

Habitação estudantil: Análise morfológica de mudanças em apartamentos destinados a estudantes universitários em Viçosa (MG), de 1999 a 2022¹

Student housing: Analysis of changes on forms of housing for university students in Viçosa (MG), Brazil, from 1999 to 2022

Medelin Lourena da Silva²

Maressa Fonseca e Souza³

Resumo: O artigo apresenta a análise morfológica de unidades habitacionais de edifícios destinados à moradia estudantil em Viçosa (MG), em um recorte temporal de cerca de duas décadas. As análises foram feitas a partir de cinco critérios principais: pavimentos, unidades, variações tipológicas das unidades, número de quartos e áreas úteis das unidades. Outros critérios foram analisados na escala da unidade habitacional, sendo eles espaço do trabalho produtivo, espaço para o trabalho doméstico e dimensionamento adequado. Dentre as principais mudanças percebidas, destacam-se a diminuição na diversidade de tipologias habitacionais, o surgimento de novos produtos imobiliários voltados para o público de estudantes (como flats, studios e lofts) e o aumento expressivo do número de unidades por edifício. Além disso, observou-se integração e supressão de cômodos, resultando na sobreposição de funções de ambientes nas zonas de serviço, social e íntima entre as unidades habitacionais analisadas.

Palavras-chave: Análise morfológica. Moradia Estudantil. Modos de morar.

Abstract: This article presents the morphological analysis of housing units in buildings intended for student housing in Viçosa - MG. The analyses were conducted based on five main criteria: floors plants, housing units, typological variations of the units, number of bedrooms, and square meter of the housing units. At the scale of the housing unit, the following aspects were analyzed: space for productive work,

¹ Pesquisa desenvolvida com apoio financeiro do Sistema de Ensino, Pesquisa e Extensão (SISPEX) da Univiçosa.

² Arquiteta e Urbanista pelo Centro Universitário de Viçosa (Univiçosa). E-mail: silvamedelin@gmail.com.

³ Professora do curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário de Viçosa (Univiçosa). E-mail: maressa.arq@gmail.com.

space for domestic work, and adequate sizing. It was observed the reduction in the diversity of housing typologies, the emergence of new real estate products aimed at the student population (such as flats, studios, and lofts), and a significant increase in the number of units per building. Furthermore, there is an overlap of functions in the environments, especially in the service and social zones, as a result of the integration of rooms in the units.

Keywords: Morphological analysis. Student Housing. Ways of living.

Introdução

Em algum momento da vida, muitos estudantes precisam migrar de suas localidades de origem para dar continuidade aos seus estudos acadêmicos e ter acesso ao ensino superior de forma presencial, influenciando o mercado de moradia dos municípios que recebem essa população. Esta vivência habitacional temporária, na maioria das vezes limitada ao tempo de conclusão dos cursos, pode influenciar o desempenho acadêmico dos estudantes, seus comportamentos, formas de sociabilidades e outros aspectos de sua experiência nessa fase da vida.

No Brasil, os números referentes ao sistema de ensino superior apresentaram um crescimento significativo nas últimas décadas, em correspondência às metas do Plano Nacional de Educação, que propôs elevar as matrículas na educação superior no país (Brasil, 2014). Diversas ações foram desenvolvidas visando a ampliação da rede de ensino superior, adotando-se um conjunto de políticas de inclusão e ampliação do acesso, tanto no setor público quanto no privado (Ristoff, 2014). Como consequência dessas ações, o número de instituições de ensino superior (IES), de cursos oferecidos e de estudantes matriculados se ampliou significativamente. Atualmente, há 2.608 instituições, 40.427 cursos de graduação e mais de 8,6 milhões de estudantes matriculados no ensino superior no Brasil (INEP, 2020).

Pode-se afirmar que a presença de IES em localidades distintas funciona como elemento estruturador de dinâmicas urbanas, uma vez que o ensino presencial provoca o deslocamento e a migração de estudantes para ingressar nas atividades acadêmicas. Assim, a instalação de IES nas cidades implica na chegada de pessoas com alta qualificação profissional, sejam elas professores, pesquisadores, técnico-administrativos ou estudantes universitários (Baumgartner, 2015). Há um impacto considerável na demanda por habitação nesses contextos, especialmente no que se refere à moradia para os estudantes, tendo em vista seu grande número diante da ausência de infraestruturas de habitação fornecidas por parte das IES⁴.

Alguns estudos recentes têm apresentado dados sobre impactos da demanda por habitação estudantil em cidades médias nas quais há presença de IES, notadamente a partir de efeitos de programas de expansão do ensino superior, como o Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI). Na cidade de Pelotas (RS), por exemplo, a chegada de novos estudantes refletiu-se em um aumento da oferta de produtos imobiliários dirigidos ao público universitário, com o predomínio da tipologia de apartamentos com um dormitório (Britto, 2016). Em Rio Claro (SP), ocorreu a expansão da produção de apartamentos com apenas um dormitório em regiões próximas ao campus da Universidade Estadual Paulista (UNESP), fenômeno que tem sido acompanhado pela valorização imobiliária e que vem

⁴ Existem no Brasil aproximadamente 20 mil vagas de acomodação em moradias estudantis disponibilizadas pelas IES, o que corresponde a 0,23% do total de alunos matriculados no ensino superior. Do total das vagas nas acomodações, 7,8 mil se concentram na região Sudeste e mais da metade se encontra no estado de Minas Gerais (4.852 vagas). Esta condição é fruto de ações precursoras de universidades mineiras no oferecimento de assistência estudantil, notadamente, as instituições com maiores números de vagas em alojamentos são a Universidade Federal de Viçosa (1.413 vagas), a Universidade Federal de Ouro Preto (1.212 vagas) e a Universidade Federal de Minas Gerais (1.122 vagas) (Sousa, 2020).

repercutindo em formas de segregação socioespacial no espaço urbano da cidade (Quadros, 2015). Na cidade de Viçosa (MG), um processo semelhante pôde ser identificado, principalmente em regiões mais próximas ao campus da UFV: até o ano de 2013, haviam sido lançadas cerca de mil unidades habitacionais de apartamentos de tipologias quarto e sala ou dois quartos no mercado imobiliário local (Paula, 2019).

