**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA**
**INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS**
**CURSO DE GEOGRAFIA**

# NOVAS DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS NA "CIDADE ALTA" DE JUIZ DE FORA - MG

**WATUSE MIRIAN DE JESUS GERALDO**

**JUIZ DE FORA – MG**
**2011**

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS
CURSO DE GEOGRAFIA

# NOVAS DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS NA "CIDADE ALTA" DE JUIZ DE FORA - MG

Por: Watuse Mirian de Jesus Geraldo

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito para obtenção do bacharelado no Curso de Geografia.

Orientadora: Profª. Drª Maria Lucia Pires Menezes

JUIZ DE FORA – MG
2011

**EXAME DE MONOGRAFIA**

GERALDO, Watuse Mirian de Jesus. "Novas Dinâmicas Socioespaciais na 'Cidade Alta' de Juiz de Fora – MG". Monografia apresentada à Banca Examinadora do Curso de Geografia, no Instituto de Ciências Humanas da Universidade Federal de Juiz de Fora, 2011, para obtenção do título de bacharel em Geografia.

**Banca Examinadora**

_____
Profª. Drª. Maria Lucia Pires Menezes (Orientadora).
Departamento de Geociências – UFJF.

_____
Prof. Dr. Júlio César Gabrich Ambrozio.
Departamento de Geociências – UFJF.

_____
Profª. MSc. Andréia de Souza Ribeiro Rodrigues.
Colégio de Aplicação João XXIII – UFJF.

Conceito Obtido: _____

Aprovado em _____ de _____ de 2011.

Dedico o trabalho a toda minha família pelo apoio e suporte nos anos de curso. Aos colegas e coordenação do Laboratório de Territorialidades Urbano-regionais – LATUR, uma vez que o tema do presente trabalho surgiu como resultado do projeto do qual sou bolsista e enquanto fruto de leituras e discussões.

# SAUDOSA MALOCA

Si o senhor não está lembrado
Dá licença de contá
Que aqui onde agora está
Esse edifício arto
Era uma casa véia
Um palacete assombradado
Foi aqui seu moço
Que eu, Mato Grosso e o Joca
Construímos nossa maloca
Mais, um dia
Nem nóis nem pode se alembrá
Veio os homi cas ferramentas
O dono mandô derrubá
Peguemo todas nossas coisas
E fumos pro meio da rua
Aprecia a demolição
Que tristeza que nóis sentia
Cada táuba que caía
Duia no coração
Mato Grosso quis gritá
Mas em cima eu falei:
Os homis tá cá razão
Nós arranja outro lugar
Só se conformemo quando o Joca falou:
"Deus dá o frio conforme o cobertor"
E hoje nóis pega a páia nas grama do jardim
E prá esquecê nóis cantemos assim:
Saudosa maloca, maloca querida,
Dim dim donde nóis passemos os dias feliz de nossas vidas
Saudosa maloca, maloca querida,
Dim dim donde nóis passemo os dias feliz de nossas vidas.

Adoriran Barbosa

## RESUMO

GERALDO, Watuse Mirian de Jesus. **Novas Dinâmicas Socioespaciais na "Cidade Alta" de Juiz de Fora – MG.** Orientadora: Profª. Drª. Maria Lucia Pires Menezes. Juiz de Fora: UFJF/DEPTO. GEOCIÊNCIAS, 2011. 125. Monografia. (Bacharelado em Geografia).

A chamada "Cidade Alta" (Setor Oeste) alocou nas últimas décadas uma série de investimentos públicos em grandes equipamentos e infra-estrutura que justificam a caracterização da região enquanto área de expansão urbana. Paralelo aos investimentos públicos existe uma série de investimentos privados, que valorizam a região e refletem um crescente dinamismo do mercado imobiliário. A partir do processo de valorização do valor da terra urbana e de projetos sob a égide do Estado emergem novas formas de uso e ocupação do solo na região: a instalação de diversos loteamentos e condomínios horizontais fechados direcionados a população de classe média alta e alta, um condomínio horizontal fechado voltado para a classe média baixa e conjuntos habitacionais populares. Como resultado destes processos constata-se que o maior dinamismo do mercado imobiliário implica em novas dinâmicas socioespaciais com redefinição do fluxo de pessoas, especulação imobiliária, segregação socioespacial, bem como refuncionalização de algumas áreas. Assim, a análise geográfica da Cidade Alta de Juiz de Fora emerge como exemplificação da estruturação de novas centralidades, em função da infra-estrutura territorial, da especulação imobiliária, do incremento do comércio e da maior oferta de serviços.



**Palavras Chaves:** Novas Dinâmicas Socioespaciais, Valorização/Especulação Imobiliária e Segregação Socioespacial.

**SUMÁRIO**

**INTRODUÇÃO** 10

**1 – BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO** 12

**1.1 – Principais Agentes Envolvidos no Mercado Imobiliário** 15

**1.2 – Mercado Fundiário Urbano** 18

**1.3 – Renda Fundiária Urbana** 20

**1.4 – Sobrelucros Presentes no Mercado Imobiliário** 22

**1.5 – Especulação Imobiliária** 24

**2 – SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL** 29

**2.1 – Processos, Formas e Padrões de Segregação** 33

**2.2 – Breves Considerações sobre Segregação no Brasil** 36

**2.3 – Condomínios Fechados: Auto-segregação.** 40

**3 - ATUAL DINÂMICA SÓCIO-ECONÔMICA E ESPACIAL DE JUIZ DE FORA** 45

**3.1 – Breve Histórico de Juiz de Fora** 50

**3.2 – Questão Habitacional em Juiz de Fora** 62

**4 – NOVAS DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS NA "CIDADE ALTA" DE JUIZ DE FORA – MG** 68

**4.1 – Apresentação da Cidade Alta** 68

**4.2 – Cidade Alta: Área de Expansão Urbana** 70

**4.3 – Aspectos Ambientais da Região** 72

**4.4 – Ocupação Inicial da Cidade Alta** **79**

**4.5 – Uso e Ocupação do Solo na Cidade Alta** **81**

4.5.1 – Conjuntos Habitacionais 88

4.5.2 – Città Neo 95

4.5.3 – Loteamentos e Condomínios Fechados 97

**4.6 – Equipamentos Coletivos na Cidade Alta** **106**

**4.7 – O Bairro São Pedro** **108**

**CONSIDERAÇÕES FINAIS** **114**

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS** **119**

**ANEXOS** **124**

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES


Mapa 1: Juiz de Fora – Localização, Divisão Administrativa e Inserção Regional 46

Gráfico 1: Juiz de Fora – População Residente (1970 a 2010) 47

Gráfico 2: Juiz de Fora – Setores Econômicos 48

Gráfico 3: Juiz de Fora – Áreas de Risco Acentuado a Ocupação (2006) 65

Mapa 2: Cidade Alta – Aspectos Ambientais 78

Gráfico 4: Juiz de Fora – Saneamento Básico por Tipo de Serviços e Regiões 87

Foto1: Torres de transmissão de energia que dividem o Caiçaras I e II 90

Foto 2: Caiçaras I 91

Foto 3: Caiçaras II 91

Foto 4: Caiçaras III 92

Foto 5: Conjunto Habitacional Vida Nova 93

Foto 6: Parque das Águas 94

Foto 7: Voçorocas do Morro do Alemão 96

Foto 8: Città Neo 97

Foto 9: Folder de lançamento do Residencial São Lucas 101

Foto 10: Morro do Imperador 102

Foto 11: Granville Residence e Jardim Casablanca 103

Foto 12: Muro Limítrofe entre Granville Residence e Jardim Casablanca 104

Foto 13: Avenida Presidente Costa e Silva 109

Foto 14: Avenida Presidente Costa e Silva _____ 111

Mapa 3: Cidade Alta – Vias de Acesso e Principais Vias de Circulação Interna_____ 112

Croqui: Cidade Alta – Principais Equipamentos _____ 113

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Região Oeste – Divisão por Regiões Urbanas _____ 69

Tabela 2: Juiz de Fora – Distribuição da população por setores urbanos (1996-2000) _____ 82

Tabela 3: Loteamentos Particulares Aprovados em Juiz de Fora (1990/2003) _____ 84

Tabela 4: Mapa da Sub-moradia na Cidade Alta _____ 86

# INTRODUÇÃO

A Cidade Alta (Setor Oeste) de Juiz de Fora apresentou nos últimos anos investimentos públicos e privados que culminou com a valorização da região, ocasionando o maior dinamismo do mercado imobiliário voltado para diversos segmentos, sendo observada a concentração de loteamentos/condomínios fechados para a população de maior poder aquisitivo. Acredita-se que a valorização da região está associada à tentativa do poder público local de inserir Juiz de Fora na economia globalizada, através do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano.

Em decorrência do plano há diversas ações públicas para dotação de infra-estrutura e equipamentos atraindo investimentos privados, resultando na implantação de fixos territoriais para viabilizar novos fluxos, visando estruturar a cidade enquanto nó na rede de produção e circulação de mercadorias. Estes investimentos estão concentrados na BR-040 e seus eixos de acesso (sudoeste e noroeste), valorizando estas regiões (Menezes, 2009).

A valorização e o incremento imobiliário na Cidade Alta propiciaram novas formas de usos e ocupações do solo, além do crescimento populacional, resultando em novas dinâmicas socioespaciais: especulação imobiliária, segregação, maior dinamismo do setor de serviços e refuncionalização de algumas áreas com a estruturação de novas centralidades. A analise destas dinâmicas constitui tema central do presente trabalho, composto por 4 capítulos.

No primeiro capítulo foi conceituado mercado imobiliário, as formas de atuação dos agentes envolvidos, os sobrelucros presentes, o mecanismo de formação de preços e condicionantes para a especulação imobiliária. A segregação socioespacial, sua formação, histórico e precedente no Brasil foram analisados no segundo capítulo. Os dois primeiros

capítulos são o referencial teórico do trabalho para embasar a análise dos processos observados na Cidade Alta.

No terceiro capítulo foi apresentada a atual dinâmica socioeconômica e espacial de Juiz de Fora, bem como a contextualização histórica na cidade, visando entender como a formação da cidade influenciou nas atuais dinâmicas observadas.

No capítulo quatro foram apresentadas e analisadas as dinâmicas espaciais da Cidade Alta, relacionando a expansão residencial aos aspectos naturais e históricos e a estruturação do espaço urbano. Procurou-se entender os fatores que levaram o Setor Oeste a ser caracterizado enquanto vetor de expansão urbana, bem como a criação de novas territorialidades e a atuação dos principais agentes envolvidos (Estado, incorporadores imobiliários e proprietários fundiários).

Intentou-se estabelecer a relação entre reestruturação produtiva de Juiz de Fora e organização do espaço intra-urbano a partir das transformações residenciais no Setor Oeste, uma das regiões mais afetadas pelos novos processos econômicos na cidade.

Acredita-se que foram criadas as bases para as transformações no setor Oeste no final da década de 70, sendo concretizadas no final da década de 90, quando houve um grande crescimento no número de loteamentos e a implantação dos primeiros loteamentos/condomínios fechados, representando novos padrões de segregação com o deslocamento da população de maior poder aquisitivo. Existem loteamentos/condomínios fechados em outros setores urbanos, mas nenhum apresentou a tendência a concentrar estes empreendimentos como a região.

## 1 – BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO

O setor imobiliário pode ser entendido como diversas atividades relacionadas à produção, transporte e comercialização de materiais de construção, a construção de edifícios, obras de engenharia no geral, acrescidas às atividades ligadas a comercialização imobiliária e atividades de manutenção predial. Este setor pode ser dividido superficialmente em três: indústria produtora de materiais, indústria da construção civil e atividades terciárias. É possível perceber que estes setores não se resumem ao mercado imobiliário, extrapolando-o, havendo interfaces entre esses três subsetores para formação do setor imobiliário (CAMPOS FILHO, 1992; BOTELHO, 2007). O mercado imobiliário pode ser também dividido em subsetores de acordo com as faixas de rendas definidas pela hierarquia de usos em função, sobretudo, da localização.

De forma simplista poderíamos entender o mercado imobiliário composto por duas partes, a parte interessada na venda e a parte interessada na compra, contudo, entre estas duas partes podemos citar diversos atores, levando a caracterizar o setor como bastante complexo pelo grande número de agentes envolvidos – agentes financeiros, produtores de materiais de construção, comerciantes de materiais de construção, indústria da construção civil, empresários/incorporadores, proprietários fundiários, o capital comercial, promotores e o Estado – mas também, por ser o setor onde os capitais industriais, financeiros, comerciais e fundiários se relacionam (Cf. BOTELHO, 2007). Sua complexidade reside ainda no fato de que contrário aos outros setores, o tempo de vida útil do produto é maior, constituindo uma mercadoria de maior preço. É imprescindível o financiamento para a construção e compra,

devido ao preço elevado de uma unidade habitacional; preço este que esta suscetível a diversos fatores valorizantes e desvalorizantes, consoante a atuação simultânea coordenada ou desordenada dos diversos agentes participantes (SALZANI, 2008).

Há necessidade de um grande capital, a fim de financiar a construção e a compra, bem como um longo período de rotação do capital investido, o que constitui um grande obstáculo para a reprodução do capital neste setor ao imobilizar recursos por um tempo consideravelmente longo quando comparado aos outros setores da economia, sendo que as taxas de lucro podem ser comprometidas pelo tempo total de rotação. Embora, há a possibilidade do processo inverso com a transformação da terra em título comercializável ou alienável: "Da mesma forma que o capital 'imobiliza-se no imobiliário', o ambiente construído e o solo, de bens imóveis, tornam-se bens móveis..." (BOTELHO, 2007: 24).

Segundo Lefebvre (1999), a subordinação do setor ao grande capitalismo foi e é marcada pela presença das grandes empresas industriais, comerciais e bancárias com atuação em grandes territórios, conforme também foi enfatizado por Corrêa (1995:13):

> No estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industrial, financeiro e imobiliário podem estar integrados indireta e diretamente, neste caso em grandes corporações que, além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano.

A vinculação do mercado imobiliário a macroeconomia se faz a partir da necessidade de financiamento, pois este depende diretamente das políticas públicas de subsídios à habitação.

A unidade imobiliária é um produto especial, pois demanda "(...) um pedaço da cidade e não terra nua", segundo Maricato (2008: 119); terra urbanizada é aquela dotada de infra-estrutura, mobiliário urbano e serviços, tem-se, ainda a dependência da ação estatal para produção desta mercadoria:

> (...) uma unidade imobiliária é um valor de uso complexo, articulado no espaço com diversos valores de uso simples (equipamentos coletivos, meios de transportes, etc.), a reprodutividade de uma determinada localização privilegiada no espaço urbano é muito difícil para o capital imobiliário, sendo praticamente impossível para um capitalista isolado reproduzir as melhores condições existentes na cidade para um empreendimento...
>
> (BOTELHO, 2007: 76)

O setor pode influenciar nos investimentos públicos em infra-estrutura e equipamentos urbanos, afinal estes representam formas de valorização imobiliária.

Identificam-se dois grandes segmentos para a construção de moradias: o setor capitalista e o setor não-capitalista, ou autoconstrução. No primeiro caso observa-se a separação entre consumo e produção, no segundo, observa-se que a construção é orientada para a construção de valores de usos e não de valores de troca, sendo neste caso o preço da moradia fixado por fatores alheios a produção. Botelho (2007) caracteriza estes dois segmentos observados no país dentro da lógica dos circuitos superiores e inferiores, sendo a vida urbana influenciada quantitativamente e qualitativamente pelas dimensões destes dois circuitos; o circuito inferior surge da necessidade de emprego e de consumo da população de baixa renda, excluída da economia formal, o mesmo acontece na questão habitacional.

O setor imobiliário privado atinge apenas 30% da população urbana brasileira (MARICATO, 2008), fato que se deve ao alto preço de uma unidade habitacional formal principalmente frente ao baixo poder aquisitivo da maioria da população, que também não é atendida pela produção pública de moradia, neste contexto a autoconstrução em loteamentos clandestinos e irregulares em áreas inadequadas, a exemplo de áreas de risco ou proteção ambiental, aparece como alternativa para grande maioria, excluída do mercado imobiliário formal.

## 1.1 – Principais Agentes Envolvidos no Mercado Imobiliário

Entre os agentes componentes do mercado imobiliário podemos citar como principais os incorporadores, os proprietários de terras, construtores, investidores imobiliários e o Estado. O incorporador[1] é o agente responsável por iniciar e organizar o processo de produção de moradia, dirigindo todo este processo, definindo a localização do empreendimento imobiliário, a qual público se destina de acordo com fatores de macrolocalização e microlocalização, tipos de financiamento, número de moradias que podem ser construídas, etc. Entre as funções exercidas pelo incorporador está a coleta de recursos financeiros de fontes variadas (inclusive de instituições financeiras) e sua transformação em capital com a alocação no processo produtivo, além da gestão deste capital durante o processo de geração de mais-valia:

> Ele é a chave em todo o processo de produção e circulação, na medida em que permite a transformação de um capital-dinheiro em terreno e edificação. Isto significa que diferentemente dos outros ramos de produção, as decisões-chaves da produção não são tomadas integralmente pelo capital-produtivo.
>
> (RIBEIRO, 1997: 96-97)

A principal função do incorporador é garantir os lucros dos investidores, podendo para isto inclusive recorrer à intervenção de outros agentes para compra de unidades habitacionais já prontas do promotor para fins de aluguel ou revenda assegurando a reconversão da mercadoria em dinheiro. Sua atuação garante a diminuição do tempo de rotação dos capitais no setor imobiliário, uma vez que este tempo é bastante longo e determinante para os lucros a serem obtidos.

[1] As possibilidades de atuação do incorporador são definidas pela Lei Nº 4.591 de 16/12/64.

As atribuições do incorporador dependerão de sua inserção no mercado econômico, suas relações com outros agentes econômicos e políticos e condições de financiamento. Existe uma ampla diversidade de atuação, sendo ampla a categoria de incorporadores e suas funções. O incorporador pode gerir a produção e comercialização, promovendo o empreendimento, o que permite que ele se aproprie de sobrelucros da produção.

O lucro do incorporador advém da taxa média de juros sobre o capital que paga a construção; além da possibilidade de adquirir o sobrelucro decorrente do uso do solo, isto é, ele adquire uma parcela de renda da terra que não foi paga integralmente ao proprietário: "(...) o incorporador adquire a renda futura, originada da transformação do uso do terreno, através da realização de um empreendimento imobiliário, cuja produção dirige" (RIBEIRO, 1997: 99).

A propriedade urbana é fundamental para o mercado imobiliário, constituindo um entrave para o crescimento do setor, afinal cada novo negócio demanda um novo solo e a terra é o fator de maior despesa na produção imobiliária. As possibilidades de compra de terrenos para a construção dependem diretamente do interesse que os proprietários têm na venda ou na conservação do terreno para ganhos futuros por meio de atividades especulativas.

As relações entre construtores e incorporados podem variar conforme o acordo definido. Os lucros obtidos pelo construtor são determinados pela taxa média de lucros: "Isto significa que o incorporador paga ao construtor o preço geral de produção, ou seja, o capital consumido, constante e variável, mais um lucro determinado pela taxa média de lucro sobre este capital." (RIBEIRO, 1997: 109). O sobrelucro do construtor pode ser ainda decorrente de economias na obra por razões variadas (proximidade com fornecedores de materiais de construção, localização que implicará maiores e menores custos para a instalação do canteiro de obras, alojamentos, transporte, segurança em relação a imóveis vizinhos, etc), embora estes sobrelucros possam ser apropriados pelo incorporador mediante as condições de contrato.

A comercialização imobiliária envolve principalmente dois agentes: instituição financeira para o financiamento da venda e o investidor imobiliário, que tem como objetivo o aluguel. Sendo o financiamento imprescindível diante do alto valor de unidades habitacionais. Toda a mais-valia criada no processo produtivo e rendas se concretizam no momento em que o incorporador realiza a venda do imóvel. O capital de financiamento obtém seus lucros a partir dos juros cobrados dos consumidores, não sendo possível para os que financiam intervir nos fatores que geram valorização ou desvalorização. O capital imobiliário – aquele coletado e investido pelo incorporador – obtém os lucros dos capitais investidos, podendo se beneficiar de eventuais situações de valorização.

A atuação do Estado adquire peso no mercado imobiliário por ser ele o agente responsável pela legislação urbanística, inclusive pela definição de padrões de construção, leis de zoneamento com criação de vetores de crescimento urbano. Quanto responsável pela formação, renovação e gestão do espaço urbano, com a realização de investimentos em mobiliário urbano, infra-estrutura, equipamentos coletivos, ele cria áreas de maior ou menor valorização de acordo com a distribuição destes atributos. Obviamente as áreas dotadas de melhor infra-estrutura serão apropriadas por investidores imobiliários e incorporadores, ou pelos proprietários fundiários urbanos, sendo direcionadas a atividades especulativas. Cabe destacar, que muitas vezes os agentes componentes do mercado imobiliário se confundem, podendo exercer mais de uma função, o investidor imobiliário pode também ser proprietário fundiário, o incorporador pode atuar também como investidor, etc.

## 1.2 – Mercado Fundiário Urbano

Na lógica da cidade capitalista, o solo urbano é transformado em mercadoria como outra qualquer, contudo ele não é um bem produzido e por isso não tem valor, porém adquire preço; ao admitir isto se admite também que este preço deriva de processos mais complexos do que a lei da oferta e demanda aplicada a outras mercadorias.

O solo urbano, ou seja, aquele dotado de infra-estrutura e serviços, entendido quanto condição não reproduzível ou reproduzível parcialmente e onde se aglomeram as condições de produção, propicia a geração de lucros de localização e monopólio. A terra somente tem preço por ser possível extrair dela ganhos monetários, sendo este preço reflexo da disputa entre diversos agentes econômicos pelo controle do uso do solo, por conseguinte da obtenção e apropriação dos sobrelucros gerados a partir deste uso.

Ribeiro (1997) cita três fatores como determinantes para o preço da terra urbana: fatores de microlocalização, que pode ser compreendido quanto às condições naturais (proximidade com uma mata, rio, um terreno com vista privilegiada, etc.) e antrópicas (padrão de urbanização do local) relacionadas diretamente ao terreno; fatores de macrolocalização que representa as características do bairro ou loteamento (entendidos como zona "homogênea") onde o terreno se localiza, no qual o preço da terra tem menores variações; e por fim, os fatores que influenciam na formação, renovação e política urbana no âmbito da cidade, tais como crescimento populacional, investimentos estatais, definição de vetores de crescimento, política econômica, etc.

O mercado fundiário urbano é definido pela ação de três agentes principais: proprietários fundiários, Estado e incorporadores. Há grandes dificuldades de conceituar o primeiro grupo, devido a grande diversidade de envolvidos, que pode ser composto por

grandes proprietários especuladores, incorporadores, construtores, capital financeiro por meio dos Fundos de Investimentos Imobiliários, mas também pequenos proprietários, que não constituem classe influente e muitas vezes não realizam atividades especulativas. O Estado quanto gestor do espaço urbano, que tem atuação a partir da realização de investimentos, legislação urbanística, leis de zoneamento, sendo, portanto, agente produtor de sobrelucros com a criação de novas áreas de valorização. O incorporador é o agente que viabiliza a transformação do solo em mercadoria ao gerir investimentos de capitais em atividades imobiliárias.

Os investimentos em terrenos são muito atraentes, especialmente frente à possibilidade de espera para uso futuro em momentos de maior valorização e a reserva de valor em momentos de crise, constituindo formas de manter a poupança e ainda auferir ganhos reais, sendo ocasionalmente superado pelo mercado de capitais, títulos de renda fixa, arte, ouro, etc. Assim, o solo na economia capitalista é transformado em um investimento, sendo o seu valor de troca superado pelo valor de uso. Os lucros gerados pela atividade especulativa algumas vezes pode ser superior aos lucros gerados pelas atividades produtivas, comprometendo a função social da propriedade do solo e o desenvolvimento urbano mais equilibrado (CAMPOS FILHO, 1992).

