



ARTICLES/ARTIGOS/ARTÍCULOS/ARTICLES

O espaço urbano da cidade capitalista: um estudo sobre o processo de verticalização da área central da cidade de Viçosa (MG) (1970-2007)

Mestre Raquel Callegario Zacchi

Graduada em Geografia pela Universidade Federal de Viçosa. Mestre em Políticas Sociais pela Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. Doutoranda em Sociologia Política pela Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. Professora do Instituto Federal Fluminense Campus Campos-Centro. Endereço institucional: Rua Dr Siqueira, 273 - Parque Dom Bosco - Campos dos Goytacazes, RJ - CEP. 28030-130. E-mail: raquelcallegario@yahoo.com.br

RESUMO

ARTICLE HISTORY

Received: 30/12/2013  
Accepted: 09/09/2014

PALAVRAS-CHAVE:  
Verticalização  
Espaço Urbano  
Viçosa (MG)

A partir do início do século XX, os edifícios verticais tornaram-se elementos da paisagem urbana de muitas cidades brasileiras e o processo de verticalização tornou-se o reflexo da atuação e dos interesses múltiplos dos agentes sociais no espaço urbano. Este artigo analisa o processo de verticalização da área central da cidade de Viçosa - MG, entre 1970 e 2007, entendendo a sua contextualização socioespacial, os agentes produtores do espaço urbano envolvidos, a sua materialização (densidade e histórica) na área central da cidade. Verificou-se crescente processo de verticalização, comparando-se a evolução do número de edificações verticalizadas ocorrida entre 1970 e 2007 na área central de Viçosa. Os construtores autônomos tiveram um papel importante no processo e, a partir dos anos 2000, constatou-se crescimento e diversificação das empresas construtoras. Estas atuam nas áreas em que existe uma demanda acentuada por moradia onde intensificam o aproveitamento do solo urbano produzindo a verticalização.

KEY-WORDS:  
Verticalization  
Urban Space  
Viçosa (MG)

ABSTRACT: The urban space of the capitalist city: a study on the process of vertical integration of the central area of the city of Viçosa (MG) (1970-2007). From the early twentieth century, the vertical buildings become elements of the urban landscape in many Brazilian cities and vertical integration has become a reflection of the performance and the multiple interests of social actors in the urban space. This article analyzes the process of vertical integration of the central area of the city of Viçosa - MG between 1970 and 2007, considering its socio-spatial context, producers agents of urban space, its materialization (density and historical) in the central area of the city. There was growing process of vertical integration, comparing the number of vertically integrated buildings between 1970 and 2007 in the central area of Viçosa. The self builders had an important role in the process and, from the 2000s, there was growth and diversification of construction companies. They operate in areas where there is a marked demand for housing which intensify the use of urban land producing vertical.

---

RESÚMEN:  
Integración vertical  
Espacio Urbano  
Viçosa (MG)

RESÚMEN. El espacio urbano de la ciudad capitalista: un estudio sobre el proceso de integración vertical de la zona central de la ciudad de Viçosa (MG) (1970-2007). Desde principios del siglo XX, los edificios verticales se convierten en elementos del paisaje urbano de muchas ciudades brasileñas y la integración vertical se ha convertido en un reflejo de la actuación y los múltiples intereses de los actores sociales en el espacio urbano. En este artículo se analiza el proceso de integración vertical de la zona central de la ciudad de Viçosa - MG entre 1970 y 2007, teniendo en cuenta su contexto socio -espacial, los agentes productores del espacio urbano, su materialización (densidad e histórico) en la zona central de la ciudad. Hay un creciente proceso de integración vertical, comparando el número de edificios integrados verticalmente entre 1970 y 2007 en la zona central de Viçosa. Los constructores independientes tuvieron un papel importante en el proceso y, a partir de la década de 2000, hubo un crecimiento y diversificación de las empresas de construcción. Operan en las zonas donde hay una marcada demanda de vivienda que intensifican el uso de la tierra urbana produciendo vertical.

---

## Introdução

O espaço urbano, de acordo com Correa (2003), apresenta-se fragmentado e articulado, um campo de lutas de uma sociedade potencialmente conflitante,

envolvendo mitos e valores projetados em suas formas espaciais. Neste sentido, Castells (2000) afirma que em uma sociedade que tem como dominante o modo de produção capitalista, o sistema econômico é o sistema dominante da estrutura social e, por conseguinte, a produção está na base da organização do espaço. Assim, Maricato (2007) afirma que sendo a cidade capitalista produto resultante das relações sociais, ela não poderia deixar de expressar a realidade social e econômica, e conseqüentemente as suas contradições.

Nesta problemática, Singer (1982) argumenta que o acesso ao solo urbano na cidade capitalista se faz mediante posse de renda monetária, ou seja, é propriedade privada e mercadoria *sui generis* (SINGER, 1982) que tem preço regulado pelas leis do mercado. Assim, “[...] inicialmente podemos dizer que o preço da terra é determinado pelo poder do proprietário de controlar sua demanda (renda absoluta) e pela disposição do usuário remunerar aquele proprietário em termos de valor de uso e de valor de troca.” (SILVA, 1992, p. 54-5).

O espaço enquanto mercadoria, regulado pelas leis de mercado, tem alterado o uso que dele se faz e, conseqüentemente, o acesso da sociedade a ele. Assim, “o valor de troca se impõe ao uso do espaço na medida em que os modos de apropriação passam a ser determinados, cada vez mais, pelo mercado”. (CARLOS, 1999, p.175)

A verticalização é um exemplo típico da mercantilização do espaço e a habitação torna-se um elemento mercadológico, por meio da ação dos agentes capitalistas e suas estratégias de produção e re-produção do espaço urbano que, continuamente, criam solo, moradias e demandas, com vistas à reprodução do seu capital. Ainda, de acordo com Ramires (1998, p. 58), “o processo de verticalização altera não apenas as formas geográficas do local onde se desenvolve, como muda também as suas funções e o seu conteúdo social”. Representa também uma possibilidade de multiplicação e aumento do potencial de aproveitamento do solo urbano, sobretudo na área central, onde o solo tem preço elevado, restando aos agentes produtores do espaço urbano a criação de solo através do processo de construção de edificações verticalizadas. Para Ramires (1998, p.32):

Os agentes sociais envolvidos diretamente no processo de produção e apropriação de segmentos espaciais da cidade, são os responsáveis por uma organização extremamente diferenciada do espaço criando, dessa forma, possibilidades desiguais de consumo de parcelas desse espaço.