Neste contexto, o presente artigo pretende analisar os apartamentos de tipologias de um ou dois dormitórios dos edifícios próximos às grandes instituições de ensino superior do município de Viçosa e suas alterações ao longo das últimas duas décadas.

A cidade de Viçosa e a habitação estudantil

O crescimento da malha urbana e a diferenciação do uso do solo na cidade de Viçosa, principalmente a partir da década de 1960, estão diretamente ligados ao crescimento das matrículas, à expansão dos cursos e à criação de novos postos de trabalho ligados à Universidade Federal de Viçosa (UFV) e à ampliação da necessidade de diferentes tipos de moradias na cidade (Borges et al., 2007; Honório, 2012; Ribeiro, 2006, 2007, 2008; Ribeiro Filho, 1997).

Neste sentido, foram disponibilizados alojamentos para os estudantes desde a fundação da instituição, como Escola Superior de Agricultura e Veterinária, em 1926. Na década de 1970, as vagas nos alojamentos chegaram a atender a metade do corpo estudantil, contudo, a partir da década de 1980, o número de vagas nos alojamentos não foi mais ampliado, sendo que as demandas por moradia aumentaram em consonância aos ciclos de expansão da Universidade. Uma última ação da instituição visando a questão da habitação foi a criação do auxílio-moradia, em 2009, na forma de

concessão de um valor mensal para contribuir com o pagamento de aluguéis conferido a estudantes em situação de vulnerabilidade socioeconômica e que não conseguem acessar vagas nas unidades de alojamento (Del Giúdice, 2013).

De maneira geral, a disponibilidade de vagas em moradias estudantis nas IES representa um percentual muito restrito em relação ao número de estudantes matriculados (0,23%, como supracitado). Contudo, não é possível saber o total de estudantes universitários que demanda por moradia nesses contextos, uma vez que pesquisas populacionais como o Censo e a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), por exemplo, não identificam a população estudantil em suas amostragens e dados. Além disso, o número restrito de vagas reflete as diretrizes das políticas educacionais que não têm ênfase na promoção da habitação por meio das IES, fazendo com que grande parte da demanda por moradia dos estudantes seja absorvida por mercados imobiliários locais.

Em relação à produção do espaço urbano associada à atividade imobiliária na cidade de Viçosa, diversas investigações têm demonstrado como esse processo se consolidou em consonância com períodos de expansão e de investimentos recebidos pela UFV. Os planos de expansão para as instituições de ensino, como o caso do REUNI, não evidenciaram contrapartidas do Governo Federal aos municípios para amenizar os impactos que poderiam causar no espaço urbano, havendo pouca interlocução nesse sentido. Este contexto abriu possibilidades para atuação do mercado da construção civil e do setor imobiliário, sendo marcante a construção de novos edifícios e a inflação nos preços de imóveis e de aluguéis na cidade (Ribeiro Filho, 1997; Maria; Faria; Silva, 2014; Stephan, 2015; Paula; Faria, 2020).

A produção habitacional realizada em Viçosa, tendo em vista os

processos antes mencionados, foi sendo fortemente caracterizada pela construção de edifícios de múltiplos pavimentos, portanto verticalização, nas proximidades do campus universitário da UFV e na região central. Inicialmente, o processo de verticalização dos edifícios se deu com a construção de edifícios de apartamentos cujas características estiveram voltadas para atender a um perfil de família nuclear – pai, mãe e filhos. Com o passar do tempo, principalmente a partir da década de 1990, o direcionamento do mercado voltou-se para o público de estudantes, adaptando a produção de unidades habitacionais visando o modo de morar da população estudantil e alterando aspectos das tipologias dos apartamentos, que passaram a ter um número menor de quartos, por exemplo (Carvalho; Oliveira, 2008).

Silva (2014) aponta que o fenômeno de moradias de aluguel ampliou-se no final da década de 1980. Devido à impossibilidade da UFV de oferecer moradia para a totalidade dos estudantes, houve um aumento na atividade construtiva de edifícios de apartamentos na região imediata da entrada da instituição, principalmente na Avenida P.H. Rolfs – via de acesso principal ao campus. Os primeiros edifícios possuíam entre dois e três quartos, sendo ocupados pelo público estudantil em configurações habitacionais de compartilhamento, as chamadas “repúblicas”. Posteriormente, a demanda por moradia começa a ser pelo mercado imobiliário, o fenômeno dá origem a um produto imobiliário específico: habitação estudantil.

Em outras áreas de Viçosa, o processo de verticalização também se consolidou, embora com características distintas, sendo os edifícios direcionados às necessidades de um público mais amplo e a famílias de baixo a médio poder aquisitivo, ainda que estudantes também façam parte desta demanda. Na transição dos anos 2000 a 2010, a verticalização nos demais bairros caracterizou-se por iniciativas

privadas autônomas ou não registradas, sendo limitado o número máximo de pavimentos pela legislação urbanística municipal (5 pavimentos). Há uma difusão da produção de moradias verticalizadas em áreas até então desocupadas próximo às novas instituições de ensino superior privado em bairros mais afastados da área central. A instalação da Escola Superior de Viçosa (ESUV), em 2001, e Centro Universitário de Viçosa (Univiçosa), em 2004, dinamizou a construção de edifícios nas regiões de Silvestre e Liberdade, com uma lógica parecida com a do centro da cidade. Segundo o estudo de Gomide e Carvalho (2009), a qualidade dos edifícios e das habitações referentes a estas produções era questionável e não estava atendendo às necessidades dos públicos destinados, tendo em vista diversos relatos sobre insatisfação de moradores em relação a estas unidades habitacionais.

