

## **PARTICULARIDADES DA EXPANSÃO URBANA DE VIÇOSA, MG: uma cidade universitária**

Gustavo Oliveira Costa

Universidade Federal de Viçosa | Departamento de Arquitetura e Urbanismo  
gustavo.o.costa@ufv.br

Teresa Cristina de Almeida Faria

Universidade Federal de Viçosa | Departamento de Arquitetura e Urbanismo  
teresa.faria@ufv.br

Marina Cecília Cordeiro de Faria

Universidade Federal de Viçosa | Departamento de Arquitetura e Urbanismo  
marina.faria@ufv.br

**RESUMO:** Cidade do interior de Minas Gerais que se destaca na região devido a sua dinâmica universitária, Viçosa vem apresentando um acelerado processo de crescimento urbano devido, sobretudo, à expansão da Universidade Federal de Viçosa, por meio do programa Reuni, bem como ao surgimento de novas instituições particulares de ensino superior. As novas demandas têm impactado o mercado habitacional da cidade e provocado mudanças na legislação urbanística e na paisagem urbana. Este artigo busca apresentar os resultados alcançados ao longo do projeto de pesquisa iniciado em 2011 e em andamento, cujo objetivo é compreender as particularidades presentes no processo de produção e crescimento do espaço urbano de Viçosa e analisar as transformações que estão ocorrendo na configuração das áreas de expansão urbana da cidade.

**PALAVRAS-CHAVE:** Dinâmica universitária; Expansão urbana; Configuração espacial.

### **1. INTRODUÇÃO**

Viçosa, cidade inserida na Zona da Mata mineira, se destaca em sua região, principalmente devido a sua dinâmica universitária, que a confere certa singularidade espacial. Além da Universidade Federal de Viçosa, mais duas Universidades privadas estão inseridas no município, bem como um grande número de cursos preparatórios para o vestibular. Por isso, a organização e a produção do espaço se dão, principalmente, pela ação de agentes que se servem da atividade universitária para a sua reprodução, especialmente aqueles ligados ao setor

imobiliário ao levarem em conta a demanda dos estudantes e profissionais universitários por moradia.

Em Viçosa, onde o processo de urbanização vem se confirmando desde a década de 70, com o aumento da população urbana, que de 17.000 habitantes, passou a 35.679 habitantes, em 1980, chegando a 59.896 habitantes em 2001, o Censo (IBGE) 2010 computou uma população urbana de 72.2444 habitantes, demonstrando o acelerado processo de crescimento demográfico que a cidade continua apresentando, principalmente em função da consolidação de universidades particulares e da ampliação da Universidade Federal de Viçosa, através do programa REUNI. Foram geradas novas demandas que têm impactado o mercado habitacional da cidade e provocado mudanças na legislação urbanística e na morfologia urbana.

Assim, este trabalho objetiva compreender as particularidades presentes no processo de produção e crescimento do espaço urbano de Viçosa e analisar as transformações que estão ocorrendo na configuração das áreas de expansão urbana da cidade, tendo como recorte espacial os bairros que apresentam mais investimentos imobiliários.

## **2. FORMAÇÃO DA CIDADE UNIVERSITÁRIA DE VIÇOSA**

Como grande parte das cidades do interior de Minas Gerais (figura 01), Viçosa teve o processo de formação do seu espaço urbano vinculado à história do esgotamento da exploração do ouro e a decorrente formação de pequenos povoados em torno de igrejas. Viçosa prosseguiu seu desenvolvimento no modelo colonial até meados do século XIX e com a expansão da atividade cafeeira na Zona da Mata mineira ocorreu uma rápida transformação da cidade, que levou à uma maior dinamização da vida urbana. Assim, no início do século XX, ocorreram transformações urbanas de caráter moderno, sanitarista, inspirado em planos como o de Belo Horizonte e Rio de Janeiro.