O processo de verticalização representa também uma crescente pressão sobre os proprietários de imóveis urbanos em locais estratégicos da cidade e, conseqüentemente, uma contínua ação dos promotores imobiliários sobre o espaço urbano, refletindo uma valorização diferenciada das áreas da cidade:

A valorização desigual das diferentes áreas da cidade, enquanto fator decisivo no processo de construção do espaço urbano, explicita a lógica segundo a qual somente os segmentos sociais

de renda mais elevada têm acesso aos espaços mais valorizados da cidade, da mesma forma que, a população de baixa renda tem acesso aos espaços menos valorizados. (RIBEIRO FILHO, 1997, p.8)

Nesta problemática, este artigo analisa o processo de verticalização da área central da cidade de Viçosa - MG, entre 1970 e 2007, entendendo a sua contextualização socioespacial, os agentes produtores do espaço urbano envolvidos, a sua materialização (densidade e histórica) na área central da cidade<sup>1</sup> (Figuras 01 e 02).

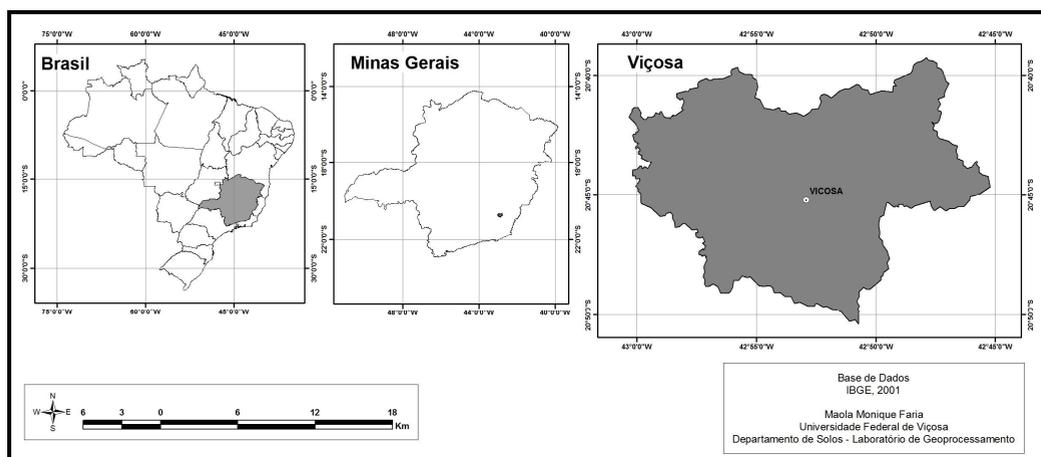


Figura 01: Localização do município de Viçosa (MG).

Fonte: Base de dados IBGE (2001). Elaborado por Maola Monique Faria, UFV (2011).

<sup>1</sup> Este trabalho apresenta os principais resultados obtidos na pesquisa intitulada: "Verticalização do Espaço Urbano de Viçosa (MG) pós década de 1970: Produção e Consumo", realizada com financiamento do Conselho Nacional de Pesquisa e Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) entre ago. 2007 e jul. 2009.

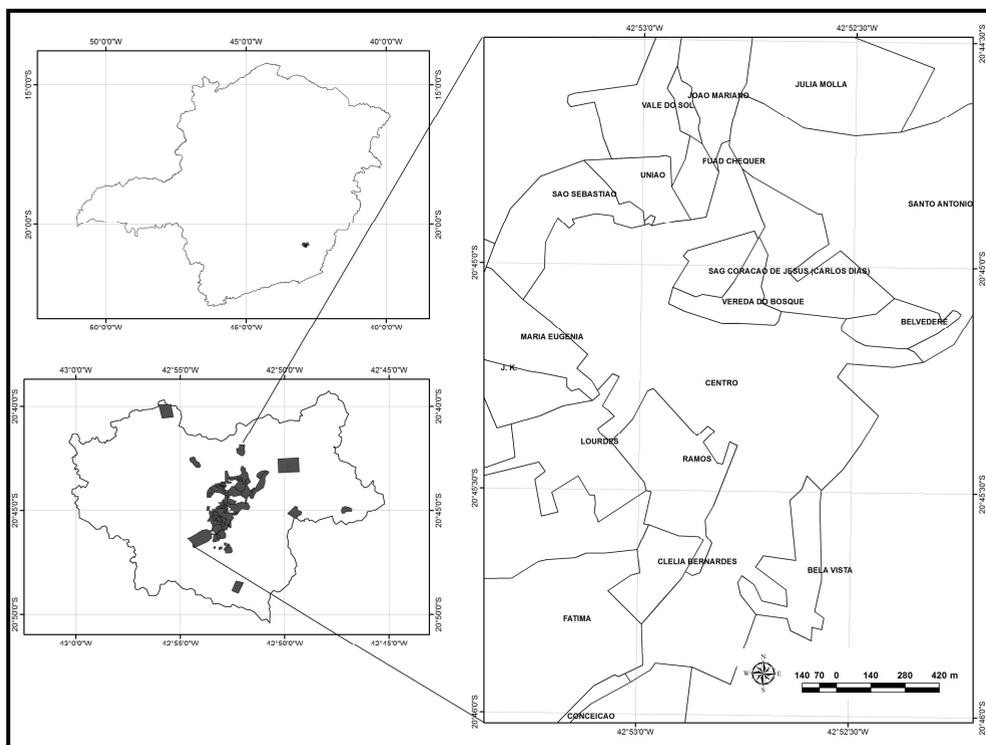


Figura 02: Mapa da área central, por bairros, da cidade de Viçosa (MG)  
Fonte: Base de dados IBGE (2001). Elaborado por Maola Monique Faria, UFV (2014).

A pesquisa foi realizada entre agosto de 2007 e julho de 2009. Realizou-se revisão de literatura e pesquisa de campo, sendo que esta teve duração de aproximadamente seis meses. A pesquisa de campo ocorreu através de visita in locu a todas as edificações com quatro ou mais pavimentos/moradias localizadas na área central de Viçosa, identificando aspectos relacionados à construção e ao uso das edificações. A área central definida para esta pesquisa compreendeu a totalidade dos bairros Centro, Clélia Bernardes e Ramos e parte dos bairros de Fátima, Lourdes e Santa Clara.

Além disso, foi realizado levantamento de dados, projetos e informações sobre as edificações junto ao Instituto de Planejamento do Município de Viçosa (IPLAM/Prefeitura Municipal de Viçosa). Foram realizadas entrevistas com os construtores autônomos de maior relevância e com todas as vinte e três empresas responsáveis pela construção de edificações verticais identificadas na pesquisa: Andrade e Rodrigues Engenharia LTDA, Construtora Olímpia, NSG Construções, EngeMais Engenharia e Consultoria, Tipo Construções, Padrão Engenharia, Ferreira e Reis, Multicon Engenharia, Lessa Engenharia, Construtora Sollo, Valor Empreendimentos Imobiliários, Incorpe Incorporadora, Premium Construtora e Incorporadora LTDA, RT Construções, Construtora Chequer Indústria e Comércio LTDA, Enfoque Engenharia, Eric & Paiva Incorporadora LTDA, Elite Arquitetura e Engenharia, Artecasa Indústria e Comércio LTDA, Construtora Carvalho e

Chequer LTDA, Incofran LTDA, Incorporadora Irmãos Lelis LTDA e Âncora Empreendimentos LTDA.

