



**O patrimônio histórico cultural e a verticalização: uma análise das  
mudanças na paisagem urbana de Viçosa – MG**

*Historical cultural heritage and verticalization: an analysis of changes in the urban  
landscape of Viçosa – MG*

*El Patrimonio cultural histórico y la verticalización: un análisis de los cambios en el  
paisaje urbano de Viçosa - MG*

**Karine de Almeida Paula**

Mestre em Arquitetura e Urbanismo (Universidade Federal de Viçosa), Professora Universitária, Graduanda em  
Arquitetura e Urbanismo (Centro Universitário de Viçosa), Brasil  
karinealmeida.ufv@gmail.com



## Resumo

Este trabalho tem como objetivo analisar as transformações materializadas na paisagem urbana de Viçosa – MG a partir do avanço do processo de verticalização, sobretudo, mudanças no que diz respeito as alterações no conjunto patrimonial da cidade. Para tanto, o trabalho ateu-se a discutir alguns conceitos referentes a verticalização e o patrimônio histórico cultural, identificando, de forma temporal, as principais alterações na zona central da cidade de Viçosa. Para tanto, foram coletados dados no Instituto de Planejamento de Viçosa (IPLAM), verificando-se o número de alvarás emitidos no período de aproximadamente 35 anos (1980 a 2015), e realizando-se um cruzamento dos dados. Em resposta as análises propostas, é possível verificar um avanço da verticalização sobre diversas edificações históricas na cidade, e mudanças substanciais na paisagem urbana. Metade do número de edificações demolidas na zona central foi, posteriormente, substituída por uma edificação vertical, e as justificativas para este fato se devem a diversas condicionantes, dentre elas, a oferta limitada de lotes na área, a alta demanda por moradia, a localização estratégica das edificações “antigas” e as dimensões favoráveis de seus lotes.

**Palavras Chaves:** Patrimônio Histórico, Verticalização, Paisagem Urbana, Viçosa-MG.

## Abstract

*This paper aims to analyze the materialized transformations in the urban landscape of Viçosa - MG from the progress of the verticalization process, especially changes regarding the city's heritage. The work focused on discussing some concepts regarding verticalization and cultural-historical heritage, identifying temporally, the main changes in the central zone of Viçosa. Data were collected at the Viçosa Planning Institute (IPLAM), verifying the number of permits issued in the period of approximately 35 years (1980 to 2015) and cross-checking the data. In response to the proposed analyzes, it is possible to verify an advance of verticalization over several historical buildings in the city and substantial changes in the urban landscape. Half of the number of buildings demolished in the central area was later replaced by a vertical building, and the reasons for this are due to several constraints, including a limited supply of lots in the area, high demand for housing, location “old” buildings, and the favorable size of their lots.*

**Keywords:** Historical Heritage, Verticalization, Urban Landscape, Viçosa-MG.

## Resumen

*Este artículo tiene como objetivo analizar las transformaciones materializadas en el paisaje urbano de Viçosa - MG a partir del progreso del proceso de verticalización, especialmente los cambios relacionados con el patrimonio de la ciudad. Con este fin, el trabajo se centró en discutir algunos conceptos relacionados con la verticalización y el patrimonio histórico cultural, identificando de manera temporal los principales cambios en la zona central de la ciudad de Viçosa. Con este fin, los datos se recopilaron en el Instituto de Planificación de Viçosa (IPLAM), verificando el número de permisos emitidos en el período de aproximadamente 35 años (1980 a 2015) y verificando los datos. En respuesta a los análisis propuestos, es posible verificar un avance de la verticalización en varios edificios históricos de la ciudad y cambios sustanciales en el paisaje urbano. La mitad del número de edificios demolidos en el área central fue luego reemplazado por un edificio vertical, y las razones de esto se deben a varias limitaciones, incluyendo la oferta limitada de lotes en el área, la alta demanda de viviendas, la ubicación Edificios “viejos” y el tamaño favorable de sus lotes.*

**Palabras clave:** Patrimonio histórico, Verticalización, Paisaje urbano, Viçosa-MG.

## INTRODUÇÃO

Este artigo tem como tema central a análise e discussão das mudanças na paisagem urbana<sup>1</sup> da cidade de Viçosa, mais precisamente na zona central, a partir do avanço do processo de verticalização sobre edificações históricas.

A cidade de Viçosa tem presenciado mudanças consubstanciais no tocante ao uso e ocupação de seus espaços urbanos, e uma destas transformações é o aumento dos espaços verticalizados na cidade. Tal expansão vertical, ao que parece, estaria atrelada não somente pela necessidade de criação de solo urbano, e muito menos por um planejamento que objetive uma cidade compacta, mas pelos ditames colocados pelo mercado imobiliário.