**Figura 01:** Localização do município de Viçosa, MG



Fonte: Wikipédia

Segundo Ribeiro Filho (1997), um fator determinante da formação do espaço urbano de Viçosa foi a implantação da estrada de ferro, que atuou como eixo norteador do desenvolvimento da cidade. Porém, foi partir da implantação da Universidade Federal de Viçosa, na década de 20 – antiga ESAV, Escola Superior de Agricultura e Veterinária - que a cidade mais sofreu transformações em seu espaço urbano.

A Escola Superior de Agricultura e Veterinária foi um marco na história da cidade de Viçosa, mas no momento de sua criação os impactos diretos não se fizeram sentir. Levariam mais algumas décadas para que a população viçosense sentisse os reais impactos da instituição, justamente pelo formato em que foi concebida. (CARVALHO, 2014, p. 67)

A ESAV teve influência direta dos *land grant colleges*, escolas superiores agrícolas norte americanas, por isso foi construída no modelo de campus. Sua localização, na época, era afastada do núcleo urbano devido sobretudo à necessidade de grandes extensões de terra para as experimentações e práticas agrícolas, como mostra a figura 02. Além disso, pretendia-se uma dependência mínima da Escola em relação à cidade de Viçosa, por isso o projeto envolvia alojamentos, refeitórios, área de esporte e lazer, restringindo o contato dos estudantes com os viçosenses.

**Figura 02:** Vista parcial da ESAV na década de 1920



**Fonte:** Acervo da UFV

Já com o nome de Universidade Rural de Minas Gerais (UREMG), entre as décadas de quarenta e sessenta são criados novos cursos que garantiram a Viçosa um crescente número de habitantes. A modernização das técnicas de trabalho no campo e o crescimento da economia urbana também foram responsáveis pela migração de várias pessoas para a cidade. Assim, a cidade foi se expandindo e o centro foi se aproximando da Universidade.

Na década de 70, com sua federalização, a Universidade Federal de Viçosa, agiu como impulsionadora de um acelerado processo de urbanização na cidade. A UFV, que já centralizava as atividades urbanas em Viçosa, inseriu no espaço urbano novas demandas por serviços. Foram criados novos cursos e novas vagas, porém como as moradias eram insuficientes, professores e estudantes foram procurar outros locais para morar fora dos limites do *campus*, na cidade, impulsionando o mercado imobiliário local e o processo de verticalização na área central, principalmente nas proximidades da Universidade (figura 03) Segundo Honório (2012), esse foi o ponto inicial da consolidação de Viçosa como cidade universitária.

**Figura 03:** Processo de verticalização da área central de Viçosa



Fonte: Skyscrapercity

### 3. O PAPEL DO ENSINO SUPERIOR NA EVOLUÇÃO URBANA DE VIÇOSA

Ao longo do tempo, impulsionado pela UFV, o mercado imobiliário na cidade se tornou bastante dinâmico. Como afirma Queiroz (2012), é inquestionável o fato de que o setor imobiliário é o que mais se beneficia com a presença dos estudantes nas cidades universitárias. Os agentes do setor imobiliário tiram grandes proveitos do fato de que nessas cidades abriga-se uma população expressiva de jovens que ainda são dependentes da renda dos pais e disso, reforçando a condição da produção do espaço urbano como mercadoria.