Em investigações recentes, Paula (2013 e 2019) retomou a análise sobre o processo de verticalização na área central de Viçosa, identificando aumento da oferta de tipologias de apartamentos quarto e sala, muitas vezes intitulados por seus construtores como *lofts* ou *flats*. Em alguns casos, a oferta dessas tipologias está associada a edifícios que oferecem determinadas “amenidades” aos moradores, como lavanderias, academias de ginástica e áreas de lazer. Também ocorreu a inserção de outras tipologias de imóveis na área central, como apartamentos de quatro quartos e imóveis comerciais que intentam diferenciar o público-alvo diante de uma tendência a homogeneização do estoque imobiliário produzido para estudantes, nos moldes dos apartamentos reduzidos (Paula; Faria, 2020). Diante do cenário apresentado surgem algumas inquietações de investigação, tendo em vista a exploração preexistente da temática da verticalização associada ao mercado imobiliário na produção de edifícios de habitação voltados para o público estudantil em Viçosa.

Embora o processo de verticalização esteja em grande parte caracterizado na cidade, questionamos como os espaços habitacionais produzidos visando o público de estudantes podem comunicar perspectivas que seus produtores possuem sobre os modos de morar destes ocupantes em potencial. Nenhuma das investigações anteriores chegaram de fato a caracterizar as transformações nos espaços de moradia dos estudantes, tendo em vista suas configurações arquitetônicas, tipos de usos de cômodos e áreas destinadas às funções da habitação. Assim, questionamos: Como as configurações espaciais das unidades habitacionais produzidas visando os estudantes universitários em Viçosa se alteraram ao longo do tempo? Até que ponto as transformações nesses espaços traduzem mudanças nos modos de morar dos estudantes?

Assim, o objetivo da pesquisa consistiu em identificar as principais mudanças na configuração espacial de unidades habitacionais produzidas visando o público de estudantes universitários em Viçosa. Reconhecendo a existência de diversas modalidades de habitação em que os estudantes venham a se acomodar em seus anos de formação universitária, consideramos explorar as tipologias habitacionais produzidas intencionalmente para esse público, que, na cidade de Viçosa, se materializam principalmente nos edifícios verticais providos pelo mercado imobiliário formal. Assim, elegemos como recorte temporal para análise as edificações construídas no final da década de 1990 até 2022, período em que ocorreu implantação de novas instituições de ensino superior na cidade e se definiram mais propriamente edifícios voltados especificamente para a população de estudantes universitários.

Percurso Metodológico

Optou-se pela análise de tipologias de apartamentos de 1 e 2 dormitórios, produzidos via mercado imobiliário, visando a demanda por habitação estudantil no município de Viçosa. Para tanto, foram analisadas as plantas baixas de edifícios localizados nas imediações das principais instituições de ensino superior existentes na cidade – UFV e Univiçosa. Os edifícios selecionados foram construídos no período de 1999 a 2022, possuindo registros e projetos arquitetônicos arquivados no Instituto de Geoprocessamento, Planejamento e Meio Ambiente do Município de Viçosa (GEOPLAM)⁵.

Foram analisadas 30 unidades de apartamentos, de 1 ou 2 dormitórios, distribuídos em 22 edifícios localizados nas imediações da UFV e da Univiçosa (Tabela 1, Figuras 1 e 2). É importante ressaltar que a escolha dos edifícios se deu a partir de pesquisas bibliográficas anteriores, relativas ao mercado imobiliário e à geo-história de Viçosa, bem como pela disponibilidade e acessibilidade dos projetos arquitetônicos no GEOPLAM.

Os aspectos morfológicos analisados em relação aos edifícios consistiram em número de pavimentos, unidades, variações tipológicas das unidades, número de quartos e áreas úteis das unidades. Outros critérios foram analisados na escala da unidade habitacional, sendo eles espaço do trabalho produtivo, espaço para o trabalho doméstico e dimensionamento adequado. Foram considerados atributos dos espaços de trabalho produtivo à previsão de local para estudo independente do quarto e (ou) com acesso independente; em relação aos atributos dos espaços para tarefas

⁵ Órgão da Prefeitura Municipal de Viçosa criado pela Lei n. 2607/2016 e alterado pela Lei n. 2899/2021, responsável por aprimorar e supervisionar o processo de planejamento urbano da cidade e, desta forma, pela liberação dos alvarás do município, onde ficam arquivados os processos dessa natureza.

domésticas, foram consideradas áreas de serviço e cozinha independentes. Foram considerados critérios para dimensionamento adequado à previsão de espaço para armários e despensas de tamanho mínimo, de acordo com a lei vigente.

