup>36</sup>. Durante o levantamento de campo, foram identificados indícios de apenas três empreendimentos comerciais: a Cervejaria Caloura, o Supermercado Viçosense e uma instalação da Unimed. Tais empreendimentos que já foram anunciados, conforme podemos observar na Figura 13, indicam o crescimento da região no sentido de se tornar uma nova centralidade, entretanto, as obras ainda estão longe de serem concluídas.

Figura 13 – Empreendimentos comerciais na Nova P. H. Rolfs, em 2023



Cervejaria Caloura

Supermercado Viçosense

Unimed

Fonte: Acervo pessoal da autora (2023).

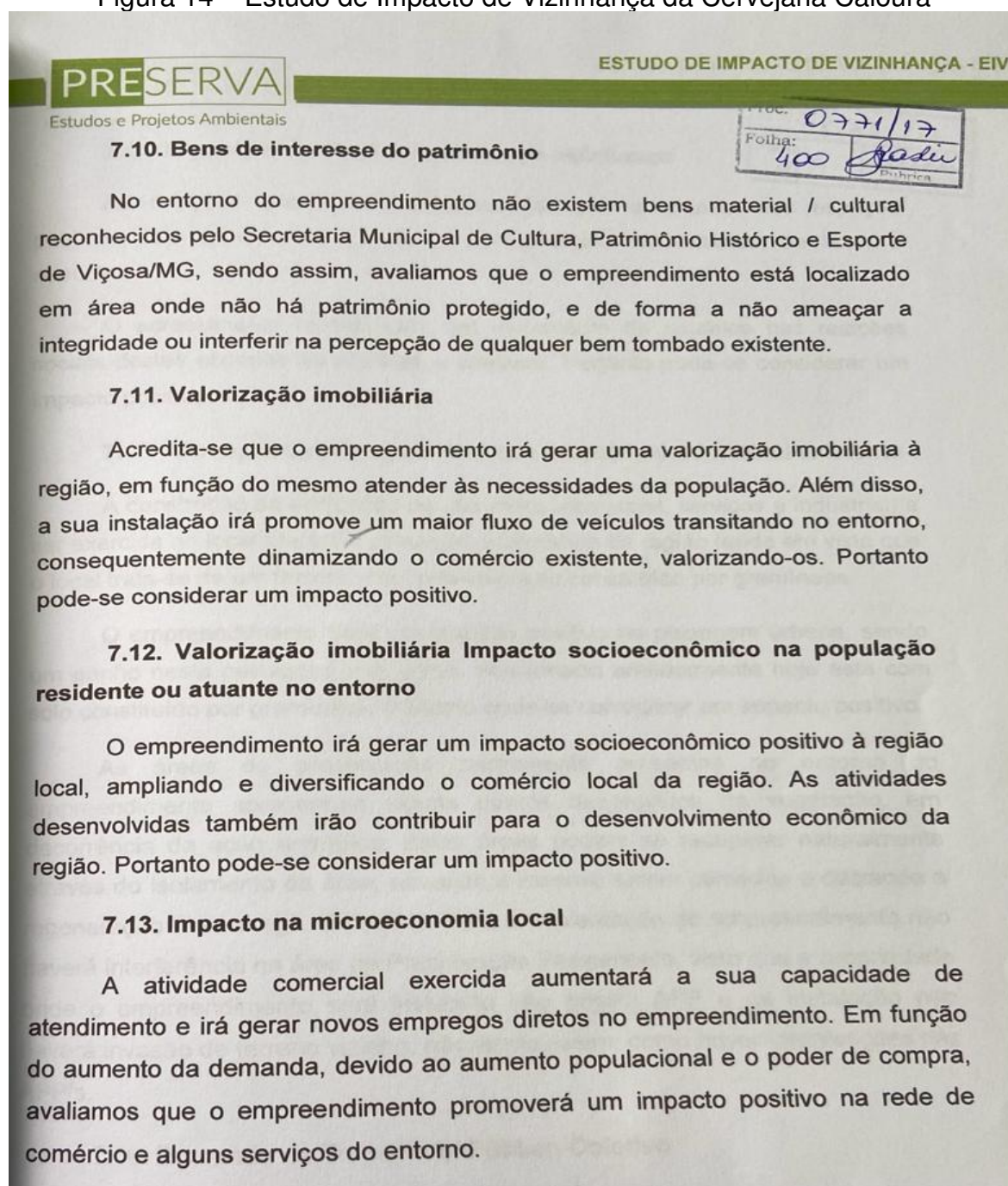
Ao consultar os documentos enviados ao GEOPLAM para pedido de licença de construção da Cervejaria Caloura, encontramos o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) elaborado em abril de 2020<sup>37</sup>. O empreendimento a ser instalado será destinado