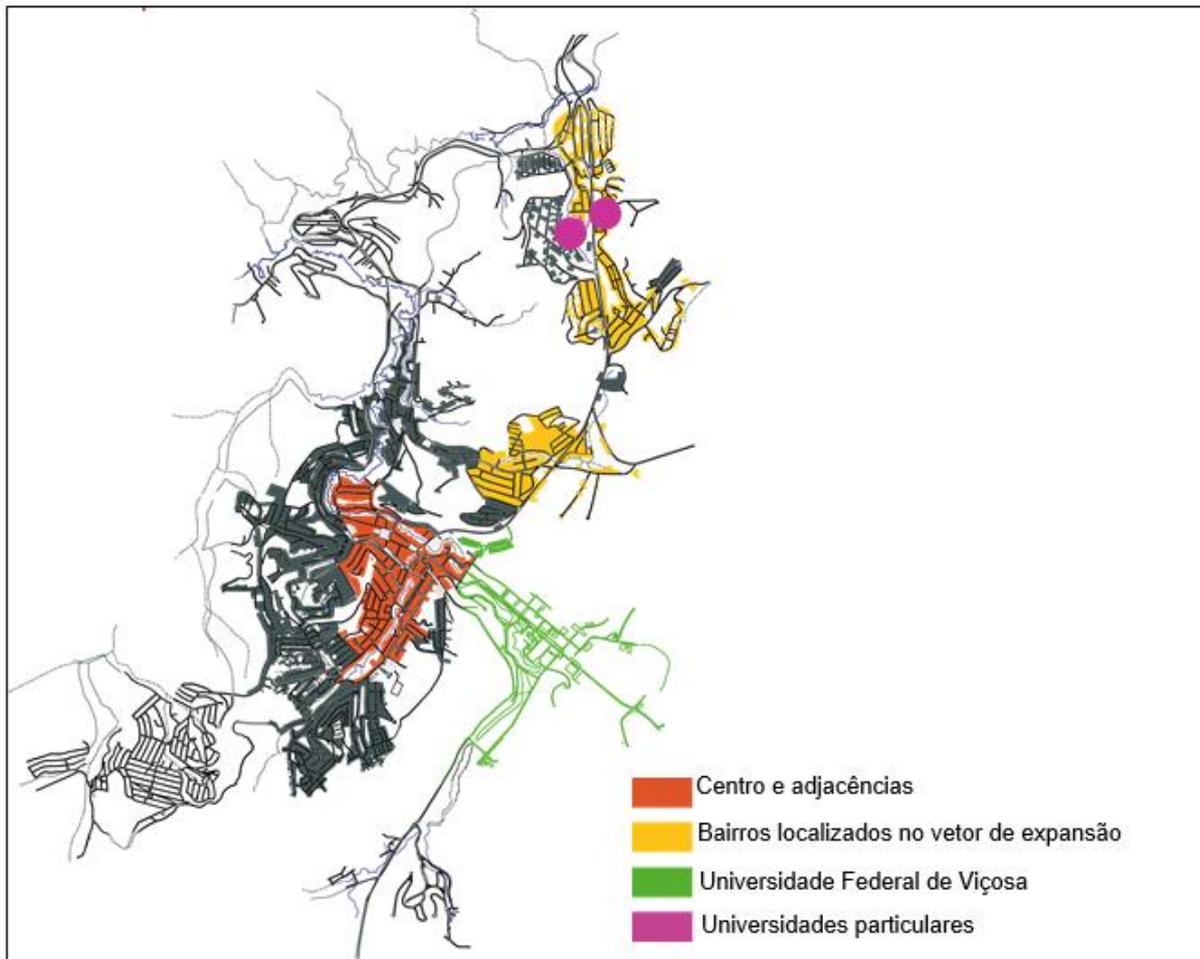
Na última década, a consolidação de Viçosa enquanto cidade universitária fez com que a cidade recebesse novos investimentos nessa área, causando grande euforia no setor da construção civil. Chegou em Viçosa o ensino superior privado através de iniciativa de empreendedores locais, que visavam atingir públicos não contemplados pelas vagas da UFV. Sendo assim, entre 2001 e 2005, foram inauguradas três instituições de ensino superior privadas. Atualmente, o ensino superior privado do município é representado por duas instituições, a FDV e a UNIVIÇOSA, uma vez que essa última se fundiu com a ESAV no ano de 2012. Juntas elas oferecem 2084 vagas anualmente, ainda que nem todas são preenchidas, e que nem todos estudantes morem em Viçosa, já que muitos são de cidades vizinhas e vão e voltam para a aula diariamente.