Situada na Zona da Mata de Minas Gerais, a cidade de Viçosa teve os início de sua colonização associada à vinda das famílias pioneiras das zonas auríferas de Ouro Preto, Mariana e Piranga (PANIAGO, 1980). Ao longo de sua história esteve ligada às atividades agrícolas, seja para abastecimento das áreas auríferas, seja pela agricultura de subsistência após a decadência do ciclo do ouro. Contudo, Além, Turchi e Castro (1984) afirmam que o município de Viçosa só alcançou importância significativa, no que se refere ao cenário urbano, após a instalação da Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV), fundada em 1922 e inaugurada em 1926.

Inicialmente, a Escola Superior de Agricultura e Veterinária (ESAV) foi criada no intuito de restabelecer a economia agrária no município, no estado e no país, através da formação de profissionais na área das ciências agrárias (PANIAGO, 1990). A federalização da Universidade na década de 1970 foi um marco importante no processo de urbanização de Viçosa, resultando em incremento substancial de recursos financeiros para manutenção, expansão física e criação de novos cursos de graduação e pós-graduação (RIBEIRO FILHO, 1997). Pode-se afirmar que este processo foi decisivo para acelerar a urbanização da cidade de Viçosa a partir da década de 1970 e também “[...] para a formação do espaço construído que ora se apresenta, ou seja, carregado de desigualdades sociais e espaciais.” (RIBEIRO FILHO, p. 113, 1997). Este mesmo autor retrata algumas estruturas socioespaciais resultantes deste processo identificáveis na referida cidade, conseqüências estas do crescimento urbano intenso em intervalo curto de tempo:

[...] o processo de urbanização gerou um crescimento econômico significativo, mas acompanhado de desigualdade social, da segregação e da exclusão, expressas na cidade pela precariedade ou inexistência de infra-estrutura urbana, pela proliferação de bairros populares, áreas faveladas e loteamentos clandestinos, pela consolidação dos bairros exclusivos dos segmentos ricos, médios e pobres, pela formação de condomínios horizontais fechados da alta burguesia local, pela pobreza da maioria de sua população, pelo desemprego e pelo emprego informal. (RIBEIRO FILHO, 1997, p. 165)

De acordo com Almeida (2006), foi a partir da expansão gerada pela federalização da universidade que a cidade de Viçosa (MG) passou a ser um atrativo populacional, ocasionando a chegada de imigrantes temporários, estudantes, professores, passando a ter uma dinâmica diferenciada das demais cidades da região. De acordo com Além, Turchi e Castro (1984) é possível colocar a Universidade como principal causa do crescimento populacional urbano de Viçosa nas décadas posteriores à sua instalação.

De acordo com Ramires (1997) a difusão da produção e do consumo das habitações verticalizadas no Brasil se destacou nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo por volta da década de 1920. Os edifícios de apartamentos começaram a subir aos céus das grandes cidades transformando a paisagem urbana e

causando inicialmente uma rejeição dos habitantes de acordo com os padrões estéticos e valores sociais da época. Ao longo dos anos 40 o edifício de apartamentos se torna popular, abrigando a classe média e segmentos da classe média/baixa da população.

Atualmente o apartamento é aceito sem exceção, originando e mantendo inúmeras e lucrativas atividades que envolvem atuação complexa de vários agentes sociais. Consta-se a existência de apartamentos para todos os gostos e costumes, apresentando características variadas, segundo o público alvo, o arranjo familiar e a localização, etc.

Recentemente observa-se que a fisionomia de muitas cidades brasileiras tem sido modificada não só pela construção de novos prédios, mas também pela substituição rápida de casas por este tipo de moradia principalmente nas áreas mais valorizadas das cidades. Inclusive observa-se também a deterioração e destruição do patrimônio arquitetônico e histórico de muitas cidades brasileiras para construção de edifícios de apartamentos tendo em vista a multiplicação dos lucros e reprodução do capital, sobretudo dos agentes imobiliários com suas múltiplas estratégias.

Desta forma, a verticalização tornou-se elemento da paisagem urbana, reflexo da atuação de diversos agentes sociais com interesses múltiplos na cidade. Dentre estes interesses sobressai-se a busca pela reprodução a qualquer custo do seu capital, sobretudo através da apropriação privada das melhorias e investimentos públicos e através da pressão sobre o Estado na elaboração e adequação da legislação urbanística aos seus interesses, mediante multiplicação e criação de solo urbano.

A concessão onerosa do direito de construir (solo criado<sup>2</sup>) constitui um tributo que pode incidir sobre uma dada edificação que exceder o limite estabelecido pela legislação urbanística de uma determinada área/zona da cidade<sup>3</sup>.

De acordo com Souza (2002, p. 235)

A concessão onerosa do direito de construir constitui uma forma de tentar, via Estado, capturar para a coletividade uma parte da valorização imobiliária. Afinal, a infra-estrutura necessária aos empreendimentos relacionados com prédios comerciais ou residenciais de médio /alto e alto status, sobre os quais incidiria o tributo, é financiada pelo conjunto dos contribuintes; por que não exigir alguma contrapartida em nome da coletividade?

---

<sup>2</sup> De acordo com Souza (2002) pode-se definir solo criado ou concessão onerosa do direito de construir como a criação de áreas adicionais de piso utilizável não apoiados diretamente sobre o solo, ou seja, é a criação de piso artificial. Partindo desta ideia, o solo criado é o excesso de construção com relação ao limite estabelecido em função do coeficiente de aproveitamento. O coeficiente de aproveitamento é o índice que relaciona a área construída, ou seja, área total edificada, com a área do terreno, também chamada de superfície total do terreno.

<sup>3</sup>Para que se possa efetivar a aplicação deste tributo é necessário que ele esteja previsto no Plano Diretor do referido município.

De acordo com Campos Filho (1992), em muitas cidades brasileiras o que se observa é uma super-verticalização. Este processo, quando não contido pela legislação urbanística e pela definição de gabaritos máximos, provoca a saturação e o congestionamento dos serviços urbanos de certas áreas, exigindo sua substituição por outros de maior capacidade.