<sup>36</sup> Durante a realização da pesquisa, identificou-se apenas a Igreja São Vicente de Paulo como o único equipamento comunitário ativo na região. É válido destacar que até a promulgação da Lei Municipal nº 1.898/2008, que incluiu essa área ao perímetro urbano, a região era considerada rural, com poucos moradores, o que explica a inexistência de equipamentos públicos.

<sup>37</sup> O Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado ao GEOPLAM foi concebido por uma equipe contratada pelo empreendimento em construção. Importa ressaltar que, durante esse processo, a demolição de uma Capela ocorreu para dar lugar à Cervejaria. É pertinente observar que este fato específico, a destruição da capela, não foi devidamente considerado ou abordado no EIV. Além disso, cabe destacar que há outros pontos viesados neste relatório, os quais podem ser visualizados na Figura 6.

a comércios, serviços e industrial; apresenta 150 vagas de estacionamento em um terreno com a área total de 11.618,34 m<sup>2</sup>, sendo a sua área construída equivalente a 5.983,50 m<sup>2</sup>. Nos itens 7.11, 7.12 e 7.13 do EIV trata a respeito da valorização imobiliária e os possíveis impactos locais gerados pelo empreendimento, conforme podemos observar na Figura 14, muitos dos impactos considerados como positivos são questionáveis.

Figura 14 – Estudo de Impacto de Vizinhança da Cervejaria Caloura



Fonte: Acervo GEOPLAM (2023).

Em relação ao aumento do fluxo de veículos no entorno, é importante destacar que o excesso de velocidade tem sido a principal causa de acidentes na avenida após o asfaltamento, o que torna o local perigoso para pedestres e ciclistas (vale ressaltar a ausência de ciclofaixa no prolongamento da via). Identificamos nas visitas ao local que os residentes não dispõem de equipamentos de serviços públicos ou comunitários, apresentam provimentos infraestruturais precários e baixa qualidade do espaço. Essa situação ocorre devido à ausência de um planejamento adequado para qualificar os espaços e promover uma melhor qualidade de vida urbana.

A região atualmente passa por uma transformação em seu padrão de uso e ocupação do solo, visando atrair diferentes tipologias de estabelecimentos e uma população de maior poder aquisitivo. No entanto, a produção do espaço revela-se de má qualidade, pois carece não apenas de equipamentos e serviços, mas também apresenta escassez de espaços destinados para áreas verdes, arborização e mobiliários urbanos. Para melhorar esse panorama, é válido investir na qualificação desses espaços, de forma que viabilize a interação social em ambientes comunitários. Além disso, é necessário implementar acostamentos e calçadas acessíveis, bem como melhorar o transporte público e instalar uma sinalização apropriada para garantir a segurança dos pedestres e ciclistas.

### **3.4 Considerações finais**

No contexto destas investigações, fica perceptível que algumas localidades se tornam mais valorizadas do que outras, atraindo assim, maiores investimentos e intensa especulação econômica. A breve discussão a respeito das práticas espaciais, em face das dinâmicas do mercado imobiliário, evidencia que o espraiamento pode ser entendido como um processo decorrente do impulsionamento da urbanização e da criação de novas áreas passíveis de recentes ciclos de expansão imobiliária, como também, influenciadas pela seletividade espacial que podem levar ao surgimento de novos loteamentos em áreas periurbanas ou de transição rural-urbana.

Em Viçosa, a partir do recorte analisado, foi possível notar que a expansão horizontal urbana para o sudeste do município foi impulsionada pela dinâmica imobiliária e parâmetros urbanísticos permissivos, resultando na descaracterização da paisagem rural. Apesar da insuficiente infraestrutura urbana presente na localidade,

constitui-se como uma das áreas mais valorizadas da cidade, em detrimento de outras já consolidadas.

Considerando tal cenário, podemos considerar que a região é altamente valorizada por agregar valores locacionais e simbólicos, sendo a proximidade em relação ao *campus* universitário visto como um grande diferencial. Além de permitir o acesso direto à UFV, o prolongamento da via apresenta acesso facilitado para o centro comercial da cidade e também para a BR 120, importante eixo viário do município. Assim, sua localização configura o grande diferencial que os empreendedores comercializam aos clientes da classe média alta de Viçosa, justificando o preço elevado do solo.