Além disso, o Governo Federal com o intuito de ampliar o acesso da população ao ensino superior criou o Fundo de Financiamento Estudantil, FIES, o Programa Universidade Para Todos, ProUni, e considerando o investimento em políticas de expansão universitária, universitária, através do Decreto 6.096 de 2007, criou o REUNI - Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais. Esse último não só implicou a reestruturação interna das Universidades e o aumento dos seus cursos e de suas vagas, mas também na criação de novos *campi* em cidades no interior do país, procurando descentralizar a oferta de vagas no ensino superior público, antes reservadas sobretudo aos grandes centros urbanos.

Na UFV, de acordo com as informações disponíveis pelo site da universidade, o REUNI viabilizou, no campus de Viçosa, a criação de novos cursos de graduação e a ampliação de vagas em outros já existentes, além de fortalecer a pós-graduação. Em 2007, a universidade oferecia 1.935 vagas iniciais no concurso vestibular, distribuídas em 38 cursos de graduação. O projeto de expansão da UFV para o campus de Viçosa, elaborado naquele ano, propunha que fossem criados os cursos de graduação em Ciências Sociais, Enfermagem e Medicina, além de turmas específicas no período noturno das licenciaturas em Ciências Biológicas, Física, Matemática e Química, bem como incluir no curso de Letras a habilitação em Espanhol, o que acrescentaria em 2009, ano da implementação do programa, mais 430 vagas iniciais, de modo que até ano de 2012 eram previstas mais 1380 pessoas, que se somariam ao quadro de estudantes. Além disso, novos docentes e servidores técnicos-administrativos seriam contratados, o que além da própria Universidade, impacta também a cidade.

Somaram-se à população de Viçosa novos estudantes, professores e funcionários, fazendo com que especialmente o centro e seus bairros adjacentes além do conjunto dos bairros localizados no eixo de expansão da cidade (figura 04) experimentassem transformações na dinâmica das atividades imobiliárias.

