



Simpósio de Integração Acadêmica

“Ciências Básicas para o Desenvolvimento Sustentável”

SIA UFV 2023



A DINÂMICA DE PRODUÇÃO E EXPANSÃO DO ESPAÇO URBANO DE VIÇOSA DESDE A DÉCADA DE 70 ATÉ OS DIAS ATUAIS

Maria Fernanda Pereira Rios Neves (DAU/UFV, maria.f.neves@ufv.br); Teresa Cristina de Almeida Faria (DAU/UFV, teresa.faria@ufv.br); Larissa Danielle Pereira Lima (DAU/UFV, larissa.danielle@ufv.br)

Trabalho de pesquisa | Ciências Exatas e Tecnológicas; Planejamento urbano e regional
Palavras-chave: Expansão urbana, mercado imobiliário, novas centralidades.

Introdução

Este trabalho apresenta parte do resultado da pesquisa em andamento PIBIC-CNPq 2022-2023, que reúne dados para a dissertação de mestrado desenvolvida no PPG.au, e que tem como tema central a dinâmica de desenvolvimento do espaço urbano do município de Viçosa. Sede do campus principal da Universidade Federal de Viçosa, o município se destaca pelo seu caráter de “cidade universitária”, o qual desencadeou e desencadeia, ainda no presente, consequências expressivas em sua dinâmica. Nesse estudo, foi analisada a influência desse fator e da atuação do ramo imobiliário local na produção e expansão do espaço periurbano da cidade, além da correspondência com a legislação vigente.

Objetivos

O objetivo deste trabalho foi analisar a produção e expansão do espaço urbano de Viçosa desde a década de 1970. Assim, pretendeu-se estabelecer uma relação entre o passado e o fenômeno atual, além de analisar de que maneira a legislação acompanhou essa mudança e, por fim, o impacto socioespacial para o município.

Material e Método

Para embasar o estudo, foi realizada uma análise de pesquisas anteriores sobre o tema, além da leitura de autores e teóricos dessa área. Também foi feito um estudo da legislação federal e municipal a respeito. A pesquisa contou com visitas *in loco* com o objetivo de averiguar precisamente como e quais áreas do município estavam sendo intervidas. Visitas a imobiliárias também foram realizadas para se conseguir dados sobre a construção e vendas dos projetos que se tiveram conhecimento. Por fim, foi feita uma visita ao GEOPLAM (Geoprocessamento, Planejamento e Meio Ambiente do Município de Viçosa) para analisar a situação de suas respectivas documentações.

Apoio financeiro

Não obtido, pois a participação na Iniciação Científica que possibilitou este trabalho foi voluntária.

Agradecimentos

Agradeço a professora e orientadora Teresa Cristina pela oportunidade e confiança.

Resultados e Discussão

Por meio da intervenção na Zona Central em decorrência do aumento da demanda por moradia na cidade, muito se construiu nessa área com o mínimo de correspondência possível com a legislação vigente. Eventualmente, a própria legislação também sofreu modificações, como, por exemplo, a alteração nos afastamentos e gabaritos permitidos, constatada ao se fazer a análise da legislação. O resultado foi uma reconfiguração desordenada do bairro e entorno com o objetivo de atender um público-alvo específico: os estudantes. Diante do novo ordenamento, o que se infere é que a parcela familiar da população que antes se concentrava no local foi levada a procurar lugares alternativos para residir. Também influenciaria o desejo de realocação por parte dessa população a ascensão da popularidade dos condomínios fechados. Nessa lógica, deu-se o início da expansão para novas áreas, fomentada pelo setor imobiliário, seguindo esse padrão de construção, cuja clientela principal, dessa vez, eram as famílias mais abastadas financeiramente. A área de expansão que mais se sobressaiu no estudo foi a correspondente à Nova P.H. Rolfs, em que muitas terras foram adquiridas por baixos valores mesmo quando a região era pertencente à zona rural, enquanto, atualmente, os lotes são vendidos por valores elevados, bem mais altos quando comparados com os pertencentes às demais áreas do município. Os preços elevados sinalizam que essa expansão estaria acessível apenas a uma parcela restrita e de maior poder aquisitivo. Além disso, essa área foi incluída no perímetro urbano somente no ano de 2012. Porém, além de já ser alvo desde antes de compra e venda de terras, também se constatou movimentações anteriores à 2012 no GEOPLAM no sentido de tentar ocupar a área. Isso evidencia o interesse estratégico nessa área desde antes de ser considerada legalmente uma zona de expansão.

Conclusões

Ao fim, ficou perceptível a ação do setor imobiliário no sentido de estar constantemente atento aos novos anseios e padrões de ocupação territorial da população. Também foi possível perceber como as leis que versam sobre o assunto podem se modificar ao longo do tempo com o propósito de amparar legalmente algumas dessas tendências. Contudo, nem sempre é do interesse desses agentes criar uma nova centralidade acessível ou pensada para o uso de toda a população, o que pode acentuar o problema de segregação socioespacial.

Bibliografia

COSTA, G. O., FARIA, T. C. A. e ANICETO, S. F. Análise das particularidade no processo de expansão urbana da cidade de Viçosa, Minas Gerais. In: Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável, 7, 2016. Maceió, 2016.
DORNELLAS, Arthur. Condomínios Horizontais Fechados em Viçosa - Minas Gerais: aproximações a partir da sintaxe espacial. Orientador: Denise Mônaco dos Santos. 2018. 101. Mestrado - Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2018.
FARIA, Teresa et. al. Particularidades da expansão urbana de Viçosa, MG: uma cidade universitária. Geingá: Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia, v. 9, n. 1, 1, p. 129-143, 2017.
HONÓRIO, Leticia de M. A produção do espaço de uma cidade universitária: O caso de Viçosa, MG. 2012. (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2012.