Assim,

[...] como resultado dessa densificação e verticalização, a infra-estrutura instalada fica com sua capacidade de atendimento superada, exigindo sua substituição por outra de maior capacidade, e assim sucessivamente, a custos públicos e sociais crescentes, que são repassados, via impostos e tarifas, para o conjunto da população. (CAMPOS FILHO, 1992, p.58)

Assim, os poucos recursos públicos disponíveis são assim majoritariamente canalizados para as áreas que já dispõe de infra-estrutura urbana, mantendo-se a periferia, onde moram as populações pobres, em precária situação, com melhorias eventuais, pontuais, com alguma infra-estrutura, em alguns poucos bairros ou ruas, muito longe de atingir o mínimo necessário para vivência digna dos cidadãos no espaço urbano. (CAMPOS FILHO, 1992)

Neste sentido, a distribuição dos locais residenciais da população segue as leis gerais da distribuição dos produtos e, assim, as classes sociais tendem-se a se agruparem em função da capacidade social dos indivíduos, ou seja, "[...] em função de suas rendas, de seus status profissionais, de nível de instrução, de filiação étnica, da fase do ciclo de vida, etc." (CASTELLS, 2000, p. 249)

Com relação à dimensão simbólica que envolve a produção e o consumo dos espaços verticalizados, Ramires (1997, p.44) afirma que:

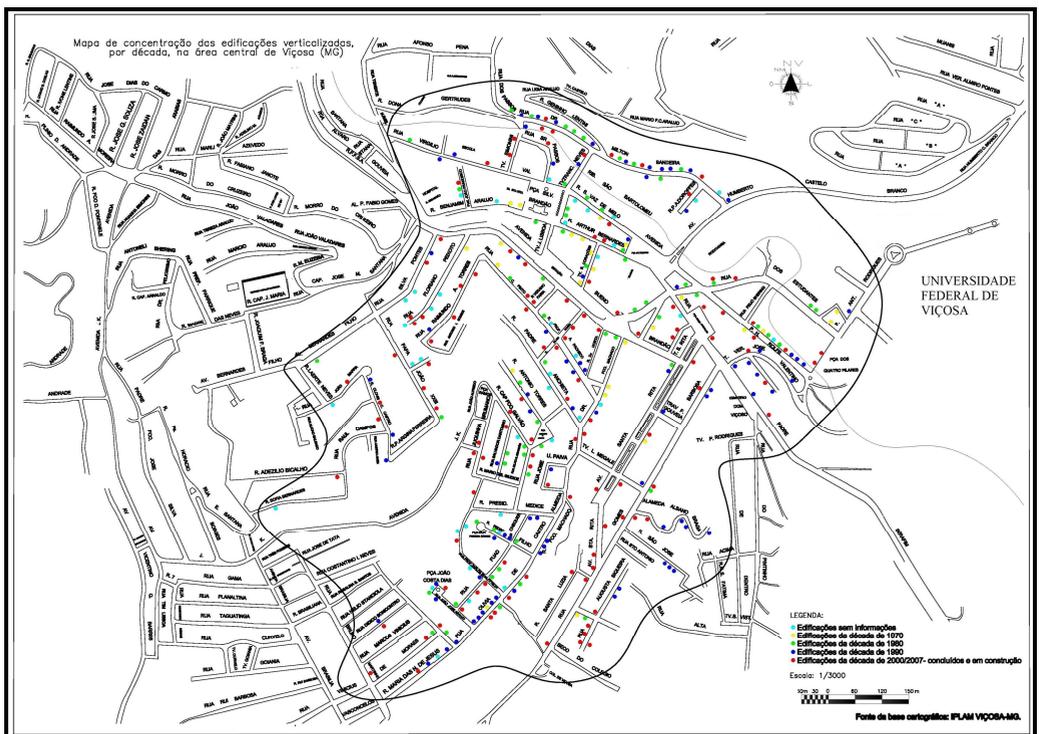
O consumo de um apartamento envolve a necessidade concreta de abrigo, mas comporta também outras dimensões que extrapolam essa necessidade. Pode-se constatar que a construção de imagens e simbolismos criados em torno da habitação verticalizada permeia a sociedade urbana contemporânea de forma intensiva, procurando atingir os segmentos sociais de maior poder aquisitivo.

Viçosa (MG) como uma cidade em crescimento e com um forte fixo produtor de espaço, a Universidade Federal, é um bom exemplo do processo de maximização do uso do solo urbano e dos lucros derivados disto, através do processo de verticalização, podendo ser considerado maior e mais complexo do que em inúmeras cidades de porte populacional semelhante. Neste sentido, a seguir apresentam-se os resultados obtidos na pesquisa e as conclusões.

Processo de verticalização, seus agentes e maximização do uso do solo urbano em Viçosa (MG)

Durante a pesquisa de campo e as pesquisas realizadas junto aos projetos de edificação registrados no Instituto de Planejamento do Município de Viçosa (IPLAM/PMV) foram identificados um total de 297 edifícios verticalizados finalizados e 30 em fase de construção, totalizando 327 edifícios verticais na área central da cidade de Viçosa (MG). A área central definida na pesquisa compreendeu a totalidade do Bairro Centro, os bairros Clélia Bernardes e Ramos e ainda, parte dos bairros de Fátima, Lourdes e Santa Clara.

Inicialmente verificou-se a concentração de edifícios em algumas ruas e avenidas da área central da cidade. A concentração espacial identificada ocorre nas ruas Dr. Milton Bandeira, avenidas Olívia de Castro Almeida, P.H. Rolf, Bueno Brandão, Santa Rita, ruas Prof. Alberto Pacheco, Gomes Barbosa e Fuad Chequer. Localizadas principalmente nos bairros Centro e Clélia Bernardes (exceto a rua Prof. Alberto Pacheco que se encontra no bairro de Ramos), podemos apontar estes como os espaços locacionais de maior atuação especulativa pelo mercado imobiliário em Viçosa (MG), cujo início da verticalização originou-se na década de 1970 e cuja intensificação ocorreu entre as décadas de 1990 e 2000. (Mapa 01)



Mapa 01: Concentração das edificações verticalizadas, entre 1970 e 2007, na área central de Viçosa (MG).

Fonte: Elaborado pelos Autores (2009).

A concentração espacial dos edifícios, especialmente os de uso residencial, pode ser explicada em razão das vantagens que são observadas do "morar no centro" em Viçosa (MG). Diferente das cidades brasileiras de maior porte, em que

as áreas centrais tornam-se degradadas em função da mudança de uso residencial para comercial, o centro de Viçosa é uma área atrativa para a moradia, uma vez que abriga os fixos mais importantes da cidade e vários serviços públicos (instituições bancárias, cartórios, câmara municipal, prefeitura, UFV), além de grande parte do comércio local, bem como outros serviços utilizados diariamente pela população.

Dentre as 68 ruas, avenidas e travessas que foram alvo desta pesquisa, 17 ruas/avenidas pesquisadas concentram mais de 50% dos edifícios de toda a área central de Viçosa, evidenciando a concentração espacial mencionada. Todas as ruas/avenidas mencionadas se localizam no núcleo central ou estão próximas ao campus universitário ou dão acesso ao mesmo.

No que se refere à evolução histórica e espacial do processo de verticalização na área central da cidade de Viçosa (MG) verificou-se que a cidade tem sofrido um crescente processo de verticalização, quando comparada a evolução do número de edificações verticalizadas<sup>4</sup> ocorrida entre as décadas de 1970 e 2000, inclusive contabilizando os edifícios que se encontram em fase de construção até o ano de 2007, demonstrado no quadro 01.