**Figura 04:** Regiões de estudo e localização das universidades



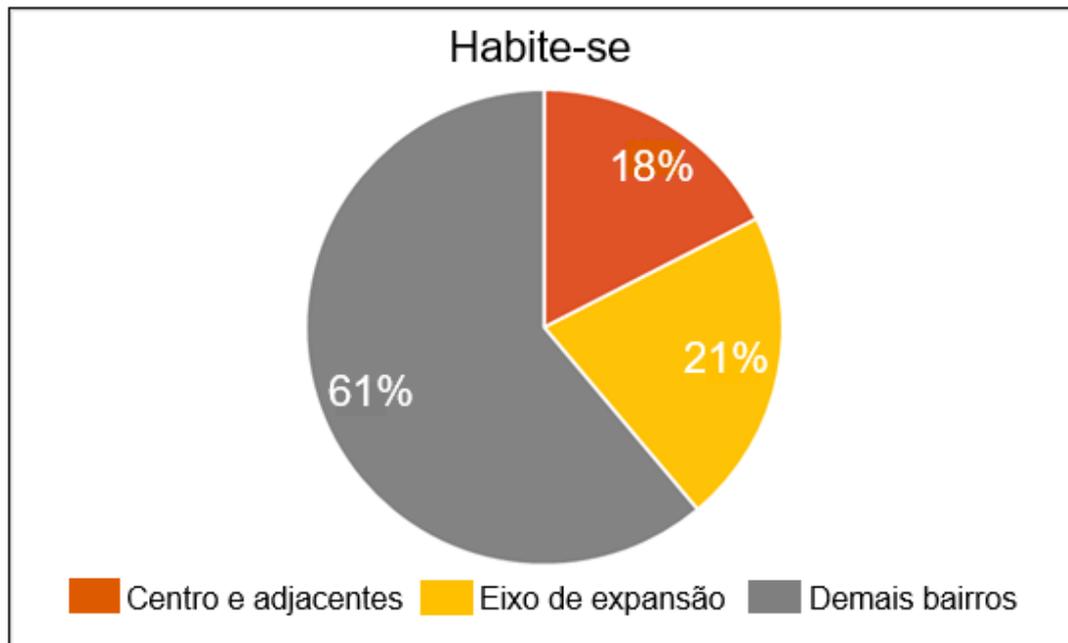
Fonte: Elaborado pelo autor

O levantamento no IPLAM do número de emissões de Habite-se, documento que atesta que o imóvel foi construído seguindo as exigências estabelecidas pela prefeitura para a aprovação de projetos, possibilitou entender a expressividade da atividade imobiliária nessas áreas no período de discussão, implantação e vigência do REUNI, ou seja, a faixa de tempo que se estende de 2007 a 2013.

Como sugere a figura 05, de todos os documentos emitidos no município entre 2007 e 2013, 39% dizem respeito a imóveis localizados no centro ou nos bairros localizados no vetor de expansão da cidade, demonstrando ser bastante dinâmica essa área do ponto de vista imobiliário, especialmente quando se leva em conta que ela só compreende 7 dos 58 bairros da cidade.

Em se tratando da dinâmica imobiliária dos bairros, aqueles localizados no vetor de expansão se destacaram como os mais expressivos, somando 21% do total dos Habite-se emitidos nesse período. Os Habite-se emitidos para o Centro, somado ao emitidos para seus bairros contíguos, correspondem 18% do total.

**Figura 05:** Número de Habite-se emitidos no período de 2007 a 2013



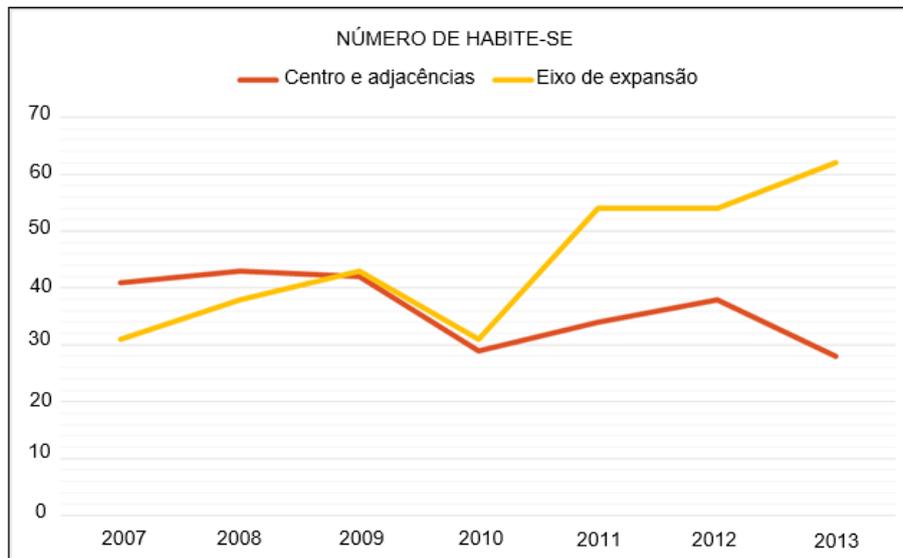
**Fonte:** Elaborado pelo autor conforme dados do IPLAM

Já naturalmente valorizado pela maior concentração de equipamentos e serviços urbanos como bancos, restaurantes e comércio, o Centro é o bairro mais procurado por estudantes para morar devido a sua proximidade com o campus da Universidade Federal de Viçosa. Isso, somado à maior permissividade da legislação urbanística dessa parte da cidade, atrai o interesse dos empreendedores imobiliários para a construção de edifícios que atendam a demanda por moradia nessa região da cidade.