O mercado fundiário urbano é determinante primordial para o mercado imobiliário na esquematização de qualquer negócio, uma vez que a cada novo processo produtivo é necessário um novo solo, sendo a propriedade da terra de suma importância para capitais investidos no setor. O solo representa o fator de maior peso na produção de moradias, representando quase 30% dos custos totais (BOTELHO, 2007). A localização é ainda fundamental para fixar os preços consoantes aos padrões de urbanização, pois, o preço da moradia não é determinado somente por seu valor a *per si*, mas também pelo seu entorno, que compõe o espaço urbano, valor de uso complexo.

As áreas com melhores padrões de urbanização são as mais valorizadas (maiores preços) e destinadas principalmente ao mercado imobiliário formal, e diante do baixo poder aquisitivo da grande maioria da população, o preço da terra urbana e da unidade habitacional constitui um fator limitante ao crescimento da cidade legal. Entre 1964 e 1986, o preço da terra aumentou 290% enquanto o salário mínimo decresceu 54,5% (MARICATO, 2008), em contrapartida há um grande crescimento das ocupações em áreas *non aedificandi* (Áreas de Proteção Permanente – APP's, áreas públicas, áreas de risco...).

## 1.3 – Renda Fundiária Urbana

A terra por não ser um capital, ou um bem produzível ela não gera lucro e sim renda, que poderia ser entendida como mais-valia produzida pelo trabalho, dada ao proprietário pelo direito de uso da terra; a renda fundiária nada mais seria do que um produto do trabalho e não da propriedade do solo urbano. No espaço urbano a renda pode assumir duas formas: preço ou aluguel, sendo o segundo apropriado pelo proprietário imobiliário; já o sobrelucro gerado pela venda é apropriado pelo incorporador ou promotor imobiliário.

Marx (apud LEFEBVRE, 1999) ao estudar as rendas fundiárias rurais caracterizou as rendas de monopólio, e as rendas diferencias I e II, rendas essas que para Lefebvre (1999) assumem no espaço urbano as formas de renda absoluta, renda de situação e renda de equipamento. A renda de monopólio ou absoluta deriva da propriedade privada da terra: a renda de monopólio acontece somente em relação a bens não reproduzíveis. Neste caso criam-se valores de uso especial (que ocasionaram altos valores de troca), que podem ser amplamente aplicados no mercado imobiliário formal, principalmente nos subsetores

destinados a moradias da população de maior poder aquisitivo, que pode pagar pelo uso exclusivo de espaços, a exemplo dos condomínios fechados. Cabe destacar que a simples propriedade da terra não gera renda, porém da o direito ao proprietário de vender, alugar, utilizar a terra como reserva de valor, etc. As rendas diferenciais seriam decorrentes das características excepcionais de um terreno, que poderiam se relacionar as condições naturais da terra ou localização. A renda diferencial I estaria relacionada a melhores terras que propiciariam uma boa produtividade, já a renda diferencial II seria a renda técnica obtida pelos investimentos sucessivos de capitais na produção agrícola. A renda de situação (renda diferencial I) decorreria de fatores naturais (vista privilegiada, proximidade com parques, matas, rios) e antrópicos (boa infra-estrutura urbana), que determinariam o preço de terrenos, consequentemente os sobrelucros obtidos. A renda de equipamento (renda diferencial II) se restringiria aos investimentos em infra-estrutura, mobiliário urbano, equipamentos coletivos de cultura, lazer, saúde, que valorizariam uma área e seria responsável pela geração de sobrelucros.

A teoria da renda fundiária de Marx (apud LEFEBVRE, 1999), teoria marginal em relação às teorias do lucro e do salário permanece importante, sendo capaz de explicar o preço de terrenos e os processos de especulação que os envolvem, na medida em que, as rendas fundiárias urbanas obedecem às mesmas leis que no espaço rural.

A renda da terra é decorrente da propriedade fundiária, podendo também ser um empecilho à função social da propriedade. O mapa de “valores urbanos” decorre da teoria da renda fundiária urbana, que se constitui um instrumento do processo de divisão socioeconômica do solo urbano, ou seja, segregação socioespacial, determinada fundamentalmente pelo preço do solo. A renda é determinante para a hierarquização dos lugares em função do preço, representando um enclave para que a grande massa possa se

tornar proprietário em função do alto preço da terra, influenciado ainda pelos processos de especulação imobiliária.

## 1.4 – Sobrelucros Presentes no Mercado Imobiliário

O espaço urbano deve ser entendido como um valor de uso complexo, por ser essencial para a produção e circulação de mercadorias, embora ele não possa ser considerado uma mercadoria em si; além de articular muitos valores de uso simples, tais como transportes, equipamentos, etc. Desta forma, nenhum capitalista sozinho poderá controlar os processos de formação e renovação do espaço urbano, no caso do capital imobiliário, reproduzir todas as condições encontradas em uma localização privilegiada para outro empreendimento (Cf. BOTELHO, 2007). Contudo, poderão se apropriar de seus usos mais rentáveis, ou seja, aqueles que geram sobrelucros, e estes espaços tendem a concentração. A existência de equipamentos coletivos e infra-estrutura são importantes para que surjam efeitos úteis da aglomeração, sendo que a articulação espacial destes espaços também fundamentais. O grande problema deste processo é que serão produzidos principalmente objetos imobiliários que apresentem rentabilidade. A atuação do capital imobiliário não se fixa na produção de sobrelucros, mas sim em sua apropriação, que pode ter sido produzido por terceiros. Observa-se a existência de alguns sobrelucros consoante ao tipo de atuação do capital imobiliário, através da figura dos incorporadores.

O sobrelucro de inovação acontece com a compra e reserva de terrenos em zona da cidade destinada a um submercado para construção de moradias destinadas a submercado de renda superior, mediante as novas tendências no mercado imobiliário, normalmente

influenciadas e orientadas pelos investimentos estatais. Surge assim o sobrelucro de inovação quando se compra terrenos para um uso e nele se estabelecem usos mais rentáveis. A implantação de condomínios fechados destinados a população de maior poder aquisitivo nas periferias está relacionado aos sobrelucros de inovação (Cf. RIBEIRO, 1997). Este sobrelucro acontece nos processos iniciais de transformação do uso do solo, pois, com a proliferação de usos mais rentáveis e o aumento da concorrência há a tendência no aumento dos preços dos terrenos e moradias.

Os sobrelucros de urbanização se relacionam a instalação de empreendimentos imobiliários em áreas rurais ou zonas de expansão urbana, aumentando as possibilidades de sobrelucros, frente ao menor preço da terra, muitas vezes desprovida de infra-estrutura, e a possibilidade da venda de amenidades como conforto, tranqüilidade, ar puro, contato com a natureza.

A compra de terrenos que será alvos de investimentos públicos ou que terá usos beneficiados por mudanças na legislação, compõem os sobrelucros de antecipação e representam importante fonte de sobrelucros para o mercado imobiliário, dependendo ainda das relações do incorporador para obtenção de informações privilegiadas.

Os processos de especulação imobiliária estão atrelados as possibilidades de sobrelucros de conjuntura, isto é, "(...) quando a pressão conjuntural de demanda permite uma alta dos preços do mercado das moradias a níveis superiores àqueles previstos em momentos anteriores ao *boom* e que serviram de base para o cálculo econômico dos incorporadores, portanto, para estabelecimento dos preços dos terrenos comprados" (RIBEIRO, 1997: 131).

A atuação do Estado é fundamental para a criação de sobrelucros a serem apropriados pelos capitalistas imobiliários, sendo o incorporador o maior beneficiado, uma vez que tem fácil conhecimento dos investimentos estatais e legislação, tanto em razão da necessidade

profissional, como também por ter relações privilegiadas. Os incorporadores são importantes agentes para a transformação dos usos do espaço urbano.

## 1.5 – Especulação Imobiliária

O preço de um imóvel é avaliado de acordo com suas características, tais como área total, padrão de acabamento, estado de conservação, luminosidade. Então, como explicar que dois imóveis iguais em localizações diferentes possuem valor venal diferentes? Isto acontece porque o valor venal varia também consoante as características das áreas onde os imóveis se encontram. Localização é fundamental, à medida que influência na inserção do imóvel no espaço urbano e na qualidade da urbanização, no acesso à infra-estrutura, serviços, equipamentos públicos, transportes, conforme destaca Ferreira (2005: 6):

> A localização é um fator de diferenciação espacial por motivos óbvios: terrenos com uma vista privilegiada, ou situados em locais de fácil acesso, ou muito bem protegidos, ou próximos a rodovias ou ferrovias, tornam-se mais valiosos para interesses variados.

Os investimentos em infra-estrutura diferenciados no espaço ocasionam a valorização e especulação imobiliárias, uma vez que a propriedade absoluta da terra urbana é garantida aos proprietários fundiários urbanos em detrimento de sua função social. Como conseqüência eles podem dispor de suas terras como bem entenderem, ou seja, colocá-las no mercado ou guardá-las para negócios futuros, acarretando em vazios urbanos, expansão horizontal das cidades e maiores custos para implantação de infra-estrutura, especulação imobiliária e segregação socioespacial. Fato que propicia o alto valor do solo urbano.

As melhores áreas são reservadas ao mercado imobiliário formal, do qual a grande maioria da população urbana está excluída, atraindo obviamente empresas e moradias destinadas à população de maior poder aquisitivo, para a população de baixa renda são destinadas áreas mais distantes e de infra-estrutura precária. Desta forma, ao se utilizar o solo como reserva de valor, propicia-se um processo de especulação, entendida quanto reserva de lotes e glebas para uso futuro, esperando a valorização, ocasionando vazios no perímetro urbano (SILVA, 1989; CAMPOS FILHO, 1992). A especulação se torna um empecilho à habitação social, afinal atividades imobiliárias voltadas para a especulação subjugaram as atividades produtivas[2], impedindo como já citado a função social da propriedade da terra.

A expansão das cidades é causa e efeito da especulação imobiliária, resultando na subutilização das áreas dotadas de infra-estrutura, sendo a incorporação de novas áreas, por vezes, distantes do centro e com menor infra-estrutura uma forma de ampliação dos lucros para o mercado imobiliário (SANTOS, 2008). A especulação pode também ser entendida como junção dos fatores naturais aos fatores sociais (investimentos), conforme destaque Santos (2008: 106-107):

> A especulação imobiliária deriva, em ultima análise, da conjunção de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural; e a disputa entre as atividades ou pessoas por uma dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, aperfeiçoando as exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outras, mais valorizadas.

[2] "O empresário imobiliário é, em geral, confundido com o especulador. Até certo ponto, tal idéia corresponde a verdade na medida em que muitos empresários imobiliários especulam. É preciso distinguir, no entanto, para bem entendermos os interesses em jogo, a atividade empresarial imobiliária produtiva da improdutiva ou especulativa. A atividade imobiliária é produtiva quando investe e se utiliza do trabalho produtivo do trabalhador para produzir uma mercadoria, que será a urbanização de uma área, o lote urbanizado, e todos os tipos de edificação, especialmente a habitacional, que é a mais freqüente. Nessa atividade produtiva haverá produção de valor, que é riqueza social. Simplesmente se utiliza, nesse caso, do mecanismo propiciado pela propriedade do solo, que confere ao seu detentor um poder de caráter monopolista no mercado de terras para fins urbanos. Esse poder monopolista faz com que o seu proprietário seja capaz de extrair riqueza social sem ter que trabalhar, tal como qualquer monopolista, isto é, que reduz ou elimina a concorrência nas sociedades capitalistas" (CAMPOS FILHO, 1992: 67).

A valorização imobiliária e a possibilidade de especulação vão ocorrer em função do fenômeno da renda fundiária urbana, mas especificamente das rendas de situação e equipamento, surgida a partir investimentos distribuídos de forma desigual no território, tais como abertura de avenidas, ruas, construção de parques, etc. Consiste ainda na possibilidade dos proprietários de terra se apropriem da renda de outros setores econômicos produtivos, por meio dos investimentos estatais em infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos (CAMPOS FILHO, 1992). A oferta desigual de áreas urbanizadas decorre dos investimentos públicos, sendo o Estado considerado agente fundamental para a valorização imobiliária.

A atuação estatal se dará sobre a forma de localização de infra-estrutura e equipamentos de uso coletivo, planos de revitalização, política e financiamento habitacional, legislação urbana, especialmente no que se refere aos gabaritos (que permite diminuição dos tamanhos mínimos dos lotes, verticalização, etc.) e zoneamento (BOTELHO, 2007; CAMPOS FILHO, 1992). As ações do Estado resultam ainda na exclusão do mercado imobiliário formal a grande maioria da população, pois estes não teriam condições de obedecer à legislação e nem condições de pagar por serviços especializados.

O Estado se torna importante agente para a especulação, pois as condições que definem áreas valorizadas da cidade, somente serão criadas por ele ou com o seu apoio. Dessa forma, criam-se áreas exclusivas: "(...) pelas quais seus consumidores estão dispostos a pagar uma renda de monopólio para poderem ai se localizar, seja em função do *status* que tal localização pode conferir ao seu usuário..." (BOTELHO, 2007:76). Em conseqüência da criação destas áreas exclusivas há o processo de segregação espacial.

A atuação do Banco Nacional de Habitação (BNH) pode exemplificar como o Estado contribui para agravar a expansão das cidades e especulação imobiliária. A implantação de um conjunto residencial e a dotação de infra-estrutura valorizava uma região, e os proprietários de terrenos vizinhos ao empreendimento preferiam reservar os lotes para uso futuro em busca de

melhores preços, acarretando vazios urbanos e forçando a construção de novos conjuntos em áreas ainda mais distantes. O financiamento habitacional em um período de forte produção de moradia atendeu também aos setores imobiliários privados e da construção civil, preservando as áreas mais valorizadas para o mercado privado, propiciando especulação imobiliária, ao manter vazios urbanos e contribuição para o espraiamento das cidades.

Ferreira (2005) apregoa que a melhor forma de combater a especulação imobiliária seria generalizar a oferta de infra-estrutura igualitária na cidade, acabando com a diferenciação espacial. Contudo, a diferenciação não decorre apenas das ações sociais, mas também de características naturais, um rio, um mata, uma vista privilegiada de um terreno, etc. Ainda segundo Campos Filho (1992) sem a efetividade dos instrumentos de combate a especulação imobiliária, a dotação de infra-estrutura decorria apenas um quadro mais amplo de especulação, maior criação de vazios urbanos e maior escala de deslocamento das populações mais pobres. Além disto, qualquer melhoria por mais simples que seja ainda que em bairros populares, cria uma valorização e expulsão das populações mais pobres, pois, "todo melhoramento de uma área pobre faz dela o teatro de um conflito de interesses com as classes médias..." (SANTOS, 2008: 125). Assim, a valorização imobiliária pode ser entendida como processo constante e em diferentes escalas de investimento.

A estrutura fundiária urbana, o mercado de terras e mercado imobiliário constituem geradores de alguns problemas urbanos, tais como: déficit habitacional; expansão horizontal das cidades, que acarreta vazios urbanos e áreas de grande concentração populacional com a superutilização do mobiliário urbano e equipamentos coletivos a ponto de influenciar na qualidade de vida; a descontinuidade da produção de moradias no tempo e no espaço, que representam empecilhos a industrialização na construção civil, e por conseguinte no barateamento das unidades habitacionais; alto custo de equipamentos urbanos e dificuldades

para instalação de infra-estrutura; criação de uma divisão simbólica do espaço, baseada em aspectos socioeconômicos que implica em processos de segregação socioespacial.

## 2 – SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

O espaço urbano é construído no âmbito das relações sociais de produção, depreende-se, portanto, que o processo de urbanização compreende processos sociais, ou seja, há a reprodução no espaço das contradições inerentes ao processo de produção capitalista. O espaço enquanto produto de uma sociedade não é resultado apenas das ações sociais como também um reflexo e um meio dessas ações. O espaço urbano é extremamente desigual, sendo esta uma de suas principais características, constituindo um reflexo concreto das dinâmicas sociais.

Por sua vez, a cidade pode ser considerada "expressão concreta dos processos sociais na forma de um ambiente físico construído sobre o espaço geográfico. Expressão de processos sociais, a cidade reflete as características da sociedade" (CORRÊA, 1997: 121), estes processos originam a organização espacial das cidades, originando usos diferenciados, tornando-as por vezes espaços fragmentados e pouco articulados.

Ainda segundo Corrêa (1997) esta organização (complexo conjunto de usos e ocupação do solo) acontecerá mediante aos processos espaciais, definidos enquanto centralização, descentralização, coesão, inércia, invasão-sucessão e segregação. Estes processos podem ser simultâneos, sendo direcionados por proprietários fundiários e imobiliários, empresas imobiliárias e construtoras, entre outros, além do Estado que exerce papel primaz na organização do espaço urbano.

Os processos espaciais anteriormente citados referem-se aos processos produtivos, exceto o processo de segregação que se refere a questão residencial. Cria-se, assim, uma

divisão econômica e social do espaço urbano, que "(...) parece constituir-se em uma projeção espacial do processo de estruturação de classes, sua reprodução, e a reprodução de residências na sociedade capitalista." (CORRÊA, 1997: 132). A ocupação e consumo do espaço, e principalmente o local de moradia é definido consoante às condições socioeconômicas. Constroem-se espaços diferenciados entre si em função das faixas de renda, mas com elevada homogeneidade interna.

As divisões por *status* nunca são voluntárias, ao contrário das divisões por funções ou culturais, afinal ninguém deseja *status* inferior; embora existam diversos meios das classes de maior poder aquisitivo impor aos demais a sua permanência ou o seu descenço à: "Portanto a divisão por *status* requer, implícita ou explicitamente, o uso da força, e em uma sociedade civilizada tal força é (pelo menos teoricamente) monopólio do Estado" (MARCUSE, 2004: 28). E, somente o Estado poderia desenvolver políticas de combate à segregação: "(...) nenhum padrão residencial quer incentive, quer contrarie a segregação residencial, poderia existir sem uma ação fundamental por parte do Estado" (idem, p. 29).

A unidade habitacional constitui uma mercadoria especial, devido ao seu preço elevado por ser uma unidade de uso complexo, articulado a diversos valores, tais como infra-estrutura urbana, transportes, além de depender de outra mercadoria, o solo urbano, também sujeito aos mecanismos de preços do mercado. Temos neste contexto a exclusão da maioria da população do acesso ao mercado imobiliário formal privado, sendo encontradas soluções alternativas para suprir as necessidades de moradia. Nota-se ser este um processo exclusivo das camadas de menor poder aquisitivo e representa uma variável importante para a criação de espaços segregados de população de baixa renda.

Observa-se que a maior integração do capital financeiro ao setor imobiliário influencia sobre os processos de fragmentação do espaço, com o aumento da segregação espacial e

expansão dos espaços privados de prazer em detrimentos dos espaços públicos, conforme destacado por Botelho (2007: 15):

> (...) homogeneização é acompanhada por uma crescente fragmentação do espaço, que se materializa na diminuição das áreas de transição e de convívio entre distintas camadas socioeconômicas da população. Ao mesmo tempo em que a distancia em quilômetros entre ricos e pobres diminui, a distancia socioeconômica aumenta.

A dinâmica clássica da segregação gerou as chamadas zonas de transição, estabelecidas enquanto zonas de convívio misto entre as classes sociais (CORRÊA, 1995), contudo segundo Botelho (2007) dentro da atual dinâmica da constituição do espaço urbano a zona de transição tende a desaparecer. A divisão entre bairros de classes sociais diferentes se faz de forma abrupta com a emergência dos condomínios horizontais fechados separados do entorno por muros.

A segregação é atrelada ao fato de que no capitalismo o espaço é consumido produtivamente, o que propicia um valor de troca superior ao valor de uso. Este consumo é duplamente produtivo, afinal gera renda e um novo espaço, o que implica geração de mais-valia e, por conseguinte, em segregação socioespacial (Cf. BOTELHO, 2007). Este processo pode ser entendido como causa e conseqüência da renda fundiária urbana, enquanto mecanismo de formação dos preços do solo através dos possíveis usos que nele possam se desenvolver para a geração de renda e sobrelucros.

A segregação está intrinsecamente relacionada aos processos de valorização e especulação imobiliárias, que resultam na fragmentação do espaço, homogeneização, e por fim, hierarquização em função de atributos como infra-estrutura e mobiliário urbano. Estes processos implicam na expulsão das camadas mais pobres para áreas menos valorizadas, o que por vezes representa também a privação destes do direito à cidade; e ainda no fato uma pequena parcela da população urbana poderá fragmentar o espaço da forma que achar

conveniente:

> A classe dominante ou uma de suas frações, por outro lado, segrega os outros grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano. Indiretamente atua através do Estado.
>
> (CORRÊA, 1995: 64).

Cabe destacar que por meio da segregação as diferentes camadas sociais sofrem de forma diferenciada os problemas urbanos, bem como tem acesso as suas facilidades, a exemplo, de saneamento, educação, lazer, etc.

A segregação pode ser observada por bairros residenciais destinados a uma classe social específica ou a segregação por regiões das cidades, denominada de macrossegregação: "Esse padrão de segregação aparece com enorme importância e potencial explicativo e revela a natureza profunda da segregação, um processo necessário à dominação social, econômica e política por meio do espaço" (ROLNIK, 1988: 48). Ainda segundo Rolnik (1988) a "segregação espacial é produtora e produto do conflito social", isto porque a separação do espaço urbano evita ou pelo menos diminui o contato conseqüentemente evita o conflito, porém a segregação acentua e evidencia as disparidades socioeconômicas.

Destaca-se no âmbito dos estudos sobre segregação a periferia social, uma vez que bairros nobres localizados setores de amenidades em zonas periféricas do ponto de vista locacional, não são concebidos enquanto bairros periféricos. Corrêa (1995) destaca diversos exemplos famosos de cidades litorâneas (Rio de Janeiro, Salvador, Recife, Fortaleza) que apresentam "ex-periferias" devido a processos de valorização imobiliária. Este processo de periferia social se repete em diversas cidades médias com a expansão de loteamentos e condomínios horizontais fechados voltados para classe média alta em periferias urbanas. Os bairros e áreas nobres podem ser criados, ou resultar da transformação do *status* de bairros antigos, mediante atuação de incorporadores imobiliários, ao estabelecer para determinada

área usos mais rentáveis do que os estabelecidos anteriormente, a fim da criação de sobrelucros de inovação. Por conseqüente, tem-se tipologia de ocupação urbana marcada por imensos contrastes de ocupação, e o processo de gentrificação, com os mais variados mecanismos de expulsão da população de baixa renda devido aos processos de valorização fundiária.

Assim, a segregação deve ser entendida enquanto um processo dinâmico, envolvendo alteração de *status* de determinada área no tempo e espaço, através de processos de renovação urbana, onde em um dado período a área é ocupada por um grupo social e num período posterior por outro grupo social de renda superior ou inferior. É importante frisar que nunca se deve esperar homogeneidade total em áreas segregadas.

## 2.1 – Processos, Formas e Padrões de Segregação

A dinâmica da segregação, seja pela auto-segregação através dos bairros nobres ou loteamentos/condomínios fechados em áreas de amenidades e exclusividade, ou segregação imposta com a formação de bairros ou áreas populares, se dá mediante aos processos espaciais, tais como distribuição de infra-estrutura, definição do sistema de transportes entre outros, que resultam em formas e padrões espaciais de ocupação das cidades.

Lojkine (1997) identificou três formas de segregação. A oposição clássica entre centro-periferia, baseada no centro urbano renovado e concentrador de funções e oposição aos bairros populares periféricos. A segregação baseada na desigual distribuição de equipamentos coletivos (tais como creches, parques, unidades de saúde, etc.) e serviços públicos (freqüência diferenciada de serviços públicos no espaço), onde fica mais nítido o papel do Estado

enquanto promotor da segregação. Por fim, a segregação dos transportes coletivos, evidenciada pela área de abrangência e/ou precariedade dos serviços, fato que afeta principalmente a população de baixa renda, uma vez que a população de maior poder aquisitivo tem acesso ao automóvel.