A produção do espaço na Nova P. H. Rolfs tem sido marcada pela transição rural-urbana, incorporação de novas áreas à urbanização, parcelamento de glebas, implantação de condomínios e comercialização de lotes. Destacamos que as breves discussões apontadas neste artigo são apenas o ponto de partida para uma pesquisa mais ampla sobre o espaço periurbano e os modelos de expansão horizontal. Essa discussão deve ser aprofundada e complementada por estudos morfológicos, sociais, econômicos e culturais, a fim de obter uma melhor compreensão da expansão física do tecido urbano e sua aplicação em políticas de planejamento.

## Referências

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 dez. 1979. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 23 set. 2023.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo, SP: Ática, 1995. 94 p.

MARIA, Ana Cristina de Souza. **A produção do espaço urbano da zona sul de Viçosa-MG**: empreendimentos horizontais na bacia do ribeirão São Bartolomeu. 2016. 123f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2016.

NASCIMENTO, E.; MATIAS, L. F. Expansão Urbana e Desigualdade Socioespacial: uma análise da cidade de Ponto Grossa (PR). **RA'EGA**, Curitiba, v. 23, p. 65-97, 2011.

PAULA, Karine de Almeida. O processo de verticalização na zona central da cidade de Viçosa-MG: uma análise a partir da expansão da Universidade Federal de Viçosa e do seu impacto na estruturação do espaço urbano. **GEOTEXTOS** (ONLINE), v. 15, p. 65, 2019.

CONAMA. Conselho Nacional do Meio Ambiente. **Resolução CONAMA nº 1, de 23 de janeiro de 1986**. Publicado no D.O.U de 17 de fevereiro de 1986. Disponível em: [https://conama.mma.gov.br/?option=com\\_sisconama&task=arquivo.download&id=745](https://conama.mma.gov.br/?option=com_sisconama&task=arquivo.download&id=745). Acesso em: 15 out. 2023.

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

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 1.420, de 21 de dezembro de 2000**. Institui a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2000/142/1420/lei-ordinaria-n-1420-2000-institui-a-lei-de-ocupacao-uso-do-solo-e-zoneamento-do-municipio-de-vicosa>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 1.469, de 20 de dezembro de 2001**. Institui o Parcelamento do Solo do Município de Viçosa e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2001/147/1469/lei-ordinaria-n-1469-2001-institui-o-parcelamento-do-solo-do-municipio-de-vicosa-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 457, de 08 de abril de 1985**. Fixa os limites territoriais das zonas urbanas do distrito do Município de Viçosa, conforme especifica. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/1985/46/457/lei-ordinaria-n-457-1985-fixa-os-limites-territoriais-das-zonas-urbanas-do-distrito-do-municipio-de-vicosa-conforme-especifica>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 1.898, de 21 de julho de 2008**. Inclui área no perímetro urbano de Viçosa. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2008/189/1898/lei-ordinaria-n-1898-2008-inclui-area-no-perimetro-urbano-de-vicosa>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 2272, de 14 de novembro de 2012**. Inclui área no perímetro urbano de Viçosa e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2012/227/2272/lei-ordinaria-n-2272-2012-inclui-area-no-perimetro-urbano-de-vicosa-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.

## CONCLUSÕES

Os três artigos que compõem a dissertação foram estruturados com foco em questões específicas, visando investigar o processo de expansão horizontal em direção às áreas periurbanas de Viçosa - Minas Gerais. Neste estudo, entende-se o espaço periurbano não apenas como um espaço geográfico de transição rural-urbana, socialmente construído e em constante evolução. Ao longo desta pesquisa, estabelecemos uma conexão entre a expansão horizontal da cidade e o processo de ocupação do espaço periurbano, evidenciado pela proliferação de parcelamentos de solo e implantação de condomínios fechados, sendo estas as principais manifestações do processo de periurbanização no vetor sudeste de Viçosa.

