

SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E AÇÕES DO PLANO DIRETOR NO BAIRRO MARIA EUGÊNIA E A ÁREA CENTRAL DE VIÇOSA, MG

THE SOCIOESPATIAL SEGREGATION AND THE MASTER PLAN ACTIONS THE NEIGHBORHOOD MARIA EUGÊNIA AND THE CENTRAL AREA OF VIÇOSA, MG

Nádia Menezes de Rodrigues
nadiaufv@yahoo.com.br

RESUMO

Este trabalho proporciona um estudo sobre a segregação socioespacial na cidade de Viçosa, Minas Gerais. A área de estudo compreende a Avenida PH Rolfs (área central) e o bairro Maria Eugênia. No primeiro notamos intensa verticalização e especulação imobiliária, além da boa infraestrutura e acesso a serviços, no segundo notamos uma precariedade social. Utilizamos como metodologia, a avaliação de fontes documentais diretas através de uma revisão bibliográfica geral de diversos autores que abordam o processo de produção do espaço e a formação da segregação socioespacial urbana, assim como à aferição de bibliografia específica de livros, artigos, jornais, revistas, dissertações de mestrado e teses de doutorado voltados especificamente à cidade de Viçosa. Através da aplicação de questionários entrevistamos promotores imobiliários, segmentos sociais de baixa renda, o Instituto de Planejamento Urbano de Viçosa e o professor Geraldo Browne Ribeiro Filho da Universidade Federal de Viçosa. Além da utilização de Sistema de Informações de Geográficas (SIG) e tabulação no Excel. Conclui-se que a cidade se encontra muito dividida e com intensos contrastes o que demanda melhores ajustes nas relações entre a universidade e a prefeitura, no sentido da elaboração e da realização de formas de intervenção urbanística e sócio-ambientalmente mais adequadas e desejáveis ao melhor desenvolvimento da cidade.

Palavras Chaves: segregação socioespacial, geografia urbana, plano diretor, Viçosa (MG)

ABSTRACT

This work provides a study on the sociospatial segregation in the city of Viçosa in Minas Gerais. The central area, more specifically the PH Rolfs Avenue, and the neighborhood Maria Eugenia were used as intra-urban clippings. In the first case, we have noticed an intense vertical and speculation, as well as good infrastructure and access to services. In the second neighborhood, we have noticed a social precariousness. As scientific knowledge we have used as methodology, the evaluation of direct documentary sources through a general literature review of many authors who approach the space production process and the formation of urban socio-spatial segregation, as well as the review of specific books, articles, newspapers, magazines, dissertations and doctoral theses that aimed specifically the city of Viçosa. Through questionnaires, we interviewed property developers, low-income social groups, the Urban Planning Institute of Viçosa and Professor Geraldo Browne Ribeiro Filho the UFV. Besides using the mapping done by the program of Geographical Information System (GIS), tabulation made in the Excel. It is concluded that the city is divided and with intense contrasts that demand better adjustments in the relationship between the university and the city, concerned to indicate the development and implementation of urban intervention forms, social and environmentally appropriated and desirable to a better development of the city and its urban life.

Keywords: socio-spatial segregation, urban geography, Viçosa (MG)

1. INTRODUÇÃO

Neste artigo, foi estudado a organização do espaço urbano e o processo de segregação socioespacial no município de Viçosa, Minas Gerais, no período de 1996 a 2005.

A segregação socioespacial para Roma (2008) é um processo resulta de diferenciações, afastamento e isolamento entre moradores e frequentadores de diferentes áreas da cidade. Essa separação socioespacial da população é fruto da distribuição da função residencial nas cidades que, na maioria das vezes, é determinada fortemente, embora não só, pelas políticas públicas realizadas no âmbito municipal.

A importância de se estudar este processo para Hughes (2004) se deve ao fato de que nas cidades ele está estreitamente relacionados com a precarização do mercado de trabalho e o desemprego, que afetam mais que proporcionalmente as camadas mais pobres, menos escolarizadas e que tiveram menos meios de resistir àquilo que se pode denominar de diáspora da classe trabalhadora. Este processo, associado à dinâmica especulativa de valorização do solo urbano e aos sentidos do investimento do capital imobiliário, incide sobre as condições e opções de moradia da população.

A segregação é tão importante no contexto urbano, que internacionalmente temos exemplo deste estudo: Lee (*apud* SOBARZO MIÑO, 1999), analisa Cingapura, Salgueiro (*apud* SOBARZO MIÑO, 1999), analisa o caso de Lisboa e na França, há o estudo de Sobarzo Miño (1999).

Conforme Souza (2003), a cidade é um local em que se produzem, comercializam e consomem bens, em que as pessoas trabalham, se organizam

e interagem de acordo com interesses e valores diferenciados, o que forma grau de afinidade e de interesses com base nos recursos cobiçados e o espaço.

Esta caracterização permite-nos identificar a cidade de Viçosa nesta condição, destacando que estes grupos de afinidades e interesses, como os donos de imobiliária e, em outro padrão, a população carente da cidade, constituem um dos fatores centrais nesta pesquisa.

Assim, abordaremos ao longo do artigo a atuação e a influência dos agentes modeladores do espaço urbano, em especial o mercado imobiliário no que afeta às formas de organização da cidade, que se mostra descontínua, instável e multipolarizada, ou seja, pressionada pelos diferentes níveis de decisão (Santos, 1979).

Para Piquet (1998), a imobiliária atua como uma empresa capitalista, pois retém terrenos no centro e constrói loteamentos distantes para a moradia das populações mais carentes, moradia que futuramente poderá passar para outras mãos devido aos processos de valorização da terra.

