

## As transformações na cidade de Patos de Minas: uma análise sob a ótica das universidades

*Transformations in the city of Patos de Minas: an analysis considering the universities*

**Juliana Fernandes Soares**

Graduanda em Arquitetura e Urbanismo pelo UNIPAM. e-mail: Jufernandes13@yahoo.com

**Renata Aparecida Vaz Rodrigues**

Mestranda pelo Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Uberlândia. e-mail: renatavr@unipam.edu.br

---

**Resumo:** As universidades são componentes urbanos estratégicos no desenvolvimento das cidades médias. Esta pesquisa estuda os impactos e as transformações urbanas geradas pelo Centro Universitário de Patos de Minas (UNIPAM) implantado na década 1970 na cidade média de Patos de Minas-MG. Para isso, foram estudados os mapas de evolução da cidade, os dados (históricos e atuais) de desenvolvimento e consolidação das universidades, e as estruturas urbanas adjacentes. Assim é possível entender os *campi* universitários e o UNIPAM e a sua relação com a cidade, bem como avaliar a importância desse equipamento na cidade de Patos de Minas.

**Palavras-chave:** Transformação Urbana. *Campi* Universitários. UNIPAM.

**Abstract:** Universities are strategic urban components in the development of medium-sized cities. This research studies the impacts and the urban transformations generated by the University Center of Patos de Minas (UNIPAM) implanted in the 1970s in the middle-sized city of Patos de Minas-MG. In order to do this, the evolution maps of the city, the data (historical and current) of development and consolidation of the universities, and the adjacent urban structures were studied. Thus, it is possible to understand the university campuses and UNIPAM and its relation with the city, as well as to evaluate the importance of this equipment in the middle-sized city of Patos de Minas.

**Keywords:** Urban transformation. University campuses. UNIPAM.

---

### 1. Introdução

Arquitetura e Urbanismo é a ciência que estuda a relação do homem com suas necessidades de espaço. O interesse pelo espaço da educação e seus reflexos na forma urbana é um dos fundamentos deste trabalho, cujo tema a debater é o Centro Universitário de Patos de Minas e “as transformações na cidade de Patos de Minas: uma análise sobre a ótica das universidades”, uma proposta que estuda as relações entre as universidades e a cidade buscando compreender a dinâmica urbana influenciada pela implantação dos *campi* universitários na cidade.

As reflexões atentaram para o potencial da cidade de Patos de Minas como objeto de análise, suficiente às problematizações pretendidas nesta pesquisa. Optou-se por avaliar os impactos gerados pela implantação de instituições universitárias, nesta última cidade, buscando relacioná-las com o meio urbano.

Será preciso entender a dinâmica de um centro universitário que compreende em torno de 30 cursos de graduação, 9.000 estudantes e 400 professores distribuídos em um único *campus* universitário, que, quando foi implantado na década de 70, estava contíguo à malha urbana, e hoje se situa completamente inserido na cidade.

Este trabalho parte do pressuposto de que o UNIPAM é um indutor de transformação do espaço urbano da cidade de Patos de Minas, constituindo uma centralidade e modificando o entorno onde está inserido. Entretanto, para tratar do objeto de estudo, foi relevante fazer uma digressão histórica sobre *campi* universitários, aprofundando o estudo sobre o processo de criação do *campus*.

Além disso, é primordial entender a formação urbana, cultural e socioeconômica de Patos de Minas para as relações inerentes à relação entre a cidade e o campus universitário, e o progresso de ambos.

O objetivo central da pesquisa visa compreender como as universidades influenciam a dinâmica das cidades, avaliando seus impactos morfológicos, sociais, culturais e econômicos dentro do contexto das cidades médias brasileiras. A pesquisa tem como objetivos específicos:

- Entender os *campi* universitários e a sua relação com a cidade;
- Avaliar a importância desse equipamento na cidade média de Patos de Minas;
- Avaliar a influência do UNIPAM na cidade de Patos de Minas.

A fundamentação da pesquisa adaptou a metodologia *Morphos* desenvolvida na Universidade do Porto (Portugal), moldada à cidade média brasileira e aplicada ao caso específico da análise da implantação das universidades. Esta metodologia investiga a morfologia e o planejamento urbano, detalhando a cidade através de suas ruas, quarteirões/ sistemas de parcelas de edifícios, e é construída através da análise de critérios de avaliação baseados nas relações estabelecidas: sintaxe espacial, época de construção dos edifícios, taxa de ocupação, gabarito, função dos edifícios, relação entre o campus e a cidade, legislação, IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) municipal e valor da terra.