O primeiro artigo, intitulado “O processo de urbanização de Viçosa-MG” abordou a evolução do espaço construído, desde o início da consolidação da paisagem urbana até as recentes transformações territoriais. O segundo artigo, intitulado “A expansão urbana e o mercado de terras nas áreas periurbanas de Viçosa-MG”, explorou aspectos morfológicos, conceitos importantes e as ações dos agentes imobiliários, além das regulamentações urbanísticas vigentes na cidade. Por fim, o terceiro artigo, intitulado “O processo de implantação dos condomínios horizontais no vetor sudeste de Viçosa-MG”, – analisou a produção do espaço via parcelamentos de solo e se ateve ao estudo de caso de uma região com crescimento territorial marcado pela implantação de loteamentos voltados para as camadas de maior poder aquisitivo.

De acordo com Villaça (1998, p. 69)<sup>38</sup> “as direções preferenciais da expansão urbana são um assunto caro a geógrafos, urbanistas e empreendedores imobiliários”. Atualmente, a maior parte da população mundial vive nas cidades, com tendência de incremento da população urbana; por essa razão a preocupação com o espaço intraurbano é fundamental (SILVEIRA; RIBEIRO, 2010)<sup>39</sup>.

Distinguir os limites entre o urbano e rural tem se tornado cada vez mais desafiador devido ao crescimento das cidades, onde o espaço urbano e o rural frequentemente se mesclam. A legislação municipal, quando existente, estabelece

---

<sup>38</sup> VILLAÇA, F. J. M. O espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo, SP.: Studio Nobel Editora, 1998. 373p.

<sup>39</sup> SILVEIRA, J. A. R; e RIBEIRO, E. L. Cidade e história, caminhos e aspirações: qual a cidade que queremos?. São Paulo: Portal Vitruvius, Revista Minha Cidade, 2010. <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/10.114/3389>

esses limites por meio da Lei do Perímetro Urbano, que é constantemente adaptada para atender às necessidades e interesses dos agentes envolvidos na produção do espaço. Nessa perspectiva, as áreas de transição rural-urbana se tornam cenários complexos onde uma variedade de interesses e processos se desenrolam, portanto, destaca-se a importância de caracterizá-las para subsidiar o planejamento e a gestão das áreas periurbanas.

Com relação ao recorte espacial, o trabalho realizou uma análise a partir do processo de conversão da terra rural em urbana, vivenciado no vetor sudeste de Viçosa, região conhecida como Nova P. H. Rolfs, que é marcada pelo recente ciclo de expansão e valorização imobiliária. No contexto abordado na pesquisa, observou-se que o avanço do setor imobiliário alterou a morfologia desta área, especialmente entre os anos 2007 e 2023, período em que foram implantados empreendimentos com tipologias diferentes das estabelecidas nas décadas anteriores, destinados às famílias de classe média e classe média alta.

O recorte temporal adotado (2007 - 2023) apresentou-se compatível à análise dos processos de produção e apropriação do espaço no vetor sudeste de Viçosa, por concentrar eventos que promoveram mudanças nessa área periurbana. Essas mudanças incluíram a ampliação do perímetro urbano do município que abrangeu a área de estudo, a implementação de parâmetros urbanísticos permissivos ao adensamento construtivo, a inauguração do Laticínio Escola próximo à região e o asfaltamento da avenida Nova P. H. Rolfs. Este último apresenta grande destaque como agente promotor da formação do espaço construído e influenciou diretamente na implantação de condomínios horizontais fechados na área. Vale ressaltar que, o crescimento observado nesse período foi impulsionado pelos investimentos públicos em infraestrutura urbana, especialmente na rede viária.

Ademais, é válido ressaltar que o recorte temporal inclui o período do lançamento do Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI) pelo Governo Federal em 2007. O programa ampliou o número de cursos e vagas na Universidade Federal de Viçosa, e esse crescimento institucional não ocorreu de forma isolada. Atrelada à chegada de um grande contingente de estudantes, ocorreu a admissão de novos docentes e de técnicos, assim, a evolução da UFV se fez sentir ainda mais nas dinâmicas da cidade. De modo geral, a análise do processo de urbanização de Viçosa apontou que o dinamismo da Universidade promoveu um crescimento demográfico nas últimas décadas, o que

acarretou em repercussões no processo de ocupação e de expansão da malha urbana municipal.