Préteceille (2004) apresentou cinco definições formais de segregação em termos de processos. A *aglomeração* que constitui um termo genérico para designar qualquer concentração espacial. A *congregação* é definida enquanto segregação voluntária de determinado grupo: "(...) é a reunião voluntária de um grupo populacional para fins de auto-proteção e desenvolvimento de seus próprios interesses sem o recurso à dominação ou à exclusão. É o processo de formação de um enclave" (idem, p. 24). O processo de *quartering* consiste na divisão do espaço urbano por meio da renda. O *amuralhamento* é um processo semelhante à congregação, porém neste processo acontece a exclusão dos outros grupos e é quando observamos praticamente o estabelecimento de uma "cidade" autônoma. E o processo de segregação, seja involuntária ou forçada, referindo-se aos processos gerais de sua formação e manutenção. Estes processos de formação de áreas segregadas não são excludentes entre si, podendo acontecer simultaneamente no espaço; a partir destes processos tem-se origem formas espaciais diferenciadas.

Entre as formações espaciais definidas por Préteceille (2004) estão: aglomeração, distrito, gueto, enclave e cidadela. A aglomeração que surge enquanto área de concentração de determinado grupo. O distrito é caracterizado como "área de concentração espacial definida por renda ou riqueza das famílias residentes, aparentemente criado de forma imediata por meio de operações do mercado privado de imóveis e moradias." (idem, p.25) No caso brasileiro o distrito pode ser identificado com o bairro nobre. O gueto está historicamente associado à pobreza e a etnia, sendo a formação que surge da imposição da separação de um determinado grupo. O enclave ocorre quando os "membros de um determinado grupo

populacional, autodefinido por etnicidade, religião ou de outra forma, congregam-se de modo a proteger e intensificar o seu desenvolvimento econômico, social, político e/ou cultural" (ibidem, p. 25); esta formação adquire caráter excludente, quando determinado grupo se aglomera para com o objetivo de proteção. A cidadela é caracterizada por membros de determinado grupo que se excluem, normalmente por meio de muros, para proteger sua posição, além de ostentar riqueza e *status*.

Segundo Yujnovsky (apud CORRÊA 1995), as cidades latino-americanas passaram de modo geral por três padrões de segregação diferentes bem delimitados em períodos históricos: o primeiro período compreendido entre o século XVI até 1850, onde se observou como padrão a elite social residindo no centro da cidade e a população de menor poder aquisitivo residindo na periferia, seguindo o padrão estabelecido por Kohl (Corrêa, 1995). O segundo período entre 1850 a 1930, onde as cidades tiveram mudanças sociais e espaciais, devido ao surgimento de uma classe média e à redução relativa das distâncias com a modernização dos sistemas de transportes, propiciando a ocupação permanente da periferia, sendo as residências e bairros de veraneios transformados em moradias permanentes, concomitante ao abandono do centro pela elite, sendo antigas mansões da área central transformadas em cortiços. O período posterior a 1930 se caracterizou por acentuar o processo de periferização e expansão horizontal das cidades, seja pela construção de loteamentos populares com a difusão de conjuntos habitacionais, seja pelos novos padrões habitacionais da população mais abastadas, com a localização das residências em setores de amenidades, cercadas pela população de *status* médio, diametralmente oposto ao setor da população de menor poder aquisitivo.

## 2.2 – Breves Considerações sobre Segregação no Brasil

Nas cidades coloniais brasileiras não havia o zoneamento por funções urbanas ou classes sociais, não sendo observada a separação entre moradia e trabalho, como também nenhuma rígida separação entre classes sociais diferentes. A residencia era meio de consumo e produção, características que permaneceram em diversas cidades brasileiras até o seculo XIX. O espaço urbano podia ser considerado "polivalentes do ponto de vista funcional e misturados do ponto de vista social" (ROLNIK, 1988: 45). Não havia a necessidade de segregar, pois, não era preciso estar separado fisicamente para ser diferenciado, uma vez que, a distância de senhores e escravos podiam ser expressas em diversas formas. Neste período as diferenças sociais não eram apenas nitidas, como também estáveis, assim, a segregação podia ser mais branda, uma vez que ela constitui "(...) um processo que caracteriza a cidade, e não apenas a cidade capitalista, ainda que sob a égide do capitalismo a segregação assumisse novas dimensões espaciais" (CORRÊA, 1995: 61). Lefebvre (1999) chama atenção que mesmo antes do período industrial, a cidade já escondia suas fraquezas, vergonhas ou vícios, relegando-os a lugares afastados, por meio de uma segregação "espontânea" e "inconsciente".

Com a aboliação da escravatura no Brasil (1888) surge a necessidade por parte dos antigos senhores de diferenciar, pois o trabalho assalariado "rompe" com as diferenças existentes entre senhores e escravos, havendo no período a emergência de uma classe média. Cria-se um novo conceito de moradia na cidade com o surgimento de bairros exclusivamente residenciais e destinados a uma classe social, com "o signo da privacidade e do isolamento" (ROLNIK, 1988: 47). A diferenciação social se dará através do espaço, a forma e o local de ocupação acontece de acordo com a classe social, os serviços e equipamentos oferecidos também corroboram para a diferenciação da ocupação.

O fim da escravatura não aconteceu de um momento para o outro, tendo ocorrido por meio de diversas leis, ainda que ineficientes devido ao não cumprimento, em respostas as pressões inglesas para o fim da escravidão. Pode-se disser que o mesmo aconteceu com a definição do mercado de terras, tendo sido definido paulatinamente, sendo seu marco a Lei de Terras em 1850.

Algumas décadas antes da aprovação da lei, criam-se condições para consolidar o latifúndio no Brasil com a expulsão de pequenos posseiros e a ocupação de terras por grandes proprietários, uma vez que o Estado demorou a impor normas para a ocupação de terras, prevaleceu o poder econômico e político: "a demorada na tramitação do projeto de lei que iria definir regras para a comercialização e propriedade da terra se devia ao medo dos latifundiários em não ver 'suas' terras confirmadas" (FERREIRA, 2005: 1-2).

A Lei de Terras confirmou a propriedade das terras ocupadas e regulamentou que todas as terras não ocupadas pertenceriam ao estado, sendo consideradas terras devolutas e o único meio de adquiri-las seria através da compra. A partir deste momento, a terra se transforma em reserva de valor em substituição aos escravos. Pela primeira vez, há a diferenciação do solo privado e público, o que propicia a regulamentação do acesso a terra, uso e ocupação, garantindo o monopólio da propriedade da terra pelos latifundiários, que também se tornaria a elite urbana. Não por acaso uma semana apenas separa a Lei de Terras da Lei Eusébio de Queiroz que proibiu o tráfico negreiro. Selava-se o fim da escravidão, ou sua sobrevida por período determinado e as condições para que ex-escravos não pudessem se tornar proprietários.

A privatização da terra, o grande poder e influencia dos latifundiários na vida política do país (atrelando o poder político ao patrimônio pessoal), o fim da escravidão e a emergência do trabalho livre (baseados na reprodução dos não-proprietários, com nenhuma ou baixíssima escolaridade, sem direitos sociais, trabalhistas e políticos) constituíram fatores determinantes

para a urbanização brasileira. Urbanização pautada em imensas desigualdades, em uma grande massa da população morando em locais improvisados e insalubres, gerando um grande déficit habitacional que permanece até hoje, conforme destaca Maricato (2008: 23):

> A tragédia urbana brasileira não é produto das décadas perdidas, portanto. Tem suas raízes muito firmes em cinco séculos de formação da sociedade brasileira, em especial a partir da privatização da terra (1850) e da emergência do trabalho livre (1888).

A Lei de Terras marca ainda o direito absoluto a propriedade fundiária, possibilitando os processos de especulação imobiliária por parte dos proprietários, que podem dispor de suas terras como bem quiser, utilizando-as ou guardando para o futuro, ignorando a função social da propriedade da terra. A especulação imobiliária constitui o processo responsável por diversos problemas urbanos, tais como espraiamento das cidades e dificuldades de expansão de infra-estrutura, segregação socioespacial, entre outros. Cabe destacar ainda um problema do período da implantação da Lei de Terras que ainda permanece: a dificuldade de saber o que é terra pública e o que é terra privada, decorrente de diversos problemas com registros de propriedades, o que permite a constante apropriação de terras devolutas (MARICATO, 2008).

No período republicano pouco se alterou em relação ao acesso a terra, que continuou restrita àqueles que podiam pagar, até mesmo porque os primeiros presidentes brasileiros eram representantes da elite cafeeira até o Golpe de 1930. Nos governos que se seguiram após 1930, as mudanças ocorreram apenas em relação à criação de uma política habitacional, uma vez que a crise de moradias passou a afetar também a classe média, porém esta política – iniciada tardiamente em comparação a outros países da América do Sul, como por exemplo, a Argentina, que na década de 1930 já tinha um banco para financiamento habitacional, o que somente foi estruturado no Brasil em 1964 com a criação do Sistema Financeiro da Habitação – nunca foi capaz de suprir o imenso déficit habitacional brasileiro, decorrente do rápido

processo de urbanização e grande crescimento da população urbana, baseado em baixos salários e na criação de exercito de reserva.

O estabelecimento da política habitacional brasileira não foi capaz de alterar o quadro do acesso a terra no país, uma vez que a população desprovida de renda ou emprego formal nunca foi atendida, tendo contribuído também para o deslocamento das populações mais pobres para áreas periféricas e zonas rurais, por vezes desprovidas de infra-estrutura urbana e acesso a serviços básicos.

Somente a Constituição Federal de 1988, no Capítulo sobre Política Urbana, por meio do artigo 182 e 183[3], regulamentou-se instrumentos contra processos de especulação imobiliária, contudo sem muita eficácia prática. O direito a moradia é contemplado pelas funções sociais da cidade, direito este que não deve se entendido apenas como o simples direito a casa, mas sim ao direito de morar em local adequado, dotado de infra-estrutura básica, com acesso a serviços urbanos como escolas, creches, unidades básicas de saúde, transporte. Infelizmente programas habitacionais de diferentes esferas governamentais não contemplam nenhum destes elementos.

Durante a Assembléia Constituinte em 1987 foi criado o Fórum Nacional de Reforma Urbana – FNRU, composto por entidades como Federação Nacional dos Arquitetos, Instituto Polis, FASE, União Nacional dos Movimentos de Moradia, Movimento Nacional de Luta pela Moradia. O Projeto de Lei 775/83 criado pelo fórum, daria origem em 1999 ao Estatuto da Cidade (Lei Nº 10.257/01).

No Estatuto da Cidade a propriedade urbana adquire função social ao concretizar o direito à moradia, ultrapassando a idéia de simples imóvel, onde incidem impostos, e

[3] O artigo 182 "tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes." (BRASIL, 1988). Já o artigo 183 prevê penas para donos de terrenos urbanos, não edificado, subutilização e não-utilizado, prevendo entre as penas parcelamento e edificação compulsórios, Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, além da desapropriação mediante ao pagamento com títulos da divida pública (BRASIL, 1988).

principalmente por assegurar a dignidade da pessoa humana ao permitir o acesso a um bem importante à manutenção das condições de subsistência em concordância com os preceitos de Justiça Social presentes na Constituição Federal[4]. O Estatuto possui alguns instrumentos que punem a especulação imobiliária.

A exclusão do acesso à propriedade urbana é estrutural, e somente através de medidas concretas que tornem a especulação menos rentável será possível o cumprimento da função social da propriedade terra urbana. A função social está relacionada ao direito civil, as normas constitucionais, urbanísticas, ambientais, na busca pelo crescimento urbano baseado em menores desigualdades socioeconômicas e impactos ambientais (GOMES; SANTIN, 2006). Contudo após uma década de aprovado, os instrumentos do Estatuto da Cidade ainda aparecem como ineficientes, a exemplo dos artigos constitucionais, por serem normas que não são aplicadas, não tendo tido contribuições para diminuição da desigualdade do acesso a terra e a cidade.

## 2.3 – Condomínios Fechados: Auto-segregação.

Os primeiros loteamentos/condomínios fechados surgiram na cidade norte americana de New Jersey no ano de 1853. A instalação de condomínios propicia o surgimento de áreas descontínuas, marcadas por mudanças drásticas na forma de ocupação do solo sem zonas de transição, criando núcleos isolados separados do entorno por muros. Representam novas

[4] "Justiça Social é de suma importância, visto que, ao se encontrar dentre as normas constitucionais a garantia do direito à propriedade (art. 5º, XXII) nota-se que a propriedade deverá atender sua função social (art. 5º, XXIII). Assim, não há como escapar ao entendimento de que a propriedade não pode mais ser considerada como direito individual nem como instituição de direito privado; ao contrário, deveria ser prevista como instituto de ordem econômica e social." (GOMES; SANTIN, 2006: 182).

formas de ocupação urbana, à medida que rompem com dois princípios fundamentais da cidade: unidade e integração socioespacial (SPOSITO, 2006). Observou-se a proliferação deste novo padrão residencial na década de 1980 no Rio de Janeiro (RIBEIRO, 1997), e em muitas cidades médias brasileiras nas duas décadas posteriores, frequentemente localizados em zonas periféricas tradicionalmente ocupadas pela classe média baixa e baixa, além de serem associados à supostas amenidades locais, a exemplo, da presença de áreas verdes.

No Brasil, a Lei Federal Nº 6.766 de 1979, primeiro parágrafo, define loteamentos como "Subdivisão de glebas com lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes."; a lei não define loteamentos fechados. Desta forma, o loteamento fechado implica a negação de sua definição e torna-se ilegal ao restringir o acesso aos espaços públicos. A maioria das áreas caracterizadas como loteamentos fechados contraria a legislação máxima brasileira que não prevê loteamentos fechados, sendo que o fato das áreas públicas e de uso coletivo estarem dentro de muros "denota o grau de exclusividade indevida desses espaços" (SPOSITO, 2006:191). Contudo, a legislação brasileira aprova os condomínios horizontais fechados, exigindo a existência de áreas de uso coletivo (ruas, calçadas, áreas de lazer e proteção ambiental), sendo neste caso em especifico estas propriedades de seus moradores. Neste tipo de ocupação adota-se o sistema de "fração ideal", onde todos os proprietários possuem a mesma área, e existe estatuto para definir e padronizar a ocupação. Em contrapartida os moradores se tornam responsáveis pela dotação de infra-estrutura urbana e pelos serviços (MAIA, 2006).

Ainda segundo Sposito (2006), os condomínios fechados marcam a passagem da segregação socioespacial para a fragmentação urbana, uma vez que no primeiro caso existe o distanciamento físico entre pobres e ricos, já no segundo este distanciamento não necessariamente ocorre, pois se acentuam as distancias sociais. Estes empreendimentos

imobiliários rompem com a unidade da cidade, restringindo o acesso a grande maioria dos cidadãos, criam-se, desta forma, "enclaves" ou "cidadelas" fortificadas dentro da cidade.

Este novo padrão de ocupação residencial nega a cidade quanto espaço de convivência:

> Os loteamentos fechados são fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública é rejeitada por seus moradores. São controladas por guardas armados e sistemas de segurança. Impõem-se regras de inclusão e exclusão...
>
> (UEDA, 2006: 240)

Além disto, sobrepõem interesses individuais aos interesses coletivos, ao privatizar o solo urbano, criando contradições: criam-se espaços coletivos que não são públicos. Sobarzo (2006) destaca a criação de um novo padrão de segregação ao propiciar uma socialização privada, distinta da vida comunitária, representando contradição entre espaços públicos e privados. Para Ueda (2006), este novo modelo de crescimento das cidades brasileiras pode ser descrito como a "guetificação do espaço urbano". Este novo padrão de urbanização homogeneíza, fragmenta e hierarquiza o espaço urbano conforme citado por Lefebvre (SOBARZO, 2006. BOTELHO, 2007).

Os novos processos de urbanização baseados na expansão dos condomínios fechados e construção de espaço de lazer privados, a exemplo dos shoppings, representam novas formas de moradia, consumo e lazer, acarretando a perda de espaços públicos em função da expansão de espaços privados, contrapondo a característica da cidade, uma vez que a rua constitui seu elemento basilar:

> A emergência e importância dos *shopping centers*, escolhidos como os locais preferidos para o consumo nas cidades brasileiras, demonstram bem esse fenômeno. De outro lado, a tendência à desvalorização social e política dos espaços públicos é acompanhada de várias estratégias de privatização destes espaços, ocupados ilegalmente para estacionar veículos, ou pelo comércio ambulantes, ou pelas lojas comerciais que avançam sobre as calçadas, apropriando aos seus espaços de venda, as áreas que deveriam ser destinadas a uso exclusivamente público.
>
> (SPOSITO, 2006:190)

A expansão dos condomínios fechados nas cidades brasileiras altera a lógica tradicional de ocupação urbana, que permeou a as primeiras fases da política habitacional brasileira, segundo a qual o cinturão periférico era ocupado por conjuntos habitacionais destinados à classe baixa e média baixa. Assim, estes cinturões adquirem novas formas de uso e ocupação, direcionadas a classe média alta e alta. Embora, muitas vezes situados em zonas periféricas do ponto de vista locacional estes empreendimentos não se enquadram enquanto periferia, pois o termo tem conotação histórica pejorativa, sendo associado ao social e não ao locacional. Observa-se que nas cidades médias a expansão em direção a periferia pelas classes mais abastadas é facilitada pelas distancias razoáveis para deslocamentos diários e possibilitada pelas vias rápidas de acesso.

Outro fator fundamental para a expansão destes empreendimentos imobiliários em cidades de porte médio seria o preço da terra: “Esse fator possibilita que a implantação dos loteamentos urbanos fechados de grande porte ocorra muito próxima ou mesmo na área urbana já constituída, fazendo com que os ‘enclaves’ sejam muitas vezes internos aos tecidos urbanos” (SPOSITO, 2006: 182). A partir da ocupação de áreas urbanas já consolidadas é possível auferir maiores lucros imobiliários, uma vez que diminuem os custos com instalação de infra-estrutura quando comparado a áreas não urbanizadas, além de o incorporador poder adquirir os sobrelucros de urbanização e a principio os sobrelucros de inovação.

A redução da escala de segregação pode ser atribuída em grande parte ao desenvolvimento do setor imobiliário privado desde o início da década de 80, que instala

grandes empreendimentos em áreas urbanizadas e com infra-estrutura consolidada, ainda que ocupadas por submercado imobiliário de renda inferior. Altera-se desta forma o *status* de áreas de ocupação mais antigas, a partir da propaganda e venda das amenidades locais. Os grupos do entorno a estes empreendimentos costumam se beneficiar do processo de redução da escala de segregação por meio de formas objetivas (emprego e certas melhorias urbanas) e subjetivas (com a idéia de estar em um lugar próspero) (Cf. CERDA, CÁCERES e SABATINI, 2004).

Notam-se, no caso de loteamentos/condomínios fechados, algumas características recorrentes em diversas cidades. Destaca-se a forma como estes empreendimentos são divulgados pela mídia, exaltando a presença de áreas verdes e amenidades decorrentes, lazer, segurança, privacidade, conforto, tranqüilidade; características consideradas fundamentais para opção por estas áreas, contudo, pouquíssima é a utilização de áreas verdes e ruas internas dos condomínios (MAIA, 2006). Assim, os promotores imobiliários não vendem apenas o lote, mas todo um pacote: proximidade com a natureza, amenidades, lazer, segurança, conforto, exclusividade, etc. Estes empreendimentos por vezes se localizam nas periferias das cidades, ou até mesmo em áreas limítrofes ao perímetro urbano ou áreas rurais, que já possuem alguma infra-estrutura urbana e associada às vias de acesso. O processo é marcado ainda pela concentração de condomínios em uma região, facilitando a instalação de diversos serviços por agentes privados e públicos, facilitando a melhoria dos padrões de urbanização e, por conseguinte da qualidade de vida em uma área restrita da cidade.

## 3 - ATUAL DINÂMICA SÓCIO-ECONÔMICA E ESPACIAL DE JUIZ DE FORA

É necessário para a compreensão da atual dinâmica sócio-econômica e espacial de Juiz de Fora conhecer e entender as condições históricas que as engendraram, além de entender a atual posição da cidade enquanto pólo regional; auxiliando no entendimento de como o passado interferiu nos atuais desafios enfrentados pelo município.

Juiz de Fora configura-se enquanto centro regional da Zona da Mata desde o final do século XIX (ver mapa 1, página 46), tendo consolidado a posição ao longo do século XX, sendo o município polarizador de serviços e equipamentos urbanos mais especializados. Com população de 516.247 habitantes (IBGE, 2011), apresentou significativo acréscimo populacional nas quatro últimas décadas do século XX, oriundo não apenas do crescimento vegetativo, que segundo os últimos censos apresenta-se em declínio (redução das taxas de natalidade), mas também oriundo dos fluxos de migrações de cidades vizinhas e também de estados próximos. A cidade concentra cerca de 70% da população da Microrregião de Juiz de Fora e 23% da população de toda a Zona da Mata[5] (idem). No mesmo período observou-se expressivo decréscimo absoluto e relativo da população rural, o que pode ser explicado pelo fator econômico, uma vez que a produção agropecuária do município não passou por processo de modernização, incentivando um processo migratório para a área urbana, evidenciando um município muito urbanizado (ver gráfico 1, página 47).

[5] A microrregião de Juiz de Fora é composta por um total de 33 municípios, segundo classificação do IBGE; a Zona da Mata é composta por outras 6 microrregiões além de Juiz de Fora, a saber, microrregiões de Viçosa, Ubá, Cataguases, Muriaé, Manhuaçu e Ponte Nova.