Esta forma de produção do espaço urbano caracterizada pela “verticalização” tende a exprimir “[...] um processo que se distingue fisionomicamente pela construção de edificações com diversos pavimentos e que implica em várias dimensões de interpretação ligadas a elementos da modernidade no espaço urbano” (LOWER SAHR, 2000, p. 9). Já para Somekh e Gagliotti (2013, p. 2) a verticalização pode ser entendida como “[...] a multiplicação do solo urbano, possibilitada pelo elevador.”

Mas, de uma forma geral, é notável que as transformações oriundas da verticalização nos espaços se contextualizam num processo de alteração das paisagens geográficas, especialmente, as paisagens urbanas. Tais espaços, nos dizeres de Cival e Martins (2017), estão passando por transformações consubstanciais, a nível global, onde ruas, bairros, regiões portuárias, e até mesmo cidades inteiras, estão adquirindo novas funções e experimentando processos de ressignificação. Neste contexto, é possível aferir que, as paisagens urbanas, sejam elas caracterizadas como patrimônio histórico cultural ou não, se mostram como resultado de uma ação intencional, organizada e pensada mediante interesses diferentes (CIVALE; MARTINS, 2017).

Dessa maneira, pressupõem-se que a cidade de Viçosa, assim como outras localidades, esteja vivenciando e passando por momentos semelhantes, de transformação de sua paisagem urbana e ressignificação de seus espaços, não somente por meio da verticalização, mas de outros processos inerentes ao espaço urbano.

Nos dizeres de Andrade (2017), ao se optar pelo modelo verticalizado de urbanização, é potencializado o adensamento populacional, haja vista que, há a multiplicação da área útil a ser edificada nos terrenos, mediante a sobreposição de pavimentos. Dessa maneira, a verticalização tende a se apresentar como uma solução atraente diante de situações onde haja limitação do espaço urbano ou a necessidade de controle da expansão da malha urbana. Sendo assim, Andrade (2017) reforça que, a verticalização planejada, moderada e regulamentada se mostra

---

<sup>1</sup> Neste trabalho, em particular, adota-se o conceito de paisagem urbana discutido por Cullen (2015), que se trata de algo referente à organização e à coerência, de forma visual, do emaranhado de edifícios, ruas e espaços que compõem o ambiente urbano.



como um dos caminhos que levam a construção de cidades mais compactas, eficientes e sustentáveis, tendo em vista que, o modelo de crescimento horizontal de baixa densidade acaba por se expandir por áreas maiores, tornando mais onerosa a rede de infraestrutura e serviços. No entanto, em muitos dos casos, a verticalização tem se mostrado como uma possibilidade altamente especulativa e estratégica na produção do espaço urbano. A verticalização, mesmo sendo considerada um processo “[...] responsável pela transformação da paisagem urbana de várias cidades ao longo do território brasileiro” (RAMIRES, GOMES, 2002, p. 104), não pode estar vinculada a uma consequência natural do processo de urbanização, mas sim como uma das opções traçadas e definidas pelos distintos atores sociais e interesses econômicos (RAMIRES, 1998).

Referente a questão da formação e consolidação de espaços verticais, há um embate travado nas cidades, e que desembocam em relações complexas, marcado pela relação entre o crescimento vertical e o patrimônio histórico cultural nos espaços. Como conciliar tal crescimento, que em muitas das vezes se mostra estritamente veloz, com questões que envolvam elementos históricos, culturais e edificações imbuídas de valores e signos na paisagem urbana. Para Somekh (2016, p. 225), “o binômio demolição resultou em um processo de verticalização que vem destruindo o patrimônio na cidade.” Na opinião de Jeudy (2008), o patrimônio se coloca como valioso, tendo em vista a possibilidade de geração da estabilidade das relações espaciais a partir de sua simples presença, servindo como uma referência temporal durável.

De acordo com Somekh (2017), a preocupação com o patrimônio não pode representar uma oposição ao desenvolvimento das cidades, pelo contrário, os vários casos de preservação observáveis ao redor do mundo expressam, de forma clara, uma relação direta entre preservação e desenvolvimento econômico. Portanto, a escolha dos bens a serem protegidos é algo importante e salutar para a gestão do patrimônio. Tal escolha carece de um conhecimento da história da cidade.