Década	Número de Edificações Verticais
1970	32
1980	61
1990	86
2000	83
Em Construção (até o ano de	30
Década de 1950/1960	3
Edifícios sem informação precisa	32
Número Total de Edifícios na área Central de Viçosa	327

Quadro 01: Edificações verticais construídas na área central de Viçosa (MG) entre as décadas de 1970 e 2007.

Fonte: Elaborado pelos autores (2009).

Na década de 1970 foram construídas na cidade 32 edificações verticalizadas, sendo que estas, em média, apresentavam um número de andares e apartamentos igual ou pouco superior a quatro pavimentos ou moradias. Naquela década, os edifícios verticais estavam localizados no centro da cidade, nas ruas principais de dois bairros próximos ao centro, o de Ramos e Clélia Bernardes. No final da década de 1970 o processo de verticalização se consolida nestes bairros,

---

<sup>4</sup> Considerou-se como verticalização apenas as edificações com quatro ou mais pavimentos ou moradias.

principalmente na av. Olívia de Castro Almeida e inicia-se em outras áreas, como na rua dos Estudantes e Av. P.H. Rolfs, ambas próximas à UFV.

Na década de 1980 foram construídas mais 61 edificações verticais com quatro ou mais pavimentos ou moradias na área pesquisada, representando uma duplicação do número de edifícios construídos, quando comparado com a década anterior. Pode-se afirmar que este aumento está relacionado, sobretudo, ao crescimento populacional urbano, e conseqüente demanda por habitação, devido à federalização e expansão da Universidade Federal de Viçosa, com o surgimento de novos cursos e aumento da oferta de vagas. Deve-se ainda considerar que a crescente urbanização neste período foi uma tendência nacional (CHAFFUN, 2000), e que Viçosa não apresentou diferença com relação às demais cidades brasileiras no que se refere ao crescimento urbano. É também na década de 1980 que se tem o surgimento dos primeiros edifícios com mais de quatro pavimentos na cidade, localizados nas avenidas P.H. Rolfs e Av. Bueno Brandão.

É importante ressaltar que nessa década (1980) os edifícios construídos na rua Dr. Milton Bandeira, onde o processo de verticalização ainda era bastante incipiente, não apresentavam número de pavimentos superior a cinco, indicando que o processo inicial de verticalização desta área não foi muito intenso em relação ao gabarito dessas edificações no período supracitado. A década de 1980 também marca a trajetória e consolidação da atuação da construtora mais antiga da cidade, de propriedade de uma tradicional família viçosense, a Construtora Chequer Indústria e Comércio LTDA, de propriedade do ex-prefeito Antônio Chequer. Com o passar dos anos, várias outras empresas do ramo da construção civil foram sendo criadas, tornando este tipo de atividade bastante difundida, marcando uma atuação maciça destas empresas no "rápido" processo de verticalização. Além das construtoras cabe mencionar e destacar a atuação dos construtores autônomos na verticalização da área de central de Viçosa (MG).

Na década de 1990 foi constatado o acréscimo de 86 edificações verticalizadas às construídas anteriormente. Entretanto, neste período, com a falta de terrenos nas áreas próximas as duas praças centrais e o forte papel indutor exercido pela UFV, a verticalização desloca-se para as avenidas P.H. Rolfs, bem como para a av. Santa Rita e a rua Gomes Barbosa. Esta década é também representativa da intensa ocupação vertical da rua Prof. Alberto Pacheco (Bairro de Ramos) com alguns edifícios com pavimento térreo destinado ao comércio. Também nessa década ocorre o início da ocupação vertical dos arredores da entrada principal da UFV.

A principal mudança ocorrida em fins da década de 1990 e início de 2000 foi a aprovação da Lei do Plano Diretor, que se tornou obrigatória a todos os municípios com população superior a 20.000 habitantes, além da promulgação da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do solo de Viçosa, Lei 1.420/2001. Assim, a legislação aprovada representa um elemento importante que, em alguma medida, é capaz de controlar a intensa verticalização de algumas áreas da cidade, sobretudo através da ação dos empreendedores imobiliários e dos proprietários fundiários que, literalmente, se enriquecem "às custas" da venda da base física material da cidade: a terra urbana.

Uma particularidade da década de 1990 é o surgimento dos edifícios mais altos da cidade, bem como a consolidação da verticalização nos arredores da UFV,

demonstrando como o processo de verticalização tem ligação com a universidade e com a geração de demanda por moradias.

No último período temporal analisado, de 2000 a 2007, foram construídos mais 83 edifícios na área central e levantados também 30 edifícios em fase de construção, totalizando-se a construção de mais 113 edifícios verticais.

Este crescimento recente do número de edifícios se diferencia dos anteriores pelo fato de apresentar mudanças significativas no padrão de construção dos edifícios: se antes apresentavam um número relativamente reduzido de pavimentos e apartamentos, agora muitas restrições puderam ser superadas, e inclusive, a demanda habitacional foi uma grande impulsionadora destas transformações.

Oliveira e Carvalho (2005) constataram, nos anos 2000, o crescimento da procura por imóveis localizados no centro e nas proximidades com a UFV e uma ligeira desaceleração da construção em outros bairros, principalmente no bairro Clélia Bernardes, considerado distante da Universidade. Nota-se assim que a verticalização está profundamente relacionada à UFV, pois a verticalização expandiu em sua direção e concentra-se nas suas proximidades, fato que tem elevado, em muito, o preço da terra, comparado ao das áreas mais valorizadas de grandes capitais brasileiras como, por exemplo, Belo Horizonte (MG).

Recentemente, em razão da demanda habitacional na cidade, bem como pela busca da ampliação dos lucros com a locação, muitos imóveis construídos em décadas anteriores, como 1970 e 1980, vêm passando por modificações em sua estrutura original interna, para atender à demanda por moradias, sobretudo de estudantes universitários e colegiais. Desta maneira, alguns proprietários vêm subdividindo os imóveis mais antigos, aumentando o número de apartamentos e reduzindo o espaço interno individual destes com vistas a ampliar seus lucros através do atendimento da demanda crescente por habitação na área central da cidade.

No que se refere aos agentes construtores das edificações verticalizadas a pesquisa revelou uma atuação marcante dos construtores autônomos: na pesquisa de campo foram identificadas 165 edificações construídas por esses agentes, mais de 58% do total.

O crescimento mais expressivo da atuação dos construtores autônomos ocorreu entre as décadas de 1970/1980 o que pode ser explicado pelo crescimento da demanda de moradias na cidade em determinadas áreas, especialmente as centrais, bem como pela expansão do fixo mais importante de Viçosa, a UFV, e pela reduzida concorrência com as construtoras, ainda atuando de forma, diríamos, "tímida" no mercado imobiliário local. De maneira geral, dentre as décadas de 1990/2000 houve crescimento das ações dos construtores autônomos, ainda que comparativamente reduzida com relação ao período de 1970/1980, o que pode ser explicado pelo crescimento da atuação das empresas construtoras e da concorrência ampliada no mercado imobiliário local.