As discussões apresentadas neste trabalho explicitaram que há uma relação direta entre a UFV e o processo de urbanização da cidade, sendo possível constatar as relações entre os períodos que os programas de reestruturação e expansão da universidade impulsionaram o setor imobiliário, a verticalização, o inflacionamento nos preços dos imóveis nas regiões centrais, como também, levaram à dinamização e especulação em áreas periurbanas. Assim, o que acontece na UFV repercute na cidade, na sua economia, nas demandas por moradia, por alimento, por lazer e por saúde. Portanto, conclui-se a importância de estreitar as relações entre a Prefeitura Municipal de Viçosa e a Instituição de Ensino de Federal, para discutir assuntos de interesse comum, tais como as formas de planejar e absorver o impacto da criação de cursos e a ampliação de vagas na instituição.

É importante destacar que a produção do espaço é resultado da ação de diversos agentes sociais, cujas ações podem se sobrepor ou se complementar; em outras palavras, há interseções decorrentes das relações entre os diversos atores envolvidos na produção do espaço, que podem ser identificadas ao analisar os mecanismos de planejamento e gestão urbana. Além disso, as ações desses grupos podem levar a mudanças nas estruturas espaciais, como é o caso da expansão urbana e do mercado de terras nas áreas periurbanas de Viçosa, que podem ser vistos como o produto das atuações realizadas em áreas específicas do território, revelando frequentemente a ação dos agentes imobiliários frente a sua lógica mercadológica.

Considerando tal cenário, ficou perceptível que algumas localidades se tornaram mais valorizadas do que outras, atraindo assim, maiores investimentos e intensa especulação econômica. Em Viçosa, a partir do recorte analisado, foi possível notar que a expansão horizontal urbana para o sudeste do município foi impulsionada pela dinâmica imobiliária, ampliação do perímetro urbano e implementação de parâmetros urbanísticos permissivos, resultando na descaracterização da paisagem rural.

A produção do espaço na Nova P. H. Rolfs tem sido marcada pela transição rural-urbana, incorporação de novas áreas à urbanização, parcelamento de glebas, implantação de condomínios e comercialização de lotes. Apesar da insuficiente infraestrutura urbana presente na localidade, constitui-se como uma das áreas mais valorizadas da cidade, em detrimento de outras já consolidadas. Nesse contexto,

podemos considerar que a região é altamente valorizada por agregar valores locais e simbólicos, sendo a proximidade em relação ao campus universitário visto como um grande diferencial. Além de permitir o acesso direto à UFV, o prolongamento da via apresenta acesso facilitado para o centro comercial da cidade e também para a BR 120, importante eixo viário do município. Assim, sua localização configura o grande diferencial que os empreendedores comercializam aos clientes da classe média alta de Viçosa, justificando o preço elevado do solo.

A pesquisa identificou pontos de análise importantes no entendimento da expansão horizontal em direção ao vetor sudeste de Viçosa, que levantaram questões acerca do planejamento urbano praticado e as condições da gestão territorial. Nesse sentido, é importante discutir o impacto do espraiamento, apontar as problemáticas envolvidas nas atividades imobiliárias, ressaltar a necessidade de um processo efetivo de condução do crescimento urbano e fomentar as políticas mais adequadas para a ocupação do território.

Em suma, destacamos que os breves resultados aqui apresentados prestam-se ao início de uma discussão e servem como ponto de partida para uma pesquisa mais ampla sobre o processo de expansão horizontal em direção às áreas periurbanas de Viçosa. É importante ressaltar que as questões apontadas neste estudo estão longe de serem esgotadas e requerem análises mais aprofundadas por meio de estudos configuracionais, espaciais, sociais, econômicos e culturais. Essas análises são importantes para obter uma melhor compreensão do espaço e aplicá-lo de forma efetiva no planejamento urbano do município.

A respeito dos impactos da expansão horizontal na recente produção do espaço no vetor sudeste de Viçosa, vale observar que, levando em consideração que as transformações territoriais se acentuaram nos últimos anos, ainda não dispomos de dados concretos para mensurar e comprovar tais impactos. Entretanto, a tendência é que a área se torne progressivamente mais impactante no futuro, especialmente no que concerne a via arterial do município. Essa influência não se limita apenas à própria área e o restante da cidade, mas também afeta diretamente o tráfego dentro do campus da Universidade Federal de Viçosa. Os impactos no trânsito, embora não possam ser medidos no momento devido ao processo contínuo de loteamentos na Nova PH Rolfs, constituem um tópico que poderá ser aprofundado em futuras pesquisas.