A preservação do Patrimônio Histórico, nos dizeres de Somekh (2016), é uma questão urbana, haja vista que, a cidade contemporânea é marcada pela perda de vínculos e destruição da memória de forma muito rápida. Daí a importância de se preservar e identificar a história das cidades, se revelando tal ato como um esforço coletivo, dependente da participação dos cidadãos, porém coordenada pelo poder público.

Contudo, há de se destacar que, o processo de verticalização nas cidades brasileiras tem se colocado como um modo inerente não somente a grandes metrópoles e cidades, mas se estendendo também a cidades médias e pequenas (MORIGI; BOVO, 2016). Neste sentido, reforça-se a importância em se estudar a relação entre o crescimento vertical e o patrimônio histórico nas cidades, principalmente em cidades médias e pequenas, em que ainda há relativo acervo histórico-arquitetônico. É importante destacar que, a problemática discutida se insere em um contexto de transformações colocadas a cidade contemporânea, e um embate entre o “novo” e “velho” na dinâmica espacial urbana.



A cidade de Viçosa ainda abriga importantes elementos histórico-arquitetônicos, no entanto, muitas de suas edificações antigas foram dando lugar a edifícios residenciais de múltiplos pavimentos, sem contar as muitas outras que tem sofrido uma pressão constante por parte do capital imobiliário. Vários casarões construídos no final do século XIX e início do século XX foram perdidos em prol da verticalização, sem contar os mais diversos conjuntos urbanos edificados e praças que foram descaracterizados mediante reformas que desconsideraram o real valor da edificação, como patrimônio histórico e arquitetônico (STEPHAN, 2008).

Mesmo diante da existência da Secretaria Municipal de Cultura, Esportes, Lazer e Patrimônio e do Conselho Municipal de Cultura e Patrimônio Cultural e Ambiental (CMCPA), tem sido difícil um trabalho de registro de todos os bens protegidos de Viçosa (tombados e inventariados), não havendo também, critérios claros de proteção, o que facilitaria aos proprietários a tomada de diretrizes e providências.

Dessa maneira, tendo em vista as discussões colocadas, este trabalho tem por objetivo analisar a relação entre o processo de verticalização na zona central de Viçosa e o patrimônio histórico cultural da cidade, destacando-se as principais relações engendradas neste processo e os conflitos inerentes.

## OBJETIVOS

Este trabalho tem como objetivo analisar as transformações materializadas na paisagem urbana de Viçosa – MG a partir do avanço do processo de verticalização, sobretudo, mudanças no que diz respeito as alterações no conjunto patrimonial na zona central da cidade.

## METODOLOGIA

No que diz respeito à metodologia, o artigo foi elaborado a partir de pesquisa bibliográfica, mediante leituras que oferecessem embasamento teórico acerca do histórico de urbanização e desenvolvimento do município, assim como levantamento de dados junto ao Instituto de Planejamento de Viçosa (IPLAM), verificando-se o número de alvarás emitidos no período de aproximadamente 35 anos (1980 a 2015). Estes alvarás se referem aos edifícios construídos com 4 ou mais pavimentos<sup>2</sup>. Na oportunidade foram coletados também dados referentes ao número de residências demolidas na zona central no mesmo período. Após a coleta destes dados foi realizado um cruzamento destas informações, verificando se após a demolição houve a construção de uma edificação multifamiliar, ou seja, se após a demolição a residência havia sido substituída por um edifício vertical.

---

<sup>2</sup> Foi adotado tal critério para seleção das edificações multifamiliares, consideraria uma edificação vertical multifamiliar aquelas acima de 4 pavimentos.

Para o recorte espacial proposto por este trabalho, foi utilizado o zoneamento urbano, contido na Lei nº 1420/2000, caracterizada como o Lei de Uso e Ocupação da cidade. Nesta lei a cidade passa a ser setorizada por grandes zonas, e uma delas seria a zona central. Nesta zona é permitido a construção de edifícios de até 10 pavimentos. A escolha por esta zona para análise se justifica pela intensidade no qual a verticalização ganhou, e continua a ganhar, nesta localidade. Uma das possibilidades para tamanha expansão é colocada por Paula (2019) devido à proximidade com o campus da Universidade Federal de Viçosa.