A pesquisa teve início com a coleta de dados históricos acerca da criação da primeira universidade em Patos de Minas, o UNIPAM, concomitante à busca por documentação sobre as questões políticas que abrangem a construção do *campus*. Ainda, documentações iconográficas de jornais e mapas também serviram para a avaliação do que aqui se pretende: estabelecer as relações entre *campus* universitário e cidade. Tais informações foram obtidas através de consulta a jornais antigos, disponíveis no museu do município e em estudos históricos da cidade, e ao acervo histórico e aos dados institucionais do UNIPAM. Foram realizadas visitas às universidades de Patos de Minas e também no entorno do UNIPAM para entender a relação entre o *campus* e a cidade. Assim, Boaventura ressalta:

O UNIPAM é mantido pela Fundação Educacional de Patos de Minas (FEPAM) e teve sua

gênese e desenvolvimento em meio à explosão de inúmeras instituições de Educação Superior Privada no Brasil, desencadeadas pelo desenvolvimento econômico, pela expansão do ensino médio e pela necessidade de habilitação legal de educadores, fatos que nos levam a pesquisar a especificidade do processo de sua constituição e de seu desenvolvimento (BOAVENTURA, 2008, p. 16).

No primeiro momento é necessário introduzir e contextualizar o tema cidade e *campus* universitário. Os *campi* universitários podem desenvolver o potencial produtivo de uma região, principalmente nas cidades médias (CROCCO e DINIZ, 2006). O objetivo central desta pesquisa é entender a relação entre os *campi* e a cidade, especificamente o impacto da criação ou instalação de *campi* universitários na cidade média de Patos de Minas.

O artigo apresenta o conceito de *campus* universitário e suas particularidades, contextualiza aspectos relativos às cidades médias e estabelece relações entre esses dois objetos: o *campus* e a cidade. No que se refere às universidades, são observados aspectos físicos dos *campi*, como localização, inserção urbana, análise do entorno, tipologias construtivas, usos, gabarito, sistema viário, mobilidade urbana.

Quanto às cidades médias, são apresentados os fatores que as caracterizam, bem como suas especificidades (distribuição da malha urbana, capacidade de adensamento, nível de verticalização, dentre outros). Por conseguinte, são analisadas as implicações advindas das mudanças urbanas ocasionadas pela implantação de uma universidade em meio citadino (ou no seu entorno, como em muitos casos). A influência na forma urbana do *campus* na cidade é estudada no último tópico, atentando para aquilo que é consequência visível da inter-relação entre o *campus* e o meio urbano: as transformações advindas da implantação.

O *campus* universitário é analisado como um componente urbano estratégico para o desenvolvimento das cidades médias. A partir disso, a cidade de Patos de Minas e os *campi* do Centro Universitário de Patos de Minas (UNIPAM) são introduzidos como objeto de estudo.

Deste modo, serão investigadas as transformações morfológicas da construção dos *campi* universitários em Patos de Minas. Para tanto, são estudadas a evolução urbana da cidade e a relação que os *campi* têm nesse processo de desenvolvimento e modificação do espaço urbano. Ademais, os diversos aspectos referentes ao funcionamento, regulamentação e potencialidades do espaço citadino são analisados em tópicos, a saber: usos, tipologia, densidade, gabarito, legislação, sistema viário e mobilidade urbana.

## 2. Revisão de literatura

As universidades desempenham um papel crucial no desenvolvimento econômico das cidades e das regiões onde se inserem. Guerreiro (2009) salienta que, “tradicionalmente, esse papel valora apenas os efeitos multiplicadores que a própria universidade e a respectiva comunidade acadêmica [...] geravam na [...] animação dos mercados locais de consumo, da habitação, e na eventual atração de atividades econômicas no âmbito dos serviços prestados às pessoas [...] A problemática atual revela-se, no

entanto, simultaneamente mais complexa e aliciante”.

Os centros universitários, por sua vez, inseridos em uma cidade, promovem a transformação social, cultural e física do espaço, colocando a sociedade em um processo longo e contínuo de desenvolvimento urbano. Hoeger (2007) procura estabelecer que o *campus* universitário, sendo um significativo equipamento inserido na cidade, deve ser considerado como um espaço de produção de informações e conhecimentos e deve qualificar a cidade onde está inserido, sendo o ponto de partida sua relação física para com ela, como um espaço de extensão da cidade por meio da melhoria na qualidade ambiental, social, cultural e tecnológica na estruturação do espaço urbano.