Tabela 1: Localização e data de construção dos edifícios analisados

Data da construção	Edifícios analisados	Localização - (Lat - Long)
1999	1	-20.756998344155996, -42.87557793135123
2001	2	-20.75415297337914, -42.87977407315632
2001	3	-20.75199891755095, -42.88161813728775
2001	4	-20.755406658014543, -42.877629888166574
2002	5	-20.75642918987367, -42.87847253766475
2004	6	-20.753675123337068, -42.8796631614275
2007	7	-20.755735756522323, -42.87736637429185
2008	8	-20.757654594409548, -42.87901844573399
2009	9	-20.7549748205453, -42.87681447401002
2010	10	-20.755485891094636, -42.878484974598756
2011	11	-20.756496889680587, -42.87737178758664
2012	12	-20.728154179361248, -42.86310466143115
2012	13	-20.752770287189232, -42.882644561153064
2013	14	-20.727847813327447, -42.86314389014535
2014	15	-20.750970413469346, -42.86992051585468
2015	16	-20.755977589796398, -42.87519096073174
2015	17	-20.752855954079624, -42.88225944587423
2015	18	-20.754995318130778, -42.876956044718085
2016	19	-20.75576166300482, -42.87818577362685
2016	20	-20.727624709839617, -42.863504190557535
2017	21	-20.753854123093785, -42.879829546019415
2020	22	-20.727179954145797, -42.86217418708757

Fonte: Autoria Própria (janeiro de 2023).

Tabela 2: Tabela resumo dos dados dos edifícios analisados

Edifícios Analisados	Número de pavimentos	Número de unidades	Uso Misto (M) – Uso Residencial (R)	Variedade Tipológicas no edifício	Número de dormitórios	Áreas das unidades (Em m2)
1	12	120	M	2	1, 2	43 ; 79
2	8	21	M	2	1, 2	45
3	11	87	M	1	1	27
4	7	32	M	1	1	23
5	9	36	M	1	2	51
6	10	49	M	2	1,3	34 ; 69
7	10	28	M	1	1	23.15
8	9	42	M	2	1, 3	29 ; 87
9	11	35	M	3	1, 2, 3	34 ; 75 ; 87
10	6	29	M	2	1, 2	33 ; 49

11	10	150	M	1	1	21
12	4	12	R	2	1,2	48; 26
13	5	12	M	2	1,2	32; 45
14	6	18	R	2	1,2	55; 34
15	9	273	M	1	1	27
16	10	130	M	4	1,2	23; 24; 92
17	10	35	M	3	1,2,3	27; 54; 42
18	10	17	M	2	1,2,4	51; 70; 155
19	12	36	M	2	1,3	64
20	6	30	R	2	1,2	31; 41
21	8	17	M	3	2,3,4	50; 66; 135
22	4	68	R	1	1	12,75

Fonte: Autoria própria (janeiro de 2023).

Figura 1: Localização dos edifícios analisados de acordo com a tabela 1, na região central da cidade de Viçosa (MG).



Fonte: Google Maps, editado pela autora.

Figura 2: Localização dos edifícios analisados de acordo com a Tabela 1, na região do Silvestre na cidade de Viçosa (MG).



Fonte: Google Maps, editado pela autora

Análise dos edifícios

Entre os edifícios selecionados para análise, observou-se, principalmente, a mudança em relação às áreas das unidades habitacionais de ambas tipologias (1 e 2 quartos). Em 1999, a unidade de 1 quarto do Edifício 1, por exemplo, foi construída com 43 m²; em 2014, o Edifício 15 possuía unidades de 1 quarto com 27 m². Já em 2022, o Edifício 22 apresentou unidades com área de 12,72 m². Isso demonstra uma diminuição de cerca de 10 m² por unidade, em um período de dez anos. Considera-se que o fenômeno de diminuição de áreas de apartamentos é condizente com o que se percebe em diversas cidades brasileiras (Carvalho, 2008; Bernardes, 2015; Mendonça, 2015; Marra, 2019) e que, em Viçosa, essas tipologias reduzidas são associadas pelo mercado a um modo de viver

estudantil.

Dos edifícios analisados, nove deles (40,9%) possuem até 8 pavimentos, outros nove (40,9%) possuem de 9 a 10 pavimentos e quatro (18,18%) possuem mais de 11 pavimentos. A maior parte dos edifícios com mais de nove pavimentos está localizada no Centro da cidade, principalmente na Avenida P. H. Rolfs e na Rua dos Estudantes. Os edifícios com menor gabarito estão localizados no bairro Liberdade, próximos à Univiçosa. Esse fato está relacionado principalmente ao valor da terra urbana – mais alto no Centro – e também com o tipo de empreendedor e empreendimento – normalmente as grandes empresas do ramo da construção civil investem no Centro, enquanto os empreendedores individuais ficam restritos às franjas da cidade. Ainda, a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento (em Viçosa Lei n. 1420/2000) permite taxas de ocupação e gabaritos maiores nas zonas centrais em detrimento das zonas residenciais. Ou seja, quando se trata do número de pavimentos, não há uma percepção clara de aumento ao longo do tempo no período estudado, tendendo a ter uma relação maior com a localização espacial.

Quando se trata do número de unidades habitacionais, há uma significativa variação em relação aos edifícios. Há prédios com 12 pavimentos podendo alcançar 273 unidades no mesmo edifício (Edifício 9). 63,63% dos edifícios possuem até 40 unidades, 27,28% possuem até 273 unidades. Mais uma vez, percebeu-se que, apesar de o tamanho do edifício estar diretamente ligado ao tamanho do lote e da lei de uso e ocupação vigente, quanto menor a metragem quadrada da unidade, maior a quantidade de apartamentos por edificação. Além disso, quanto mais central a localização mais unidades, menor a metragem quadrada e menor a diferenciação tipológica dos mesmos. Esta é uma clara estratégia do mercado imobiliário, principalmente se o edifício for localizado numa região

onde o preço da terra é alto: diminuição da metragem quadrada dos apartamentos para aumentar os lucros do empreendimento. No caso de Viçosa, o estudante é o principal público-alvo desse tipo de empreendimento – central e próximo às instituições de ensino. Dessa forma, as unidades são pensadas visando a moradia unipessoal, na qual o estudante passa a maior parte do tempo desenvolvendo suas atividades cotidianas – se alimenta, estuda e trabalha – fora da residência.