A atuação desses agentes ocorreu de forma diferenciada daquela das empresas construtoras, uma vez que as empresas construtoras tiveram sua atuação intensificada e consolidada no período de 1980/1990, bem como a proliferação de suas atividades na década seguinte.

Outra diferença constatada entre esses agentes foi que os edifícios construídos pelos autônomos apresentam um número de andares e apartamentos bastante inferior aos construídos pelas construtoras, principalmente aqueles localizados em áreas mais próximas dos fixos importantes da cidade. Este fato pode ser comprovado pelo fato que predomina na cidade a atuação dos construtores autônomos (165 edifícios construídos) com a predominância, na área central da cidade, de prédios com até quatro pavimentos e com quatro a oito apartamentos.

Com relação à atuação das construtoras na produção de espaços verticalizados, pode-se observar que estas foram responsáveis pela construção de um total de 109 edificações (Figura 03), demonstrando a importância dessa categoria de agentes no processo de produção da verticalização na área central e em Viçosa e, logicamente, na produção do espaço urbano viçosense.

Desta maneira, em percentuais, a atuação das construtoras em Viçosa (MG) representa aproximadamente de 42% do total das edificações verticalizadas identificadas. Numericamente, a atuação das construtoras é inferior à atuação dos construtores autônomos, mas, do ponto de vista do tamanho dos edifícios (número de pavimentos e moradias), estas tiveram uma ação mais representativa que os autônomos.

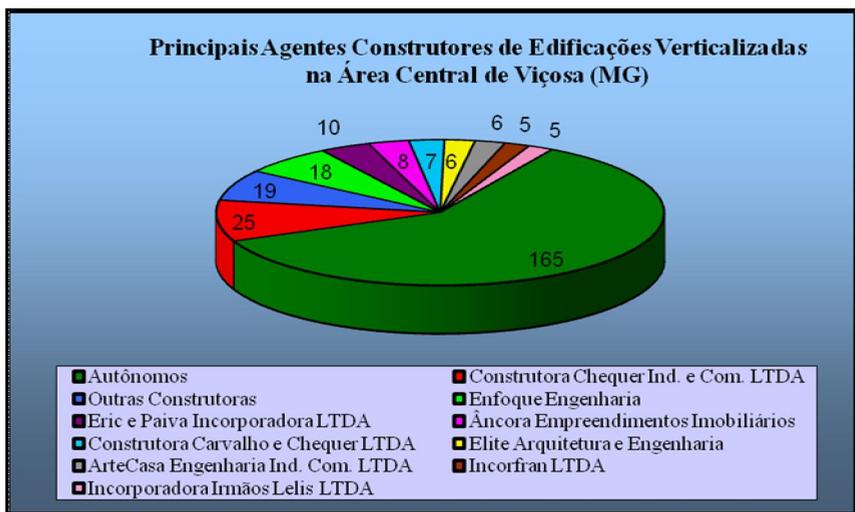


Figura 03: Principais Agentes Construtores de Edificações Verticalizadas na Área Central de Viçosa (MG).

Fonte: Elaborado pelos autores (2009).

Outra constatação realizada através dos dados coletados em campo foi a atuação da tradicional Construtora Chequer Ind. e Com. LTDA na produção de espaços verticalizados e, conseqüentemente da própria cidade de Viçosa. A construtora foi responsável pela construção de 25 edificações levantadas, despontando como um dos principais agentes produtores da verticalização na área central.

A atuação das construtoras na verticalização da área central (Quadro 03) apresentou um grande salto entre as décadas de 1970 e 1980, chegando a duplicar o número de edificações construídas entre as décadas supracitadas. O mesmo

ocorreu com período entre 1980 e 1990, em que houve um crescimento de 84% no número de empreendimentos realizados pelas construtoras. Já no período de 1990 a 2000 o ritmo de crescimento anterior teve redução, mas, no entanto, estes agentes passaram a produzir edificações maiores em relação ao número de pavimentos e de apartamentos.

Década	Número de edificações Construídas	Crescimento (%)
1970	9	--
1980	19	111,1
1990	35	84,2
2000 <sup>5</sup>	46	31

Quadro 03: Atuação das construtoras na área central de Viçosa (MG), entre as décadas de 1970-2007.

Fonte: Elaborado pelos autores (2009).

O período de 2000 a 2007 representou o momento da proliferação de empresas construtoras, agindo sobretudo, na produção de espaços verticalizados na área central. Isto porque até a década de 1970 uma única construtora atuava no ramo da construção dos edifícios verticalizados na cidade: a Construtora Chequer Ind. e Com. LTDA, configurando uma forma de monopólio na indústria da construção civil na cidade.

Um ponto essencial a ser mencionado são as formas de atuação de alguns dos agentes produtores mencionados para incorporar espaços ao processo de verticalização na área central da cidade, onde o preço da terra é elevado e a disponibilidade reduzida.

A primeira forma constitui na multiplicação de construções na maior parte das ruas localizadas na área central da cidade de Viçosa, em razão de suas vantagens locacionais, provocando uma grande luta no espaço urbano entre o antigo e o novo, entre o tradicional e o moderno. A segunda forma é a flexibilização ou até mesmo o desrespeito à legislação urbanística, onde algumas construtoras retiram uma construção antiga e constroem no seu local um edifício para atender a demanda e a especulação imobiliária local. E em nome de um marketing cultural e histórico, mantém parte da construção antiga, "preservando" a memória da cidade, mas criando um "espaço híbrido".

Dessa maneira, a verticalização pode ser apontada como uma das principais causas da dissolução da memória urbana, ou seja, do patrimônio particular arquitetônico-urbanístico da cidade, fator fundamental à preservação de sua memória e até mesmo de sua identidade.

---

<sup>5</sup> Incluindo-se os edifícios em construção até o ano de 2007.

Durante o desenvolvimento do trabalho de pesquisa foi possível identificar perfis e formas de atuação diferenciadas das empresas construtoras pesquisadas. As empresas foram analisadas em dois grupos por possuírem perfis e formas diferenciadas de atuação no processo de verticalização: o primeiro chamado de grupo A, é formado por empresas que construíram de um a três edifícios, totalizando quatorze empresas: Andrade e Rodrigues Engenharia LTDA, Construtora Olímpia, NSG Construções, EngeMais Engenharia e Consultoria, Tipo Construções, Padrão Engenharia, Ferreira e Reis, Multicon Engenharia, Lessa Engenharia, Construtora Sollo, Valor Empreendimentos Imobiliários, Incorpe Incorporadora, Premium Construtora e Incorporadora LTDA, RT Construções. O segundo grupo, denominado de grupo B, é constituído por nove empresas, as quais construíram de quatro a vinte e cinco edifícios na cidade: Construtora Chequer Indústria e Comércio LTDA, Enfoque Engenharia, Eric & Paiva Incorporadora LTDA, Elite Arquitetura e Engenharia, Artecasa Indústria e Comércio LTDA, Construtora Carvalho e Chequer LTDA, Incorfran LTDA, Incorporadora Irmãos Lelis LTDA, Âncora Empreendimentos LTDA.