Entretanto, as universidades por sua vez, inseridas no espaço urbano, estão associadas a um processo longo e contínuo de transformação e ampliação de suas dependências físicas. No que lhe concerne, acarretam o desenvolvimento urbano da cidade e abrem espaço principalmente para a formação de novos centros imobiliários formados ao entorno do *campus*. Estas edificações formadas próximo aos *campi*, constituem-se em aglomerados de edifícios que vêm consigo trazer a transformação da paisagem através da verticalização e que abrem espaço para a especulação imobiliária do local.

Sayegh (2009) ressalta que a criação de um *campus* universitário gera forte especulação imobiliária devido ao interesse estudantil de morar próximo à instituição de ensino, modificando ainda o transporte urbano, que deverá prover mais vias e linhas de transporte público até o *campus*, bem como a criação de comércios nos arredores, fomentando a economia local e a geração de empregos.

Deste modo, a instituição fomenta a verticalização das moradias que se estabelecem ao entorno dos *campi* universitários, e para a sua consolidação, tem-se a necessidade de produção em alta escala e a acumulação de capital. Souza aduz:

[a verticalização é] resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas do capital fundiário, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano. É essa estratégia que, politicamente (e não tecnicamente), definirá os limites da multiplicação do solo (SOUZA, 1994).

Assim a verticalização é viabilizada pela técnica, mas ocorre em função da necessidade de o capital multiplicar o solo e dele extrair uma renda fundiária. Deste modo, essas mudanças resultam no tratamento da terra como mercadoria e, no surgimento de uma renda fundiária através da comercialização de unidades habitacionais, fazem com que os preços da terra tenham tendência ascendente durante o processo de verticalização. (SOMEKH, 1987).

Contudo, mesmo o processo de verticalização sendo atribuído ao desenvolvimento rápido e que visa mediante ao *campus* instalar um sistema múltiplo de acesso à moradia, Francisco (2007) evidencia o mais grave problema que este sistema produz:

A perda, irreparável, das qualidades urbanas de uma cidade pequena que, mesmo sem uma rede modernizada de infraestrutura, tinha no corpo a corpo do contato do cidadão do interior uma forma de minimizar o abismo e as disparidades sociais reveladas mais tarde pela cidade verticalizada. O centro da cidade que tinha, no caseiro baixo, na di-

versidade da vizinhança e na vegetação que sombreava as ruas da praça, o privilégio das relações interpessoais, viu ser substituída a “urbanidade acaipirada” pela importação do modelo modernizador do urbanismo que foi, paulatinamente, eliminando os vestígios da cultura local e diminuindo os laços de intimidade. O tempo fugido, característico da modernidade em processo, roubou-lhe o tempo da cidade do interior (FRANCISCO, 2007).

### 3. Resultados finais

A universidade inserida dentro de uma cidade média está relacionada concomitantemente a aspectos de desenvolvimento urbano que, por sua vez, se inserem em um processo proativo de morfologia física, cultural e econômica. Em estudo, ela produz em seu entorno uma demanda de valorização de mercado imobiliário e desenvolve os centros comerciais e a mobilidade urbana.

Em ênfase, para uma descrição e aperfeiçoamento da análise sobre as transformações na cidade de Patos de Minas sob a ótica das universidades, ao longo do desenvolvimento teórico e prático, foram registrados dados gráficos sobre o desenvolvimento que o entorno do *campus* sofreu ao longo de uma década. Deste modo, os registros pautam-se sob um raio de 800 metros do *campus* e se estabelecem em resultados de dinâmica habitacional, comercial e de conservação da identidade cultural e física do espaço.

As universidades dentro de um centro urbano, em primeiro momento, geram para seus usuários transformações sociais, econômicas e físicas do espaço. As transformações sociais estão relacionadas à socialização e à distribuição de centros educacionais e quantitativos de prestação de serviço e como este vem atingir a população como um todo. Mas é necessário apontar que a implantação dos centros de ensino superior causa transformações físicas no espaço, colocando a cidade em um processo longo e contínuo de transformação urbana.

Na década de 70, após a implantação do UNIPAM, numa área contígua à malha urbana, iniciou-se o processo de ocupação da região no entorno do *campus*. O *campus* estava integrado à cidade de Patos de Minas, o que contribuiu para o processo de urbanização dos bairros lindeiros.