No caso dos apartamentos nos quais não há uma clara divisão entre os cômodos ou áreas (tipologias denominadas *flats*, *lofts* ou *studios*), foram considerados para análise como edifícios de 1 dormitório, como é o caso do Edifício 16 e do Edifício 22. Apenas dois edifícios não possuem unidades de um quarto, o Edifício 5 e o Edifício 21, que possuem apartamentos de dois e três quartos. Esta pouca variação tipológica (31,8% dos edifícios contendo apenas uma tipologia, 50% com duas tipologias, 18,2% mais de três com tipologias) é recorrente nos edifícios analisados e demonstra uma especialização dos mesmos para determinado público, tendo pouca ou nenhuma preocupação com a promoção da diversidade de configurações familiares ou habitacionais dos moradores. Quando o edifício possui apartamentos com três ou mais quartos, consistem em coberturas ou *duplex* no último pavimento, um tipo de produto imobiliário vinculado a um público de maior poder aquisitivo. É o caso dos edifícios 9, 18 e 21, todos localizados na Avenida P. H. Rolfs.

Desta forma, a partir da análise dos edifícios, podemos perceber que houve uma diminuição progressiva da metragem quadrada dos apartamentos ao longo do tempo, e uma simplificação das tipologias, o que é um indicador da preferência do mercado de construção civil pela minimização da área das unidades habitacionais, aumento do número de apartamentos por edifício e preferência por um

público-alvo específico.

Entre os edifícios analisados, chamamos a atenção para algumas especificidades. Os edifícios 1 e 2 (Figura 1), construídos em 1999 e 2001, respectivamente, foram os primeiros empreendimentos pensados diretamente para o público estudantil. O primeiro é localizado de frente para a entrada principal do campus da UFV, o segundo, localizado ainda na área central, é um dos únicos que possui áreas de uso comum para os moradores, no caso lavanderia e salão de festas. No Edifício 15 (Figura 3), todas as 273 unidades possuem a mesma tipologia: *lofts* com área de cerca de 27 m², nas quais apenas o banheiro é dividido por paredes. O mesmo ocorre no Edifício 22 (Figura 3), no qual todas as 68 unidades possuem 12,75 m², distribuídas em quatro pavimentos. O Edifício 16 (Figura 3) teve seu projeto aprovado pelo GEOPLAM, construído como um empreendimento comercial, hoteleiro e residencial, portanto, as unidades tipo *flats* seriam restritas ao aluguel por temporada. Hoje, porém, todo o edifício funciona como unidades para aluguel a longo prazo, sendo, em sua maioria, habitado por estudantes universitários.

Figura 3: Fachadas dos edifícios 1, 15, 16 e 22 da direita para a esquerda, respectivamente.



Fonte: Fotos da autora (janeiro de 2023).

Análise das unidades habitacionais

A análise das plantas baixas das edificações permitiu compreender como a configuração espacial se modificou ao longo do tempo, permitindo inferir sobre a relação entre a organização dos cômodos e a vivência cotidiana do estudante/morador.

As informações dos edifícios analisados neste trabalho foram retiradas dos arquivos do GEOPLAM, órgão da Prefeitura Municipal de

Viçosa, responsável por emitir as documentações que liberam a construção e a regularização dos imóveis no município. Desta forma, quando se trata do dimensionamento mínimo dos cômodos, regido pelo Código de obras e edificações do município – Lei n. 1633/2004 –, todos passaram pelos processos legais, foram aprovados para construção e liberados para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, e, por isso, é possível afirmar que as áreas mínimas foram respeitadas. Um resultado da definição das áreas mínimas por lei é que os banheiros das unidades não possuem uma variação grande da metragem quadrada ao longo do tempo, variando de aproximadamente 3,4 m² a 2,44 m², até mesmo na menor unidade estudada, o Edifício 22 (Figura 4).

Figura 4: Planta baixa das unidades de 1 quarto. Desenhado pela autora.



Fonte: GEOPLAM, desenhado pelo autora.

Diante da constante diminuição da metragem quadrada das unidades ao longo do período estudado, determinados cômodos dos

apartamentos foram sendo diminuídos e omitidos. Esse fenômeno é percebido principalmente nas áreas de serviços e nos corredores de circulação (Figuras 4 e 5). No Edifício 1, a unidade de 1 quarto possui as áreas de serviço, íntimo e social bem divididas, além disso, a circulação permite a separação das áreas íntimas da residência, preservando a privacidade do morador. Nos edifícios 3, 14 e 15 não há uma divisão clara das áreas de serviço e das áreas sociais, porém, ainda é possível perceber uma especialização das áreas a partir da colocação do objeto fixo, como a pia. Nos edifícios 3 e 15, diferentes do 14, a área íntima é separada das áreas social/serviços a partir de um pequeno corredor. Enquanto no Edifício 16 as áreas de serviço, social e íntimo se sobrepõem, no Edifício 22 a área social é suprimida (Figuras 4 e 5).

Figura 5: Planta baixa das unidades de 2 quartos. Desenhado pela autora.