## RESULTADOS

### PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL E O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA ZONA CENTRAL DE VIÇOSA

A cidade de Viçosa – MG está localizada na Zona da Mata Mineira, e possui uma população de aproximadamente 77.863<sup>3</sup> habitantes, sendo 93,2% residentes na área urbana e apenas 6,8% na área rural (IBGE, 2018). Assim como em várias cidades brasileiras, e do mundo, a cidade de Viçosa tem passado por transformações consubstanciais desde a década de 1970, alterando, de modo expressivo, sua paisagem urbana. No tocante a estas transformações, menciona-se o processo de federalização da antiga Universidade Federal Rural do Estado de MG (UREMG), transformada em Universidade Federal de Viçosa, a partir do final da década de 1960. A UFV foi projetada e instalada em uma área privilegiada da cidade, segregada da área urbana, e cujo acesso principal, denominado de Quatro Pilastras, se encontra a aproximadamente um quilometro da praça central da cidade.

Após a federalização foi registrada a chegada de um número considerável de pessoas, vindo de diversas localidades da região e do país, dentre elas, é possível observar a chegada de técnicos administrativos, professores e estudantes, além, é claro, de população das regiões circunvizinhas, na tentativa de obter ganhos frente a nova demanda instalada na cidade, por meio de serviços comerciais e/ou prestações de serviços.

Tal contingente populacional, oriundo de outras cidades, contribuiu para a emergência de rápidas mudanças tanto na cultura local quanto no tecido urbano da cidade, principalmente, na zona central e adjacências, dada a localização do campus da UFV (CIVALE; MARTINS, 2017). A zona central é uma área limítrofe ao campus da UFV, instituição esta que abriga cerca de 16.000 estudantes, sendo a grande maioria oriunda de outras cidades, e 1018 professores. Muitas, senão a maioria, das edificações verticais construídas na zona central são destinadas ao público

---

<sup>3</sup> À população urbana contabilizada pelo IBGE deve-se acrescentar a chamada “população flutuante” – estimada em cerca de 16.000 pessoas não contabilizada pelo IBGE - composta fundamentalmente por estudantes universitários e do ensino médio atraídos pelas instituições de ensino médio e superior existentes na cidade, destacando-se a UFV. Essa “população flutuante”<sup>3</sup> corresponde a cerca de um quinto da população total, reside predominantemente na área urbana e é importante registrá-la, pois impacta significativamente a economia, a estrutura social, a cultura e o processo de urbanização local.



estudantil e algumas delas ao público formado pelos professores universitários. Isso foi constatado pela pesquisa de Paula (2013), e se mostrou veemente desde a década de 1980, e mais célere a partir da década de 2000. Logo, por estar situada muito próxima ao campus, a zona central foi a primeira a se tornar alvo dos promotores imobiliários, que viam uma demanda em potencial a surgir na cidade. A federalização da UFV se colocou como um fator importante e decisivo para acelerar o processo de urbanização (PAULA, 2019).

Para Civale e Martins (2017), todos estes fatores foram cruciais para o desenvolvimento de um cenário no qual a preservação da memória, assim como da identidade e do patrimônio histórico cultural da cidade de Viçosa se colocasse como pauta de discussões. É travado então um conflito, entre o processo de transformação da paisagem urbana, seguido pelos ditames do mercado imobiliário, e a conservação dos elementos que trazem identidade a cidade, que remontam a um passado marcado, em muitos momentos, por vanglorias.

Conforme mencionado, a verticalização na zona central da cidade de Viçosa se mostra mais marcante a partir da década de 1980, onde houveram a construção de 21 empreendimentos, já em 1990 houve a construção de 24 empreendimentos. Mas é a partir dos anos 2000 que ocorre um boom imobiliário na cidade, com a construção de 63 empreendimentos, alavancando o processo de verticalização na zona central da cidade, e levando também ao surgimento de diferentes tipologias habitacionais, dentre eles, as *quitinetes*, os *lofts* e os *flats*. Trata-se de simbologias vistas, até então, em grandes metrópoles, mas que chega a cidade e traz consigo um marketing envolvendo um simbolismo que denota o “novo”, a “modernidade” (PAULA, 2019).

Dessa forma, é possível elencar alguns fatores que, possivelmente, têm contribuído para a alta concentração de edifícios de múltiplos pavimentos na zona central da cidade de Viçosa, estando associados: à renda da população que reside na zona central; à proximidade à Universidade Federal de Viçosa; ao alto padrão urbanístico do campus da UFV, que é usado como parque urbano pelos habitantes da cidade e como externalidade positiva nos lançamentos imobiliários, devido à qualidade de sua paisagem; à concentração e variedade de comércio e serviços; à qualidade da infraestrutura e de serviços urbanos existentes na zona central; à baixa qualidade do sistema viário, da infraestrutura e de serviços urbanos da maioria dos bairros periféricos; à permissividade da legislação urbanística; e à opção deliberada de promotores imobiliários locais, que veem na verticalização a possibilidade de angariarem lucros muito superiores àqueles que poderiam obter se a cidade fosse espalhada e com baixa densidade; e, finalmente, ao alto valor auferido pelos terrenos na zona central<sup>4</sup>.