A análise do mapa “Época de Construção dos Edifícios” retrata o processo de desenvolvimento urbano que se formou a partir do *campus*. Para a produção do mapa, foram levantadas algumas datas aproximadas da construção dos edifícios através de visitas *in loco*. É importante salientar que o banco de dados da Prefeitura Municipal não compreende a época de construção, portanto, as datas foram estimadas e agrupadas com a predominância das quadras. Para referenciar o leitor quanto à análise dos mapas, adotaremos as orientações norte, sul, leste e oeste, tendo como ponto central o *campus*. Essas orientações também coincidem com os pontos cardeais geográficos.

No entorno do *campus* há a predominância das edificações concluídas até a década de 80, com exceção para a região que corresponde à hachura amarela no mapa, lindeira ao *campus*, ao lado direito e ao lado esquerdo, que são frutos da fase de expansão universitária vivenciada a partir do ano 2000. Ao lado esquerdo, há a predominância de edifícios de apartamentos com padrão universitário que começaram a substi-

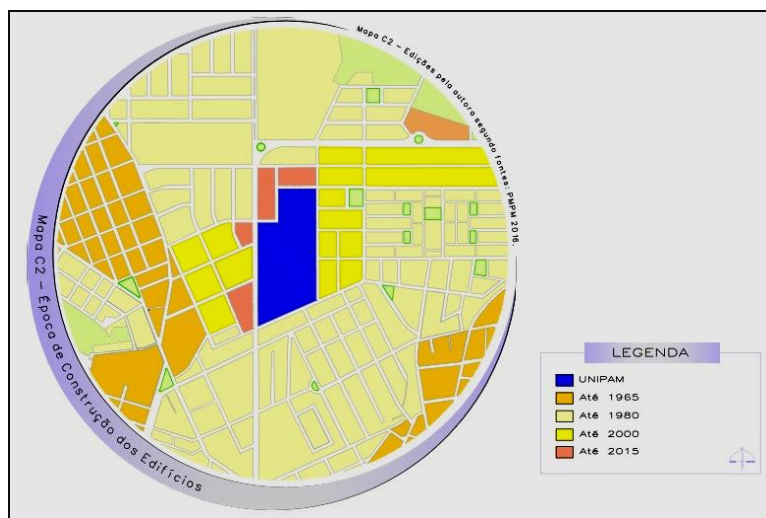
tuir as residências e ocupar os lotes vagos com o aumento da procura por residências universitárias próximas ao campus.

À direita do campus os terrenos são maiores, e a legislação não permite a verticalização, o que potencializou a construção de edificações de padrão de classe média alta. Nessa região predomina o uso residencial. Trata-se de uma região muito procurada para moradia dos professores para facilitar a locomoção diária.

A região próxima ao *campus*, identificada no mapa com a cor rosa, está em constante evolução e adensamento. A construção civil modifica a paisagem urbana utilizando ao máximo o coeficiente de aproveitamento para compensar o valor investido nos terrenos que possuem o maior valor de metro quadrado da cidade. Nessa região há a predominância de residências universitárias mescladas com alguns comércios.

Nas regiões oeste e sudeste percebemos as edificações mais antigas que surgiram antes da implantação do UNIPAM, as quais muito provavelmente foram influenciadas pela especulação da localização do campus que já estava sendo noticiada nessa época.

A análise do mapa a seguir identifica as principais épocas de construção dos edifícios e a sua relação com a criação do *campus* na região norte da cidade de Patos de Minas. Percebe-se que o *campus* implantado direcionou à época a expansão da cidade. Além do mais, o espaço urbano está em constante transformação e adensamento. As residências próximas ao campus estão sendo substituídas pelos edifícios residenciais, o que pode ser verificado no mapa de gabarito em que identificamos crescente verticalização.



MAPA 1: Época de Construção dos Edifícios. Fonte: As autoras, 2016.

### 3.1. Verticalização do entorno do *campus*

No contexto geral, há a predominância de edificações de um pavimento constatado no mapa de gabarito. À leste do UNIPAM o padrão construtivo é de residências térreas ou de dois pavimentos. Este padrão está relacionado à ocupação pela classe

social de maior poder aquisitivo que não permite a verticalização no entorno para não desvalorizar seus imóveis.