Para Milton Santos (1979), no espaço dos países subdesenvolvidos há diferenças na renda da sociedade, que revelam, ao nível regional, a hierarquização das atividades no espaço. Neste sentido, percebemos claramente esta hierarquização no caso de Viçosa, pois de um lado, há uma concentração de bens e serviços nos locais mais privilegiados, como por exemplo, o centro, e, por outro, as periferias pobres, que em grande medida, são precariamente dotadas de tais atividades, e mesmo desprovidas delas.

O processo de produção desse espaço é fruto de contradições, já que nele estão envolvidos interesses contraditórios e conflitantes do capital. Assim, a localização dessas atividades

afetou diretamente o padrão de vida das classes sociais.

Desses modo, é possível perceber claramente que o território condiciona a localização dos atores, pois determina a incorporação de técnicas do solo, como rodovias, objetos técnicos ligados à produção, veículos, insumos técnico-científicos (como, por exemplo, a propaganda). À medida que tais recursos mostram-se alienados no território, corroborando com a especialização do trabalho nos lugares, produzem-se desta forma, o que Milton Santos e Silveira (2000) designam de “regiões do mandar” e “regiões do fazer”. São essas dicotomias que geram a segregação socioespacial.

Érika Pereira (2006) retrata os bairros Arduíno Bolívar e São José, localizados na periferia de Viçosa, ambos formados por uma população que migraram de outras cidades em busca de melhores qualidades de vida e da casa própria. Os dois bairros foram loteados sem implementação de uma eficiente infraestrutura e apesar de já possuírem trinta anos de sua criação, não possuem boa rede de drenagem, ausência de escolas e atendimento médico precário.

A segregação socioespacial e as desigualdades econômicas em Viçosa causam ocupações desordenadas e levam aos impactos ambientais, como podemos perceber em Carneiro e Faria (2005) que afirma que o processo de ocupação em Viçosa, vem se caracterizando por não obedecer a qualquer critério de planejamento, ocorrendo de forma desordenada, levando em conta apenas interesses financeiros e imediatistas, o que impulsiona a ocupação de áreas inadequadas para urbanização por parte dos mais carentes e gera os impactos sociambientais no sistema urbano.

Sabemos que essa forma “desordenada” do espaço revela, na

verdade, mais propriamente uma ordenação do capital, na qual o valor de troca da mercadoria vem adquirindo proeminência em relação ao valor de uso do/no espaço, o que estabelece um conflito permanente, que adquiriu projeção socioespacial, efetiva, concreta.

Segundo Vialli (2006), esse processo de urbanização da cidade de Viçosa se baseia em uma apropriação do espaço que dá prioridade aos fatores econômicos, o que leva à luta de classes, desigualdades e segregação. Ganha evidência um processo bastante diferenciado de valorização da terra urbana, o que consolida pronunciadas desigualdades socioespaciais que marcam a configuração territorial da cidade.

A importância de se estudar o espaço urbano de Viçosa deve-se, em grande medida, ao fato deste se mostrar bastante dinâmico e com transformações sensíveis na sua estrutura, revelando, assim, um efetivo recrudescimento da produção de um espaço desigual e segregado, no qual a população pobre é obrigada a ocupar áreas impróprias para a sua habitação. Além do fato da cidade revelar uma contundente segregação socioespacial e, desse modo, revelando má distribuição de renda, o que leva a população carente para locais impróprios, bastante inadequados para ocupação humana (Mello, 2006). O recorte espacial foi o centro, mais especificamente a Avenida P.H. Rolfs, que revela alta verticalização e disponibilidade de serviços; e o bairro Maria Eugênia, que apresenta uma forma de urbanização marcada pela precariedade na infraestrutura e social, com ocorrência de ocupação nas encostas. O desvendamento desta condição poderá inclusive subsidiar novos estudos sobre a cidade como melhoria nas políticas públicas. O recorte

temporal para a abordagem do tema compreende o período entre 1996 a 2005. Este se justifica em função do alto crescimento da cidade registrado nestes anos (Plano Diretor ,2000). Além do grande número de aprovações de licitações de construções na cidade, por ser anterior ao Plano Diretor (2000) e de sua revisão (2010). Cumpre observar que há poucos estudos específicos sobre este tema em Viçosa, dentre os quais merece registro a dissertação de mestrado de Ribeiro Filho (1997). Dentre outros, o trabalho de Carneiro (2005), Vialli ((2006) e Antunes (2006).

A expulsão das populações carentes para locais desprivilegiados quanto a infraestruturas e serviços sociais básicos, como o caso das encostas de morros –situação de uso do solo comum em Viçosa- acontece principalmente devido à valorização da terra na cidade, conduzindo ao aumento dos preços de lotes, apartamentos e casas em áreas privilegiadas, frequentemente reservadas para a moradia de segmentos de maior poder aquisitivo.

Os altos preços contrastam enormemente com as condições infraestruturais da cidade, cidade que expõe problemas cada vez maiores de circulação, de habitação (sobretudo para segmentos de menor poder aquisitivo), assim como o aumento progressivo da violência urbana.

Entretanto, a compreensão mais ampla do processo de formação da cidade implica em que se leve em consideração a atuação do Estado neste processo, pois ele é decisivo nas conformações assumidas pela cidade e nas suas próprias funções, repercutindo, assim, no processo de reprodução social e na vida cotidiana da urbe. Moraes e Costa (1987) assinalam que o Estado é uma instituição política não só da sociedade, mas do espaço dessa

sociedade, o que contribui para agregar volume de trabalho ao espaço e construção de formas mais duráveis, promovendo dessa forma a expansão do espaço urbano.

Segundo Ribeiro Filho (1997) o Estado deveria exercer a função mediadora nos conflitos gerados entre os segmentos sociais. Contudo, ele acaba desempenhando um importante papel na forma desigual do uso do solo, uma vez que é o agente responsável pela edição das normas urbanísticas. Sua atuação torna-se essencialmente pautada pelos interesses dos agentes produtores do espaço urbano, neste caso o mercado imobiliário.