Porém, o progressivo adensamento e a supervalorização do solo urbano no Centro e a consolidação dos seus bairros adjacentes refletem na queda da qualidade de vida e no aumento do preço dos imóveis, o que intensifica o processo de expansão horizontal da cidade em direção às áreas mais distantes, atendendo aos interesses de parte da população que é atraída por preços mais baixos dos imóveis, ou por regiões mais tranquilas. Desse modo, nos últimos anos, atraídas por essa crescente demanda e pelo preço do solo mais baixo, as construtoras também têm investido em áreas mais periféricas da cidade, sobretudo as localizadas no vetor de crescimento desejado para a cidade.

Como vemos na figura 06, os bairros localizados no vetor de expansão da cidade passaram a ganhar notoriedade depois de 2011, especialmente por serem próximos das universidades UNIVIÇOSA e ESUV, que em maio de 2012 anunciaram sua união, decisão que pode ter tido influência nas atividades imobiliárias da época, refletindo a antecipação dos promotores imobiliários sobre uma possível atração de novos estudantes e prováveis novos moradores da cidade que essa união que poderia ocasionar.

**Figura 06:** Comparação entre o número de Habite-se emitidos ao longo dos anos para a região central e o eixo de expansão



**Fonte:** Elaborado pelo autor conforme dados do IPLAM

#### 4. RELAÇÃO ENTRE AS NORMATIVAS URBANÍSTICAS E A CONFIGURAÇÃO URBANA

Até o ano de 2000, a legislação urbanística existente em Viçosa restringia-se aos Códigos de Obras de 1956, que vigorou até 1979 e o de 1979, que vigorou até 2000. Essas normas caracterizam-se pela permissividade com relação à verticalização, sendo no primeiro, o gabarito máximo permitido de 8 (oito) pavimentos e, no segundo, 15 (quinze) pavimentos, ambos para zona central.

A partir do ano de 2000, Viçosa passa por nova estrutura normativa legal com o estabelecimento do Plano Diretor (PDV) e da Lei nº 1420/2000- Lei de Uso e Ocupação do Solo. A Lei nº 1420/2000 propôs a divisão da cidade em zonas com características urbanísticas distintas e estipulou parâmetros urbanísticos específicos para cada uma dessas zonas, sendo assim, diversa do Código de Obras, que oferecia parâmetros para todo o espaço intra-urbano.

A legislação do ano de 2000, que é parte de uma nova estrutura normativa legal para cidade, procurou ordenar o uso e a ocupação de seu solo. Entretanto, foi totalmente modificada devido, principalmente, a pressões dos empresários da construção civil e dos proprietários imobiliários. A maioria das disposições, como a necessidade de afastamentos mínimos e redução do gabarito, que restringiam a possibilidade de seus lucros, foi revogada.

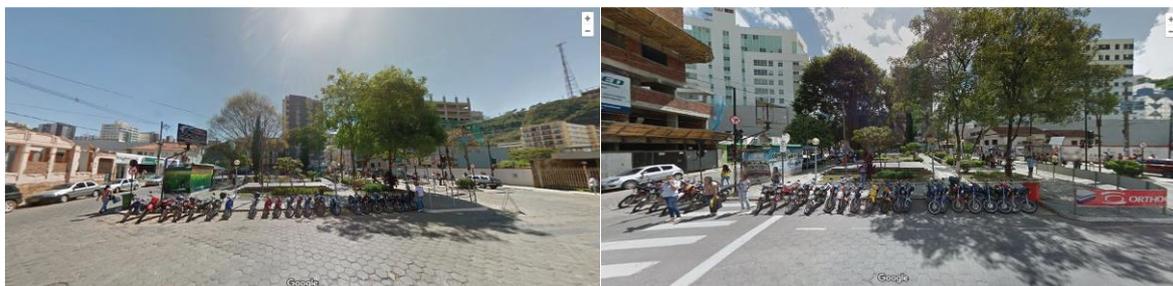
Assim, conforme Faria e Faria (2014), no dia 25 de setembro de 2002, com a Lei nº 1506, há a primeira mudança com a suspensão do afastamento frontal das edificações. A segunda modificação decorre-se de 21 de junho de 2005 com a Lei nº 1663, com a permissividade da