**Mapa 1: Juiz de Fora – Localização, Divisão Administrativa e Inserção Regional**

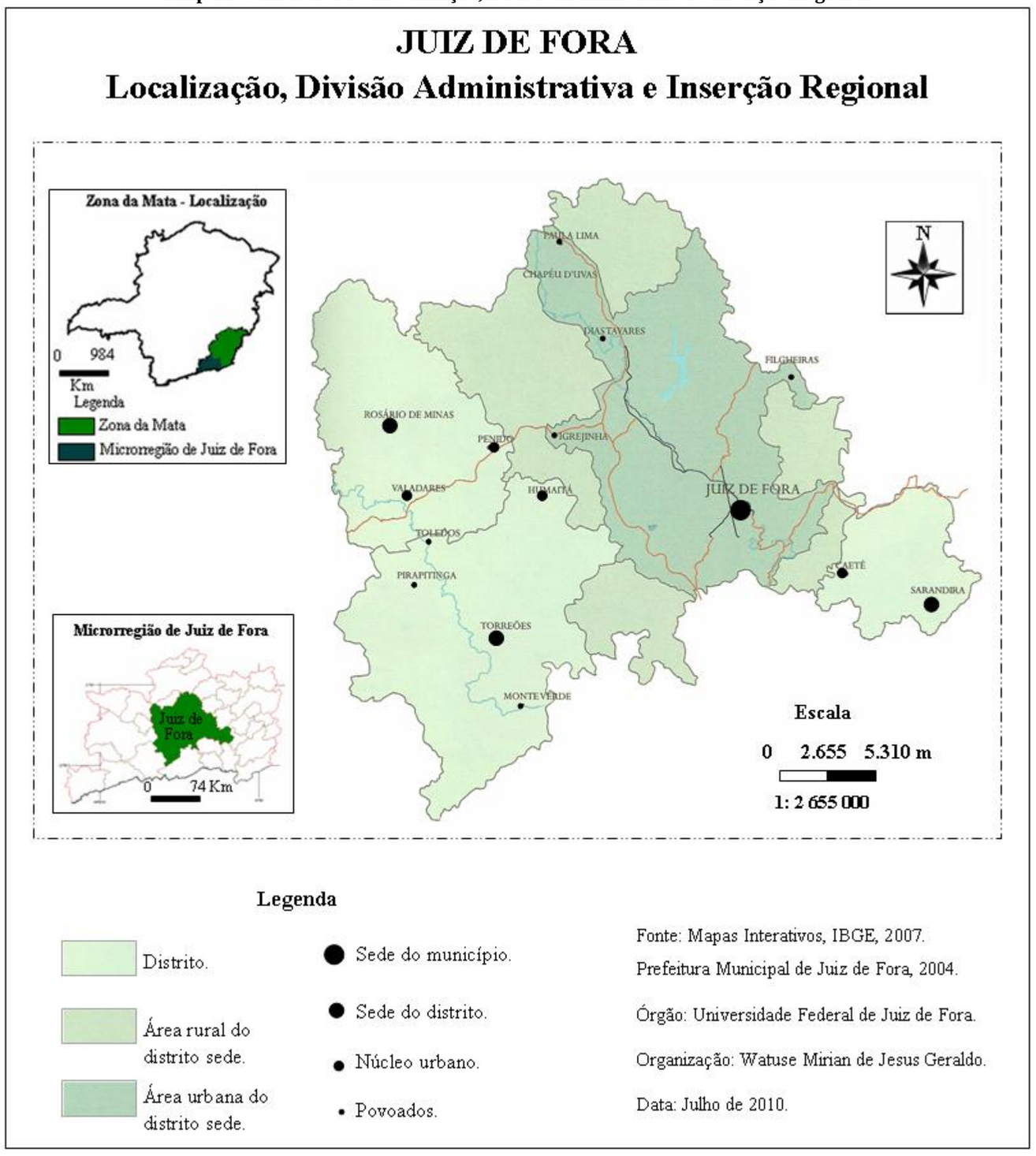
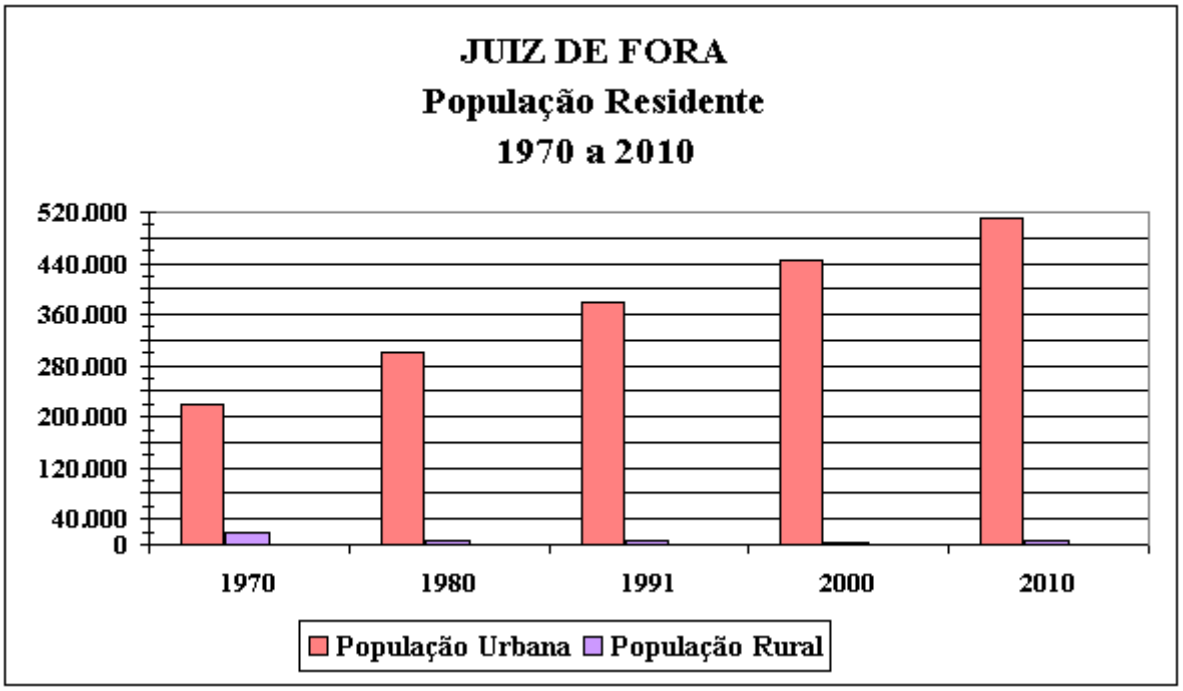


**Gráfico 1: Juiz de Fora – População Residente (1970 a 2010)**




Fonte: IBGE, Censos 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.

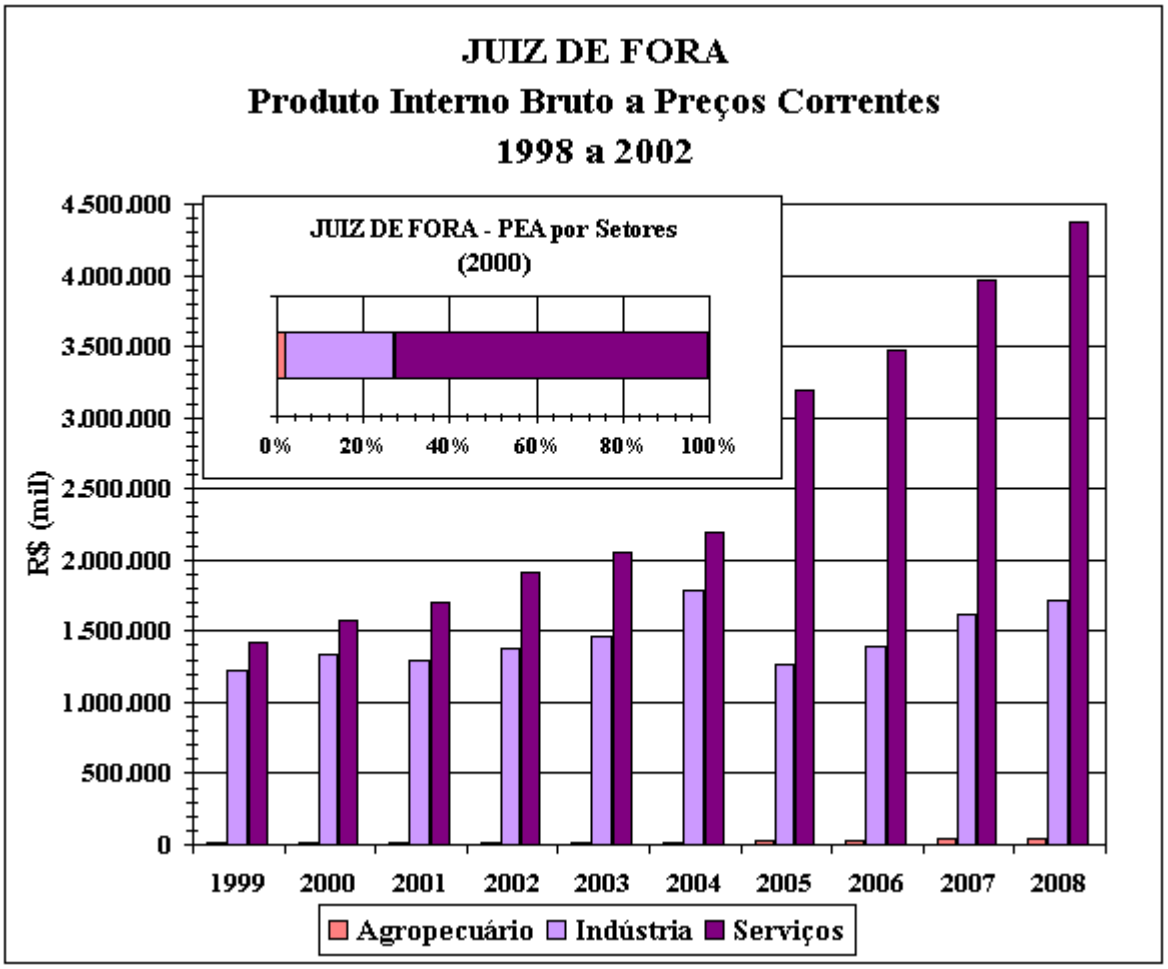
O setor terciário se consolidou ao longo das últimas décadas como o setor de maior destaque da economia municipal, com destaque para os serviços educacionais. A cidade possui a Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF), um campus do Instituto Federal do Sudeste Mineiro (antigo Colégio Técnico Universitário), 13 instituições de ensino superior privadas, o Instituto de Laticínios Cândido Tostes que constitui centro de referencia de âmbito nacional, além de escolas técnicas privadas e diversos cursos pré-vestibulares. A educação representa um fator de suma importância na atratividade da cidade, sendo 43% dos estudantes da UFJF são de outras cidades e estados (RODRIGUES, 2005). Alguns estudantes realizam movimentos pendulares diários, outros residem na cidade alguns dias da semana, o que impulsiona o mercado imobiliário local, principalmente no entorno do campus e na região central.

A preponderância deste setor pode ser observado em termos de Produto Interno Bruto Municipal (PIB-M), tanto em termos de População Economicamente Ativa (PEA) (ver gráfico 2, página 48), a expressividade também pode ser exemplificada pelo fato de a arrecadação

municipal com o Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) foi quatro vezes superior à arrecadação de todos os demais tributos na última década (Assembléia Legislativa de Minas Gerais, 2010).

Concomitante a expansão deste setor observamos um novo padrão de organização espacial do comércio e serviços, com a dispersão das atividades tradicionalmente concentradas na região central da cidade. Observa-se estruturação de novos centralidades em diversas regiões urbanas, com a concentração de comercio e serviços diversos e em alguns casos com a instalação de centros regionais do serviço municipal, permitindo a descentralização de alguns serviços públicos. Obviamente este processo deriva do crescimento da cidade.

**Gráfico 2: Juiz de Fora – Setores Econômicos**




Fonte: IBGE, 2011.

Destaca-se a produção industrial do município enquanto setor tradicional na cidade que chegou a ser conhecida no início do século XX como *Manchester Mineira*, em referencia a famosa cidade industrial inglesa, conforme observado no gráfico acima. Após décadas de perda de importância do setor com estagnação do parque industrial, houve a tentativa de retomado do crescimento industrial no final dos anos 70 e inicio dos anos 80. Atualmente, cidade possui dois distritos industriais (Distrito Industrial I está situado próximo ao bairro Benfica e Distrito Industrial do Milho Branco, este último concentra pequenas e micro empresas do setor de vestuário e calçados), ambos situados na chamada Zona Norte (região noroeste), constituindo amplas áreas servidas de infra-estrutura para consumo industrial (ver anexo A, página 124). A localização dos distritos em proximidade com a BR-040 e BR267 e com o sistema ferroviário (linha-centro da SR3/RFFSA) possibilita o escoamento da produção para os portos de Sepetiba/RJ, Santos/SP e Tubarões/ES (BASTOS, 2002). Outros fatores de estímulo a produção industrial na cidade são a ampla oferta de mão-de-obra qualificada e incentivos fiscais municipais pelas leis 7.771/90 e 8.717/95[6].

A posição de pólo microrregional pode ser evidenciada ainda pela prestação dos serviços de saúde para realização de exames de média e alta complexidade, consultas com especialistas e internações oferecidos por meio de convênios aos municípios vizinhos, nos quais a baixa demanda não justifica a instalação de determinados serviços. Juiz de Fora constitui sede da ACISPES (Agência de Cooperação Intermunicipal em Saúde Pé da Serra), consórcio intermunicipal de saúde do qual não faz parte. A ACISPES é composta por 23 municípios próximos, sendo dois do Estado do Rio de Janeiro. As duas unidades do consórcio estão instaladas no município: Centro Intermunicipal de Especialidades em Saúde (CIES) para realização de exames de média complexidade e a Unidade Ambulatorial, composta por vinte

[6] A Lei 7.771 de 18/07/1990 institui a isenção de impostos municipais por período de dez anos para empresas instaladas nos distritos industriais a partir da data da lei. A Lei 8.717 de 04/08/1995 cria o Fundo de Desenvolvimento Municipal que é destinado ao fomento de atividades econômicas, inclusive financiamento à pequenas e micro empresas.

mini-apartamentos. O consórcio conta com 16 micro-ônibus que realizam rotas fixas com destino a cidade, sendo diário o deslocamento de pacientes para a cidade (ACISPES, 2011).

Assim, a consolidação de Juiz de Fora enquanto pólo regional deve-se principalmente ao dinamismo apresentado pelo setor terciário nas últimas décadas bem como a modernização da malha viária, consolidando a cidade enquanto referência na rede urbana nacional.

## 3.1 – Breve Histórico de Juiz de Fora

A ocupação inicial da região onde hoje está situado o município de Juiz de Fora está relacionada com construção do Caminho Novo por Garcia Rodrigues Paes. O Caminho para Minas Gerais, que posteriormente foi denominado Caminho Velho e passava por:

> (...) Guaratinguetá, atravessava a Serra da Mantiqueira na chamada Garganta do Embaú; saia em Passa Quatro já em território mineiro e continuava rumando ao norte, passando por regiões que detêm os seguintes nomes atuais: Itanhandu, Baependi, Cruzília, Carrandas, Macuco, Rio das Mortes, São João del Rei, Tiradentes, Prados, Lagoa Dourada, Cãs Grande, Lafaiete, Ouro Branco e Ouro Preto.
>
> (LESSA, 1985: 15-16)

Em 1703 Garcia Paes recebe a função de diminuir o caminho para facilitar o transporte de cargas. O Caminho de 1703, posteriormente chamado de Caminho Novo ligava a região aurífera diretamente à cidade do Rio de Janeiro (ver anexo B, página 125):

> (...) descendo de Barbacena (Borda do Campo), atravessava a serra na Garganta do João Aires, descia até João Gomes (Santos Dumont), Chapéu D'Uvas (Paula Lima), Santo Antonio da Boiada [Juiz de Fora], Matias Barbosa, Simão Pereira, Serraria, Três Barras (Três Rios), Barra do Piraí, descia a Serra do Mar, saindo em Pavuna, Irajá, Penha Inhaúma e Rio de Janeiro.
>
> (LESSA, 1985: 16)

O caminho percorreu a região de Juiz de Fora sempre na margem esquerda do rio Paraibuna, passando por onde hoje se situam os bairros Costa Carvalho e Vitorino Braga. Finalizado o caminho, a Coroa Portuguesa começou distribuir sesmarias, a fim de povoá-lo. Segundo Stheling (1979) em 1708 chegou João Carlos Ribeiro e Silva, o "Juiz de Fora", que teria a função de distribuir justiça no caminho; ele residiu em um sobrado na margem esquerda do rio Paraibuna, próximo ao córrego do Young, que na época era conhecido como córrego Juiz de Fora. Anos depois a Fazenda de Juiz de Fora foi vendida a Antonio Vidal, que em 1771 vendeu parte para Antônio Dias Tostes. Este se torna dono de terras que iam desde o córrego da Cascata (hoje Mariano Procópio) até córrego Independência, sendo que anos mais tarde comprou o restante da fazenda de José Vidal Barbosa, se tornando dono absoluto de toda área onde esta edificada Juiz de Fora.

O presidente da província, Dr. Alexandre Siqueira contrata, em 1836, o engenheiro alemão Henrique Guilherme Fernando Halfeld para a construção de uma nova estrada entre Vila Rica, capital da província, e Rio de Janeiro. O engenheiro aproveitou quase todo o Caminho Novo, exceto em Juiz de Fora, quando ao atingir a região onde hoje se localiza o bairro Benfica, atravessou o rio, tendo traçado a atual Rua Bernardo Mascarenhas, subiu o morro da Gratidão, hoje Morro da Glória, traçando a Avenida dos Andradas, contornou a lagoa que havia no local e traçou em linha reta no sentido norte-sul até onde hoje se localiza o bairro Alto dos Passos, construindo a Estrada do Paraibuna, que posteriormente se chamou Rua Principal e Rua Direita (em referencia a margem do rio) e hoje é a Avenida Rio Branco (LESSA, 1985. OLIVEIRA, 1994. OLIVEIRA, 1966. RIBEIRO, 1988. STHELING, 1979).

Halfeld se encantou com a região, dizendo ser ideal para a construção de uma cidade, à medida que estava à meia distancia entre Rio de Janeiro e Vila Rica; há diversos relatos de ocasiões na Corte e em Vila Rica, em que perguntavam a ele sobre sua cidade lamacenta, em referencia as condições da margem direita do Paraibuna.

A Estrada do Paraibuna influenciou decisivamente na organização da futura cidade, transferindo a importância do Morro da Boiada para a várzea do rio, região que hoje constitui centro da cidade.

Halfeld ao ficar viúvo casa-se com Cândida Dias Tostes, filha de Antônio Dias Tostes e com a morte deste torna-se herdeiro da sexta parte da fazenda, comprando também terras de seu cunhado Custodio Dias Tostes, de Joaquim Ferreira Junior, além de pequenas trocas com os cunhados Manoel Dias Tostes, Marcelino Dias Tostes (Barão de São Marcelino) e Joaquim Antonio Henriques. Halfeld sempre era tido como não esperto nas trocas e compras que fazia com os demais herdeiros, pois sempre adquiriu terras péssimas para a agricultura. Porém como a história comprova, de grande pendor para transações imobiliárias, Halfeld como engenheiro que era, vislumbrou o espaço mercadoria da cidade que paulatinamente ia se estruturando sobre o eixo desde a margem direita do rio Paraibuna até o Alto dos Passos.

Em 1850 a Vila de Santo Antonio do Paraibuna até então distrito do município de Barbacena é elevada à categoria de município. O município se instalada apenas três anos depois (OLIVEIRA, 1966). A demora pode ser explicada devido à ausência de infra-estrutura para instalação de prédios para administração pública e justiça. Neste período há abertura de novas ruas e pavimentação, criação do parque municipal (atual Parque Halfeld), construção do cemitério municipal, matadouro, obras de saneamento. Halfeld torna-se grande benemérito do município com a doação do prédio para a câmara municipal, além de vários terrenos para retificação do rio e construção da atual Praça Antonio Carlos, assim como para Igreja de São Sebastião, para o parque municipal, para o matadouro, para as ruas Espírito Santo, Imperatriz (Marechal Deodoro) e Osório de Almeida, rua do cemitério municipal, cujo terreno doado fora doado pelo Coronel Rezende.

Em 1856, a vila é elevada à categoria de cidade com o nome de Santo Antônio do Paraibuna (GIROLETTI, 1988. STHELING, 1979). A cidade constituía-se em três núcleos

distintos de ocupação: Alto dos Passos sob o controle fundiário de José de Souza Silva, o Barão de Bertioga, Rio Novo ou Juiz de Fora, terras de Mariano Procópio (atual bairro Mariano Procópio) e o núcleo da família Tostes, Rua Califórnia (atual Rua Halfeld) e arredores denominados Santo Antonio do Paraibuna; sendo estes três núcleos incluídos dentro do mesmo perímetro urbano. Em 1865, o Barão de São Marcelino, deputado provincial, altera o nome da cidade de Santo Antonio do Paraibuna para Juiz de Fora. Se o nome é o da estalagem de Mariano Procópio, as terras de Halfeld é as que se "tornam sede da cidade", com a concentração de prédios públicos (Câmara, Fórum, Cadeia, etc.) e equipamentos urbanos, além do aumento e pavimentação de ruas.

Mariano Procópio Ferreira Lage ao regressar para a cidade em 1852, após fazer parte da "Representação Brasileira" na Exposição Internacional de Paris, requer ao governo imperial a concessão para construir, conservar e explorar por cinqüenta anos uma estrada aos moldes europeus (macadamizada), entre as províncias e Minas Gerais e Rio de Janeiro. Ao conseguir a concessão Mariano Procópio contratou dois engenheiros franceses e sete alemães; três anos depois chegaram os artífices, tais como ferreiros, pintores e latoeiros de diversas regiões germânicas. Em 1857 Mariano Procópio solicita junto ao governo imperial por meio da Repartição Geral de Terras Públicas uma verba de 200 contos de reis para a importação de colonos europeus. Pensando no aproveitamento de suas terras Mariano Procópio requereu um contrato de 2.000 colonos em um prazo de três anos. Contudo, em apenas 59 dias, a empresa "Dr. F. Schmidt" embarcou 1.162 imigrantes, o restante dos colonos jamais foram embarcados.

No pouso Rio Novo (atual bairro Mariano Procópio), Mariano instala a Companhia União e Indústria com a construção de galpões, oficinas de ferraria, mecânica, carpintarias, moinhos e olaria, onde eram construídas as carroças para transporte. No Largo União e

Indústria (atual Largo do Riachuelo) foram construídas também instalações da companhia, além de um hotel para viajantes, em concorrência com o pouso do Barão de Bertioga.

Com a estrada e o sistema de transporte de pessoas e cargas, desenvolvido por Mariano Procópio, Juiz de Fora se transforma em entreposto comercial, devido à "facilidades" de transporte:

> Com a abertura da rodovia, com seu leito macadamizado e com seu sistema de transporte – diligencias e carroças – modificaram-se radicalmente as condições de transporte feito, até então, pelas tropas de burros, cuja quantidade por jumento não excedia a 60 quilos de carga. A Rodovia União e Indústria introduziu maior 'liquidez', maior quantidade e volume de carga transportada, maior segurança e continuidade no movimento de circulação de mercadorias em todas as épocas do ano e, consequentemente, barateamento do preço/arroba, por légua transportada.
>
> (GIROLETTI, 1988: 41)

O inicio da decadência da companhia de Mariano Procópio aconteceu quando a Estrada de Ferro D. Pedro II atingiu Três Barras (Três Rios), sendo a falência decretada quando a estrada atingiu Juiz de Fora. Mariano Procópio chegou a doar terrenos para a Estrada de Ferro, com interesse que esta passasse em suas terras, podendo assim vendar as instalações da companhia e continuaria tendo lucro com o hotel da Cia União e Indústria. Como amigo pessoal do imperador todas as dividas da empresa foram perdoadas pelo governo (STHELING, 1979).

Contudo, alguns proprietários de terras e a câmara municipal não se conformavam com o fato de que a estrada passaria na margem esquerda do rio Paraibuna, enquanto todos os investimentos se concentravam na margem direita. Decidiram assim, os vereadores pela compra e posterior doação de terrenos, porem devido à falta de recursos toda a área foi doada por alguns proprietários. Cabe destacar que a margem esquerda possuía terras firmas firmes, isto é sem alagamentos, e ocasionaria menor custo para a instalação da estrada de ferro, já na margem direita foi necessária realização de aterros, onerando os custos. A estrada foi enfim

construída na margem direita devido a influencia de muitos políticos locais junto ao imperador e, evidentemente, interesses imobiliários que vinham se consolidando. Entre aqueles que doaram terras para a ferrovia estavam às famílias Halfeld e Tostes (STHELING, 1979).

Juiz de Fora se torna em pouco tempo uma cidade próspera e moderna: no ano de sua criação contava com apenas 500 habitantes e parca infra-estrutura urbana e em menos de 50 anos já era a cidade mais populosa e importante da província de Minas Gerais em função do setor agrícola, industrial e financeiro. Em 1890, Juiz de Fora contabilizava 55.185 habitantes dos quais 17.622 residiam na zona urbana (GIROLETTI, 1988). Nesta década a cidade já possuía 190 estabelecimentos industriais e comerciais, havia a publicação de jornais periodicamente, além de melhorias em infra-estrutura, com destaque para o telegrafo, a usina hidrelétrica, possibilitando iluminação pública e energia para as atividades industriais, o Banco Territorial Mercantil de Minas, o Banco de Credito Real e em 1880, o transporte de bondes chega à cidade com a criação da Companhia Ferro Carril de Bondes de Juiz de Fora.

Pode-se dizer que o elemento impulsionador do surgimento da cidade foi o fator econômico, assim, Juiz de Fora já nasce moderna, com funções urbanas bem definidas, dentro de um contexto de disputas políticas e especulação fundiária:

> O crescimento da cidade redunda na intensificação da especulação de terras e impulsiona o empreendedorismo com fins de loteamento e implantação de infra-estrutura. Enquanto Henrique Halfeld – investia na várzea e no trecho compreendido pelo Morro de Santo Antônio e a rua da Califórnia (atual rua Halfeld), Mariano Procópio implementava na região da estalagem do Rio Novo, uma urbanização moderna que tentava se diferenciar da "velha", a cidade entorno da rua Principal (atual Rio Branco).
> (MENEZES, 2004: 4)

De acordo com Menezes (2004), a formação do mercado imobiliário e a urbanização dos núcleos de ocupação e conseqüentes melhorias urbanas, não só impulsionou a vida urbana, como também auxiliou na configuração da cidade.