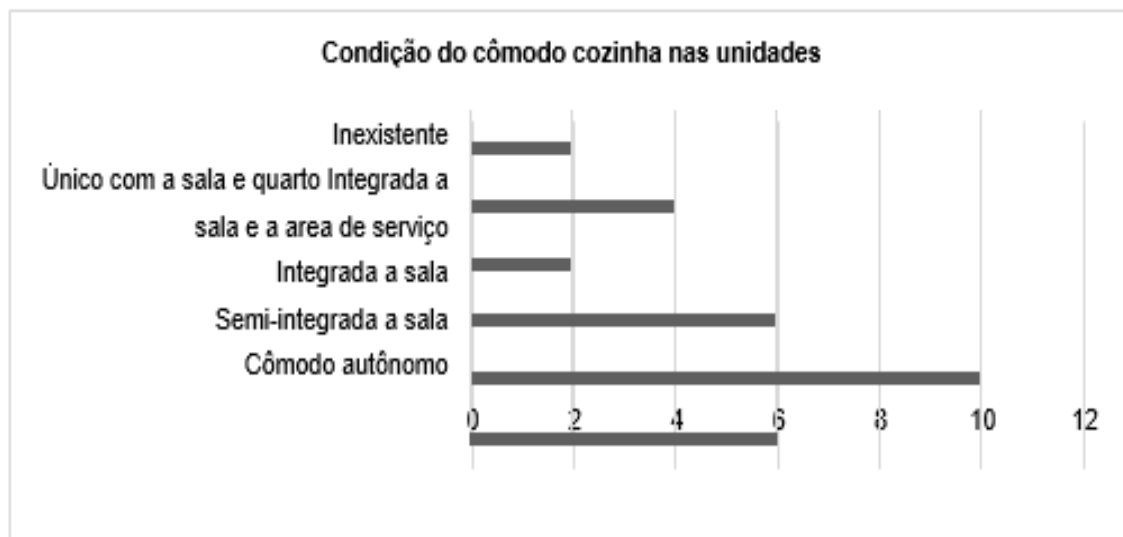


Fonte: GEOPLAM, desenhado pela autora.

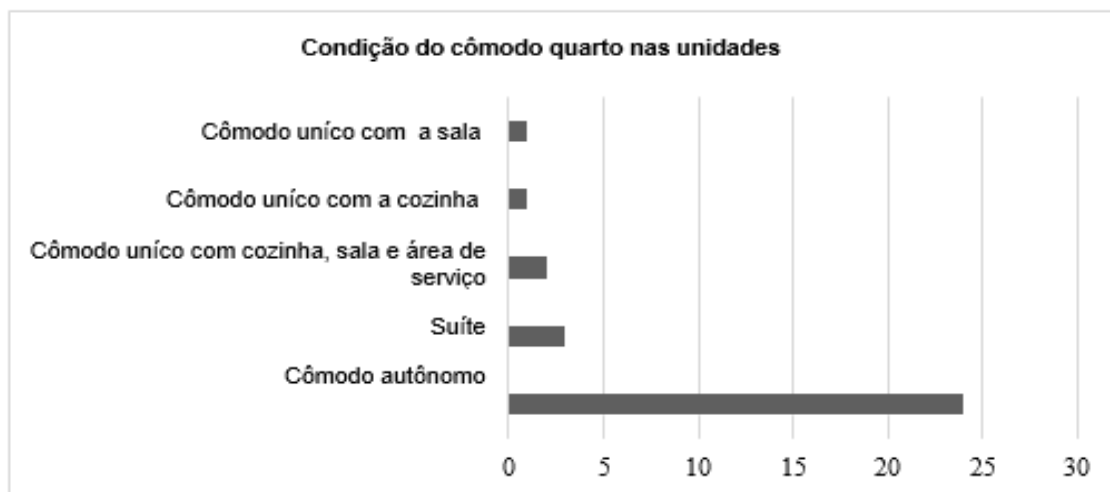
Quando se trata da tipologia de dois quartos, a principal mudança no tempo foi a integração da cozinha com a sala. No Edifício 1, o serviço (cozinha e área de serviço) é separado do restante da casa, enquanto no Edifício 2, a cozinha já aparece integrada à área social (sala). Porém, ainda se observa uma preocupação do projetista em manter a área de serviço restrita, com acesso apenas pela cozinha, separada por uma parede.

As mudanças das formas dos cômodos e de seus usos ficam bastante claros quando se trata da área de serviço das unidades – cozinha e área de serviço. Percebe-se uma clara sobreposição dos usos, algumas vezes com a cozinha e a área de serviço transformadas em um único cômodo, outras vezes com a cozinha integrando-se à sala e, em um dos casos, sendo suprimida inteiramente (Gráfico 1).

Gráfico 1: Condição do cômodo cozinha nas unidades pesquisadas



Fonte: Autoria própria (janeiro de 2023).

Gráfico 2: Condição do cômodo quarto nas unidades pesquisadas.

Fonte: Autoria própria (janeiro de 2023).

A cozinha semi-integrada à sala (ou cozinha americana) foi a solução mais usada pelos projetistas. Nesses casos, a sala é dividida da cozinha por um balcão e a área de serviço é separada, o que permite uma economia de metros quadrados (parede e áreas de ligação), porém permite um uso privativo das áreas de serviços em relação ao restante da casa. Deve-se destacar que, em um segundo momento, as cozinhas foram totalmente integradas à sala e a área de serviço foi suprimida. A cozinha torna-se uma parte dentro de um cômodo único, que compreende as áreas social e privativa da unidade (Figura 4 E 5, Gráfico 1).

Quando se trata do quarto, percebe-se que não há alteração de configuração: na grande maioria das unidades estudadas ele aparece como cômodo autônomo mesmo quando as áreas de serviço e social são sobrepostas. A diferenciação vai aparecer na metragem quadrada (variação de 12 m² a 9 m²) e nos novos produtos imobiliários – *lofts* e *flats* – nos quais o quarto é parte de um mesmo cômodo que serve também como área de trabalho doméstico e convivência.

Considerando que em muitos desses apartamentos o quarto é o único ambiente que permite ao estudante ter um espaço produtivo, a diminuição deste cômodo ou a integração dele com as áreas de serviço apresenta mais um empecilho na execução das tarefas da vida cotidiana e divisão entre momento de trabalho e de descanso (Gráfico 2).