Referente a oferta de lotes vazios na zona central, vistos como potencial para a edificações futuras, tem se mostrado como um problema na cidade, principalmente para os promotores imobiliários. Tal processo está relacionado ao próprio padrão fundiário existente em cidades originadas no final do século XVIII, onde os lotes se mostram muito estreitos e profundos,

---

<sup>4</sup> De acordo com alguns corretores atuantes na cidade, o m<sup>2</sup> de um terreno na zona central, pode variar entre R\$ 2.000,00 a R\$ 4.000,00, dependendo da localização.





fazendo com que a oferta de terra (solo) se mostre baixa e eleve de forma significativa o preço do metro quadrado. Este cenário contribui para elevar a pressão sobre os imóveis de valor histórico localizados na zona central e adjacências. Grande parte de casarões dotados de história e identidade já foi demolida na cidade, com vistas a construção de edifícios de múltiplos pavimentos, conforme será atestado pelo trabalho a partir de dados coletados.

O processo de verticalização na zona central, na maioria das vezes, ocorreu mediante a substituição de edificações “antigas”, e em outros momentos, em menor escala, com a construção de edifícios em lotes vazios. A alteração da paisagem formada por edifícios unifamiliares para multifamiliares ocorreu, de forma mais expressiva, a partir da década de 1970 conforme já mencionado, mas é a partir dos anos 2000 que o processo ganha veemência na cidade e representatividade na construção civil.

Coincidentemente, é a partir da década de 2000 que o processo de demolições de casas “antigas” se intensifica na zona central, pelo motivo já exposto anteriormente, com a utilização do terreno onde está edificada a residência e a substituição pela edificação vertical. Mediante os dados coletados, foram identificadas cerca de 32 demolições nesse período, e destas, 20 foram, após a demolição, substituídas por uma edificação vertical de 4 (quatro) ou mais pavimentos.

Anteriormente, na década de 1980, foi constatado cerca de 7 (sete) demolições na zona central, sendo apenas 1 (uma) substituída por uma edificação vertical naquele período. Nota-se que o processo de verticalização sobre o patrimônio histórico ainda não se mostrava tão expressivo. Diferentemente da década de 1990, onde já se observa um avanço, de forma mais incisiva, sobre o patrimônio. Enquanto na década anterior sete imóveis foram demolidos na zona central, nessa década foram constatadas 23 demolições de edificações “antigas”. Destas, 11 foram substituídas por uma edificação de 4 (quatro) ou mais pavimentos após a demolição.

Na década de 1980, houve uma concentração maior de demolições na Avenida Santa Rita (4), seguida pela Rua Gomes Barbosa (3), as demais se encontram espacialmente distribuídas na malha urbana central.

Neste contexto, durante o período de 1980 a 2015, foram contabilizadas um total de 62 (sessenta e duas) casas demolidas na zona central. Destas, 32 (trinta e duas) foram, após a demolição, substituídas por uma edificação de caráter multifamiliar com 4 (quatro) ou mais pavimentos. Outras 10 (dez) casas e 1 (uma) lanchonete, somando 11 (onze) edificações, foram demolidas mas ainda não foram substituídas por uma edificação vertical, mas certamente, estão a espera para serem verticalizadas. Destas, 8 (oito) são caracterizadas como terrenos vagos, 2 (duas) utilizadas como depósitos e 1 (uma) como estacionamento.

As análises apontam que o processo de demolições de casas e a substituição por edifícios verticais se tornou mais acentuado a partir dos anos 2000, correspondendo também, à fase onde o processo de verticalização se mostrou em ascensão.

Mediante os dados coletados, foi possível analisar a distribuição espacial destas demolições ao longo do período de estudo, sendo possível observar que as demolições na Av. Santa Rita e na



Rua Gomes Barbosa coincidem com a intensificação do seu processo de verticalização, o que indica que esse processo ocorre sobre o patrimônio edificado. Da mesma forma que na Rua Virgílio Val, Rua Senador Vaz de Mello e Praça do Rosário. Trata-se de vias importantes da cidade, e que, no passado, abrigaram diversas residências de figuras importantes da cidade. A rua Gomes Barbosa, por exemplo, é uma das poucas vias da cidade que ainda possui um pequeno conjunto arquitetônico formado por casarios ecléticos, sendo apenas dois deles tombados<sup>5</sup>. A via foi criada como o intuito de ser um eixo de expansão urbana da zona central, e foi escolhida por famílias abastadas que chegavam a cidade para construir suas residências. Referente a possíveis ações que visem reduzir o impacto da verticalização no patrimônio histórico da cidade, ou até mesmo, preservá-los, foram promulgadas duas leis na década de 2000, destinadas a preservar duas residências de caráter histórico: uma localizada na Avenida Bueno Brandão e a outra na Praça Emílio Jardim, onde foi utilizado o instrumento de transferência do direito de construir<sup>6</sup> na tentativa de preservar edifícios de valor histórico<sup>7</sup>.