Não se pode esquecer ainda que se a ocupação inicial da região se relaciona à necessidade de transporte de mercadorias e ouro da região aurífera até a capital, o grande impulso na ocupação da segunda metade do século XIX é sem dúvida a transferência do eixo econômico da mineração para a monocultura cafeeira. Dessa forma, a valorização de terras e o crescimento urbano – aumento da população, funções e equipamentos – se devem, sobretudo a produção cafeeira e a reconversão dos lucros para a indústria, comércio e transportes.

De 1865 a 1890, Juiz de Fora tem a primeira fase de industrialização, caracterizando-se pela implantação de várias fábricas (ALMIR OLIVEIRA, 1983 apud RIBEIRO, 1988). Neste período a presença alemã ganha destaque, alguns ex-colonos, que logo se integraram à vida urbana devido às dificuldades do cultivo agrícola (terras de péssima qualidade e falta de mercado consumidor) e artífices contratados por Mariano Procópio, após o fim do contrato com a Companhia União e Industria, investiram em negócios próprios, participando assim do progresso da cidade nesta área, com destaque para Stiebler, Kremer, Weiss, Krambeck, Meurer e Kascher (OLIVEIRA, 1966. GIROLETTI, 1988). Diversas ferrarias com fabricação de carros e carroças, a primeira fábrica de Minas para fundição de ferro gusa e as primeiras cervejarias da província foram fundadas por alemães na cidade.

A segunda fase da industrialização da cidade é marcada pela expansão do número de empresas, com uso de eletricidade e grande destaque para as indústrias têxteis – "Fiação e Tecelagem Bernardo Mascarenhas", "Tecelagem Industrial Mineira" (Fábrica dos Ingleses), "Fiação e Tecelagem Antonio Meurer" – que empregavam 59% dos trabalhadores da cidade, e também para a Companhia Industrial Pantaleoni Arcuri, voltada para construção civil (OLIVEIRA, 1994). Em 1911, Juiz de Fora contava com 58 estabelecimentos industriais e em 1921 já possuía 107; o desenvolvimento industrial garante a cidade o apelido de *Manchester Mineira*.

Os produtos industriais não abasteciam apenas o município, como também outras cidades mineiras e outros estados, principalmente o Rio de Janeiro, pela proximidade e facilidade de transportes (GIROLETTI, 1988).

A expansão da indústria fordista e o dinamismo do mercado imobiliário foram segundo Menezes (2004) fundamentais para o crescimento da economia urbana.

A fundação da capital Belo Horizonte em 1897 e a conseqüente mudança do eixo econômico da Zona da Mara para a Região Central, acrescida pela decadência da economia cafeeira influenciou negativamente a política econômica da região.

Outro fator que influenciou a economia regional foi a sucessão presidencial de 1930. Antonio Carlos Ribeiro de Andrade, juizforano, presidente de Minas Gerais era o mais provável sucessor de Washington Luís, porém este quebrando a aliança entre mineiros e paulistas, apóia Julio Prestes, presidente de São Paulo, por conseguinte despertando a revolta dos mineiros. Antonio Carlos em represália apóia o gaúcho Getúlio Vargas, que perde as eleições, mas que por meio de um golpe assume presidência.

O governador Olegário Maciel (1930-1933) e posteriormente o interventor do governo federal Benedito Valadares (1933-1937) adotaram uma política econômica voltada para a Região Central:

> Conservado no governo em 1937, Valadares recusou a Juiz de Fora quaisquer empreendimentos que visassem dar prosseguimento à ascensão econômica da orgulhosa 'Manchester Mineira'. E desviou para Belo Horizonte o desenvolvimento industrial, criando ali o município de Contagem, para o qual encaminhou indústrias de grande porte. Numa Minas Gerais marginalizada pelo Governo Federal, Juiz de Fora estava também marginalizada, a ponto de ter tido como prefeito, nomeado pelo governador, um sobrinho deste, com desprezo das políticas locais.
>
> (ALMIR OLIVEIRA, 1983: 14 apud RIBEIRO, 1988: 51).

Apesar de apoiar amplamente o golpe de 1930, até mesmo como forma de apoio a Antonio Carlos, a cidade é neglicenciada pela nova política instalada.

Deve-se ressaltar ainda a estagnação do parque industrial de Juiz de Fora, baseado principalmente em industriais têxteis e alimentícias (RIBEIRO, 1988). Em 1940 novas indústrias se instalam na cidade, a saber, indústrias químicas e de material siderúrgico, porém estas não representaram significativas mudanças (OLIVEIRA, 1994), sendo que entre 1939 e 1940, o pessoal ocupado no setor reduziu de 9.549 para 7.695 (BASTOS, 2002). Ainda segundo Bastos (2002), a instalação da Facit S.A. Máquinas de Escritório e da Becton Dickinson Indústrias Cirúrgicas Ltda. de capital internacional, na década seguinte, não alterou o quadro de decadência industrial da cidade, que não recebeu nenhum investimento do Plano de Metas. Outro entrave à modernização industrial neste período foi a precária infra-estrutura (energia, transporte, telefonia e saneamento), especialmente em relação aos transportes, já que as rodovias e ferrovias que passavam pela cidade eram as mesma do início do século (PAULA apud BASTOS, 2002). Por fim, pode-se citar a construção do ramal ferroviário Mariana-Ponte Nova, quando Juiz de Fora "começou a perder afluxo da maior parte da população dessa rica região do Estado, diminuindo consequentemente seu intercambio com numerosas cidades nela situadas" (OLIVEIRA, 1966: 221). O somatório de uma série de fatores não só contribui para o declínio econômico de Juiz de Fora, mas também da região.

Já na década de1960, há a consolidação da cidade como pólo prestador de serviços com a construção da Universidade Federal de Juiz de Fora, tendo como resultado a dinamização do setor imobiliário, em contrapartida ao crescimento do setor terciário, ao mesmo tempo em que muitas indústrias fecharam no mesmo período (BASTOS, 2002).

A criação do Distrito Industrial[7] em 1975 representou uma intenção de retomada do setor industrial com a instalação da siderúrgica Mendes Junior (hoje Arcelor Mittal) e do subsetor de metais não ferrosos Cia Paraibuna de Metais, além da tentativa frustrada da

[7] O Distrito Industrial localizado na Zona Norte de Juiz de Fora a 18 km do centro da cidade, no entroncamento da BR-040 e BR-267 (comunicação com o Sul de Minas) e possui uma área de 4.392.628 Km².

instalação da fábrica da Monark[8]. A BR-040 foi inaugurada em 1982 e juntamente com a rodovia Rio-Bahia e outras estradas estaduais inauguradas no mesmo período consolidaram a posição da cidade quanto pólo regional. Incentivos fiscais propiciaram a instalação de empresas internacionais como Mercedes Benz e Carrefour na década de 90, contudo sem grandes impactos econômicos.

A elaboração de Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável (2002) com assessoria do Programa Centro Ibero-americano de Desenvolvimento e Agencia Espanhola de Cooperação Internacional, propiciou a criação de mecanismos de *city marketing*, representando a tentativa de inserção de Juiz de Fora na economia globalizada. Entre as ações previstas pelo plano destaca-se modernização da infra-estrutura e instalação de equipamentos urbanos por meio de parcerias públicas e privadas.

Observou-se a partir do plano a estruturação de eixos de acesso à BR-040 (Acessos Sul e Norte) e duplicação da rodovia, bem como a concentração de investimentos nas regiões sudoeste e noroeste da cidade, próximos aos eixos de ligação com a BR-040.

Na Zona Norte há o destaque para empreendimentos logísticos e industriais, conforme citado anteriormente os dois distritos industriais da cidade encontram-se na região. Recentemente foi instalada na região uma filial da rede de hipermercado atacadista Makro. Desde 1970, a região é considerada pela Prefeitura Municipal enquanto área de expansão urbana (JUIZ DE FORA, 1978a), sendo esta relacionada à criação de novos bairros, a conjuntos habitacionais e condomínios verticais através de investimentos imobiliários públicos e privados direcionados principalmente para a população de classe média baixa e baixa; paralelo ao desenvolvimento do mercado imobiliário formal, observa-se na região a expansão das ocupações irregulares.

[8] No início da década de 1980 estava prevista a instalação de uma fábrica da empresa de bicicletas Monark em Juiz de Fora. Coube a prefeitura a doação do terreno (Morro do Alemão) no bairro Borboleta e as obras de terraplanagem, porém a empresa desistiu de instalar a unidade fabril na cidade. Até 2007 o terreno ficou exposto a processos erosivos com a ocorrência de voçorocas, quando foi realizada a recuperação ambiental da área.

Em relação aos investimentos no eixo da BR-040 podemos citar o Centro de Convenções (CONEX) instalado com recursos do Governo Estadual, o centro de eventos La Rocca criado a partir da refuncionalização de uma pedreira desativada. Nota-se também a instalação de hotéis de grandes grupos nacionais, tais como Victory Business Hotel e Constatino Hotel e Eventos, que evidência da necessidade de hospedagem ao trabalho de vendedores e representantes de empresas localizadas fora da região. E que têm Juiz de Fora e região imediata, enquanto mercado consumidor de mercadorias, assistência técnica, tecnologias e implementos para o setor agrícola, industrial e de serviços.

Em 2008, foi inaugurado o Shopping Independência, considerado em área construída um dos maiores shoppings do estado de Minas Gerais, tendo como lojas âncoras empresas de atuação nacional: Casa e Vídeo, Magazine Luiza, Casas Bahia, Leader Magazine, Habib's, Body Tech. O shopping foi instalado na Avenida Independência à altura do bairro Cascatinha que nos últimos anos devido às novas dinâmicas socioeconômicas foi estruturado enquanto sub-centro de inovação (MENEZES, 2009). O shopping foi inaugurado após anos de construção, em decorrência ao embargo da obra e polêmicas sobre a localização do empreendimento devido a características do terreno. Mas, um fator em evidência diz respeito principalmente à proximidade com o bairro Dom Bosco, considerado Área de Especial Interesse Social[9] e que apresenta diversas moradias de construção precárias com alto risco relacionado a deslizamentos. A Praça Municipal José Gattas Bara, localizada em frente ao shopping, foi cedida pela prefeitura municipal para a administração do empreendimento, onde foi instalado um gramado irregular, destruindo os já reduzidos espaços públicos presentes na cidade em beneficio de interesses privados. Anteriormente ali existia um programa social da prefeitura com instalações de esporte para a prática do futebol e onde funcionava o projeto "Bom de Bola Bom de Escola".

[9] "AIES são em geral áreas de favelas, ocupação ou loteamento irregular, não titulado, clandestino ou abandonado, devendo ser declaradas de especial interesse exatamente para fins de rua regularização urbanística e fundiária" (JUIZ DE FORA, 2004: 90).

O Aeroporto Regional da Zona da Mata, outra obra prevista pelo plano estratégico, está localizado no município de Goiana. A obra foi finalizada, porém existem problemas com a extensão da pista, o que impede o funcionamento. O aeroporto poderá realizar a interligação de Juiz de Fora com o interior do estado e outras regiões, possibilitando o aumento de fluxos de pessoas e bens. O acesso entre Goiana e Juiz de Fora se faz atualmente pela MG-353, que não dá acesso ao aeroporto, sendo prevista a ligação deste com a BR-040, próxima à região Oeste (RODRIGUES, 2005).

Percebe-se enquanto impacto destes novos investimentos, o maior dinamismo do mercado imobiliário, até mesmo porque a propriedade fundiária ou imobiliária constitui uma reserva de valor em tempos de crise e possibilidades financeiras em tempos de crescimento econômico. A região Oeste constitui o principal foco dos investimentos do setor imobiliário, com expansão de loteamentos destinados a população de maior poder aquisitivo, mas também com a criação dos primeiros conjuntos habitacionais populares construídos pelo poder público na região.

Esta série de investimentos em Juiz de Fora foi centrada no entorno da BR-040 e seus acessos permite a reestruturação do espaço urbano, refuncionalizando as regiões anteriormente citadas, criando novas polaridades na cidade. Esta dinâmica visa estabelecer a cidade enquanto ponto nodal na rede de produção e circulação da economia globalizada, inserindo a cidade no circuito superior da economia. A implantação de mais fixos territoriais propiciam o estabelecimento e ampliação dos fluxos.

Vale ressaltar que a influencia de Juiz de Fora não acontece de forma homogênea no espaço, sendo que a hierarquia urbana não acontece consoante aos limites administrativos, mas sim em função da proximidade entre cidades e do bem e serviço desejados. Assim, devido aos processos históricos e localização geográfica, a cidade expande sua influencia não apenas sobre sua região, mas também sobre algumas cidades fluminenses na fronteira com

Minas Gerais pela BR-040; que interliga a cidade a Brasília, Belo Horizonte e São Paulo. A inserção da cidade na rede de circulação se faz ainda pela BR-267 liga Juiz de Fora ao Sul de Minas e as demais microrregiões da Zona da Mata e a MG-353 que integra os municípios da microrregião de Juiz de Fora.

### 3.2 – Questão Habitacional em Juiz de Fora

Já no inicio da década de 1920 a cidade apresentava um quadro de grande precariedade habitacional decorrente do crescimento econômico e populacional de décadas anteriores. A habitação assim como em contexto nacional torna-se assunto de discussão política com o surgimento de duas leis de incentivo a construção de moradias: a primeira (Resolução N° 743 de 1/1/1917) dispunha sobre isenção de impostos por cinco anos para construções de dois ou mais andares em quaisquer bairros da cidade; a segunda (Resolução Nº 814 de 28/07/1919) isentavam dos impostos por três anos as construções que se iniciassem e terminassem em um período máximo de um ano. Neste período inicia-se a expansão periférica da cidade, afinal muitos aproveitavam para investir em moradias de aluguel. Outra medida importante de incentivo à construção foi a Resolução Nº 902 de 25/04/1923, que diminuía as dimensões mínimas até então vigentes (segundo Resolução Nº 374 de 20/05/1896) para habitações. Contudo, a população de baixa renda continuava excluída, e apenas aqueles que investiam em moradias de aluguel eram beneficiados. Nesse sentido, o Vereador Luiz Pena propôs que as casas cujo aluguel não ultrapassasse cinqüenta mil reis deveriam estar isenta de impostos por um período de dez anos (OLIVEIRA, 1966. GIROLETTI, 1988).

Em 1938 é formulado o Código de Obras (Decreto Municipal 0023 de setembro de 1938), que perdurou por 50 anos como única regulamentação ao desenvolvimento urbano da cidade, no entanto a regulamentação de maior destaque no código foi a proibição a formação de favelas (RIBEIRO, 1988).

Outro marco histórico da questão habitacional na cidade, foi a enchente de 1940, que atingiu 150 casas e um total de 250 famílias. Com verbas do Governo Federal foram realizadas novas obras de retificação do rio Paraibuna e também criado o bairro Vila Furtado de Menezes para abrigar os atingidos pela enchente, mostrando o quão precário era na cidade o mercado imobiliário voltado à baixa renda (OLIVEIRA, 1994. OLIVEIRA, 1966. MENEZES, 2004).

A cidade foi beneficiada com verbas para a construção de um hospital e casas populares durante o governo Dutra (1946-1950), que ao visitar a cidade durante campanha presidencial prometeu investimentos nestes setores. Sabe-se que a Fundação da Casa Própria – órgão habitacional criado por Dutra – direcionou seus recursos principalmente para Minas Gerais. Infelizmente não existem informações sobre o número de casas construídas e nem o local de construção (OLIVEIRA, 1966).

As décadas de 1940 e 1950 foram marcadas pela intensificação dos loteamentos na cidade com a aprovação de 181 loteamentos, dos quais 61 não eram aprovados, totalizando 36.000 lotes, os lotes anteriores a este período eram 25.000. A expansão dos loteamentos era ainda beneficiada por leis municipais, deixando clara a preferência política por este setor econômico. A Lei N° 101 de 1947, isenta de impostos por 10 anos loteamentos aprovados pela prefeitura, além desta se comprometer a arcar com 50% dos serviços de infra-estrutura. A Lei federal Nº 1097 de 1958 determina que a instalação de infra-estrutura básica – redes de água e esgoto – era de responsabilidade do loteador. Em resposta a esta lei é criada a categoria de granjeamento que deixa o loteador desobrigado da instalação de infra-estrutura. Além

disto, loteamentos localizados em regiões distantes foram desobrigados de implantar infra-estrutura ligada às redes gerais da cidade. Estas décadas constituíram um período de grande crescimento horizontal da cidade, com a criação de novos bairros periféricos populares com precária infra-estrutura e em muitos casos distantes do centro, gerando ainda grandes vazios dentro do perímetro urbano (RIBEIRO, 1988). Exemplos deste período são os bairros Santa Efigênia, Bela Aurora e loteamentos no bairro Santa Luzia na região Sul, Granjas Betânia na região Nordeste, Linhares na região Leste, entre outros.

Ainda, segundo Ribeiro (1988), na década de 1980, a questão habitacional volta a ser alvo de grandes discussões na cidade, sejam discussões políticas, ou entidades de classe, principalmente o Clube de Engenharia e opinião pública. O déficit habitacional da cidade nesta década era de 15.000 unidades apenas para a população considerada como baixa renda, tendo destaque também o processo de favelização da cidade, com ocupação de áreas de risco. Apenas em 1986 são promulgadas novas leis para substituição do Código de Obras de 1938, elaborado quando a população urbana de Juiz de Fora eram 30.000 habitantes; as leis municipais que vieram substituí-lo são: Lei N° 6908 dispõe sobre o parcelamento do solo, Lei Nº 6909 dispõe sobre edificações e a Lei Nº 6910 que dispõe sobre o ordenamento do uso e ocupação do solo.

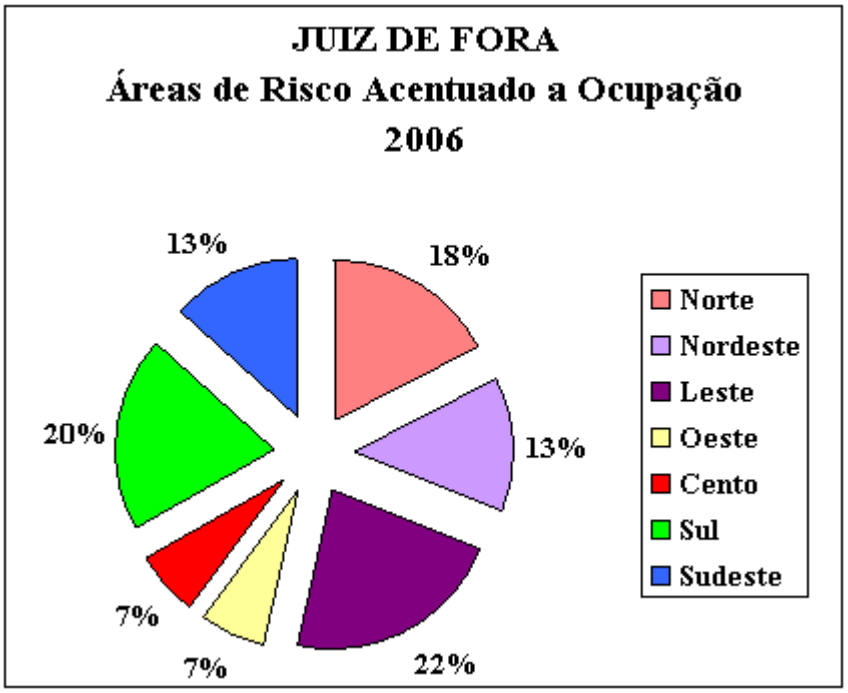
Ao longo dos anos o tratamento que o poder público deu a questão habitacional, especialmente após a extinção do BNH[10] e a descentralização proposta pela Constituição de 1988, que deixa municípios responsáveis por sua política social sem a adequada implementação de recursos, foi pontual e ineficiente. Em 1987 foi criada a Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora – EMCASA S/A responsável pelo "(...) planejamento, produção, financiamento, comercialização das casas populares e lotes urbanizados, atendendo prioritariamente, famílias com renda entre 1 e 6 salários mínimos" (DIAS, 2006: 46-47). A

[10] A produção de moradias pelo BNH em Juiz de Fora consistiu na construção de prédios na Zona Norte e em bairros populares da região Sul (Jardim de Alá, Sagrado Coração, São Geraldo).

empresa constitui uma parceria público-privada, na qual a maioria das ações pertence à Prefeitura Municipal e o restante é aberto ao mercado privado. Até 2003 a EMCASA regularizou a posse de 10.000 terrenos ocupados (ABDALLA e TOLEDO, 2010). Em 1999 foi criado o Conselho Municipal de Habitação. Foi elaborado o Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais, em 2000, com o objetivo de obter financiamento de o Programa Habitar Brasil BID, com a finalidade de urbanizar áreas de ocupação.

Em 2006, foi elaborado com recursos do Ministério das Cidades, o Plano Municipal de Redução de Riscos - PMRR, que contabilizou a existência de 45 áreas de risco acentuado para ocupação, totalizando cerca de 4.000 unidades habitacionais, distribuídas em todas as regiões (ver gráfico 3).

**Gráfico 3: Juiz de Fora – Áreas de Risco Acentuado a Ocupação (2006)**




Fonte: http://www.acessa.com.br/cidade/arquivo/jfhoje/2007/04/03-riscos/

Há ainda diversas Áreas de Especial Interesse Sociais - AEIS, áreas caracterizadas por ocupações ilegais e grande precariedade ou inexistência de infra-estrutura urbana e equipamentos coletivos; a prefeitura caracteriza cerca de 70 ocupações como áreas de

ocupação subnormais, totalizando 8.075 moradias, além de 587 moradias improvisadas (JUIZ DE FORA, 2004).

Em dezembro de 2009, o Prefeito Custódio Mattos assinou com a Caixa Econômica Federal contratos do programa Minha Casa Minha Vida, que vai liberar um total de R$ 123 milhões para a construção de 3.427 unidades habitacionais, sendo 1.847 moradias destinadas a famílias com renda até três salários mínimos. No ano seguinte foi iniciada a construção de conjuntos habitacionais nas regiões oeste e norte, sendo que as casas serão entregues sem acabamento externo e interno. A previsão é de que 2.632 unidades habitacionais estejam prontas apenas na segundo semestre de 2011, e os primeiros atendidos seriam famílias que recebem aluguel social[11] e dos demais compradores definidos por meio de sorteio, utilizando o cadastro na existente na EMCASA.

Observa-se, portanto, uma paisagem urbana em Juiz de Fora marcada por significativos contrastes nos padrões residenciais, que representam também contrastes de renda e poder aquisitivo da população, tendo se intensificado a partir da década de 1990 com a implantação e consolidação de um novo padrão de urbanização baseado na ampliação dos espaços privados em detrimento do espaço público, baseados nos condomínios residenciais fechados com moradias unifamiliares. Consoante ao crescimento do número de condomínios fechados há o aumento da informalidade na questão da moradia, uma vez que o mercado imobiliário privado atende a população de maior poder aquisitivo, restando para grande maioria, excluída deste mercado privado, os investimentos do poder público que se mostram insuficientes para suprir a demanda habitacional para a população de baixa renda.

Chama atenção o fato de que apenas 23% da área considerada legalmente urbana ser de fato ocupada, constituem-se imensos vazios de ocupação dentro do perímetro urbano (JUIZ DE FORA, 2004). Estes vazios desfavorecem a implantação de infra-estrutura e serviços

[11] O aluguel social é uma ajuda de custo no valor de R$200,00, paga pela Prefeitura Municipal a famílias que tiveram que sair de suas casas devido a altíssimo risco de acidentes, ligados a fatores diversos, ou até mesmo famílias que tiveram suas casas destruídas por deslizamentos, enchentes, etc.

urbanos, bem como propiciam a ocupação de áreas cada vez mais periféricas do ponto de vista locacional e quase sempre com precariedade de estrutura básica. É importante lembrar que estes vazios são causa e efeito da especulação imobiliária, principalmente no que se referem às áreas dotadas de infra-estrutura.

# 4 – NOVAS DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS NA “CIDADE ALTA” DE JUIZ DE FORA – MG

Para analisar as novas dinâmicas socioespaciais na “Cidade Alta” é indispensável entender a caracterização da Região Oeste enquanto área de expansão urbana, o processo de refuncionalização diante dos investimentos públicos e privados que ocorreu nos últimos anos, concomitante ao processo de crescimento populacional e reflexos no setor residencial. A análise compreenderá ainda aspectos históricos e naturais da região relacionados às atuais formas de ocupação desenvolvidas e suas implicações.