construção de até 3 (três) pavimentos de subsolo, desde que sejam utilizados somente para estacionamento, depósito e/ou lazer, não sendo os pavimentos do subsolo unidades autônomas. Em 29 de junho 2006, há outra alteração com a Lei nº 1752, que abole a necessidade dos afastamentos laterais e de fundos, antes obrigatórios. Entretanto, cerca de um mês após a mudança, nova alteração é promulgada a partir da Lei nº 1766, de 05 de setembro de 2006, que passa a exigir, em pelo menos uma das confrontações da edificação, um afastamento mínimo de 1,50m. A Lei nº 1752/2006 modificou também o gabarito da Zona Residencial-1, que passou de 5 (cinco) para 7(sete) pavimentos. Em 16 de maio de 2011, foi aprovada a Lei nº 2136 e impede, na Zona Central, a utilização do subsolo como garagem, mas que permite a construção de mais 2 (dois) pavimentos na edificação, desde que sejam destinados exclusivamente a garagens. Em 19 de maio de 2011, há a promulgação da Lei nº 2139 de 2011, que possibilita que nas vias com caixa inferior a 7,00m seja outorgada uma compensação de 20% no potencial construtivo da edificação, desde que, tenha recuo de 2,00m em toda a frente do lote, contando ainda com a construção de calçadas. Entretanto, o proprietário é obrigado a transferir parte do lote destinada ao afastamento frontal ao Poder Público Municipal.

Desse modo, a normativa urbanística de Viçosa que regulamenta a expansão da cidade consolida a hiperdensificação da região central e a impulsiona a densificação dos bairros localizados no vetor de crescimento.

Em visita a campo foi possível comprovar esse fato, chamando-nos atenção que com o esgotamento das áreas livres apropriadas para a construção, antigas casas com valor histórico têm sido substituídas por novos prédios de múltiplos pavimentos, mudando a paisagem urbana desta região da cidade, conforme mostra a figura 07.

**Figura 07:** Mudança na paisagem do centro. Mesmo ângulo em 2011 e 2013 respectivamente.



**Fonte:** Google Street View

Além disso, como vemos na figura 08, muitos prédios foram e ainda estão sendo construídos sem respeitarem a distância mínima que deveriam ter das margens do ribeirão que passa na cidade, prevista pelo Código Florestal, pois a Lei do Uso do Solo de Viçosa permite construções a apenas 15 metros do eixo do curso d'água.

**Figura 08:** Novas construções não respeitam o ribeirão da cidade, muitas vezes com o aval do poder público



**Fonte:** Arquivo pessoal

No eixo de crescimento urbano da cidade podemos notar também a tendência à verticalização. Como pode ser observado na figura 09, próximo às universidades particulares a paisagem urbana tem se alterado muito rápido ao longo dos anos com a construção de vários edifícios para atender a demanda de estudantes, funcionários e professores destas instituições.

**Figura 09:** Mudança na paisagem próximo às universidades particulares. Mesmo ângulo em 2011 e 2013 respectivamente.



**Fonte:** Google Street View

Já próximo à entrada alternativa da Universidade Federal de Viçosa, nos últimos anos, foram construídos três novos loteamentos independentes entre si, criando uma paisagem fragmentada (figura 10). Eles evidenciam o caráter desordenado do crescimento urbano de Viçosa ao reproduzirem os mesmos problemas da parte já consolidada da cidade, como falta de acessibilidade, afastamentos mínimos e desrespeito às leis (figura 11). Dois deles consistem basicamente em uma única rua sem saída, considerada irregular pela legislação por apresentar mais de 100 metros de comprimento. As áreas verdes e institucionais, deixadas para a cidade, não são adequadas para construção de espaços públicos, deixando o bairro sem os equipamentos coletivos exigidos pela legislação (Lei Federal Nº 6766/79).