Como objetivo geral pretende-se analisar o processo contraditório de produção do espaço urbano de Viçosa e os usos “alienados”.

E como objetivos específicos: a)Analisar o processo de segregação sócio-espacial da cidade de Viçosa e suas implicações na vida cotidiana; b)estudar as influências e o papel dos agentes modeladores na produção do espaço urbano de Viçosa; c)analisar o uso e a aplicação das leis urbanísticas como um instrumento de atendimento de interesses sócio-espaciais no município; d)Avaliar as condições sócio-espaciais de lugares e bairros da cidade sob a influência da má distribuição de renda e da ação da especulação imobiliária.

2.MATERIAIS E MÉTODOS

Foram utilizadas fontes documentais diretas e através de uma revisão bibliográfica geral de diversos autores que abordam o processo de produção do espaço e a formação da segregação sócioespacial urbana, assim como à aferição de bibliografia específica de livros, artigos, jornais, revistas, dissertações de mestrado e teses

de doutorado voltados especificamente à cidade de Viçosa como Vialli (2006), Carneiro e Faria (2005), Antunes (2006) e Mello (2006).

Para a aplicação do questionário aos representantes de imobiliárias, selecionamos cinco destas, que são consideradas pelo Plano Diretor, podem ser consideradas as mais representativas na cidade, como a VHD imobiliária, Imobiliária Pimentel, Imobiliária Habitar, Imobiliária Chequer e Imobiliária Lélis. A área de estudo foi o centro, delimitando o setor da Avenida P.H. Rolfs e o bairro Maria Eugênia.

A aplicação do questionário foi executada de forma qualitativa, totalizando trinta entrevistas aos moradores dos bairros citados e através de escolha aleatória de pessoas de diferentes extratos sociais, envolvendo perguntas abertas sem indução de resultados. Foram realizadas 600 entrevistas no bairro Maria Eugênia e 1000 entrevistas na área central, com faixa etária entre 20 e 70 anos.

Além das entrevistas aos donos de imobiliárias e aos moradores dos bairros, foram entrevistados o Instituto de Planejamento Municipal de Viçosa (IPLAM), com o objetivo de anotar os anos de maiores licitações, bem como as causas e consequências de sua substituição pelo Instituto de Planejamento Urbano de Viçosa (IPUV).

Outro método aplicado foi entrevista ao professor do Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Geraldo Browne Ribeiro Filho, com temas que abordam a segregação socioespacial na cidade, a especulação imobiliária e a influência da Universidade Federal de Viçosa neste processo.

Assim, os grupos pesquisados serão compostos, de um lado, por donos de imobiliárias e, de outro, por populações carentes e mais favorecidas

de alguns bairros aleatoriamente escolhidos das duas regiões, enumerando-se as características comuns entre suas populações como sexo, faixa etária, organização e condição social.

Analisando as respostas, foi elaborado um panorama do processo de segregação socioespacial na cidade, buscando-se identificar suas causas fundamentais e implicações na vida cotidiana da cidade. Vale lembrar que tal processo é agravado pela forma de uso desregrada do espaço por parte dos agentes imobiliários, que impõe os locais a serem ocupados pela população carente, as quais sem alternativas, se vêem compelidas à ocupar, principalmente, encostas de morros e fundos de vale precariamente dotadas de infraestruturas básicas, engendrando impactos socioambientais empiricamente percebidos na cidade, tais como a poluição de córregos, ampla deposição de lixo, erosão do solo, ocupações em áreas de preservação permanente, etc.

Através da análise dos documentos existentes na Prefeitura Municipal de Viçosa e no Instituto de Planejamento Municipal (IPLAM) e através do Plano Diretor e a Lei Orgânica, pretende-se perceber as transformações recentes na legislação para o beneficiamento do aumento de licitações de construções e quais os locais mais privilegiados pelos agentes, o que conseqüentemente agrava o processo de segregação.

3.RESULTADOS E DISCUSSÕES

Em 2000, surge o Plano Diretor de Viçosa, para melhorar as condições da cidade e fazer com que o espaço urbano seja gerido de forma a buscar melhores condições de vida aos seus habitantes. A situação socioambiental da cidade de

Viçosa mostra que os órgãos do planejamento municipal estão com dificuldades para atuar eficientemente.

Ao analisarmos o Plano Diretor do município de Viçosa (2000), notamos que se considera como uso do solo: o residencial, utilizado para a ocupação de moradores; o comercial e de serviços, em que se localizam comércios varejistas, atacadistas e prestação de serviços; o institucional, voltado para áreas como saúde e cultura; o industrial, que é considerado como aquele que faz a transformação de gêneros primários em fase final para o consumo humano; o especial, que pode corresponder usos que possam prejudicar a salubridade ou trazer riscos a integridade física dos municípios; a mista, em que pode haver dois ou mais tipos de usos diferenciados; e o agrário, aquele que seria voltado para a extração da matéria-prima.

Os usos são classificados em dois grupos: *permitidos* (que são compatíveis com a destinação da zona); e *não permitidos* (incompatíveis com a destinação da zona); e tolerados (em que a área não pode sofrer alterações que prejudiquem o local).

Na ótica do Plano Diretor (2000, artigo 197), consideram-se como áreas não edificantes terrenos situados ao longo das águas correntes, com distâncias nunca inferiores a 30 metros da margem e ao longo da malha ferroviária com 15 metros, contados a partir da borda externa dos trilhos. Contudo, no artigo 202, o coeficiente de aproveitamento - que é o grau que multiplicado pela área do lote determina as áreas máximas e mínimas possíveis a serem edificadas em cada lote - aumenta em 40% para áreas situadas ao longo das águas correntes, em 5% ao longo de esgoto sanitário e galerias de águas pluviais, e em 20% ao longo da malha ferroviária. O mesmo artigo estabelece,

ainda, um afastamento mínimo de um metro e cinquenta centímetros para edificações de um e dois pavimentos, de dois metros para edificações de três e quatro pavimentos, de três metros para edificações de sete e oito pavimentos, de três metros e vinte e cinco centímetros para cada pavimento acima de oito andares. Assim, deduzimos que a lei reduz as possibilidades de construções, porém, através do coeficiente de aproveitamento e de afastamento mínimo, dá-se um incentivo maior às verticalizações na cidade, pois quanto mais pavimentos, menor o índice de afastamento mínimo.