## 4.1 – Apresentação da Cidade Alta

A chamada Cidade Alta recebeu o nome em função de cotas altimétricas mais elevadas em relação ao centro da cidade, sendo a região compreendida na escarpa do platô que divide as bacias do rio do Peixe e rio Paraibuna. Ela está situada administrativamente na Região Oeste da cidade e se identifica com a Região de Planejamento São Pedro (JUIZ DE FORA, 2004), sendo dividida em oito regiões urbanas com aproximadamente 50 bairros (ver tabela 1, página 69).

**Tabela 1: Região Oeste – Divisão por Regiões Urbanas**

| Região Urbana PJF/IBGE | Bairros | Área (ha) | População 2000 | Densidade 2000 | Crescimento 1996 - 2000 |
|---|---|---|---|---|---|
| Borboleta | Borboleta (1/6), Residencial Pinheiros (4) e Alto dos Pinheiros (4). | 209,68 | 5164 | 24,6 | 9,31% |
| Morro do Imperador | Morro do Imperador, Serro Azul, Chácara D. Emília, Bosque Imperial (4), Granville (4), Parque Imperial (4), Jardins Imperiais (4) e Chalés do Imperador (5). | 326,26 | 748 | 2,3 | 104,93% |
| Martelos | Martelos, Jardim Casablanca (6), Adolfo Vireque (6), N. Sra. de Fátima (6), São Lucas (4). | 126,58 | 4632 | 36,6 | 18,37% |
| São Pedro | São Pedro (1/6), Itatiaia, Santana (2), Santos Dumont (2), Tupã, Mandala, Jardim Universitário, Residencial Regente, Portal da Torre (4), Cidade Alta, Colinas do Imperador (4), Jardim Marajoara (5), Via do Sol, Parque São Pedro, Jardim Caiçaras (3/6), Recanto dos Bruggers (2) e Morada do Serro. | 392,72 | 10681 | 27,2 | 14,90% |
| Cruzeiro Santo Antônio | Cruzeiro Santo Antônio, Bosque do Imperador (5), Viña del Mar, Chácara Passos Del Rey (5). | 766,09 | 645 | 0,8 | 15,18% |
| Nova Califórnia | Nova Califórnia (5). | 197,95 | 186 | 0,9 | -22,82% |
| Novo Horizonte | Novo Horizonte (5), São Clemente, Marilândia, Parque Jardim da Serra (5), Spinaville (4). | 276,81 | 1631 | 5,9 | 25,46% |
| Aeroporto | Aeroporto (5), Aeroporto (4) Jardim Guadalajara. | 274,43 | 1149 | 4,2 | 48,07% |

Fonte: JUIZ DE FORA, 2011.

(1) Núcleo inicial de ocupação.
(2) Núcleo Antigo.
(3) Conjunto Habitacional.
(4) Loteamentos e Condomínios Fechados.
(5) Granjeamentos de classe média alta.
(6) Bairros que possuem áreas de ocupação.

## 4.2 – Cidade Alta: Área de Expansão Urbana

A Cidade Alta é considerada área de expansão urbana no final da década de 1970, quando a prefeitura, sob a administração Melo Reis (1977-1981, prorrogado até 1983), contrata a empresa PLANAVE – Escritório Técnico de Planejamento S/A para elaborar o Plano Diretor da Cidade Alta. O documento procurava estruturar o desenvolvimento da região que até o momento contava com baixa ocupação urbana.

Na década anterior já havia sido instalados na Cidade Alta dois importantes equipamentos: o Aeroporto Francisco Álvares de Assis, conhecido como Aeroporto da Serrinha, e a Universidade Federal de Juiz de Fora. Este último com desdobramentos para o setor imobiliário da região, com diversas construções para aluguel nas proximidades do campus, impulsionando a ocupação periódica. A universidade consolida a cidade enquanto pólo prestador de serviços.

A caracterização enquanto vetor de expansão urbana, juntamente com a Zona Norte, deriva de três principais fatores: a topografia mais plana, ainda que com altitudes superiores ao centro, representou um importante fator para ocupação. A proximidade com o centro também foi considerada importante para a ocupação. E por fim, a quantidade de lotes disponíveis estimados para suprir 30% da demanda da cidade até o ano 2000. A administração municipal previa a estruturação de um novo eixo econômico na cidade na região Oeste, em contraposição ao eixo noroeste-sudeste na várzea do rio Paraibuna.

Outro fator importante para o crescimento da região foram as intervenções na malha viária decorrentes do Projeto Cidades Médias do Banco Interamericano (BIRD), com a construção da BR-040, possibilitando a expansão imobiliário no arco sul-oeste-norte (Cf.

Menezes, 2009) e Avenida Independência, uma das principais vias de acesso a região juntamente com a Estrada Gentil Forn (ver mapa 3, página 112).

O documento procurava direcionar o desenvolvimento da região por considerá-la fundamental para o desenvolvimento futuro da cidade. Previa a criação de áreas de preservação, a construção de complexos turístico e esportivo, vias de acesso e instalação de centros regionais da administração pública. Descrevia as potencialidades naturais como atrativos para a população de maior poder aquisitivo. Previa ainda que a disponibilidade de lotes facilitasse a instalação de projetos públicos para suprir a demanda habitacional para a população de menor poder aquisitivo. A implantação de um conjunto habitacional na região ocorreu somente em 1998 com o bairro Jardim Caiçaras.

O plano não foi executado, pois as ações previstas eram consideradas ousadas. Obviamente algumas empresas adquiriram terrenos e investiram no setor devido a informações privilegiadas.

Entre os principais equipamentos instalados na região destaca-se: EMBRAPA, Estádio Municipal Radialista Mario Helênio, SESIMINAS, SESC Campestre, Mirante do Cristo, BR-040, Centro de Convenções (CONEX), Centro de Atenção a Saúde (CAS) pertencente a UFJF, Unidade de Pronto Atendimento São Pedro (UPA São Pedro). E estes investimentos valorizam a região e impulsionam o mercado imobiliário na Cidade Alta.

A partir da estruturação do Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável (2002) observou-se uma série de investimentos públicos e privados nos eixos de acesso à BR-040 nas regiões sudoeste e noroeste.

## 4.3 – Aspectos Ambientais da Região

Juiz de Fora está localizada na unidade geomorfológica Serrarias da Zona da Mata Mineira no Planalto da Mantiqueira Setentrional (BRASIL, 1983), com formas de relevo caracterizada por "meia-laranjas" ou "mares de morros" com cotas altimétricas em torno de 900 metros, apresentando interflúvios aplainadas.

A Cidade Alta está situada em sua totalidade na Bacia Hidrográfica do Córrego São Pedro, tributário da margem direita do rio Paraibuna, sendo a região compreendida na escarpa do platô que divide as bacias do rio do Peixe e rio Paraibuna como já citado. Apresenta grande desnível topográfico em relação ao centro (670m) e apresenta em conseqüência vales profundamente encaixados.

A área da bacia constitui área de aplainamento, que se estende por 9Km, com médias de 850m e declividade de 0,25%, do alto curso até o condomínio Granville, quando terreno do leito apresenta maior declive em direção ao rio Paraibuna. Observa-se que a bacia elevada em relação à bacia principal constitui uma grande área plana facilitando a ocupação (RODRIGUES, 2005).

A Bacia Hidrográfica do Córrego São Pedro constitui uma das principais bacias urbanas de Juiz de Fora, uma vez que em seu leito superior, já próximo as nascentes foi construída a Represa Cruzeiro de Santo Antônio conhecida como Represa São Pedro, que abastece cerca de 9% da cidade.

A bacia dividida entre alto, médio e baixo cursos[12] (sendo a região situada nos dois primeiros). Parte dos impactos negativos na bacia estão relacionados à intensa ocupação,

[12] A bacia localizada na região oeste do município pode ser dividida em três sub-bacias: alto curso (Parte compreendida entre a nascente e a represa), médio curso (Trecho entre a represa e a cascata localizada no bairro Vale do Ipê) e baixo curso (Trecho entre a cascata e a foz com o rio Paraibuna no bairro Centro).

afinal a bacia hidrográfica constitui "uma área da superfície terrestre que drena água, sedimentos e materiais dissolvidos para uma saída comum, num determinado ponto de um canal fluvial" (COELHO NETTO apud DELGADO, 2000, 3), assim a qualidade das águas da bacia e suas possibilidades de uso dependem diretamente dos usos e ocupação que nela se desenvolvem (MACHADO, 2001).

A região do alto curso da bacia, onde se verifica a menor ocupação urbana, já sofre com pressões do mercado imobiliário desde 1980, quando foi construída a BR-040, que dividiu a bacia, tendo contribuído intensamente para o assoreamento da mesma no alto curso (JUIZ DE FORA, 2004). Observa-se no entorno da represa alguns granjeamentos destinados principalmente à população de classe média alta. A expansão das ocupações no alto curso se torna um fator preocupante, à medida que esta parte da bacia é um manancial, sendo a qualidade de suas águas fundamentais para uso.

Outro ponto preocupante no tocante a bacia é a reestruturação do sistema viário. O Plano Diretor da Cidade Alta elaborado em um contexto no qual a Cidade Alta ainda não estava consolidada quanto área de expansão urbana, bem como o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 2004 previam a construção da Via São Pedro, que ligaria a BR-040 ao bairro Mariano Procópio. A via São Pedro era então idealizada quanto via semi-expressa, que margearia o córrego de mesmo nome, onde se encontrava a Avenida Pedro Henrique Krambeck. Segundo Hotz (2005), os moradores em geral e algumas associações já se preocupavam com as conseqüências que a via traria na mobilidade regional para pedestres e na possível divisão do bairro.

Em 2009 houve o inicio das obras para a construção da via, contudo, ao invés de uma via semi-expressa, que já causaria grandes impactos, iniciou-se a construção de uma rodovia, BR-440 suposto eixo de ligação entre BR-040 e BR-267, porém com o mesmo trajeto que

teria via semi-expressa. Devem-se ressaltar os impactos negativos ao ambiente natural e social da construção.

O primeiro impacto se refere ao fato da rodovia representar a retirada do córrego São Pedro da paisagem, com sua canalização e subterranização, fato que ocorreu em grande parte da bacia. A canalização do córrego pode agravar o quadro de inundações, uma vez que este está presente no ponto mais baixo da bacia recebe as águas do escoamento superficial. As inundações na região estão relacionadas à intensa urbanização com impermeabilização de grandes áreas, uma vez que em áreas urbanas apenas 30% das águas pluviais tenham como destino a infiltração para reabastecimento do nível freático, sendo que em áreas rurais este processo atinge 50% (GERALDO e TANAGINO, 2009). O restante das águas tem como destino o escoamento superficial e irá atingir os pontos mais baixos da bacia hidrográfica.

"Estima-se que, para uma mesma bacia, o pico da vazão pode aumentar até seis vezes como decorrência de sua urbanização". (TUCCI apud DELGADO, 2000: 4). Nestes pontos de menor declividade há com freqüência a presença de enchentes e até mesmo inundações. Deve-se destacar ainda a supressão de área de vegetação para a construção e com isto a diminuição do fenômeno da interceptação, quando parte da água fica retida no estrato arbóreo e evapora antes de atingir o solo.

Além dos fatores supracitados, há ainda o fato das redes de captação de esgoto ser a mesma de captação águas pluviais, acarretando uma superutilização da rede, fator considerado uma das principais causas de inundações urbanas no país (TUCCI, 1995 apud ALCANTARA, 2006).

A mobilidade dos pedestres será totalmente afetada, afetando também as relações entre os moradores da região, uma vez que a rodovia dividirá o bairro ao meio. Outro ponto que chama a atenção é que no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, a via é proposta quanto melhoraria para o trânsito. Contudo, a via direciona o fluxo de veículos para o bairro Mariano

Procópio, que possui um trânsito intenso de veículos. Neste bairro existem ainda diversas passagens de nível, devido a presença da rodovia MRS Logística, que prejudica o trânsito na região, principalmente nos horários de pico, quando há a maior circulação de veículos e devido ao trem há necessidade de parar o tráfego por até 5 minutos.

O traçado da rodovia margeia a represa, inclusive em desrespeito ao Código Florestal (Lei Federal n° 4471/65) que institui as dimensões mínimas para APP's nos corpos hídricos. O abastecimento da região poderá ser comprometido, uma vez que a qualidade das águas depende diretamente dos tipos de uso e ocupação do solo e para um manancial a qualidade das águas é fundamental.

Em 2010 a obra foi interrompida por irregularidades no processo de licenciamento ambiental, realizado pelo órgão municipal uma vez que a via possui menos de 20Km. Contudo, parte do córrego foi canalizada e retirada da paisagem com a construção de galerias (ver mapa 2, página 78).

No tocante a vegetação, a Cidade Alta apresenta diversos resquícios do Bioma Mata Atlântica em diversos estágios de regeneração, sendo alguns devido à importância classificadas como Unidades de Conservação – UCs de acordo com a classificação do Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC (Lei Federal 9985/2000) (ver mapa 2, página 78).

Parte da Reserva Biológica Municipal de Santa Cândida está situada na região. A reserva de 113,3ha foi criada pelo Decreto Municipal 2904/83 e possui espécies endêmicas da Zona da Mata (JUIZ DE FORA, 2010). Teoricamente somente poderia ser utilizada para fins científicos com autorização previa do órgão público responsável, no caso Agenda JF. No entanto, o bairro Jardim Caiçaras foi instalado limítrofe a reserva sem observância de área de amortecimento ou um trabalho previa de conscientização ambiental com os moradores.

Observa-se grande intervenção dos moradores na mata, com intuitos diversos: coletar lenha, descartar lixo, caçar.

O Parque Municipal da Lajinha está situada na região limítrofe ao setor Sul. A UC foi criada pelo Decreto Municipal 2733/82 que lhe atribuiu nome e a função. A área de 88ha pertencente a antiga Fazenda da Lajinha, desapropriada em 1978 (JUIZ DE FORA, 2010). Parte do parque é composto por reserva nativa destinada a preservação e uma parte destinada à visitação pública com coreto, bonde, quiosque, viveiro de plantas, lago, trilhas e jardins.

Há ainda as Áreas Ambientais Tombadas, que não se enquadram em nenhuma unidade de manejo específico instituída pelo SNUC, sendo estabelecidas por decretos municipais. O Morro do Cristo com 78ha se enquadra neste tipo de unidade, que exerce função paisagística na cidade.

O Plano Diretor da Cidade Alta previa a construção de um parque urbano no Morro do Cristo com a desapropriação de parte da área que já pertencia a particulares, e outro na Reserva Santa Cândida. No primeiro caso não foi possível criar o parque consoante aos planos, uma vez que o preço das terras foi considerado muito alto, assim apesar de ser uma área de proteção municipal, há a presença de propriedades particulares. No caso da reserva Santa Cândida, situada na fazenda de mesmo nome de propriedade municipal não houve problemas para a desapropriação.

Segundo dados da Agenda JF (JUIZ DE FORA, 2010), todos os loteamentos aprovados na Cidade Alta possuem Áreas de Proteção Ambiental – APAs, sendo as reservas condições para a aprovação destes. Entre as importantes áreas de preservação públicas e privadas da região estão: Mata São Pedro, Mata do Borboleta e a Mata do SESC.

No tocante as Áreas de Proteção Permanente (APP's) definidas pelo Código Florestal presentes na Cidade Alta (áreas de encontas com declividades superiores a 45 graus; áreas com raio de 50m a partir de nascentes; e, área mínima de 30m ao longo dos rios, aumento

consoante à variação do tamanho do leito do rio), observamos a grande degradação e ocupação, até mesmo porque parte da ocupação da região é anterior à legislação ambiental.

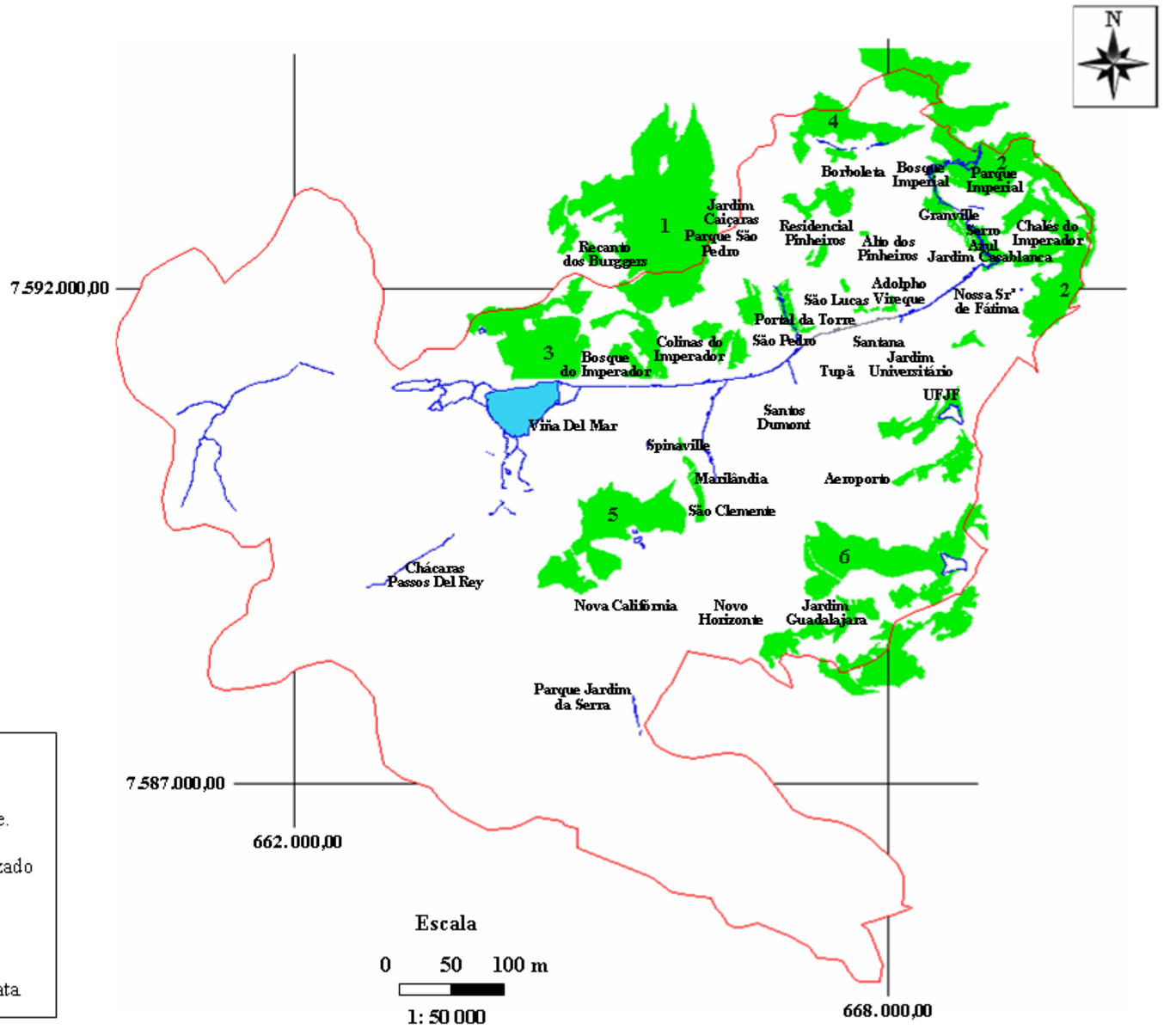
Pode-se caracterizar a Cidade Alta enquanto rica em recursos naturais, o que pode ser exemplificado pelo fato de que entre as dez regiões urbanas de Juiz de Fora com os maiores índices de áreas verdes (IAV), quatro estão situados na região, a saber, Morro do Imperador, Aeroporto, Martelos e São Pedro (COSTA et. al., 2011). A altitude, as áreas de mata, o microclima corroboram para as "amenidades" da Cidade Alta. Paisagens e amenidades que foram e são vendidas pelo setor imobiliário como um dos atrativos regionais.

**Mapa 2: Cidade Alta – Aspectos Ambientais**

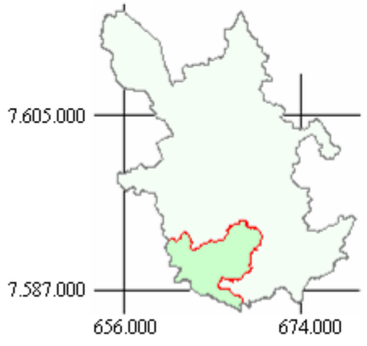
# CIDADE ALTA – Aspectos Ambientais

**Áreas de Preservação Ambiental**

| | Nome | Dimensão (ha) | Função Ambiental |
|---|---|---|---|
| 1 | Santa Cândida | 113,31 | Reserva Biólogica. |
| 2 | Morro do Imperador | 78 | Interesse Paisagístico. |
| 3 | Parque São Pedro | | Equilíbrio Ecológico. |
| 4 | Mata Borboleta | 21,5 | Equilíbrio Ecológico. |
| 5 | Mata SESC | 47,8 | Equilíbrio Ecológico. |
| 6 | Parque Municipal da Lajinha | 88 | Utilidade Pública. |




**CIDADE ALTA**
**Localização**




**Legenda**

- Limite da Região Oeste.
- Trecho da bacia canalizado pelas obras da BR-440.
- Represa São Pedro.
- Remanescentes de mata.

Fonte: DEMLURB, Caracterização das Regiões Urbanas de Juiz de Fora: Oeste , 2008. Órgão: Universidade Federal de Juiz de Fora. Organização: Watuse Mirian de Jesus Geraldo. Data: Maio de 2011.

## 4.4 – Ocupação Inicial da Cidade Alta

A ocupação inicial da região que hoje conhecemos por Cidade Alta está relacionada à história da Companhia União e Indústria. Para a construção da estrada macadamizada Mariano Procópio contratou em 1853 engenheiros alemães e franceses, em 1856 contratou artífices alemães, sendo que no ano seguinte ele requereu um financiamento de 200 contos de reis junto a Repartição Geral de Terras Públicas para importação de 2.000 colonos europeus, aproximadamente 200 famílias que viriam ao Brasil em um prazo de três anos para a fundação da Colônia D. Pedro II. No ano seguinte a empresa alemã Dr. F. Schmidt embarcou 1.162 imigrantes de diversos territórios germânicos (225 famílias e 62 pessoas solteiras) em apenas 59 dias. O restante dos colonos jamais foi embarcado, pois vários principados, ducados e reinos germânicos proibiram a imigração para o Brasil, devido a reclamações dos imigrantes que retornavam e denúncias feitas por representantes diplomáticos. Cabe destacar o impacto da imigração sobre a população da cidade, na época em torno de 600 habitantes.

Ao chegarem à cidade não haviam casas ou local adequado para instalarem os colonos, sendo instalados em acampamentos no Morro da Gratidão, atual Morro da Glória. Devido às péssimas condições sanitárias e alimentares houve o reaparecimento de tifo, que já havia vitimado sete pessoas durante a viagem e que na cidade matou mais 34 pessoas. Houve o isolamento dos colonos por causa da doença (STHELING, 1979).

Posteriormente lotes foram vendidos aos imigrantes, formando na colônia três núcleos de ocupação: A Colônia de Cima (atual bairro São Pedro), Colônia de Meio (bairro Borboleta) e Villagem (Rua Bernardo Mascarenhas). Eles foram orientados a plantarem gêneros alimentícios para abastecimento do mercado interno, porém a colônia se mostrou inviável pela

péssima qualidade das terras vendidas e a falta de mercado para a produção. Logo, muitos abandonaram a colônia e se fixaram na cidade.