## ANEXOS

Figura 1 – Vista aérea da área analisada, em 26 de fevereiro de 2023



Fonte: imagem aérea realizada pela Agrisense Engenharia (2023)



Figura 4 – A reportagem publicada no jornal local Folha da Mata aborda os planos de ocupação da Nova P. H. Rolfs, destacando que a urbanização da região poderá resultar em um elevado crescimento demográfico

## Como será a nova P. H. Rolfs?

A Lei 2.272/2012, aprovada pela Câmara de Vereadores de Viçosa em setembro de 2012 e sancionada pelo então prefeito Celso Francisco Sari, em novembro do mesmo ano, incluiu no perímetro urbano do município a área que divide inúmeras propriedades da Universidade Federal de Viçosa, compreendendo toda a área do Sítio Criciúma e todo o seu entorno. A aprovação da referida lei 2.272, apresentada à Câmara pelos vereadores Marcos Arlindo Pereira e Antônio Elias, da legislatura 2009/2012, possibilitou a urbanização da região, que com a ligação asfáltica e fácil acesso ao campus da UFV, à cidade e à BR-120, poderá alcançar elevado grau de crescimento demográfico já nessa década. A extensão do perímetro urbano para aquela região veio ao encontro dos primeiros investimentos ali realizados, com destaque para o surgimento dos primeiros condomínios residenciais. E o caminho que corta toda a área, desde a UFV até a BR-120, então conhecido como "Estrada dos Cristais", foi batizado oficialmente de nova P. H. Rolfs, dando ideia de continuação da avenida que liga a cidade ao campus da UFV.

**O QUE DETERMINA A LEI?**

Pelo que determina a Lei 2.272/2012, a nova avenida P. H. Rolfs tem tudo para se tornar uma avenida de elevado padrão, se o Executivo Municipal cuidar para que a referida lei seja cumprida, ao invés de seguir a praxe de negligência e avacalhação que impera até hoje. **A seguir, a reprodução dos artigos e parágrafos que dão as**



**diretrizes para a construção da nova P. H. Rolfs e sua ocupação urbana.**

Artigo 2º: A área non edificandi ao longo de cada margem da Avenida P. H. Rolfs, a partir do término da Universidade Federal de Viçosa, até o entroncamento com a BR-120, fica estabelecida em 12 metros a contar do eixo da pista, observadas as diretrizes estipuladas nos parágrafos seguintes:

**parágrafo 1º** - a construção da avenida a partir do término da UFV até o entroncamento com a BR-120, seguindo a extensão da Av. P. H. Rolfs, observará as seguintes diretrizes: I - Pista de rolamento medindo 5,20m de cada lado; II - Canteiro central medindo 1,80 metro; III - Passeios centrais medindo 3 metros; **Parágrafo 2º** O parcelamento do solo, por meio de desmembramento ou loteamento, ao longo da avenida a partir do término da UFV até o entroncamento com a BR-120, se-

guindo a extensão da Av. P. H. Rolfs, além de atender as diretrizes determinadas na Lei Federal nº 6766/79 e nas leis municipais nºs. 1420/2000 e 1469/2001 deverá obrigatoriamente, conter a infraestrutura básica constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento e tratamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar;

**Parágrafo 3º** Os custos com a execução da infraestrutura para o parcelamento do solo serão de responsabilidade do proprietário do imóvel.

**Artigo 3º:** O parcelamento do solo, por meio de desmembramento ou loteamento, localizado no entorno (vias secundárias) da avenida a partir do término da UFV até o entroncamento com a BR-120, seguindo da Av. P. H. Rolfs fica condicionado às exigências das normas estabelecidas na lei Fed-

ral nº 6.766/79 e nas leis municipais 1.420/2000 e 1.469/2001.

**Artigo 4º:** O Parcelamento do solo por meio de loteamento localizado na avenida do término da UFV até o entroncamento com a BR-120, seguindo a extensão da Av. P. H. Rolfs, bem como no seu entorno (vias secundárias), deverá ter área total do empreendimento igual ou superior a 6 hectares.

**Artigo 5º:** O trecho a partir do término da UFV até o entroncamento com a BR-120, fica caracterizado como extensão da Avenida P. H. Rolfs, como o mesmo zoneamento da Avenida atual, e o entorno fica caracterizado como ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR3), prevista na Lei 1.420/2000.