A metragem quadrada de cada um dos ambientes vem diminuindo com o passar do tempo, o que pode acarretar numa dificuldade na realização dos serviços domésticos. As tarefas cotidianas, como cozinhar e lavar a roupa, ficam impossibilitadas nesses ambientes. Em alguns deles é impossível instalar uma máquina de lavar, ou é preciso escolher entre o sofá, a mesa ou o guarda-roupa.

Conclusões

A presença das instituições de ensino superior influenciou fortemente a dinâmica urbana da cidade de Viçosa (MG). A demanda por moradia por parte dos estudantes frequentadores das instituições foi um fator importante para a verticalização do Centro da cidade e o surgimento de uma cadeia de produtos imobiliários voltados para este público. O aumento dos cursos e das vagas nas instituições de ensino foi superior às vagas destinadas à moradia estudantil institucional, ficando por conta do mercado suprir a demanda por habitações temporárias para o período de estudos, de forma que o mercado imobiliário viçosense especializou-se em edificações multifamiliares implantadas próximas às instituições de ensino, em sua maioria tipologias de um ou dois quartos.

Desta forma, a partir da análise dos edifícios, podemos perceber que houve uma diminuição progressiva da metragem quadrada dos apartamentos e uma simplificação das tipologias, um indicador da

preferência do mercado de construção civil pela minimização da área das unidades habitacionais, aumento do número de apartamentos por edifício e preferência para um público alvo específico. Ressalta-se que a maior parte destes edifícios não possui áreas de uso coletivo, ficando o morador restrito ao seu apartamento na execução das suas atividades diárias. As unidades passaram por alterações na sua conformação espacial a partir da sucessiva integração dos cômodos e da sobreposição das áreas de serviço, social e íntima, o que fica claro na integração da cozinha com a sala, na supressão total da circulação e nas áreas de serviço.

Referências bibliográficas

BAUMGARTNER, W. H. Cidades universitárias, cidades médias, cidades pequenas: análises sobre o processo de instalação de novos campi universitários. **Espaço aberto**, v. 5, n.1, p. 73-93, 2015. Disponível em <<https://revistas.ufrj.br/index.php/EspacoAberto/issue/view/321>> Acesso em: janeiro 2022.

BERNARDES, C. **O futuro dos microapartamentos**. Folha de São Paulo. Fev. 2015. Disponível em <<https://m.folha.uol.com.br/colunas/claudiobernardes/2015/01/1573197-o-futuro-dos-microapartamentos.shtml>> Acesso em: janeiro 2022.

BORGES, J. M; SABIONI, G. S, MAGALHÃES, G. F. P. (orgs.). A Universidade Federal de Viçosa no Século XX. Viçosa: Editora UFV, 2006.

BRASIL. **Lei n. 13.005, de 25 de junho de 2014**. Aprova o Plano Nacional de Educação (PNE), e dá outras providências. Diário Oficial da União [da] República Federativa do Brasil. Brasília, 2014.

BRITTO, N. D. S. S. Da cidade industrial segregada à cidade pós-industrial fragmentada: reflexões sobre a (re) produção do espaço urbano na cidade de Pelotas-RS. **Geosp – Espaço e Tempo** (On-line), v. 20, n. 3, p. 585-601, 2016. Disponível em <<https://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/89283>> Acesso em: janeiro 2022.

CARVALHO, A. W. B.; OLIVEIRA, L. F. **Habitação e verticalização numa cidade universitária: o caso de Viçosa MG**. Arqtextos, São Paulo, ano 09, set. 2008. Disponível em <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/09.100/112>> Acesso em: março, 2022.

CARVALHO, J. P. **A tipologia dos edifícios de apartamentos e a relação com o tecido urbano da cidade: um estudo de suas transformações nos últimos 40 anos**. 2008. 224f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008 Disponível em <<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-25032010-113204/pt-br.php>> Acesso em: março, 2022.

CHING, F. D. K. **Arquitetura: Forma, espaço e ordem**. Porto Alegre: Bookman, 2013.

DEL GIÚDICE, J. Z. A. **Programa de Assistência Estudantil da Universidade Federal de Viçosa/MG: Repercussões nos Indicadores Acadêmicos e na Vida Pessoal, Familiar e Social dos Beneficiários**. 2013. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2013. Disponível em <<https://www.locus.ufv.br/handle/123456789/3386>> Acesso em março 2022.

ELALI, G. A.; PINHEIRO, J. Q. Analisando a experiência do habitar: algumas estratégias metodológicas. In: VILLA, S. B., ORNSTEIN, S. W. (orgs.). **Qualidade Ambiental na Habitação: avaliação pós-ocupação**. São Paulo: Oficina de Textos, 2013.

GOMIDE, D. O.; CARVALHO, A. W. B. **A produção privada da habitação vertical em Viçosa/MG no período 1990-2007: A construção do espaço urbano a partir da lógica imobiliária**. Relatório Final de Pesquisa. Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2009. (Não publicado)

HONÓRIO, L. M. **A produção do espaço em uma cidade universitária: o caso de Viçosa – MG**. Belo Horizonte: UFMG, 2012. (Dissertação de Mestrado) INEP - INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS EDUCACIONAIS ANÍSIO Disponível em <<https://repositorio.ufmg.br/handle/1843/MPBB-8XSMZP>> Acesso em março 2022.

TEIXEIRA. **Sinopse Estatística da Educação Superior 2019**. Brasília: Inep, 2020. Disponível em:

<https://download.inep.gov.br/educacao_superior/censo_superior/documentos/2020/Notas_Estatisticas_Censo_da_Educacao_Superior_2019.pdf>. Acesso em: 26 de maio de 2021.