Em 1860, o representante diplomático da Prússia, Barão Meusebach, visitou algumas colônias nas províncias do Rio de Janeiro e Minas Gerais, para verificar as constantes reclamações que recebia sobre maus-tratos. Ao chegar a Colônia D. Pedro II, constatou que as reclamações eram verdadeiras e que os colonos eram tratados como escravos. As queixas se referiam principalmente ao fato de que as promessas feitas na assinatura do contrato não eram compridas, ao pagamento das prestações da passagem da viagem entre a Alemanha o Brasil, e o fato de que as terras que receberam e por elas pagavam eram de péssima qualidade. O Barão os aconselhou a não pagarem pelas passagens, uma vez que a companhia recebeu do governo a importância para cobrir as despesas das viagens e instalação dos colonos, além disto, os autorizou a abandonarem a colônia, pois sob sua proteção não teriam coragem de fazer nenhuma retaliação. Ao chegar à capital o Barão Meusebach fez denúncias em vários jornais, criando grande polemica, e a França também passou a proibir a migração para o Brasil. Diversos colonos passaram a não pagar a divida e outros abandonaram a Colônia (STHELING, 1979).

Nos anos iniciais da colônia, Mariano Procópio construiu para o núcleo Villagem uma igreja católica e cemitério, além de uma escola. Já na Colônia de Cima a igreja foi precariamente construída pelos imigrantes, assim como o cemitério, que inicialmente era dividido entre católicos e protestantes por exigência do padre da cidade. Como no Brasil a religião católica era oficial, os protestantes foram neglicenciados, até mesmo no que se referem aos matrimônios. Naquela época não existiam casamentos civis, mas apenas na igreja, assim os protestantes eram considerados amasiados. A precariedade de transporte propiciou o isolamento das colônias de Cima e do Meio.

Destaca-se que os lotes comprados pelos imigrantes podiam ser considerados grandes, afinal eram para desenvolvimento de atividades agrícolas, o que permitiu a subdivisão com descendentes e até mesmo o parcelamento, contribuindo para o adensamento populacional na região em um primeiro momento.

Com a construção da Estrada de Ferro D. Pedro II e a falência da Companhia União e Indústria, a colônia foi extinta em 1885, tendo o nome da Colônia de Cima sido alterado para São Pedro. As tradições e arquitetura não foram preservadas na região, elas se perderam no tempo, até mesmo porque devido as grandes precariedades não foram realizadas grandes construções. Há alguns anos a câmara municipal apresentou um projeto de incentivo para moradores que conservassem o estilo das construções, mas a proposta não teve receptividade. A única tradição que se conserva é a festa de São Pedro e recentemente acontece anualmente a Festa Alemã realizada no bairro Borboleta (CARVALHO, 1998).

Assim, o inicio da ocupação da região esta fundamentada em dois núcleos principais, durante muito tempo isolados entre si e do centro da cidade; contudo o incremento populacional se dará, sobretudo em função da melhoria do acesso a região com a construção da Avenida Independência em 1977 e da BR-040 em 1982. Anteriormente a Estrada Engenheiro Gentil Forn constituía a principal via de acesso à Cidade Alta.

## 4.5 – Uso e Ocupação do Solo na Cidade Alta

Embora a região apresente uma ocupação antiga, sediada nos bairros São Pedro e Borboleta com predominância de descendentes de imigrantes alemães, a expansão populacional se dará a partir da década de 80. A região foi incorporada a zona urbana em

meados do século XX e mesmo após a incorporação existia um predomínio de segundas residências dotadas de maior espaço e com áreas de lazer. No final dos anos 80, inicio dos anos 90 essas segundas residências tornam-se casa principal, o que certamente contribui para o incremento populacional regional e o incentivo ao comércio para demandas dos residentes locais.

A transferência de população para a região indica ainda um novo padrão de moradia das classes de maior poder aquisitivo com o deslocamento para áreas de amenidades em contraposição a ocupação dos bairros centrais. A busca de novas formas de moradia, já que esta expressa *status* e, portanto, valor agregado do solo.

Com 25.287 residentes (DEMLURB, 2008), a região apresenta a menor participação relativa na população do município em comparação aos demais setores urbanos, contudo, a Região Oeste apresentou o maior acréscimo populacional no período de 1996 a 2010 (ver tabela 2). Observa-se que sete das oito regiões urbanas da Cidade Alta apresentaram acréscimo populacional, sendo no Morro do Imperador a taxa de crescimento (104,93%) relacionada à implantação dos primeiros condomínios fechados na região (vide tabela 1, página 69).

**Tabela 2: Juiz de Fora – Distribuição da população por setores urbanos (1996-2000)**

| Setor Urbano | População 1996 | População 2000 | Crescimento Relativo (%) |
|---|---|---|---|
| Norte/Noroeste | 87.608 | 96.768 | 10,46 |
| Nordeste | 39.657 | 42.615 | 7,46 |
| Leste | 83.357 | 85.667 | 2,77 |
| Centro | 97.826 | 100.088 | 2,31 |
| Sudeste | 33.186 | 36.758 | 10,76 |
| Sul | 47.647 | 52.984 | 11,20 |
| Oeste | 21.175 | 24.836 | 17,29 |

Fonte: IBGE, Censos 1996, 2000.

A região possui grande potencial de adensamento, uma vez que segundo cadastro municipal apresentava 6.076 construções entre lojas, apartamentos e galpões, entre outros e 7.456 lotes vagos (DEMLURB, 2008), superando o número de construções. O fator espaço é condicionante fundamental para o mercado imobiliário, afinal cada novo empreendimento requer um novo solo.

A paisagem urbana da Cidade Alta é marcada por intensos contrastes no uso e ocupação do solo, corroborando a idéia de que a produção do espaço é desigual, por constituir um reflexo concreto das dinâmicas sociais. Estas dinâmicas implicam na redefinição de funções e usos, diante do deslocamento de população e atividades orientadas pelos processos de valorização e desvalorização imobiliária, bem como a incorporação de novas áreas.

As áreas de ocupações mais antigas, nos bairros São Pedro e Borboleta, apresentam intenso parcelamento do solo com lotes muito pequenos, grande densidade de ocupação e pouca verticalização.

Grande parte do bairro São Pedro, Marilandia e Santos Dumont são áreas de classe média baixa caracterizadas por lotes médios. De forma geral há o predomínio de unidades unifamiliares e pequena verticalização em toda a Cidade Alta. Observa-se a elevação do padrão de ocupação nestes áreas com a substituição de antigas moradias.

O bairro Jardim Caiçaras destaca-se por ser o primeiro conjunto habitacional na região. A expectativa é que no final de 2011 seja inaugurado outro conjunto, que está sendo construído pela EMCASA com verbas do programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida e localiza-se vizinho ao Jardim Caiçaras. No bairro observa-se carência de infra-estrutura decorrente principalmente da ausência do poder público.

Parque Imperial, Chalés do Imperador, Bosque do Imperador, Novo Horizonte, Nova Califórnia, Viña Del Mar são caracterizados como granjeamentos de classe média alta, devido ao tamanho dos lotes e a existência de áreas de lazer nas residências. Nestas áreas muitas

residências ainda são utilizadas apenas nos fins de semana e feriados. É comum a existência de casas e granjas de aluguel nos bairros Novo Horizonte e Nova Califórnia.

Observam-se loteamentos/condomínios horizontais fechados presentes todas as regiões urbanas da Cidade Alta, porém verifica-se um predomínio no Morro do Imperador (ver tabela 1, página 69). Estes loteamentos são destinados à população de renda alta, compostos exclusivamente por unidades unifamiliares. Desde 1990 foram aprovados 16 loteamentos fechados pela Prefeitura Municipal e apenas um não estava situado na Cidade Alta, (ver tabela 3).

**Tabela 3: Loteamentos Particulares Aprovados em Juiz de Fora (1990/2003)**

| Ano | Loteamento | Setor Urbana |
|---|---|---|
| 1990 | Alto dos Pinheiros (*) | Oeste |
| 1991 | Nova Benfica | Noroeste |
| 1992 | Santa Maria | Noroeste |
| | Jardins Imperiais (*) | Oeste |
| | Quintas da Avenida II | Nordeste |
| | Granville (*) | Oeste |
| | Encosta do Sol | Noroeste |
| 1995 | Santa Lúcia III | Noroeste |
| | Residencial Santa Paula | Leste |
| | Portal da Torre (*) | Oeste |
| 1996 | Distrito Industrial | Noroeste |
| 1997 | Residencial Nova Benfica | Noroeste |
| | Jardim dos Alfineiros | Noroeste |
| | Colinas do Imperador (*) | Oeste |
| | Jardim L'Hermitage II | Norte |
| | Recanto das Pedras | Leste |
| 1998 | Loteamento da Serra (*) | Oeste |
| | Jardim Marajoara | Oeste |
| | Planalto | Oeste |
| | Parque Independência II | Noroeste |
| | Santa Clara | Noroeste |
| | Bosque Imperial (*) | Oeste |
| | Alto dos Pinheiros II (*) | Oeste |
| 1999 | Parque Independência III | Nordeste |
| | Fontesville | Noroeste |
| | Nova Era - 3ª Seção | Noroeste |

| | | |
|---|---|---|
| | Jardim Santa Izabel | Noroeste |
| | Residencial Pinheiros (*) | Oeste |
| | Chácara Dona Emília | Nordeste |
| | Santa Maria II | Noroeste |
| | Parque Bernadino | Noroeste |
| | Nova Era - 4ª Seção | Noroeste |
| | Residencial Renascença | Sul |
| 2000 | Parque Atlanta | Sudeste |
| | Terras Altas | Sudeste |
| | Estrela Sul (*) | Centro |
| | Spinaville (*) | Oeste |
| | Realeza | Noroeste |
| | Jardim Vitorino | Leste |
| | São Damião | Noroeste |
| 2001 | Recanto das Flores | Nordeste |
| 2002 | Spinaville II (*) | Oeste |
| | Bosque Imperial IV (*) | Oeste |
| | Nova Gramado | Nordeste |
| | Bosque Imperial III (*) | Oeste |
| | Residencial Cidade Alta (*) | Oeste |
| | Residencial Miguel Marinho | Noroeste |
| 2003 | Bosque Imperial V (*) | Oeste |
| | Mandala (Aeroporto) | Oeste |
| | Belvedere | Leste |
| | Fontesville II | Noroeste |
| | Colina das Fontes | Noroeste |
| | Porto Sol | Leste |

(*) Loteamentos Fechados
Fonte: JUIZ DE FORA, 2004.

Destaca-se entre os condomínios fechados a construção do condomínio Città Neo, enquanto empreendimento imobiliário inédito na região, por ser um condomínio fechado destinado à população de classe média baixa, contrariamente a todos os demais empreendimentos do tipo.

A Cidade Alta possui 590 moradias consideradas sub-moradias pela Prefeitura Municipal, das quais 215 são habitações improvisadas, distribuídas em 6 áreas de ocupação nas regiões urbanas do Borboleta, Martelos e São Pedro (ver tabela 4, página 86). Estas áreas relacionam-se a ocupações irregulares de áreas públicas e privadas, loteamentos privados

irregulares, sendo todas caracterizadas pela baixa qualidade da urbanização, com grande precariedade de infra-estrutura e serviços públicos (JUIZ DE FORA, 2004). As ocupações situadas na região Martelos e Encosta do Borboleta são caracterizadas como AIES, para fins de dotação de infra-estrutura e regularização fundiária.

**Tabela 4: Mapa da Sub-moradia na Cidade Alta**

| Localização (Região Urbana) | Nome do Assentamento | Número de Domicílios | Habitações Improvisadas | Indicadores de Carência |
|---|---|---|---|---|
| Borboleta | Encosta do Borboleta | 14 | 14 | Espaço cedido pela PJF (Secretaria de Educação) para a Defesa Civil. Pode ser considerada improvisada, pois era uma Escola. (ABRIGO) |
| | Invasão do Borboleta | 150 | 150 | Área particular invadida, sem rede de esgoto, iluminação e pavimentação em negociação na Justiça para regularização. |
| São Pedro | Caiçaras | 16 | 1 | Ocupação de 15 casas do conjunto habitacional sem nenhum tipo de acabamento, devido à interrupção da obra. Já existe moradia improvisada com madeira e lonas. |
| Martelos | Jardim de Fátima | 100 | | Loteamento particular irregular, com infra-estrutura muito precária, dificuldades de acesso ao transpore coletivo e moradias carentes. |
| | Adolfo Vireque | 20 | | Ocupação irregular em área pública. A parte alta pertence à EMCASA. Acesso dificil, carência de serviços públicos e de estruturação urbanística. |
| | Casablanca | 300 | 50 | Ocupação irregular com carência de infra-estrutura e serviços públicos. Casas da parte alta são improvisdas. Problemas de regularização fundiária. |

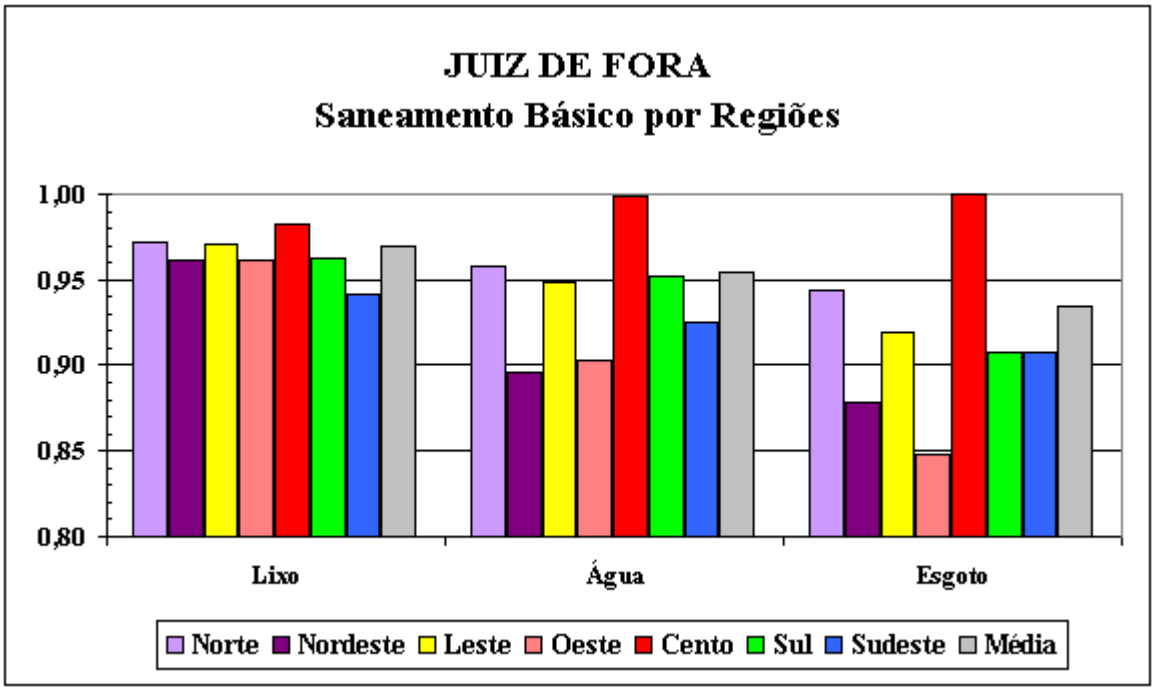
Fonte: JUIZ DE FORA, 2004.

No tocante a saneamento básico, a coleta de lixo se destaca com cerca de 96% das residências atendidas, o abastecimento de água atende a 90,3% das residências, quanto a rede de esgoto observamos a situação mais precária, com apenas 84,8% das moradias atendidas.

Observa-se que a rede coletora de esgotos tem como destino o corpo hídrico mais próximo, assim como no restante da cidade. O córrego São Pedro é o principal destino dos lançamentos *in natura*. Na região de granjeamentos, próximos a represa há o predomínio de fossas, representando um real risco a qualidade das águas.

Embora, a coleta de lixo seja o serviço de saneamento com maior ocorrência não é incomum os lançamentos de resíduos sólidos em lotes vagos e em corpos hídricos. Além, disto não se constata a ocorrência freqüente dos demais serviços de limpeza pública, tais como capina e varrição em toda a região. Apesar de a região ser foco de grandes investimentos públicos e privados observa-se que esta possui os piores índices de serviços de saneamento quando comparadas às demais, com as taxas de atendimento abaixo da média municipal (ver gráfico 4).

**Gráfico 4: Juiz de Fora – Saneamento Básico por Tipo de Serviços e Regiões**




Fonte: JUIZ DE FORA, 2004.

As áreas com baixo padrão habitacional em função da inexistência ou precariedade de infra-estrutura de saneamento básico estão relacionadas à área de ocupação mais antiga no

bairro São Pedro, Caiçaras III, a ocupações no bairro Borboleta, parte dos bairros Jardim Casablanca, Adolfo Vireque e Nossa Senhora de Fátima. Os péssimos índices de atendimento nos serviços de saneamento estariam associados exclusivamente a estas áreas (JUIZ DE FORA, 2004), já que o restante da região apresenta boa infra-estrutura.

Existem no espaço urbano residencial da Cidade Alta diferentes formas de ocupações: Loteamentos/Condomínios fechados, conjuntos habitacionais, autoconstrução e ocupações mais antigas. Tem-se assim, o estabelecimento de novos padrões de desigualdade social urbana que se traduz em morfologias espaciais contraditórias. As diferenças na ocupação refletem as imensas disparidades de renda, e tornam o espaço hierarquizado e fragmentado. Os usos apresentados decorrem da atuação coordenada e/ou desordenada de proprietários fundiários, incorporadores/promotores imobiliários e do Estado.

### 4.5.1 – Conjuntos Habitacionais

O Jardim Caiçaras foi o primeiro conjunto habitacional implantado na região, representando um choque para a população regional que chega a se referir ao conjunto enquanto favela. O bairro foi estruturado em três fases denominadas Caiçaras I, Caiçaras II e Caiçaras III.

O conjunto se localiza em um topo de morro, limítrofe a Reserva Biológica Municipal Santa Cândida, sendo intensa a interferência de moradores na mata; o Caiçaras está situado embaixo de torres de transmissão de energia elétrica da Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG) (ver foto 1, página 90).

O Caiçaras I foi implantado em 1998 pela Fundação Pró-Solidariedade Habitação em parceria com a EMCASA S/A para a construção de 390 moradias voltadas para famílias com renda até três salários mínimos, totalizando cerca de 1.600 pessoas (EMCASA, 2007). Posteriormente foram construídas mais 25 moradias, distribuídas em duas novas ruas, estima-se que residam cerca de 1760 pessoas no Caiçaras I. As casas de 2 quartos e 45m² tiveram valor final estimado em R$20.000,00.

Em 2003 foi construído o Caiçaras II pela EMCASA S/A com a construção de 180 unidades, residindo no conjunto cerca de 750 residentes (EMCASA, 2007). A segunda fase do conjunto foi destinada a famílias de baixa renda removidas de áreas de risco e ocupações oriundas de diversos setores urbanos. Assim, foram introduzidas na comunidade original famílias de baixa renda sem previa integração. As casas de 30m² e um quarto foram entregues sem nenhum tipo de acabamento interno ou externo, que deveria ser realizado pelos próprios moradores. Algumas casas desocupadas foram invadidas.

Nota-se também imensas diferenças entre o tamanho dos lotes e das casas do Caiçaras I e II, além disto, no primeiro caso as casas foram construídas com laje, permitindo a construção de outros pavimentos. Outro fator importante para as modificações realizadas no Caiçaras I é que grande parte dos moradores já quitaram o financiamento, cerca de 71% contra apenas 6% do Caiçaras II (LATUR, 2009/2010) (ver foto 2 e 3, nas páginas 90 e 91 respectivamente).

O Caiçaras III, conjunto habitacional de 15 casas, que estava sendo construído com verbas do Ministério das Cidades (2007), com a finalidade de abrigar famílias que ocuparam moradias no Caiçaras II (ver foto 4, página 91). A obra interrompida devido ao desvio de verbas do Ministério das Cidades, envolvendo o então prefeito Carlos Alberto Bejani e o presidente da Câmara Municipal Vicente de Paula, também dono da construtora responsável pela obra. As casas foram ocupadas sem nenhum tipo de infra-estrutura básica, tais como

água, esgoto, luz. Após quase quatro anos da ocupação a situação de precariedade permanece inalterada, sendo as parcas melhorias realizadas pelos moradores.

O bairro possui baixo padrão de urbanização por conta do descaso da prefeitura, que enquanto loteador deveria ser responsável pela instalação da estrutura urbana. A pavimentação das ruas foi realizada em etapas: na instalação do conjunto sete ruas foram asfaltadas (1998), entre 2009/2010 o restante das ruas do Caiçaras I e grande parte do Caiçaras II foram pavimentadas; neste período se deu a construção da praça, uma das poucas da região. A Escola Municipal Augusto Gotardelo foi inaugurada em 2008 após 10 anos de loteamento, contempla do 1º ao 5º anos. Os moradores utilizam a Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS) do bairro São Pedro a cerca de 5Km do loteamento, não sendo contemplados pelo Programa de Saúde da Família, sendo uma unidade de saúde a principal demanda da comunidade, apontada por 58% dos moradores (LATUR, 2009/2010).

**Foto1: Torres de transmissão de energia que dividem o Caiçaras I e II**

Fonte: LATUR, 2010.
Legenda: Não é observada a existência de grades envolta das torres. Nem todos os moradores concebem as torres enquanto perigosas, sendo que alguns nem mesmo sabem o que elas são.

**Foto 2: Caiçaras I**

Fonte: LATUR, 2010.
Legenda: No primeiro plano a praça, inaugurada em 2010. Há modificações nos padrões de acabamento originais, além da ampliação das moradias com a construção de outros pavimentos.

**Foto 3: Caiçaras II**

Fonte: LATUR, 2010
Legenda: Já são observadas alterações nos padrões de acabamento e ampliação de algumas casas. Ao fundo a REBIO Santa Cândida.

**Foto 4: Caiçaras III**

Fonte: LATUR, 2010.
Legenda: Observa-se a expansão da ocupação com a construção de uma moradia "improvisada" de tabuas ao lado das casas de alvenaria.

O conjunto habitacional Vida Nova, situado no prolongamento da Avenida Senhor dos Passos, no vale circundado pela encosta recuperada de erosões e voçorocamento para instalação do condomínio Città Neo, foi inaugurado em 2007 (ver foto 5, página 93). Foi construído pela parceria entre a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab), o Ministério da Integração Nacional e a Prefeitura de Juiz de Fora. As 70 casas destinaram-se a famílias que moravam em habitações precárias e em áreas de risco.

De forma análoga ao Jardim Caiçaras existem precariedades no tange a infra-estrutura e serviços públicos: a pavimentação das ruas foi realizada em 2010, não há equipamentos coletivos no conjunto.

**Foto 5: Conjunto Habitacional Vida Nova**

Fonte: LATUR, 2010.
Legenda: As casas com 2 quartos, sala, cozinha e banheiro tem um padrão arquitetônico Cohab.

Um novo conjunto habitacional está em construção na Cidade Alta, denominado Parque das Águas. Construído com verbas do Programa Minha Casa Minha Vida constituí mais uma ligação entre a região Oeste e Zona Norte (ver foto 6, página 94). A construção do conjunto ocorre de forma semelhante aos demais em diversos aspectos, vê-se a construção de casas muito próximas, sem nenhum equipamento coletivo como escolas, praças ou UAPS. Não se sabe a qual região o novo conjunto será integrado pelas ligações de ônibus e principalmente em função dos equipamentos urbanos.

A expansão das ocupações populares na Cidade Alta está relacionada à instalação destes 3 conjuntos habitacionais. Nota-se que instalação do bairro Jardim Caiçaras ocorreu em área “desvalorizada” e “desprezada” pelo mercado imobiliário privado em função das torres de transmissão de energia. É associada a torres maior incidência de raios e queima de aparelhos eletrodomésticos, choques, além do problema paisagístico. Não existe possibilidade

de retirada das torres, sendo que antes da instalação do bairro havia planos para a construção de novas torres. Dessa forma, a área possivelmente pouco valorizada pelo mercado privado foi incorporada pelo mercado imobiliário público.