A figura 1 mostra o macrozoneamento do Plano diretor de Viçosa, como aconteceu a divisão das Zonas Residenciais (ZR): a ZR1 (área residencial e de adensamento controlado, com coeficiente de aproveitamento máximo de dois inteiros e seis décimos; e mínimo de um décimo, com taxa de ocupação de 60%); a ZR2 (área residencial e de restrição à verticalização e ao adensamento, com coeficiente de aproveitamento máximo de dois inteiros; e mínimo de um décimo, com taxa de ocupação de 60%); a ZR3 (de uso residencial e com área construída máxima de 360 metros quadrados, com coeficiente de aproveitamento máximo de um inteiro e cinco décimos; e mínimo de um décimo, com taxa de ocupação de 50%); a ZR4 (área residencial com restrição à verticalização, com coeficiente de aproveitamento máximo de um inteiro e dois décimos; e mínimo de um décimo, com taxa de ocupação de 60%, contudo para condomínios horizontais fechados, como o Parque do Ipê, Monte Verde, Teotônio Pacheco, Recanto da Serra e Bosque do Acamari, serão regularizados por suas normas e convenções particulares); a ZR5 (área de expansão urbana, com predominância

para uso residencial, tendo coeficiente de aproveitamento máximo de vinte e cinco centésimos; e mínimo de cinco décimos, com taxa de ocupação de 60%); a Zona Central, ou ZC (área para usos mistos, com coeficiente de aproveitamento máximo de dois inteiros e seis décimos; e mínimo de dois décimos, com taxa de ocupação de 60%); e o Corredor Misto, voltado para usos residenciais e com intenso adensamento, tendo coeficiente de aproveitamento máximo de três inteiros, e mínimo de dois décimos, com taxa de ocupação de 60%) (Figura 2).

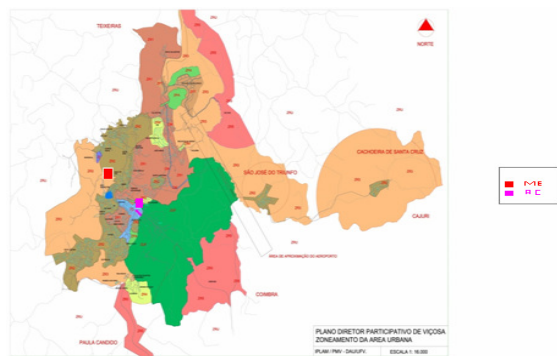


Figura 1 - Legenda:sendo ME, representado pelo bairro Maria Eugênia, e AC, pela área central, Zoneamento da área Urbana de Viçosa Modificado do Plano Diretor, 2000. **Plano Diretor do município de Viçosa.** Projeto de lei Nº/2000. <vicosa.mg.gov.br> .Acessado em 12/03/2008.

Como podemos notar no mapa de macrozoneamento, o incentivo aos maiores coeficientes de aproveitamento e de verticalização corresponde às áreas centrais e suas imediações; já para os condomínios fechados há restrições à verticalização e ainda pode-se regularizar de acordo com as regras particulares do local. O que demonstra a tendência de aumento de prédios no centro e a auto-segregação para bairros privilegiados da cidade, como Parque do Ipê, Acamari, entre outros.

Ao observar o mapa de vetor de crescimento do Plano Diretor(Figura 2)),

observa-se que o vetor de crescimento desejado se estende principalmente para a Avenida Castelo Branco e os bairros João Braz, Violeira, Silvestre e Novo Silvestre. Mas o vetor de crescimento espontâneo ocorre em toda a cidade em várias direções, entre elas o Acamari, Nova Viçosa, Santa Clara, Romão dos Reis, Paraíso. O alto adensamento se localiza nas áreas mais valorizadas da cidade, principalmente no Ramos e Centro, e conseqüentemente as áreas de menor adensamento coincidem, em sua maioria, com os vetores de crescimento desejado pelos agentes imobiliários.

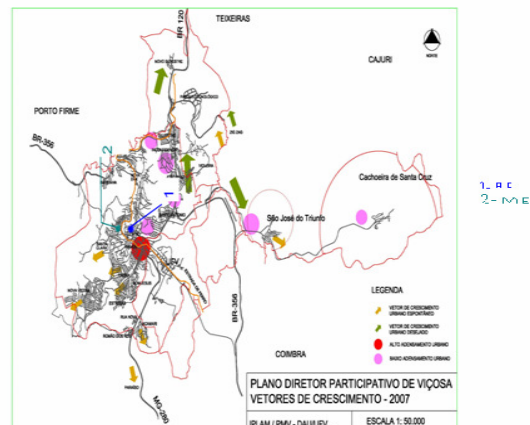


Figura 2 - Legenda: Sendo Ac, área central e ME Maria: Vetor de crescimento.Modificado do Plano Diretor, 2000 **Plano Diretor do município de Viçosa.** Projeto de lei Nº/2000. Disponível em: www.vicosa.mg.gov.br .Acesso em 12/03/2008.

Em relação aos mapas elaborados por órgãos ou instituições da cidade de Viçosa, há muitas dificuldades, cada setor como Departamento de Artes e Humanidades, Departamento de Arquitetura, Engenharia Civil, Instituto de Planejamento, elaboram de formas diferenciadas. Além disso, há deficiências para lei de criação de bairros e os limites acabam sendo um consenso e não fruto de estudos e mapeamentos. Estas foram as dificuldades para delimitar nos mapas de zoneamento e

vetor de crescimento das áreas de estudo (Figuras 3 e 4).