**Figura 10:** Novos loteamentos construídos no eixo de expansão da cidade



**Fonte:** Arquivo pessoal

**Figura 11:** Problemas antigos reproduzidos em novo loteamento



**Fonte:** Arquivo pessoal

Evidenciando a regulação do solo pelos agentes imobiliários, um novo condomínio fechado, voltados especialmente para a classe média alta, que procura lazer, segurança e tranquilidade, na maioria das vezes não oferecidos pela cidade, está sendo construído entre os bairros localizados no vetor de crescimento de Viçosa. É o segundo na região. O primeiro foi construído na década de 1990, e hoje conta com moradores relacionados tanto à UFV quanto às universidades particulares, sobretudo professores destas instituições.

## 5. CONSIDERAÇÕES

Através dos levantamentos podemos constatar que a implantação do programa REUNI na Universidade Federal de Viçosa teve grande participação na intensificação do processo de verticalização da área central da cidade e da expansão ao longo do vetor de expansão desejável para Viçosa.

Além disso, a presença das universidades particulares também tem conduzido o crescimento de alguns bairros, que apresentaram um maior número de construções no período em que essas instituições de ensino se unificariam, o que vem confirmar que o público alvo de grande parte dos empreendimentos imobiliários são especialmente os estudantes e professores do ensino superior.

Observa-se, de modo geral, que as legislações urbanísticas desempenharam um papel decisivo na configuração do espaço urbano de Viçosa e que, no processo de expansão da cidade, foram reguladas de acordo com os interesses do mercado imobiliário a partir das novas demandas geradas com a expansão do ensino superior. O reflexo disto está representado pela falta de infraestrutura local, pelas ruas e calçadas irregulares e estreitas e pelos poucos espaços públicos em relação aos espaços privados.

Na cidade de Viçosa, a legislação acaba sobressaindo à definição de suas formas de apropriação do espaço e da regulação de seu desenvolvimento. A legislação compreende uma fronteira que demarca e materializa o poder, sendo que a cidade, por seus elementos e formas, revela-se a completa rendição do urbanismo à rentabilidade do solo e à especulação fundiária.

## REFERÊNCIAS

ANICETO, Sara F.; FARIA, Teresa C de A. Expansão urbana e mobilidade residencial: o caso de Viçosa, Minas Gerais. **Relatório de pesquisa PIBIC/CNPq**, Universidade Federal de Viçosa – UFV, Viçosa, 2014.

CARVALHO, André Simplício. **O papel da cidade de Viçosa-MG na rede urbana: a especialização funcional de uma cidade média mineira.** Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo - UFES, Vitória, 2012.

COSTA, Gustavo O.; FARIA, Teresa C de A. Impactos gerados pelo programa reuni na estruturação do espaço urbano de Viçosa, MG. **Relatório de pesquisa PIBIC/CNPq**, Universidade Federal de Viçosa – UFV, Viçosa, 2015.

FARIA, Marina Cecília C. de; FARIA, Teresa C de A. Legislação urbanística e forma urbana: o caso de Viçosa/MG. **Relatório de pesquisa PIBIC/CNPq**, Universidade Federal de Viçosa – UFV, Viçosa, 2014.

HONÓRIO, Letícia de Melo. **A produção do espaço em uma cidade universitária: o caso de Viçosa, MG.** Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação do Departamento de Geografia, Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG, Belo Horizonte, 2012.

RIBEIRO, Luiz César Queiroz. D. **Cidade e Cidadania: Inclusão urbana e justiça social.** Disponível em: <[http://cienciaecultura.bvs.br/scielo.php?pid=S0009-67252004000200020&script=sci\\_arttext](http://cienciaecultura.bvs.br/scielo.php?pid=S0009-67252004000200020&script=sci_arttext)>. Acesso em: fevereiro 2015.

RIBEIRO FILHO, G. Browne. **A formação do espaço construído: cidade e legislação urbanística em Viçosa, MG.** Dissertação (Mestrado em Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Urbanismo - PROURB, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, Rio de Janeiro, 1997.