As empresas do grupo A iniciaram suas atividades recentemente, ou seja, a partir de meados dos anos 1999 e anos 2000. Esses dados revelam a proliferação de empresas no ramo da construção civil em Viçosa no período recente, acompanhando o processo de crescimento da cidade e o aumento crescente da demanda real e criada por moradias, sobretudo verticalizadas na área central.

Todas as empresas entrevistadas do grupo A são de capital local e duas delas afirmaram atuar também em cidades próximas. A maior parte delas atuam na incorporação e na construção propriamente ditas, e apenas uma atua também na venda dos imóveis/ apartamentos construídos. Esses dados mostram que grande parte das construtoras desse grupo restringe suas atividades à produção dos edifícios, transferindo a terceiros as atividades de propaganda, financiamento, aluguel ou venda dos imóveis.

As construtoras do grupo A possuem um número de funcionários extremamente variado, indo de dez a cem empregados, sendo que a maioria emprega entre 20 e 60 empregados. Esses números revelam que essas construtoras são de pequeno e médio porte e que não têm à prática de terceirizar partes ou etapas da produção dos edifícios ou mesmo de serviços específicos.

Com relação à produção dos edifícios, a maior parte das empresas do grupo A afirmaram que as legislações urbanística e ambiental são complexas e interferem nas ações das suas empresas, na medida em que impõem certas restrições, impedindo excessos de alguns segmentos envolvidos com a construção civil. Apesar de destacarem os entraves gerados pelos procedimentos legais para a construção e regularização das obras, a maior parte destas empresas considera estas ações necessárias, na medida em que limitam ações consideradas abusivas e que prejudicam o setor de maneira geral, em favor de algumas empresas.

Com relação às empresas do grupo B, pode-se afirmar que estas já atuam no ramo da construção civil há, no mínimo, 13 anos<sup>6</sup>, e que se trata, em muitos casos, de uma atividade de tradição familiar, herdada de outras gerações ou mesmo

---

<sup>6</sup> Tempo mínimo de atuação de uma das empresas dentre as entrevistadas do grupo B.

através da associação entre familiares. Em outros casos, o proprietário, que inicialmente construía como pessoa física, mediante o crescimento dos negócios, passou a regularizar sua atuação com a fundação de uma empresa, seja para fins burocráticos ou mesmo em razão da intensificação da sua atuação.

Todas as empresas desse grupo são de capital local e atuam exclusivamente em Viçosa, com exceção da empresa Âncora Empreendimentos Imobiliários, que afirmou desenvolver obras em outro município. A maior parte delas (80%) atua tanto na incorporação, através da compra e regularização do terreno junto à prefeitura, aprovação do projeto da edificação e na construção dos edifícios propriamente. Apenas duas afirmaram atuar também diretamente na venda dos apartamentos ao consumidor e aos investidores<sup>7</sup>.

As construtoras desse grupo possuem um número variado de funcionários, entre 10 e 60 funcionários<sup>8</sup> com carteira assinada. Além desses postos de trabalhos gerados, as empresas utilizam trabalhadores terceirizados nas suas obras, sendo esta prática comum entre as construtoras desse grupo. Entre os serviços terceirizados estão loteamento, instalação elétrica, encanamento, acabamento (gesso), hidráulica e pintura.

Assim como as empresas do grupo A, as empresas do grupo B afirmaram ter suas edificações verticalizadas construídas, com maior frequência, no bairro Centro, seguido pelos bairros Ramos, Clélia Bernardes, Lourdes e Santa Clara. Apontaram a valorização como o principal condicionante para escolha da localização dos prédios a serem edificadas, seguido pela demanda que determinadas áreas apresentam com relação à moradia, e, em menor proporção, apontaram o fato de que o dono da empresa ser o proprietário de um determinado terreno em uma área de interesse.

Os motivos que impulsionam a verticalização excessiva da área central da cidade, apontadas pelas empresas de ambos os grupos foram: a) a falta de terrenos amplos e bem localizados a custo acessível para construção de edificações não verticalizadas; b) o custo elevado dos lotes na área central, local em que as pessoas preferem morar, limitando, comercialmente, outro tipo de edificação, no caso de construtos horizontais; c) a demanda, principalmente do público universitário, como os estudantes e os professores da UFV; d) e a valorização que esta demanda gera nas áreas centrais.

A construção de edifícios verticais no centro, onde o preço do terreno é alto e a demanda é grande, permite que os custos da obra sejam reduzidos e o lucro maximizado já que dissolve em várias unidades habitacionais o preço e maximiza os lucros, condição esta que nos permite constatar a proeminência adquirida pelo valor de troca da terra e da moradia como mercadorias na cidade capitalista.

Em Viçosa (MG) essa situação é característica, já que são poucos os terrenos disponíveis na área central e que em razão de suas vantagens locais e da demanda crescente gerada pela Universidade torna-os bastante valorizados,

---

<sup>7</sup> Os investidores, de acordo com as informações fornecidas durante as entrevistas, são uma categoria de compradores de apartamentos muito atuantes na cidade de Viçosa: pessoas que lucram ao intermediar o agente construtor e o consumidor final do apartamento.

<sup>8</sup> Vale ressaltar que estes números, de acordo com as empresas, são bastante variáveis a depender da quantidade de obras que estão sendo executadas.

impulsionando a excessiva verticalização de sua área central. Para a maior parte das empresas pesquisadas só existem vantagens em verticalizar as áreas de maior procura por moradia, pelos motivos já explicitados, sobretudo do ponto de vista comercial e dos lucros que isto representa para o setor.

Outro ponto importante a ser destacado é a percepção dos proprietários e dirigentes das empresas sobre a legislação que rege a construção de empreendimentos verticais na cidade. Os dirigentes das empresas do grupo B, de maneira geral, afirmaram que a legislação atua principalmente limitando o índice de edificação e as características arquitetônicas das unidades, além de ser apontada como responsável por muitos entraves principalmente na aprovação dos projetos, e ainda considerada excessivamente burocrática e lenta.

Todas as empresas do grupo B afirmaram terem parceria, seja diretamente com a indústria ou com o comércio local, no fornecimento de material de construção, revelando a formação de redes entre empresas locais. Nenhuma empresa afirmou ter participação de capital em indústrias ou no comércio de material de construção, limitando as relações de compra e venda ou parceria no fornecimento exclusivo de materiais e ou prestação de serviços.