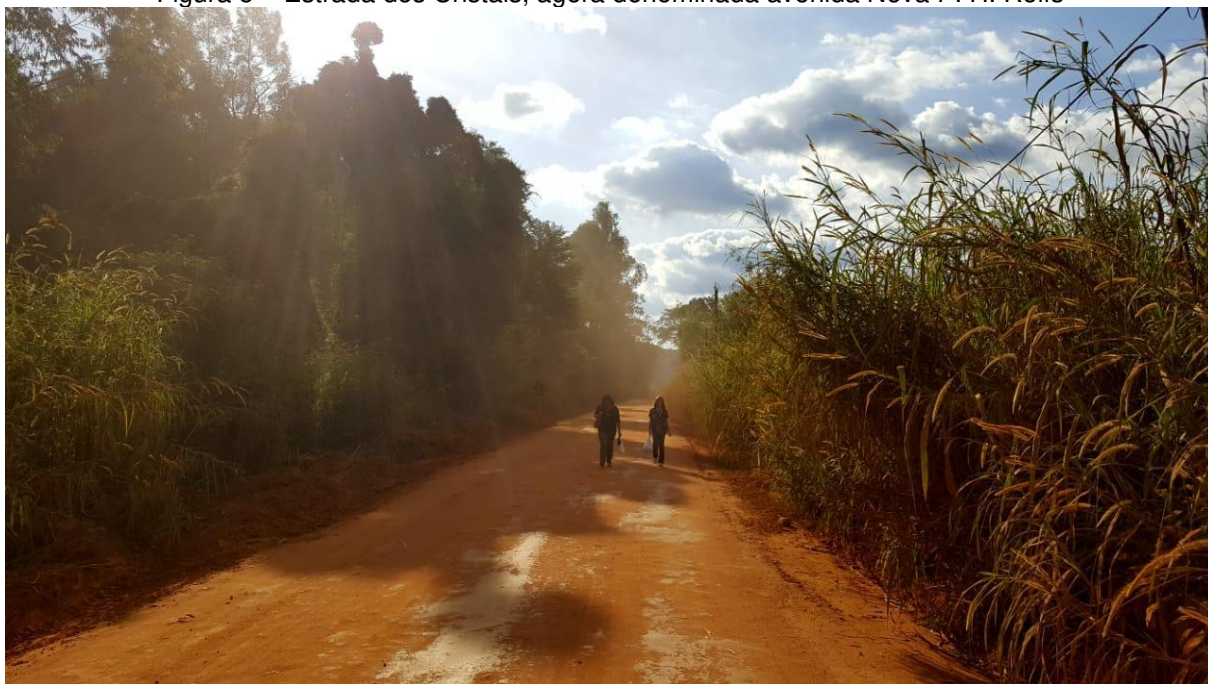
**Artigo 6º:** Esta lei entre em vigor na data de sua publicação (14/11/2012), revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei 1.898/2008 e Lei 2.042/2000.

Fonte: Blog Viçosa Cidade Aberta, 11 jun. 2015.

Disponível em: <https://vicosacidadeaberta.blogspot.com/2015/06/nova-phrolfs-nos-cristais.html>.

Acesso em: 23 nov. 2023.

Figura 5 – Estrada dos Cristais, agora denominada avenida Nova P. H. Rolfs



Fonte: acervo pessoal Liz Valente (2020)

Figura 6 – Obra de alargamento da Estrada dos Cristais, ao fundo é possível visualizar o Laticínio Escola - Produtos Viçosa



Fonte: acervo pessoal Liz Valente (2020)

Figura 7 – Obra de alargamento da Estrada dos Cristais



Fonte: acervo pessoal Liz Valente (2020)

Figura 8 – Obra de alargamento da Estrada dos Cristais



Fonte: acervo pessoal Liz Valente (2020)

Figura 9 – Obra de pavimentação da Estrada dos Cristais



Fonte: acervo pessoal Liz Valente (2020)

Figura 10 – Obra de pavimentação da Estrada dos Cristais



Fonte: acervo pessoal Liz Valente (2020)

Figura 11 – Asfalto da Estrada dos Cristais



Fonte: acervo pessoal Liz Valente (2020)

Figura 12 – Vista de dentro do Condomínio Residencial Valle Verde



Fonte: acervo pessoal da autora (23 de setembro de 2022)

Figura 13 – Vista do Condomínio Solar Bonsucesso



Fonte: acervo pessoal da autora (26 de setembro de 2022)