Diante da alta valorização dos imóveis na zona central e da dificuldade de tomar imóveis privados, tendo em vista as pressões dos empreendedores e a falta de apoio do poder público local, o Conselho de Patrimônio local propôs, como solução alternativa à demolição de edificações de valor histórico, a utilização do instrumento Transferência do Direito de Construir. No entanto, este instrumento, que deveria ser aplicado em outras áreas da cidade mais propícias à verticalização, na tentativa de se preservar a integridade da paisagem onde está inserido o imóvel tombado, acabou por ser aplicado no mesmo terreno (RIBEIRO FILHO, 2010, p. 178). De acordo com essa perspectiva, essa “solução” atenderia os interesses dos empreendedores, que poderiam construir seu edifício, e do município, que teria o imóvel preservado.

A primeira Lei data de 19 de novembro de 2003 com um edifício localizado na Praça Emílio Jardim sob a Lei nº 1560 (Figura 1). A segunda Lei data de 31 de outubro de 2006 sob o nº 1780 com o Edifício Dona Cora (Figura 2). Em ambas as edificações partes da construção histórica foi mantida e preservada, tendo a construção vertical erguida aos fundos da construção de caráter histórico. Referente ao Edifício Dona Cora, foi autorizado ao proprietário do imóvel localizado transferir o seu potencial construtivo para o mesmo endereço, podendo, inclusive, ser este potencial transformado em acréscimo de pavimentos acima do gabarito estipulado pela Lei nº 1420/2000.

<sup>5</sup> **CASA 119** - Tombamento: Decreto Nº 3855/2004 – 29/09/2004. **CASA 129** - Tombamento: Decreto Nº 3855/2004 – 29/09/2004.

<sup>6</sup> Este instrumento urbanístico é caracterizado e citado na Lei nº 1383/2000 que institui o Plano Diretor do Município.

<sup>7</sup> O instrumento denominado transferência do direito de construir, nos dizeres de Ribeiro (2010, p. 178), é considerado como uma tentativa de se compensar o proprietário de possíveis prejuízos econômicos gerados através do processo de tombamento de sua propriedade.

Figura 1 – Fachada tombada do antigo hospital da cidade, na Praça Emílio Jardim, com o edifício aos fundos



Fonte: Paula (2019).

O casarão que abrigou o primeiro hospital da cidade no início do século XX foi construído entre 1850 a 1860. Ali ocorria diversos tipos de atendimentos, no entanto após a construção de uma nova sede para o hospital, o casarão passou a servir como alojamento para estudantes, tendo outros usos diversos, tais como consultório dentário e república de estudantes. Nos anos 2000 foi erguido o edifício aos fundos do terreno, preservando somente a antiga fachada, como um remanescente histórico. No entanto, grande parte da edificação foi descaracterizada para atender aos novos usos.

Para Civale e Martins (2017), o que restou a comunidade viçosense seria apenas a aparência antiga do casarão, haja vista que, diante da preservação visual apenas, é complexo pensar uma relação entre os moradores e a fachada, assim como, um novo sentido que a mesma possa adquirir em um contexto diverso. Dessa maneira, sugere-se uma possível análise dos resultados que possam vir com a aplicação do instrumento (Transferência do Direito de Construir), principalmente, os ganhos e perdas para a sociedade.

A Figura 2 ilustra a fachada e parte da volumetria preservada, assim como, a localização do edifício Dona Cora. A via, denominada de Av. Bueno Brandão, apresenta um rico conjunto arquitetônico, com casarios ecléticos onde residiram importantes figuras da história político-social da cidade e uma balaustrada ao longo de toda a via, conforme pode ser observado na Figura 2. A Balaustrada foi tombada em 1999 (Decreto Nº 3436/99 – 30/04/1999) e se coloca como parte integrante da paisagem urbana da cidade, tendo um valor histórico-artístico que remonta a formação da cidade. Já a casa Cora Bolivar<sup>8</sup> presente na via - na qual parte da volumetria foi preservada -, foi construída em 1917 e serviu como moradia a ilustre poetisa Cora Bolivar e seu marido. Atualmente, a volumetria preservada da casa Cora Bolivar é utilizada como

<sup>8</sup> Tombamento: Decreto Nº 4057/2006 – 30/08/2006



hall de entrada do Edifício Residencial Cora, restando apenas a comunidade viçosense a apreciação da fachada do edifício.