Figura 3 - Localização espacial do bairro Maria Eugênia, Viçosa (MG)



Figura 3 - Bairro Maria Eugênia, Viçosa (MG)

Figura 3 e 4 - Localização e foto aérea do bairro Maria Eugênia Ocupações de encostas e legislação urbanística em Viçosa (MG). Fonte: (Carneiro e Faria, 2005).. Disponível em <ig.ufu/revista>. Acessado em 21/10/2008.

Em entrevista ao IPLAM, José Luís de Freitas, um dos elaboradores do Plano Diretor, afirma que a Prefeitura tem influência direta sobre as construções e a infra-estrutura da cidade, pois na esfera municipal, a mesma se ampara no Código de Obras, Código de Postura, Código Ambiental, Lei de Uso do Solo para legalizar a cidade. Contudo, segundo José Luís de Freitas as leis não contribuem para a questão ambiental, e nós, acrescentados, também não estabelecem de fato o acesso da população, principalmente dos mais carentes, aos direitos que oferecem.

Para José Luís Freitas, nos anos de 1999 a 2000 e 2003 a 2004 e no ano de 2008, foram os períodos em que houve maiores aprovações de licitações de construção. Nos anos de 1999 a 2000, houveram muitas licitações por se tratar de um período anterior ao Plano Diretor (2000) que estabelecia regras aos empresários das construções, estes para escapar das leis sugerem grandes quantidades de projetos a serem aprovados. Já os anos de 2003 a 2004 devem-se a expansão da UFV e conseqüente aumento da demanda de apartamentos e casas, principalmente na área central. Finalmente no ano de 2008, além da aprovação de novos cursos, as aprovações de licitações são grandes, pois para 2010 entra em vigor o novo Plano Diretor revisado, este, diferentemente do primeiro, é posterior ao Estatuto da Cidade, e estabelece normas para a Proteção do Patrimônio Público. Por isso, a grande maioria dos projetos para construção se concentra nas áreas centrais como Balaustre, Santa Rita e Gomes Barbosa, locais em que ainda podemos observar as rugosidades.

Santos (2002) destaca o papel das rugosidades no espaço, como importante herança espacial nos diferentes períodos da história. A noção de “rugosidades” complementa a concepção de que a produção do espaço é, ao mesmo tempo, construção e destruição de formas e funções sociais dos lugares. Ou seja, a (des)construção do espaço não refere-se apenas à destruição e à construção de objetos fixos, mas também às relações que os unem em combinações distintas ao longo do tempo. As “rugosidades” são, nesse sentido, as formas espaciais do passado produzidas em momentos distintos do modo de produção e, portanto, com características sócio-culturais específicas. Nessa linha de interpretação, as ‘rugosidades’

constituem-se em paisagens técnicas que podem ser periodizadas segundo o desenvolvimento do modo de produção ao longo do tempo histórico. Com as novas leis para 2010 no município estudado, essas rugosidades estariam resguardadas, contudo, sabendo disso, os empresários se anteciparam com a legalização de projetos que não as preservam.

José Luís Freitas também afirma que os novos loteamentos atendem ao Plano Diretor, pois a Secretaria de Controle Urbano tem uma fiscalização preventiva, contudo ele destaca que esta fiscalização se concentra nas áreas centrais e a periferia continua ilegal. Contudo, como já foi observado, para Maricato (2000), a ineficácia da lei não é fruto da ação de lideranças subversivas que afrontam a lei, mas é resultado da urbanização que exclui e segrega.

Para José Luís Freitas a substituição do IPLAM pelo IPUV, se deve ao primeiro fazer parte do modelo canadense possuindo grande autonomia e poder, sendo substituído pelo segundo, que fragmenta as funções sendo menos autônomo.

Notamos que as tendências espaciais de expansão da área construída está associada ao vetor de crescimento espontâneo e pretendido da cidade (Figura 2), e conseqüentemente são nestas áreas em que se pode perceber as maiores especulações imobiliárias.

Em entrevistas às imobiliárias notamos que todas valorizam mais as áreas centrais, o centro, voltado mais para o comércio, e a Avenida PH Rolfs, voltado tanto para áreas comerciais quanto para moradia, há a valorização também de áreas próximas ao centro, como Santa Rita e Clélia Bernardes. Todas as imobiliárias, destacam que as diferenciações desta valorização e conseqüente alta dos preços se dá pela

presença da UFV e aos serviços oferecidos pelo centro que não são encontrados em nenhum outro bairro. Como áreas de investimento futuro, a maioria destaca que pretende continuar nas mesmas áreas centrais e lançar para o novo vetor de crescimento para a Avenida Castelo Branco.

Os valores elevados praticados pelo mercado imobiliário local podem ser constatados no Informativo da Imobiliária Habitar (2007), analisando comparativamente a área central de Viçosa (MG), com Belo Horizonte (MG), veja: No bairro de Lourdes em BH, um apartamento de 2 quartos está sendo anunciado por 120 mil, já em Viçosa um outro apartamento de 2 quartos localizado no centro chega a 150 mil; outra casa de 4 quartos na Avenida Santa Rita (Viçosa, área central) tem seu preço por 420 mil e em Lagoa Santa(BH), com a mesma quantidade de quartos por 340 mil.

Fazendo-se uma comparação entre os dois bairros estudados, há uma grande diferença nos preços: Aluguel - 1 quarto no centro por R\$400,00; 2 quartos no Clélia Bernardes (área central) R\$450,00; 3 quartos no bairro Santo Antônio (área central) R\$600,00; 4 quartos no centro R\$900,00. Venda-casa de 4 quartos R\$380.000,00 e lote localizado na BR 120 (área central) por R\$170.000,00. Já no bairro Maria Eugênia, o aluguel de 1 quarto tem o preço de R\$ 200,00, de dois quartos por R\$250,00 e três R\$ 300,00 reais. O que justifica a segregação das classes mais baixas para áreas mais periféricas da cidade, como o Maria Eugênia.