No que se refere ao consumo das moradias verticalizadas, ambos grupos de empresa A e B afirmaram não realizar estudo específico de mercado para identificar, de maneira correta, o público consumidor das edificações verticalizadas. Com relação ao público consumidor, a grande maioria dos dirigentes entrevistados apontaram os estudantes universitários, a classe média e a classe média-alta, como os principais consumidores dos seus produtos, seja através dos contratos de locação dos imóveis pelos estudantes ou seja através da compra dos imóveis pela classe média-alta local. A maior parte das empresas afirmou que as obras são executadas de acordo com o perfil do consumidor, suas necessidades e demandas, adequando a qualidade dos materiais empregados na construção, o tamanho das unidades habitacionais, o número de quartos, aos gostos e ao padrão de consumo do público-alvo.

#### Considerações Finais

O espaço geográfico é um produto histórico e social. É produto e condição das ações dos diversos grupos e seus interesses, em suas diferentes manifestações sociais, econômicas e culturais.

No estudo constatou-se a atuação predominante das empresas construtoras no processo de verticalização nas áreas em que existe uma demanda acentuada por moradia, sendo estas as mais valorizadas pelo mercado imobiliário, onde intensificam o aproveitamento do solo urbano produzindo a verticalização em Viçosa.

Com relação à legislação urbanística, observou-se que historicamente foi influenciada pelos interesses dos agentes da construção civil local, e que com a implementação do Plano Diretor de Viçosa, objetivou-se, sobretudo, promover a aprovação leis mais restritivas no que se refere ao uso e a ocupação do solo.

No que se refere à verticalização, as alterações previstas, sobretudo com a implementação do novo Código de Obras (Lei 1.633/2004) e da Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa (1.420/2001), poderão influenciar nas ações dos agentes construtores, na medida em que as leis

urbanísticas tornaram-se mais restritivas, estabelecendo a redução do gabarito máximo das edificações de acordo com a zona de uso do solo, conduzindo a uma ocupação de lotes maiores, que poderá materializar a construção de edifícios com maior número de apartamentos, o que certamente irá beneficiar, principalmente, as grandes empresas que atuam no setor.

Apesar disto, entende-se que o Plano Diretor de Viçosa, no que se refere à legislação urbanística aprovada é bastante problemático, haja vista a verificada continuidade de um padrão bastante permissivo à apropriação privada generalizada do solo urbano, à revelia de pressupostos técnicos e ambientais mais adequados e consistentes. Tal situação tem sido verificada na zona que o Plano considera como de "expansão preferencial" (ao redor do eixo da Avenida Marechal Castelo Branco em direção aos bairros João Braz e Silvestre), em grande medida, maximizando os interesses do capital fundiário e imobiliário privado, sugerindo o forte poder que o setor tem - sob o patrocínio explícito do poder público local - na produção e na conformação da área construída da cidade.

A pesquisa revelou que processo de verticalização em Viçosa tem particularidades e similaridades com o processo que vem ocorrendo em outros centros urbanos. O intenso e rápido processo de verticalização que a cidade vem sofrendo é fortemente impulsionado pela ação do principal fixo da cidade, a Universidade Federal de Viçosa, e, de forma mais branda, pela nova demanda de consumo de moradias nas cidades, ou seja, os apartamentos, que representam segurança, status e vantagens locacionais para uma classe média com o fetiche do consumo moderno.

#### Referências

- ALEM, J. M.; TURCHI, L. M.; CASTRO, S. P. Urbanização e Mercado de Trabalho na Zona da Mata-MG: Viçosa. Relatório de pesquisa. Viçosa-MG: UFV, Dep. Administração e Economia, Dep. Economia Rural, Séc. de Estado do Trabalho e Ação Social de Minas Gerais. 1984.
- ALMEIDA, C.C. Vou à Rua: Centro Urbano e Centralidades do Município de Viçosa-MG. 2006. 46f. Monografia (Bacharelado em Geografia) - Curso de Geografia, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Viçosa (MG), 2006.
- CAMPOS FILHO, C. M. Cidades Brasileiras seu Controle ou o Caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 1992.
- CARLOS, A. F. A. O Consumo do Espaço. In: \_\_\_\_\_ (org.) Novos Caminhos da Geografia. São Paulo: Contexto, 1999.
- CARVALHO, Aline Werneck Barbosa de. A transferência do potencial construtivo como mecanismo de preservação do patrimônio cultural: Uma experiência concreta em Viçosa. Minha Cidade, ano 4, vol. 7, fev. 2004, p. 089.  
Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br>>  
Acesso em maio de 2009.
- CASTELLS, M. A Questão Urbana. Trad. Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.
- CHAFFUN, N. Dinâmica Global e Desafio Urbano. In: BONDUKI, N. (org.). Habitat: as práticas bem sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. São Paulo: Studio Nobel, 1997. 267p.
- CORRÊA, R. L. O Espaço Urbano. São Paulo: Ática, 2003.
- LIMA, F. C. de S. O Papel da Universidade Federal de Viçosa nas Transformações do Espaço da Cidade de Viçosa (MG) no período de 1970 a 1980. 2006. 52f. Monografia (Bacharelado em Geografia) - Curso de Geografia, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Viçosa (MG), 2006.

MARICATO, E. *Habitação e Cidade*. São Paulo: Atual, 1997.

OLIVEIRA, L. F. de.; CARVALHO, A. W. B. de. *Novos Modos de Morar: um estudo da evolução do edifício residencial multifamiliar em Viçosa – MG, a partir da década de 1970*. Viçosa (MG), Relatório de Pesquisa, 2005. 123p.

PANIAGO, M. C. T. *Viçosa – Mudanças Sócio-culturais: Evolução Histórica e Tendências*. Viçosa (MG): Editora UFV, 1990.

RAMIRES, J. C. de L. *A Cultura do Consumo e a Produção Simbólica dos Espaços Verticalizados nas Cidades Brasileiras*. Boletim Goiano de Geografia, v. 17, n. 2, p. 31-51, jul/dez. 1997.

RAMIRES, J. C. de L. *A Verticalização do Espaço Urbano da Cidade de Uberlândia: Uma Análise da Produção e do Consumo da Habitação*. 1998. 310f. Dissertação (Doutorado em Geografia Humana). Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1998.

RIBEIRO FILHO, G. B. *A Formação do Espaço Construído: Cidade e Legislação Urbanística em Viçosa, MG*. 1997. 244p. Dissertação (Mestrado em Urbanismo), Departamento de Arquitetura e Urbanismo - UFRJ, Rio de Janeiro, 1997.

SILVA, C. A. F. *O Capital Incorporador e a Segregação Social do Espaço Urbano*. Boletim Goiano de Geografia. v. 12, n. 1, p. 53-63, jan./dez. 1992.

SINGER, Paul. *O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista*. In: MARICATO, Ermínia (org). *A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial*. 2 ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

SOUZA, M. L. de. *Mudar a Cidade: uma introdução crítica ao planejamento e a gestão urbanas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.