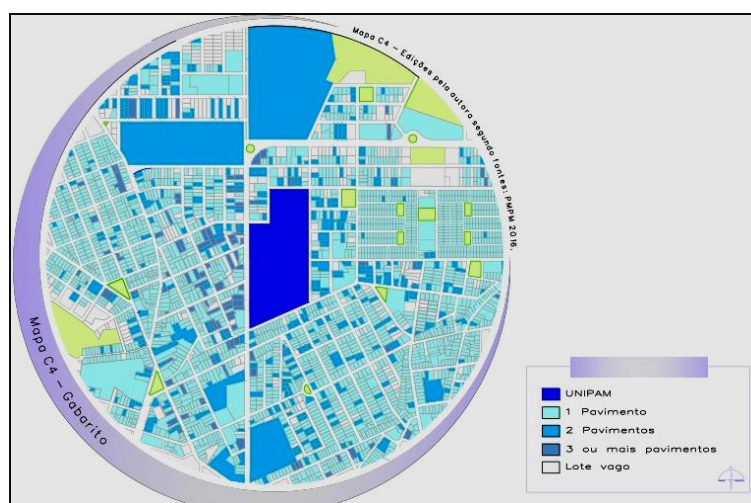
A verticalização propicia a aglomeração de um grande número de pessoas direta ou indiretamente relacionadas à universidade em busca da comodidade de morar próximo ao campus e não depender de transporte público ou privado para a locomoção diária. É importante salientar que a verticalização ocorreu no lado esquerdo da rua Major Gote em que os terrenos são mais atrativos do ponto de vista comercial, com tamanhos que permitem o adensamento.

A análise da verticalização encontrada no entorno do *campus* aumentou consideravelmente de forma concomitante à expansão universitária. No ano 2000 o UNIPAM tinha em torno de 2.000 alunos. O período de maior crescimento do UNIPAM aconteceu do ano 2000 até o ano de 2015, em que esse número de alunos aumentou consideravelmente para algo em torno de 9.200 alunos. Um dos fatores que propiciaram esse aumento foi o momento econômico favorável e os incentivos governamentais para os financiamentos estudantis.

Esses dados fundamentam a verticalização ocorrida, pois o aumento do número de alunos cria uma demanda para moradia universitária no entorno do *campus*. Esses dados não condizem com o mapa apresentado sobre a densidade demográfica do IBGE que atribuem entre 2800 a 6800 habitantes por quilômetro quadrado. Isto se dá pelo fato de que os estudantes que são de outras cidades e moram em Patos de Minas para a estudar são caracterizados como população volátil e não fazem parte das estatísticas do censo demográfico.

O padrão construtivo predominante compreende o uso comercial no pavimento térreo e o uso residencial nos pavimentos superiores. Este processo está diretamente relacionado à valorização imobiliária das terras no entorno e aos investimentos privados criando uma nova modelagem urbana.

Nesse caso, o UNIPAM atua como um agente de transformação urbana, definindo uma nova organização espacial para a área de estudo. As transformações no espaço urbano são fruto das relações sociais ao longo do processo histórico e modificam a paisagem da cidade.



MAPA 2: Gabarito. Fonte: A autora. 2016.





**FIGURAS 1 e 2:** Edifício República University Hall e verticalização no entorno do *campus*.  
**Fonte:** As autoras, 2016.

O uso e a ocupação do solo no entorno do UNIPAM são o reflexo do crescimento urbano influenciado pela universidade. A diversidade de usos não é tão expressiva assim, pois há a predominância dos usos residenciais. A concentração de usos comerciais acontece principalmente ao longo da via arterial denominada Rua Major Gote. Próximo ao *campus* os usos comerciais são voltados para o público universitário. Percebemos uma diversidade de comércio e serviços relacionados com xerox, papelaria e alimentação, como bares, lanchonetes, restaurantes.



**FIGURA 3:** Processo de Verticalização do entorno do *campus*. Rua Major Gote.  
**Fonte:** As autoras, 2016.

#### 4. Conclusões finais

Desenvolver uma pesquisa requer por parte do pesquisador discente e docente uma disciplina aplicada em busca de conhecimento para sanar as dúvidas, estimular o senso crítico do leitor e atingir as metas estipuladas durante as fases iniciais. E deste



modo, o estudo sobre as transformações na cidade de Patos de Minas sob a ótica das universidades visa entender o *campus* universitário UNIPAM inserido em Patos de Minas, no Alto Paranaíba, e avaliar sua importância na cidade.