Ao questionar os altos preços praticados pelas imobiliárias, todas destacaram que estes se justificam pela localização privilegiada da área central e da Avenida PH Rolfs, devido a proximidade com a UFV, o que

determina grande demanda por parte dos estudantes. Além desta proximidade, há outros critérios que se tornam secundários a este, mas também são importantes, como, estado de conservação e tamanho, das casas e dos apartamentos.

Geraldo Browne, professor de arquitetura da UFV e um dos elaboradores do Plano Diretor ,em entrevista, realizada em 16/04/2008 neste estudo, critica a atuação do poder público, afirmando que este foi omissivo; assim, as leis de regulação e crescimento da cidade foram ditadas pelos empresários da construção civil. Contudo, o Plano Diretor em 2000 foi uma tentativa de se regularizar este processo e a criação do Instituto de Planejamento Municipal, o IPLAM (2000) foi um importante passo para o controle da cidade, pois visa o planejamento da cidade, fiscalização de construções, adequação das leis, integração das políticas da prefeitura, porém, este instrumento ainda não acontece em sua plenitude.

Uma de suas críticas ao Plano Diretor, Ribeiro Filho destaca a extinção do IPLAM e sua substituição pelo Instituto de Planejamento Urbano de Viçosa, o IPUV. Pois seria um dos processos que mais viabilizariam a atuação dos empresários da construção civil. Em primeiro lugar, segundo o autor, com a extinção do IPLAM, há a possibilidade de não se criar nenhum instrumento com a mesma função. Outro motivo, é a mudança do nome, pois o IPLAM já está popularizado e o IPUV não teria um reconhecimento popular tão visível. Um terceiro motivo são as reduções das funções do IPUV, pois este seria apenas um órgão de aprovação de projetos, e as fiscalizações das normas urbanas na cidade iriam se efetivar juntamente com outros tipos de

fiscalizações, como impostos, alvarás, dentre outros, o que reduz o conhecimento técnico do especialista urbano. Além disso, o IPLAM estende suas funções para áreas urbanas e rurais, já no IPUV, se reduzir apenas em áreas urbanas, o que pode levar a uma ocupação da franja urbana e a diminuição da área rural.

Analisando as entrevistas de Ribeiro Filho e José Luis, percebe-se claramente as visões diferenciadas de cada um em relação às conseqüências da substituição do IPLAM pelo IPUV. Diante das análises do Plano Diretor que corrobora para ação mais efetiva do mercado imobiliário, o aumento das licitações e o agravamento da segregação, corroboramos com a visão de Ribeiro Filho e destacamos uma tendência para o aumento da verticalização e um crescimento maior da área central e para os limites da franja urbana, que teoricamente não serão fiscalizadas e protegidas pelo IPUV.

Corrêa (1989) destaca que há duas formas de segregação: a auto-segregação, que se refere a segregação das classes dominantes, e a segregação imposta aos grupos sociais em que as opções de como e onde morar são pequenas ou nulas. Assim, para o autor, a segregação tem duplo papel: de um lado, é o meio de manutenção dos privilégios da classe dominante, e de outro, de controle social, desta mesma classe sobre os demais grupos sociais, que revela a necessidade de manutenção dos grupos sociais desempenhando papéis previamente destinados dentro da divisão social do trabalho.

Em Viçosa existem as duas formas de segregação, a imposta em que a população foi expulsa do centro e se localizou em bairro como Santa Clara, Maria Eugênia, Bom Jesus, entre os outros , e a auto-segregação das classes

mais favorecidas que formam condomínios como Acamari e Parque do Ipê. Podemos inserir a própria Avenida PH Rolfs no aspecto da auto-segregação através da verticalização dos condomínios fechados que indicam as novas formas de urbanização na contemporaneidade.

Em entrevista no bairro Maria Eugênia a maioria dos moradores destacou como principal motivo de morar neste bairro o fato de ser um local barato (tanto compra quanto aluguel de casas e apartamentos) e com casas maiores se comparadas com o centro, que privilegia a moradia de estudantes e por isso tem, em sua maioria, um a dois quartos. A maioria dos moradores, um total de 80% também considera o bairro de regular a péssimo, as queixas são a falta de asfalto, ruas de terra batida, falta de captação para águas da chuva que invadem as ruas e casas, falta de segurança, pontos de venda de drogas, ausência de pontos de comércio, como farmácia, pouca iluminação, limpeza pública (o caminhão de lixo passa apenas duas vezes por semana, ausência de ônibus circular e locais de lazer para as crianças que acabam ficando a mercê da ação do tráfico de drogas.

Em relação aos transportes percebe-se que para bairros como Silvestre e Nova Viçosa, considerados segregados, a circulação de ônibus é mais efetiva. Isso nos leva a refletir melhor sobre a qualificação deste setor, ou seja, a opção de transporte. Em bairros como Fátima ou Clélia Bernardes, o serviço é mais precário, já que a opção de transporte dos moradores destes dois últimos bairros, em sua maioria, são os carros.

Como pontos positivos os moradores destacaram a presença de um posto de saúde localizado no bairro Santa Clara, bem próximo ao Maria Eugênia,

contudo, há poucos médicos e seu funcionamento ainda é insuficiente (três vezes por semana). Outro ponto positivo é a “Casa do Caminho”, um local para a recuperação de viciados alcoólicos e narcóticos, e também se localiza no Santa Clara. Além disso, todos os moradores revelaram que possuem a boa relação e reciprocidade com os vizinhos, um traço que cria uma contigüidade física entre os vizinhos numa mesma extensão. A vida social dos moradores, em sua maioria, não é relacionada ao local do trabalho – que trabalham na área central da cidade – mas com áreas de convivência e de solidariedade entre os vizinhos.