**Figura 2 – Casa Cora Bolívar preservada, em partes, na Av. Bueno Brandão, com o edifício aos fundos**



Fonte: Paula (2019)

Em ambos os casos apresentados, o processo de verticalização não deixou de avançar sobre os bens de caráter histórico. É preciso analisar os interesses em torno da aplicação do instrumento, que em muitos casos, não se limita, necessariamente, a preservação patrimonial, mas as vantagens econômicas que o instrumento proporciona, se colocando como uma boa moeda de troca do Conselho Municipal do Patrimônio tendo em vista as pressões do setor imobiliário e da construção civil (CIVALE, MARTINS, 2017). Ribeiro Filho (2010, p. 194) também adverte para o fato de que as edificações, mesmo tombadas, foram dissimuladas, mediante o volume edificado construído no mesmo lote, bem como, pelas edificações do entorno.

Vale ressaltar que, o instrumento de Transferência do Direito de Construir pode representar uma maior proteção ao patrimônio histórico-cultural, diante da velocidade que tem ganhado a atividade imobiliária na cidade. No entanto, há de se pensar se a preservação de uma fachada ou de partes de um imóvel pode, em certa medida, implicar em perda da identidade, do valor e da história que é materializada na edificação. Fortunato (2012), ao estudar o processo de verticalização na Mooca, denomina a preservação de partes do imóvel de “pseudo-

preservação”, ao se referir a alguns galpões de caráter histórico sacrificados em nome da verticalização.

Neste mesmo trabalho, Fortunato (2012)<sup>9</sup> elenca três paradoxos da verticalização e um deles diz respeito à alteração da paisagem e sua consequente percepção, rompendo com identidades locais. Tal paradoxo pode ser afirmado para o caso da zona central de Viçosa.

É importante destacar que, ao se permitir a construção de gabaritos mais altos somente na zona central, mediante a implementação da Lei 1420/2000, foi estimulada a concentração de interesses imobiliários nesta área, causando um expressivo impacto na preservação do patrimônio histórico, formado por residências unifamiliares localizadas em terrenos onde o potencial construtivo se tornou muito atrativo para os promotores imobiliários (SANTOS; CARVALHO, 2010).

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

O artigo apontou um atrelamento entre o processo de urbanização de Viçosa e o patrimônio histórico cultural, bem como a simultaneidade temporal e espacial entre esses processos e o fenômeno da verticalização. A partir dos dados apresentados é possível aferir que, a verticalização em Viçosa, mais precisamente na zona central, representa a própria identidade do processo de urbanização da cidade, deixando explícitas na paisagem urbana as marcas dos interesses dos agentes que constroem a cidade.

Nesse processo de rápida transformação da zona central da cidade, o patrimônio histórico e cultural está sendo significativamente afetado. Esta área apresenta uma concentração da maioria dos imóveis de preservação, no entanto, uma boa parte destes foram demolidos ao longo dos anos cedendo lugar a grandes e “modernos” edifícios. Metade do número de edificações demolidas na zona central foi, posteriormente, substituída por uma edificação vertical. As justificativas para este fato seriam: oferta limitada de lotes na zona central, somado à alta demanda por moradia, à localização estratégica das edificações “antigas” (em vias preferenciais de investimentos e próximas à UFV), às dimensões favoráveis dos lotes onde as edificações “antigas” estão construídas e ao alto preço oferecido aos imóveis “antigos”, que fazem com que o valor de troca prevaleça sobre o valor de uso.

Há de se destacar também as questões envolvendo o instrumento Transferência do Direito de Construir, no sentido de analisar e discutir as reais vantagens do uso do instrumento na cidade, e em que medida o mesmo garante a preservação da edificação, mas não somente de sua preservação material, mas também imaterial, de seus valores, signos. O instrumento seria realmente benéfico para a preservação do patrimônio, ou se colocaria apenas como mais uma alternativa de maximização dos terrenos, já tão escassos na zona central.