MARIA, A. C. S.; FARIA, T. C. A.; STEPHAN, I. I. C. Um retrato da evolução urbana de Viçosa-MG: impactos da federalização da UFV sobre a cidade (1969-2014). **Revista Brasileira de Planejamento e Desenvolvimento**, v.3, n.1, p. 37-54. 2015. Acesso em <<https://periodicos.utfpr.edu.br/rbpd/article/view/3572>> Acesso em março 2022.

MARRA, R. **Imóveis encolhem para caber no bolso e no estilo de vida do morador**. Folha de São Paulo: Novembro de 2019. Disponível em <<https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2019/11/imoveis-encolhem-para-caber-no-bolso-e-no-estilo-de-vida-do-morador.shtml>> Acesso em Janeiro 2022.

MENDONÇA, E. N. **Apartamentos mínimos contemporâneos**. 2015. 305f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2015.

MONTANER, J. M.; MUXÍ, Z. Residência estudantil da Unicamp. Joan Villà, construções para a sociedade. **Projetos**, São Paulo, ano 13, n. 154.02, 2013. Disponível em <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/13.154/4895>> Acesso em março 2022.

PAULA, K. A. **A produção do espaço urbano vertical na zona central de Viçosa-MG, no período 1980-2012**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa-MG, 2013. Disponível em <<https://www.locus.ufv.br/bitstream/123456789/2193/1/texto%20completo.pdf>> Acesso em março 2022.

_____. O processo de verticalização na zona central 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. Disponível em <<https://periodicos.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/30473>> Acesso em março 2022.

PAULA, K. A.; FARIA, T. C. A. Instituições Federais de Ensino Superior (IFES) e seus impactos no espaço urbano: um estudo de caso a partir da cidade de Viçosa-MG. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, n. 12, 2020.

QUADROS, L. S. **Espaço urbano e consumo de moradias: a expansão de quitinetes no entorno do campus da Unesp, na cidade de Rio Claro/SP**. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2015. Disponível em <<http://acervodigital.unesp.br/handle/11449/142930>> Acesso em março 2022.

RAMOS, R. R. **Habitar o campus: Residências universitárias modernas no Brasil**. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012. Disponível em <<https://lume.ufrgs.br/handle/10183/53738>> Acesso em janeiro 2022.

REIS, Antônio T. Repertório, **Análise e síntese: Uma introdução ao projeto arquitetônico**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2002.

RHEINGANTZ, P. A. et al. **Observando a qualidade do lugar: procedimentos para o trabalho de campo**. Rio de Janeiro: FAU, UFRJ, 2009.

RIBEIRO, M. G. M. Educação Superior e Cooperação Internacional: o caso da UREMG (1948-1969). **Intermeio** (UFMS), v. 1, p. 52-65, 2007.

RIBEIRO, M. G. M. Caubóis e Caipiras. Os land-grant colleges e a Escola Superior de Agricultura de Viçosa. **História da Educação** (UFPel), v. 10, p. 105-119, 2006.

RIBEIRO, M. G. M. A Escola Superior de Agricultura e Veterinária de Minas Gerais e a Difusão do Americanismo. *In*: V Congresso Brasileiro de História da Educação, 2008, Sergipe. **V Congresso Brasileiro de História da Educação. Sergipe: Universidade Federal de Sergipe**, 2008. v. 1. p. 01-17.

RIBEIRO FILHO, G.B. **A Formação do espaço construído: cidade e legislação urbanística em Viçosa, MG**. 1997. 244p. Dissertação (Mestrado em Urbanismo), Universidade Federal do Rio de Janeiro, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Rio de Janeiro, 1997.

RIBEIRO FILHO, G. B.; ARANTES, P. T. L. **Estrutura Político Administrativa, Legislação Urbanística e Espaço Urbano: Lições de**

Viçosa - Brasil e Halifax – Canadá. Viçosa, Relatório de Pesquisa, 1999. 128p.

RISTOFF, D. I. O novo perfil do campus brasileiro: uma análise do perfil socioeconômico do estudante de graduação. **Avaliação**, v. 19, p. 723-747, 2014. Disponível em <<https://periodicos.uniso.br/avaliacao/article/view/2058>> Acesso em março 2022.

SILVA, M. L. **Expansão da cidade de Viçosa (MG): a dinâmica centro-periferia.** 2014f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2014. Disponível em <https://sappg.ufes.br/tese_drupal/tese_8298_medelin.pdf> Acesso em março 2022.

SOUSA, L. P. **A moradia estudantil no processo de afiliação e integração à vida acadêmica.** Tese (Doutorado em Educação) – Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 2020. Disponível em <<https://repositorio.ufmg.br/handle/1843/32705>> Acesso em março 2022.

VILELA JUNIOR, A. J. Uma visão sobre alojamentos universitários no Brasil. **Anais do V Seminário Docomomo Brasil.** Arquitetura e Urbanismo modernos: Projeto e Preservação, 2016.

UNWIN, Simon. **A análise da arquitetura.** Porto Alegre: Bookman, 2013. Disponível em <<https://docomomobrasil.com/wp-content/uploads/2016/01/003R.pdf>> Acesso em março 2022.

WIESE, R. S. et al. Moradia Estudantil: Território da Coletividade. **Anais ENANPUR**, v. 17, n. 1, 2017. Disponível em <<https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/2081>> Acesso em março 2022.

ZANCUL, J. S. **Habitação estudantil: avaliação pós-ocupação em São Carlos-SP.** Tese (Doutorado) Universidade de São Paulo, 2007. Disponível em <<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18141/tde-22022008-181557/pt-br.php>> Acesso em março 2022.

ZACCHI, R. C. **Processo de verticalização da área central da cidade de Viçosa (MG) (1970- 2007).** Monografia. Viçosa: Universidade Federal de Viçosa, 2009.