Não são apenas as relações econômicas que devem ser apreendidas numa análise da situação de vizinhança, mas a totalidade das relações, o que pode criar solidariedade, laços culturais e desse modo, identidade (Guigou, 1995).

Dos quinze entrevistados, quatorze afirmaram que não possuem nenhuma participação nas discussões e decisões que afetam o desenvolvimento da cidade e do bairro, ou por falta de tempo, ou pela falta de conhecimento da existência de associações de bairro. O único que afirmou que tem participação é o vice presidente fiscal do Maria Eugênia, que destacou que as ações das associações estão insuficientes já que a participação dos moradores é mínima. Isso demonstra que no bairro a associação não é participativa em relação à comunidade o que repercute na materialização da falta ou ineficácia de serviços e infra-estruturas (Figura 5 e 6).



Figura 5 e 6 - Bairro Maria Eugênia

Percebe-se nas fotos e nas observações *in locu* que muitas casas se localizam próximas a barrancos e topos de morros, as ruas são íngremes de “pedra fincada” ou “terra batida”, casas com pouca infra-estrutura e uma população com pouco ou nenhum estudo.

Uma das pessoas que tentamos entrevistar foi o ex vereador Raimundo Guimarães, que mora no bairro, mas infelizmente ele não tinha tempo disponível. Muitos entrevistados reclamaram da ação deste vereador, que pouco fez em seu mandato. A sua única

obra foi a construção de um escadão que liga o bairro Maria Eugênia ao Santa Clara, contudo, os moradores afirmam que esta obra o beneficia, já que se localiza ao lado de sua casa e por ele ter grande quantidade de imóveis no Santa Clara. Outra queixa dos moradores é a discrepância da casa de Raimundo Guimarães para as demais. A

segregação socioespacial é evidente, as precariedades ou ausência de infra-estruturas técnicas e sociais se materializam em todo bairro e marca a presença de uma população de classe menos favorecida que enriquece a diversidade socioespacial, que tanto se manifesta pela produção da materialidade em bairros tão contrastantes neste caso o Maria Eugênia e a área central da cidade-, quanto pelas formas de trabalho e de vida.

Há no Maria Eugênia ausência de participações nas discussões e averiguações públicas, negligência dos serviços públicos, entre outros e assim, a desigualdade, a exclusão, e, inclusive, a violência, continuam sendo ingredientes consubstanciais da existência de uma cidade capitalista e em crescimento. São nestas privações de capacidades que a real pobreza se materializa (Sen, 2000).

Já as entrevistas na área central, Avenida PH Rolfs a maioria dos entrevistados revelaram que o principal motivo para morar nesta avenida é a proximidade da UFV, a boa infra-estrutura, a boa iluminação e segurança, considerando o bairro de bom a ótimo. Contudo, como pontos negativos, se queixam dos preços abusivos dos aluguéis, a ocupações indevidas de cadeiras nos passeios, o que impede a passagem de pedestres, o intenso trânsito e verticalização, a poluição sonora. (Figura 7 e 8).



Figura 7e 8 - intensa verticalização na área central, Avenida PH Rolfs. Fotografias: Nádia Menezes 02/09/2008.

Percebe-se na área central, de acordo com Souza *et all* (2006) que a maioria dos moradores são estudantes, cerca de 92%, e esta é a justificativa dos entrevistados de não participarem das discussões a cerca do desenvolvimento da cidade e do bairro, alegando que as reuniões são nos horários das aulas e que os representantes da prefeitura não aceitam as opiniões de pessoas que não são da cidade . Segundo este autor, a população na área central é estimada de

1000 habitantes no Bairro Maria Eugênia, e 230 na área central.

Nota-se através da análise destes dois recortes que a ação dos agentes imobiliários em Viçosa é intensa, justificada pela presença da UFV que deveria ser o principal agente para promover a diminuição das discrepâncias entre os bairros, contudo, sua ação é precária. Além disso, ainda há muitas dificuldades para a execução do planejamento urbano e para as ações da prefeitura, que em sua maioria, se concentram nas áreas centrais. Já nas periferias se estabelece a cidade ilegal. A comunidade também deve participar de maneira mais efetiva para assim poder vislumbrar o efetivo e real “Direito à cidade”.

4. CONCLUSÕES

Neste artigo destacamos os bairros citados, perda de funções da cidade, a intensificação da pobreza e da segregação. Abordamos os aspectos da segregação socioespacial. Pode-se constatar grandes contrastes nesta cidade, uma cidade que se mostra dividida, com uma intensa verticalização, infra-estruturas técnicas e sociais melhores na região central e adjacências, e a situação inversa em seus espaços mais periféricos, com precárias condições, exceção feita aos espaços de amenidades (condomínios fechados, etc). Na periferia precarizada se pode perceber certa ausência do poder público local quanto a ações mais efetivas que possam promover melhores condições de vida à população, condições estas que, entre outros aspectos fundamentais como renda e emprego, demandam reformas e novas condições de uso nos lugares que a constituem, portanto de melhorias à sua espacialidade, que precisariam ser extensivas para além desta periferia,

recobrando também as áreas centrais, que já se mostram, em certos aspectos, fontes de mal estar, pelo trânsito intenso, ausência de arborização, praças etc.