---

<sup>9</sup> Fortunato (2012) elencou três paradoxos da verticalização ao estudar a relação do processo de verticalização e o patrimônio histórico na Mooca-SP.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ANDRADE, Patrícia Alonso. Verticalização em João Pessoa: produção do espaço e transformações urbanas. **Arquitextos**, ano 17, maio 2017.
- CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei nº 1420/2000 de dezembro de 2000. Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo no Município de Viçosa-MG.
- CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei nº 1560/2003 de novembro de 2003. Autoriza o Uso da Transferência do Direito de Construir.
- CÂMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei nº 1780/2006 de outubro de 2006. Autoriza a transferência do potencial construtivo nos termos da Lei nº 1.383/2000 e dá outras providências.
- CIVALE, Leonardo; MARTINS, Walkíria Maria Freitas. O Espelho da História: práticas patrimonialistas e transformações na paisagem urbana de Viçosa (1980-2010). **Cadernos de História**, Belo Horizonte, v. 18, n. 28, p. 296 – 317, 1º sem. 2017
- CULLEN, G. **Paisagem urbana**. Trad. Isabel Correia e Carlos de Macedo. 2. ed. Lisboa: Edições 70, 2015. 208p.
- FORTUNATO, Ivan. Mooca, ou como a verticalização devora a paisagem e a memória de um bairro. **Arquitextos**, São Paulo, ano 12, jan. 2012.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **IBGE CIDADES**. 2019.
- JEUDY, Henri Pierre. O destino dos patrimônios. In. COSTA, Francisco de Assis da. **A invenção do patrimônio**. Salvador: PPG-AU/FAUFBA, 2008.
- LOWER SAHR, Cicilian Luiza. Dimensões da análise da verticalização: exemplo da cidade média de Ponta Grossa/PR. **Revista de História Regional** 5 (1), p. 9- 36, 2000.
- MORIGI, Josimari de Brito.; BOVO, Marcos, Clair. A verticalização urbana em cidades de porte médio: o caso da cidade de Campo Mourão - Paraná, Brasil. **Revista de Geografia** (Recife) v. 33, n. 1, p. 48 – 67, 2016.
- PAULA, Karine de Almeida. O processo de verticalização na zona central da cidade de Viçosa-MG: uma análise a partir da expansão da Universidade Federal de Viçosa e do seu impacto na estruturação do espaço urbano. **GeoTextos**, vol. 15, n. 1, p. 65-87, jul. 2019.
- PAULA, K. de A. **A produção do espaço urbano vertical na zona central de Viçosa-MG, no período 1980-2012**. 2013. 138f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa-MG, 2013.
- RAMIRES, Júlio César de L.; GOMES, Eduardo Rodrigues. Verticalização litorânea: uma análise preliminar. **Geografares**, n. 3, p. 91 – 107, jun. 2002.
- RAMIRES, Júlio Cesar de L. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, v. 16, n. 1, p. 97-105, 1998.



RIBEIRO FILHO, Geraldo Browne. Transformações morfológicas na avenida Bueno Brandão em Viçosa (MG): preservação versus verticalização. In. CAVALLAZZI, Rosângela Lunardelli; RIBEIRO, Cláudio Rezende (orgs). **Paisagem Urbana e Direito à Cidade**. Rio de Janeiro: Editora PROURB, 2010. p. 175-196.

SANTOS, Flávia Pimenta A. dos; CARVALHO, Aline Werneck Barbosa de. **Influência da legislação urbanística no processo de verticalização em Viçosa-MG, no período de 2000 a 2008**. 99 p. Relatório de Pesquisa – Universidade Federal de Viçosa. Viçosa–MG. 2010.

SOMEKH, Nadia. A construção da cidade, a urbanidade e o patrimônio ambiental urbano: o caso do Bexiga, São Paulo. **Revista CPC**, São Paulo, n.22, p.220-241, jul./dez. 2016.

SOMEKH, Nadia (org.). **Preservando o patrimônio histórico**. São Paulo: CAU-USP, 2017.

SOMEKH, Nádia. Trinta anos de urbanismo em São Paulo: teoria e ação. **Arquitextos** [Online], São Paulo, ano 12, Arquitextos, Vitruvius, abr. 2012.

SOMEKH, Nádia, GAGLIOTTI, Guilherme. Metrópole e verticalização em São Paulo: exclusão e dispersão. In. Encontro da Associação Nacional de Programas de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 15, 2013, Recife. **Anais...** Recife, 2013, p. 1 – 17.

STEPHAN, Ítalo I. C. Viçosa, MG: Conselho Municipal de Patrimônio Cultural e Plano Diretor como Instrumentos aliados na preservação. **Fórum Patrimônio**, Belo Horizonte, v. 2, n. 1, p. 114-128, jan./abr. 2008.