O estudo sobre o tema dissertado traz consigo um amplo caminho a ser percorrido, sendo que as dificuldades encontradas durante a pesquisa estão em correlacionar as transformações físicas do espaço que circunda o UNIPAM, uma vez que se deve levar em consideração que os aspectos de desenvolvimentos econômicos, culturais e físicos das edificações estão ligados concomitante ao próprio processo de evolução urbana da cidade.

No entanto, segundo Portas (2012), na concepção das universidades modernas, atribuiu-se importância crucial à sua infraestrutura física, arquitetônica e urbanística, e três pontos merecem ser debatidos: “as razões que justificam a concentração espacial dos edifícios universitários, a forma de inserção das Universidades no tecido urbano e a flexibilidade indispensável às suas instalações”. Para esta pesquisa, o essencial é analisar a inserção das universidades no tecido urbano.

Assim, entende-se que um campus universitário, sendo um significativo equipamento inserido na cidade, deve ser considerado como um espaço de produção de informações e conhecimentos. Como tal, deve ter a obrigação de qualificar a cidade onde está inserido, sendo o ponto de partida sua relação física para com ela, como um espaço de extensão da cidade por meio da melhoria na qualidade ambiental, social, cultural e tecnológica na estruturação do espaço urbano (CALDERARI, 2013, p. 179).

Assim, finda-se por matéria precípua que o projeto de pesquisa deve avaliar todos os impactos positivos e negativos causados pela inserção das universidades nas cidades, e a partir dos dados colhidos, sistematizar através de mapas as transformações ocorridas na cidade de Patos de Minas após a chegada do UNIPAM. Deste modo, as universidades, quando instaladas, geram movimentações urbanas de significativa expressão na cidade. De acordo com Hoeger (2007), no que diz respeito ao processo de inclusão de um centro de ensino superior no meio urbano, “[...] nos melhores cenários este processo tende a acelerar as mudanças estruturais e de infra-estrutura que promovem o crescimento da economia de longo prazo e a estabilidade para todos”.

## 5. Referências bibliográficas

BOAVENTURA, Regina Macedo. *A gênese e a consolidação do Centro Universitário de Patos de Minas/MG - UNIPAM (1968-1975)*. Dissertação (Mestrado) do Programa de Pós-Graduação em Educação Superior – Centro Universitário do Triângulo. Uberlândia, 2008.

BOVO, J. M. *Impactos econômicos e financeiros da UNESP para os municípios*. São Paulo: Editora da UNESP, 2008.

CALDERARI, Elaine Saraiva; OLIVEIRA, Lucas Martins de; MOTA JR, Plínio S. Brandão;

HAYASHIDA, Glauca Trindade. O planejamento da paisagem como princípio de projeto urbano sustentável para campus universitários – Campus Glória/UFU, *Revista Labverde*, n. 7, artigo n. 8, dez. 2013.

CROCCO, M. A.; DINIZ, C.C. Introdução – bases teóricas e instrumentais da economia regional e urbana e sua aplicabilidade ao Brasil: uma breve reflexão, in: *Economia regional e urbana: contribuições teóricas recentes*. Belo Horizonte: UFMG, v. 1, 2006, pp. 9-31.

FRANCISCO, A. M. *Arquitetura e cidade: habitação vertical em São José do Rio Preto-SP*. Tese (Doutorado) do programa da pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2007.

HOEGER, Kerstin; CHRISTIAANSE, Kees. *Campus and the city: urban design for the knowledge society*. Zurich: ETH Zurich, 2007

SAYEGH, Liliane Márcia Lucas. *Dinâmica urbana em Ouro Preto: conflitos decorrentes de sua patrimonialização e de sua consolidação como cidade universitária*. Dissertação (Mestrado) do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal da Bahia. Salvador, 2009.

SOMEKH, N. *A (des)verticalização de São Paulo*. Dissertação (Mestrado) do programa de pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo São Paulo, 1987.

SOUZA, M. A. A. *A identidade da metrópole*. São Paulo: Hucitec/EDUSP, 1994.

## 6. Referências das imagens

Mapa 1: Época de Construção dos Edifícios. Fonte: As autoras, 2016.

Mapa 2: Gabarito. Fonte: As autoras, 2016.

Figuras 1 e 2: Edifício República University Hall e verticalização no entorno do *campus*. Fonte: As autoras, 2016.

Figura 3: Processo de verticalização do entorno do *campus*. Rua Major Gote. Fonte: As autoras, 2016.