Os casos estudados nesta pesquisa, a área central, mais especificamente o setor da Avenida PH Rolfs e o bairro Maria Eugênia evidenciam este contraste, que sugere uma cidade dominada pelos processos especulativos com a terra, organizando-se segundo a lógica do capital fundiário e da indústria da construção civil, situação para a qual, vale dizer, a existência da Universidade Federal de Viçosa, sobretudo, é decisiva, operando como um grande indutor deste processo, ou seja, impulsionando uma substancial valorização econômica do espaço, ingrediente central na formação e no entendimento da segregação socioespacial da cidade. Daí a importância de um melhor ajuste nas relações entre esta universidade e a prefeitura, no sentido da elaboração e da realização de formas de intervenção urbanística e sócio-ambientalmente mais adequadas e desejáveis ao melhor desenvolvimento da cidade e da sua vida urbana mais geral.

A universidade deveria constituir um foro de debate juntamente aos especialistas e a comunidade para refletir sobre os problemas da cidade e as implicações que possam advir do Plano Diretor, que na atualidade estabelece práticas para legitimar a ação dos agentes imobiliários e agravar a segregação socioespacial.

Neste aspecto a própria geografia se insere promovendo debates, fruto dos estudos sobre a cidade e através das participações no Plano Diretor. Este não apresenta nenhum profissional desta área, o que é uma deficiência, já que o geógrafo possui um aparato complexo e crítico sobre a cidade como um todo.

Apesar de se estudar apenas estes dois casos eles refletem uma realidade de vários bairros viçosenses, cidade marcada pela abusiva ação dos agentes modeladores do espaço, principalmente, como vimos, o mercado imobiliário, que acabam intensificando a materialização da pobreza, inserção precária, segregação.

Cabe destacar que o estudo aqui empreendido não se esgota e abre perspectivas para novos caminhos aos estudos da pobreza urbana e da segregação socioespacial em Viçosa, aspectos importantes ao desenvolvimento de uma melhor condição socioespacial da cidade no tempo presente e no futuro próximo, o que seguramente representa desafios substanciais às políticas públicas na cidade, dentre as quais ao planejamento urbano e a políticas mais específicas de criação de emprego e renda aos mais necessitados, que, no entanto, não lograrão êxito se não vierem acompanhadas de um sólido senso de responsabilidade sócio-ambiental.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Antunes, E. P. 2006. segregação socioespacial urbana: o caso dos bairros arduíno bolívar-amoras- e são josé- laranjal, viçosa- mg. monografia (bacharel em geografia), departamento de artes e humanidades, universidade federal de viçosa, viçosa-mg. setembro de 2006. disponível em :www.geo.ufv.br/monografias. acesso.21/11/2008. 70p.

Carneiro, P. A. S.; Faria, A. L. .2005 ocupação de encostas e legislação urbanística de viçosa-mg. caminhos da geografia. ig-ufu:uberlândia.p.121-138.disponível em <http://www.ig.ufu.br/revista/volume14/artigo12-vol14.pdf> acesso em 19/04/2006.17p.

Corrêa, R. L. 1995.o espaço urbano.3ªed. editora ática.

- Hughes, P. J. A. 2004. segregação socioespacial e violência na cidade de são paulo: referências para a formulação de políticas públicas. são paulo perspec. vol.18 no.4 são paulo oct./dec. www.scielo.br/scielo.php?pid=s0102-..script.acesso 06/05/2010. 25p.
- Kowarick, L. 1979. a espoliação urbana. rio de janeiro: paz e terra.
- Maricato, E. 2000. as idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. planejamento urbano no brasil. in: arantes, o.v.c.; maricato, e. a cidade do pensamento único: desmanchando consensos. petrópolis, rio de janeiro:vozes.
- Martins, J. S. 2004. para compreender e temer a exclusão.in: vida pastoral, ano xlv, nº 239, editora paulus, são paulo, novembro-dezembro, p. 3-9.
- Mello, F. A. O. 2002. análise do processo de formação da paisagem urbana no município de viçosa, minas gerais dissertação (mestrado em ciências florestais) – viçosa: ufv. 103p.
- Moraes, A. C. R.; Costa, W. M. Geografia crítica.1997. a valorização do espaço. 3ª ed hucitec.são paulo.
- Plano diretor do município de viçosa. 1993.projeto de lei nº/2000. disponível em: www.vicosa.mg.gov.br .acesso 12/03/2008.
- Ribeiro Filho, G. B.1997.a formação do espaço construído: cidade e legislação urbanística em viçosa, mg. dissertação de mestrado em urbanismo, prourb da faculdade de arquitetura e urbanismo da ufrj, rio de janeiro,244p.
- Rolnik, R.1995 . o que é cidade.são paulo: brasiliense.
- Roma, M.C. 2008. segregação socioespacial em cidades pequenas: entre semelhanças e diferenças. disponível em: geografianaveia.blogspot.com/.../segregacao-o-socioespacial.html. acesso 06/05/2010
- Santos, M. o espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos.1995.
- Sen, A. K. 2000. desenvolvimento como liberdade. são paulo: companhia das letras.
- sobarzo miño, o.a.1999. a segregação socioespacial em presidente prudente: análise dos condomínios horizontais. dissertação de mestrado, faculdade de ciências e tecnologia da universidade estadual paulista “júlio de mesquita filho”, presidente prudente.
- Souza, M.L. abc de desenvolvimento urbano.2000. rio de janeiro. bertrand brasil.
- tompes da silva, m. c. 1995. o método e a abordagem dialética em geografia. in: revista de geografia. campo grande, v 1, nº1, p.1-20.
- Souza, J.; Mendes, F.F.; Fialho, E.S.; Faria, A.L.L. 2007. o clima e a ocorrência de doenças nas cidades de juiz de fora e viçosa (mg): considerações preliminares. in xvi simpósio de iniciação científica. viçosa mg. anais do xvi simpósio de iniciação científica.
- Vialli, J. 2006. o imaginário da cidade: percepção espacial dos estudantes da universidade federal de viçosa e da população de viçosa. monografia (bacharelado em geografia), departamento de artes e humanidades, universidade federal de viçosa,viçosa-mg.54f.