Figura 14 – Obra de calçamento da Estrada dos Cristais



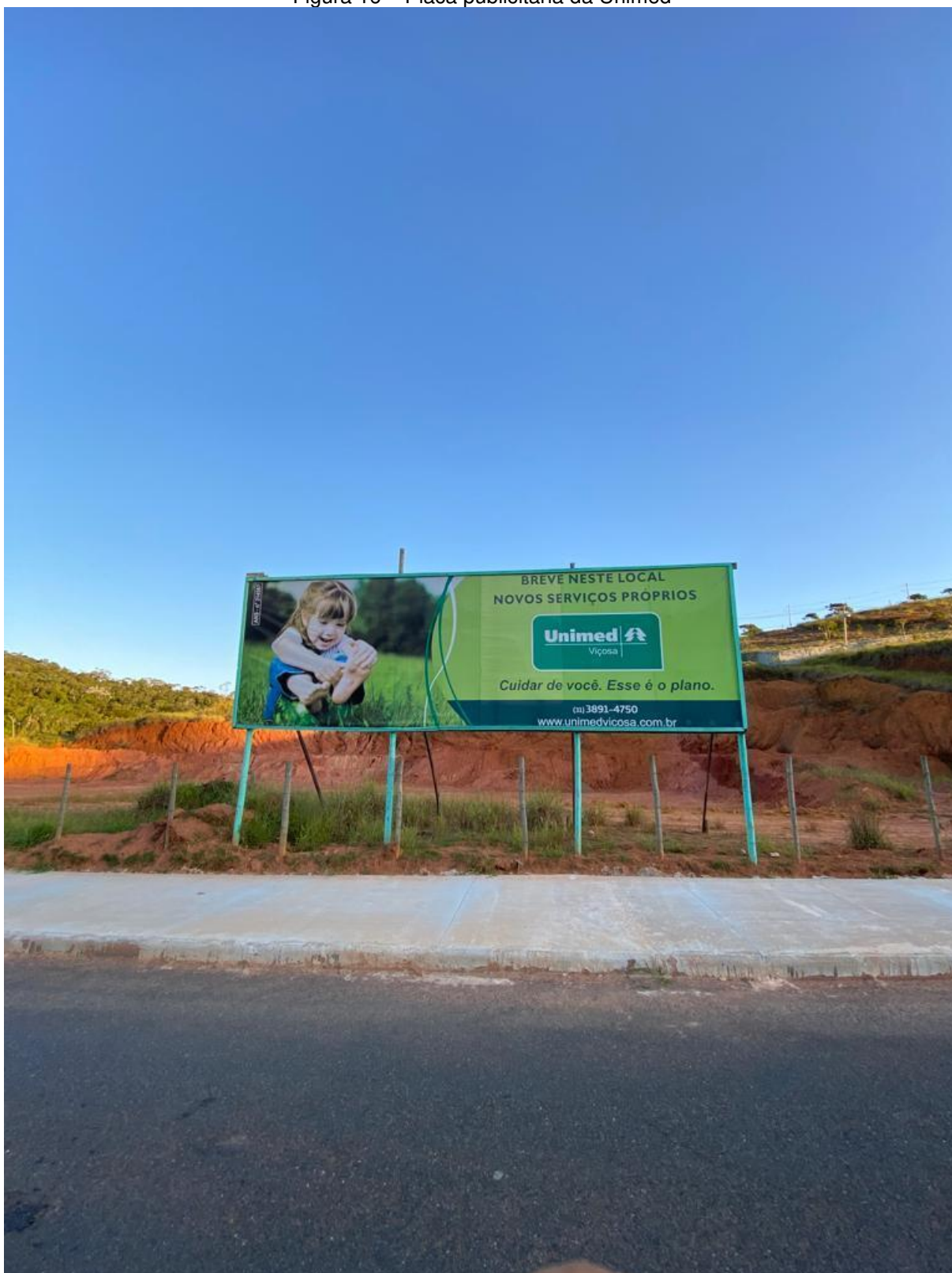
Fonte: acervo pessoal Liz Valente (31 de maio de 2023)

Figura 15 – Obra de calçamento da Estrada dos Cristais



Fonte: acervo pessoal Liz Valente (01 de junho de 2023)

Figura 16 – Placa publicitária da Unimed



Fonte: acervo pessoal da autora (11 de junho de 2023)

Figura 17 – Estação de tratamento de efluente



Fonte: acervo pessoal da autora (11 de junho de 2023)

Figura 18 – Desassoreamento de lago



Fonte: acervo pessoal da autora (11 de junho de 2023)