**Foto 6: Parque das Águas**

Fonte: LATUR, 2010.
Legenda: O conjunto localizado na antiga Fazenda Santa Cândida e próxima ao Jardim Caiçaras compreende 570 moradias. Foto tirada do Caiçaras III

Destaca-se ainda o papel do poder público na construção do espaço, que deveria ocorrer de forma a amenizar as desigualdades, garantido o amplo acesso a infra-estrutura e serviços públicos. Contudo, na prática há a instalação de conjuntos habitacionais sem infra-estrutura básica e com a dotação precária, paulatina e desigual de infra-estrutura, perpetua as condições de desigualdades urbanas e segregação espacial. Contribui ainda para diferenciação interna, dificultando a criação de uma identidade de bairro, e, por conseguinte a organização coletiva dos moradores. A concentração de conjuntos nestas áreas menos valorizadas (porção norte na região urbana de São Pedro), com incipiente infra-estrutura e nenhum equipamento urbano cria o que Corrêa (1986 apud Rodrigues 2005) chama de “periferia do povão”.

### 4.5.2 – Città Neo

A Cidade Alta tornou-se foco dos investimentos imobiliários em condomínios horizontais fechados destinados à classe média alta e alta, porém o Città Neo enquanto condomínio horizontal fechado constituirá um novo tipo de ocupação na região já que é direcionado para a classe média baixa.

O lançamento do condomínio ocorreu em março de 2008 com o nome de Neo Residencial pela Construtora e Incorporadora Abyara Planejamento Imobiliário. A construtora que tem sede em São Paulo e atuação nos estados de São Paulo, Bahia e Santa Catarina, foi escolhida para finalizar a obra do Independência Shopping.

O Morro do Alemão foi escolhido para a instalação do condomínio. A área na região de Borboleta constitui um dos maiores problemas ambientais de Juiz de Fora. O corte do topo de morro aconteceu na década de 80 para a tentativa fracassada da instalação de uma fábrica da Monark, posteriormente houve a tentativa fracassada de instalação do estádio municipal. A área passou por intenso voçorocamento, com ocorrência de voçorocas com até 20 metros e contribuindo para o assoreamento do Córrego do Mariano Procópio (ver foto 7).

No final de 2007, o terreno foi cedido pela prefeitura municipal para a Construtora Multitek Engenharia sob a alegação de que esta teria mais condições para realizar a recuperação ambiental. Foram realizadas obras de terraplanagem e construção do sistema de drenagem de águas pluviais, como parte da recuperação do terreno. A atuação da Abyara neste empreendimento ocorreu como incorporadora.

O Neo Residencial foi lançado com expectativa da construção de 1.214 residências com imóveis com um e dois quartos no valor de R$70.000,00, com financiamento para 20 anos, voltado para famílias com renda de 3,5 a 5 salários. Constituindo um empreendimento

diferenciado dos existentes na Cidade Alta, uma vez que a faixa de renda dos condomínios ali existentes é bem superior, na região do Morro do Imperador, por exemplo, a renda familiar era de 10 salários mínimos em 2004 (JUIZ DE FORA, 2004). Pode-se comparar a faixa de renda com famílias do bairro Caiçaras I: 34,88% das famílias possuem renda de 3 a 5 salários mínimos e 6,98% possuem renda superior a 5 salários (LATUR, 2009/2010).

**Foto 7: Voçorocas do Morro do Alemão**

Fonte: http://www.ufjf.br/nugeo/files/2009/11/togot_aula-01-CAMPO-2007-1.pdf
Legenda: Antes do processo de terraplanagem era comum no Morro do Alemão a ocorrências de voçorocas em torno de 20 a 30 metros.

Em janeiro de 2010 houve a reabertura das vendas agora com a incorporação de outra empresa, Asacorp Empreendimentos e Participações S/A – ASA Incorporadora e a mudança do nome do empreendimento de Neo Residencial para Città Neo. Outra mudança foi no padrão das casas vendidas agora com 3 quartos e novos valores de financiamento. O condomínio continua em construção, contudo sem previsão de entrega (ver foto 8).

**Foto 8: Città Neo**

Fonte: http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=993237&page=74

O condomínio prevê uma série de equipamentos coletivos: playground, biblioteca infantil, brinquedoteca, praça de esportes, praça de atividades culturais, praça da melhor idade e espaço bebê. O que não foi observado em nenhum empreendimento destinado a esta faixa de renda em Juiz de Fora. O futuro revelará se todos os equipamentos serão de fato implantados.

4.5.3 – Loteamentos e Condomínios Fechados

O Setor Oeste tornou-se foco prioritário de investimentos imobiliários em loteamentos e condomínios fechados (tabela 3, página 86), distribuídos em quase todas as suas regiões urbanas (tabela 1, página 69). Sabe-se que existem loteamentos e condomínios fechados, que constituem do ponto de vista jurídico duas categorias diferenciadas com implicações jurídicas

diferentes, conforme já foi anteriormente citado. Contudo, para fins de análises geográficas, ambos constituem formas de ocupação do solo diferenciadas, constituindo verdadeiros enclaves, que cercados por muros e guaritas de fiscalização rompem com a unidade do espaço urbano.

A concentração destes empreendimentos imobiliários na Cidade Alta indica um processo de transição no padrão de ocupação das classes de maior poder aquisitivo em Juiz de Fora, ou seja, há a desterritorialização dos bairros mais tradicionais, a exemplo do bairro Bom Pastor[13], em direção a "novas" áreas. Este deslocamento implica na estruturação de novas formas e usos tanto nas antigas áreas de ocupação quanto nas novas. Efetivamente ocorre a refuncionalização (e até mesmo a deterioração) do centro, que deixa de ser local de moradia da elite. Assim, como ocorre uma série de dinâmicas socioespaciais nas áreas recém incorporadas para atender as novas demandas locais.

Ao concentrar a atuação em uma área, os incorporadores e promotores imobiliários podem garantir diferenciais de renda (sobrelucros de inovação/urbanização) superiores aos conseguidos pelos antigos proprietários fundiários, decorrentes das mudanças do padrão de ocupação, envolvendo revitalização física e até mesmo a requalificação espacial.

Os primeiros loteamentos/condomínios fechados na região datam o início dos anos 90 e supõe-se que a instalação foi favorecida por uma série de fatores: região de ocupação antiga com disponibilidade de infra-estrutura, facilidade de deslocamento dada à proximidade com o centro e vias de acesso, a presença de remanescentes de mata e principalmente o preço da terra dada à disponibilidade de terrenos e os usos até então desenvolvidos.

Entre a criação do Plano Diretor da Cidade Alta que data 1977 e a aprovação dos primeiros loteamentos fechados passaram-se 15 anos. Acredita-se que neste período aqueles

[13] O bairro Bom Pastor é localizado no Setor Centro, sendo no passado recente um dos bairros mais valorizados de Juiz de Fora e exclusivamente residencial. Há no bairro um processo de verticalização com a substituição de casas por prédios em decorrência das novas ocupações que se desenvolvem a partir da alteração no perfil dos moradores.

que tinham informações privilegiadas investiram na aquisição de terrenos na Cidade Alta para uso futuro, possibilitando auferir maiores sobrelucros (de antecipação) com o estabelecimento de usos e ocupações mais rentáveis aos até então observados na região.

No mercado destinado a loteamentos/condomínios fechados em Juiz de Fora, destacam-se a Habitat Engenharia e a incorporadora Frederico Godinho e a construtora Predial Godinho. Estas empresas lançaram a maioria dos loteamentos instalados na Cidade Alta: Jardim da Serra, Parque Alto, Granjas do Bosque, Bosque do Imperador, Spinaville, Parque Imperial, Jardins Imperiais, Bosque Imperial I, II, III e IV, Parque Guadalajara, Chalés do Imperador, São Lucas, entre outros.

Muitos loteamentos/condomínios fechados foram construídos a partir de parceria entre incorporadores e proprietários fundiários. A concentração destes empreendimentos contribui para o aumento do preço do solo, sendo que após o período inicial os sobrelucros de inovação reduzem ou desaparecem, assim as parcerias acontecem como forma mais vantajosa de acesso ao solo para incorporadores. Um exemplo foi o loteamento Spinaville no qual o proprietário, antigo morador, entrou em parceria com a incorporadora Frederico Godinho, empresa local. O proprietário em vez de vender seu terreno para a incorporadora, vendeu lotes no condomínio adquiridos como pagamento pela seção do solo, adquirindo diferenciais de renda pelas transformações no uso do solo.

A área caracterizada enquanto área de expansão pelo poder público já era dotada de alguns atributos que favoreceram a valorização/especulação imobiliária. Os incorporadores enquanto responsáveis por direcionar o empreendimento imobiliário, determinando as principais características e, portanto, definindo para qual público se destina tiveram papel fundamental para a alteração do *status* da região. Muitas vezes a atuação do incorporador se dá na promoção do empreendimento com estratégias de marketing para divulgar a nova forma de “morar”, o novo “estilo de vida”. Este padrão de ocupação vende a imagem do moderno,

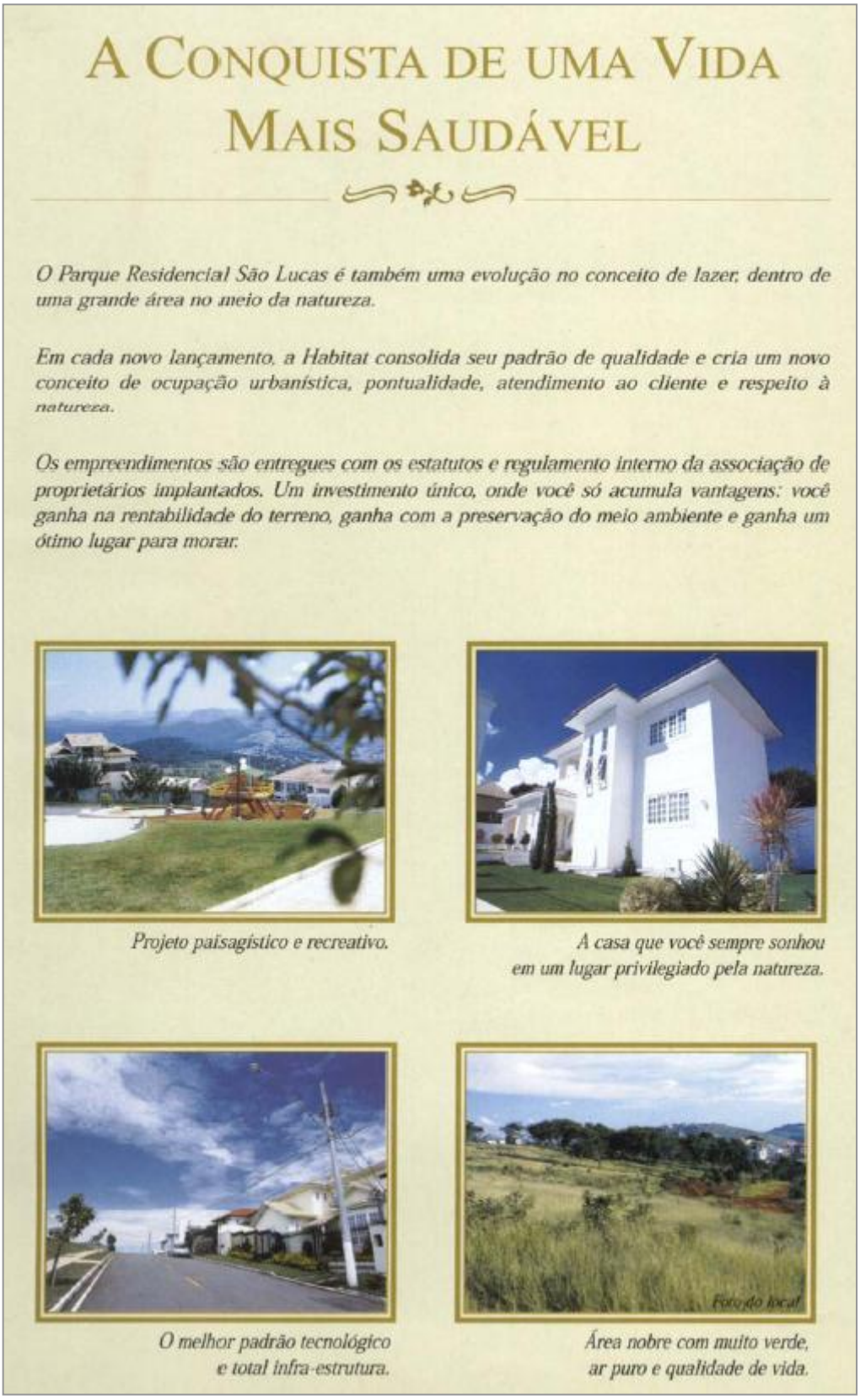
do ambientalmente correto, da segurança por ser isolado dos problemas urbanos, como falta de saneamento, violência, congestionamento.

Destaca-se a presença de áreas verdes, fato que permite vender o politicamente correto, a idéia do loteamento/condomínio fechado enquanto uma forma ecologicamente adequada, enaltecendo a presença de áreas verdes enquanto condicionante para a qualidade de vida e composição de paisagem agradável e amena. Até mesmo porque a escassez de áreas verdes na cidade tende a subordinar as áreas remanescentes a dinâmica do mercado imobiliário (ver foto 9 e 10, páginas 101 e 102, respectivamente). Assim, o alto custo deste padrão de moradia relaciona-se a melhoria da qualidade de vida, onde a "venda do verde" adquire papel fundamental.

Contraditoriamente a instalação destes empreendimentos pode gerar impactos ambientais danosos, sendo freqüentemente situados em topos de morros divisores de águas. A maioria dos loteamentos/condomínios na Cidade Alta encontra-se em terrenos de maior altitude e declividade, o que segundo corretores imobiliários não representou empecilho à venda, pelo contrário, em muitos casos os terrenos em áreas de maiores declividade tinham maiores valores devido à "vista privilegiada".

Um exemplo da relação dual com o meio ambiente é o Residencial São Lucas. A incorporadora vendeu a questão ambiental como um dos maiores benefícios do empreendimento conforme mostra o folder de lançamento (foto 10), porém localizado em um topo de morro alterou o padrão de escoamento superficial das águas de pluviais, direcionando o fluxo das águas do córrego Borboleta para o córrego São Pedro, agravamento as enchentes em seu curso no período de cheias.

**Foto 9: Folder de lançamento do Residencial São Lucas**




Fonte: RODRIGUES, 2005.

**Foto 10: Morro do Imperador**

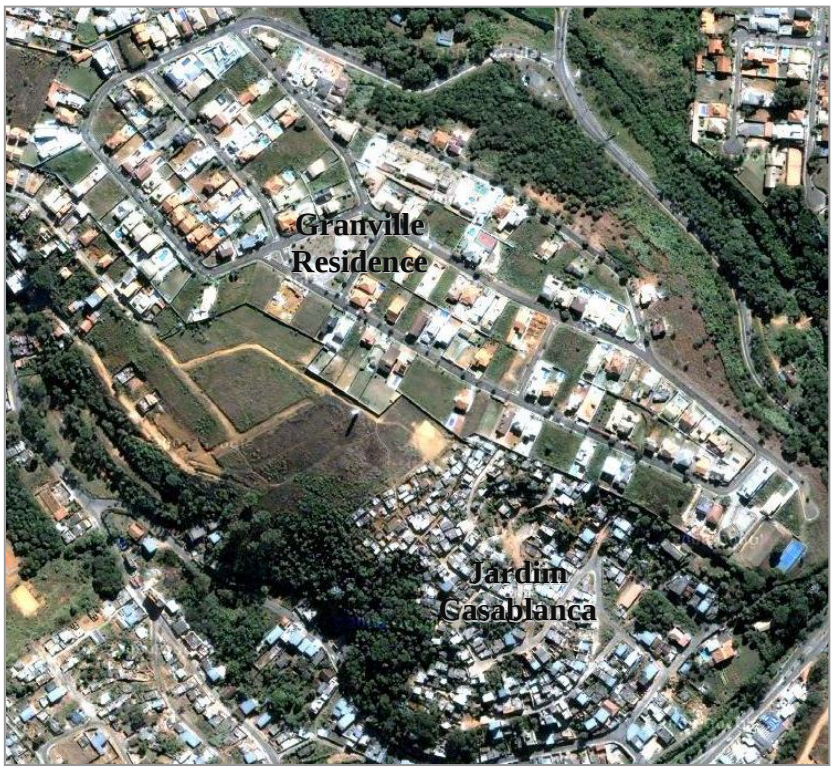
Fonte: http://maps.google.com.br/
Legenda: A região do Morro do Imperador apresenta o maior IAV em Juiz de Fora, a saber, com 1.109,2 m²/hab, muito superior ao índice mínimo de 15m²/hab estabelecido pela Sociedade Brasileira de Arborização Urbana (COSTA et al., 2011).

A ampliação do espaço urbano residencial do Setor Oeste não se destina ao segmento de alta renda. Verifica-se, também, o incremento de loteamentos populares financiados pelo poder público municipal através de parceria com outras esferas governamentais, bem como o aumento das áreas consideras de sub-moradia. Cria-se, portanto, paisagens formadas por grandes disparidades socioeconômicas e segregação socioespacial.

Estas disparidades no padrão de ocupação na Cidade Alta destacam-se nas regiões do Morro do Imperador, onde existe a concentração de loteamentos fechados (Bosque Imperial, Granville, Parque Imperial e Jardins Imperiais – ver tabela 1, página 69) e Martelos, onde há a concentração de sub-moradia (Jardim Casablanca, Jardim de Fátima e Adolfo Vireque – ver tabela 4, página 86). O caso mais notório é do Granville Residence, por ser o condomínio

mais antigo e estar localizado vizinho ao Jardim Casablanca, marcado por intensa precariedade de renda e nos padrões de ocupação (ver foto 11).

**Foto 11: Granville Residence e Jardim Casablanca**




Fonte: http://maps.google.com.br/

O Granville Residence apresenta terrenos de 560m², com casas unifamiliares de dois ou mais pavimentos com jardins na fachada, sendo este o padrão habitacional obrigatório estabelecido pelo regimento interno do condomínio anteriormente a construção das primeiras casas. Observa-se ainda na maioria das casas a presença de áreas de lazer com piscina, varanda e churrasqueira.

Lançado em 1992 com 258 lotes com valor de R$12.000,00 se consolidou como o primeiro e talvez o mais luxuoso condomínio na região, hoje existem poucos lotes vazios avaliados em R$100.000,00 todos concentrados na divisa com o Jardim Casablanca (ver foto 12).

**Foto 12: Muro Limítrofe entre Granville Residence e Jardim Casablanca**

Fonte: RODRIGUES, 2005.

O muro do loteamentos/condomínios fechados deixa de ser apenas uma barreira física que separa espaços diferentes, representando a barreira que segrega dois mundos distintos, embora próximos no que diz respeito à distância real, extremamente distantes no que diz respeito à renda familiar, forma de apreensão do espaço e ao acesso a bens e serviços. Assim o muro torna-se uma barreira física intransponível não pelas características físicas, mas devido ao seu significado simbólico.

A instalação do Granville, assim como de outros condomínios horizontais fechados na região alterou de forma significativa o acesso à infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos urbanos. Logo, as periferias onde historicamente o acesso à infra-estrutura urbana sempre ocorreu de forma precária em detrimento do centro transformam-se em foco prioritário de atendimento de carências e demandas:

> (...) no Bairro N. Sra. de Fátima, várias áreas subnormais, como no Jardim Casablanca, Jardim de Fátima e Adolfo Vireque, caracterizadas por ocupações que situam-se nas vizinhanças das áreas mais valorizadas, como as do Condomínio Jardins Imperiais, Parque Imperial e Granville. Há, contudo, investimentos públicos nessas áreas mais carentes, como a regularização fundiária, a extensão de redes de água e esgoto e o calçamento de vias.
>
> (JUIZ DE FORA, 2004)

De forma compensatória a população do Jardim Casablanca, maior área de sub-moradia da Cidade Alta, começa a ter acesso à infra-estrutura urbana e possibilidade de regularização fundiária, até mesmo como forma de regular tensões e impedir conflitos. A expansão dos serviços, equipamentos e infra-estrutura urbana no Casablanca constituem elementos decisivos no processo de segregação espacial, não apenas por amenizar as diferenças que são latentes, como também contribuem paulatinamente para a expulsão da população menos favorecida economicamente. Afinal, qualquer melhoria em uma área torna-a, imediatamente, foco de valorização e especulação imobiliária, conforme já foi abordado.

O acesso à infra-estrutura representa um benefício que as populações de ocupação mais antigas no entorno dos loteamentos/condomínios fechados adquirem com a redução da escala de segregação. Outro beneficio para os moradores do entorno que a Associação de Proprietários do Granville Residence dá ênfase é a criação de emprego na região, já que existe uma preferência por contratar moradores da região Oeste, embora o condomínio não empregue nenhum morador do Jardim Casablanca. Há ainda alguns projetos sociais que a associação desenvolve no Jardim Casablanca, tais como a criação de uma creche e doação de cestas básicas. Além disto, como já foi mencionada existe a idéia de fazer parte de um local que está em crescendo, valorizando.

A instalação de diversos loteamentos/condomínios fechados na área vem a facilitar também a instalação de comércio e serviços direcionados para os moradores destes condomínios, na medida em que os residentes mais antigos, por vezes, não têm possibilidade

de ter acesso. Observamos que a partir dos novos usos e ocupações acontecem novos fluxos de pessoas e mercadorias na região.

### 4.6 – Equipamentos Coletivos na Cidade Alta

Embora, existam na Cidade Alta grandes equipamentos públicos que já foram aqui citados, observa-se uma grande precariedade em relação a espaços públicos e equipamentos coletivos de cultura e lazer (ver croqui, página 113). Em toda a região existem poucas praças e espaços públicos. Nota-se a instalação de um campo de futebol próximo ao Estádio Municipal (bairro Aeroporto) como contrapartida do shopping pela retirada da Praça José Gattas Bara. Contudo, não se deve esquecer que os freqüentadores da praça eram do bairro Dom Bosco e que o campo é distante do bairro.

Entre os espaços públicos da região destaca-se o Morro do Imperador ou Morro do Cristo, o Mirante da BR-040 no Km 794 e o campus da UFJF. A exceção deste último o acesso aos demais tem que ser feito por veículo próprio ou táxi, além que não oferecerem equipamentos efetivamente utilizados pela população de menor poder aquisitivo. O parque da Lajinha, único parque municipal de Juiz de Fora está situado quase que em sua totalidade na região, porém a entrada do parque acontece no bairro Teixeiras, no setor Sul do município, não representando um espaço público utilizado pela população da Cidade Alta.

A região necessita de áreas de lazer públicas e a oferta de lotes e glebas desocupadas teoricamente contribui para a estruturação de equipamentos, o que na prática não ocorre.

Em contrapartida a precariedade de áreas públicas há a ampliação de espaços privados de lazer. A região possui diversas casas noturnas inclusive com a realização de shows ao vivo,

tais como Multiplace, Privilege, W100, casas de shows, salões de festas. Há na Avenida Costa e Silva (Bairro São Pedro) um grande número de bares/restaurantes e *lan houses*. O aeroclube de Juiz de Fora também está situado na região.

Toda a região conta apenas com duas creches gratuitas: a Creche Comunitária São Pedro e a Creche Municipal do Bairro Borboleta, sendo as demais creches pagas, dessa forma existe um número insuficiente e limitado de vagas.

A estrutura pública de saúde não atende de forma eficiente a população. Existem na região três unidades de atenção primária à saúde que se mostram insuficientes para suprir a demanda. São elas: UAPS Borboleta, UAPS Santos Dumont e UAPS São Pedro. O acesso a UAPS Borboleta é dificuldade para a maioria da população em função da desintegração do bairro. A mesma dificuldade de acesso é observada em relação à UAPS Santos Dumont, que está situa no topo de morro com acentuada declividade. Assim, a maioria da população desloca-se para a UAPS São Pedro, situada na Avenida Costa e Silva, uma das principais vias de deslocamento interno na região.

Foi inaugurada em 2010 uma Unidade de Pronto Atendimento, a UPA São Pedro, gerenciada pela UFJF. A unidade tem como foco o atendimento de urgências, diferentemente da UAPS que realiza tratamentos periódicos.

Uma unidade do Hospital Universitário, a saber, o CAS/UFJF foi instalado na região, onde são realizados consultas com especialista e exames de média e alta complexidade, não existindo internações. O hospital atende pacientes de toda a microrregião de Juiz de Fora, sendo necessário encaminhamento médico na UAPS. O tratamento odontológico na região é oferecido pela Faculdade de Odontologia/UFJF, que atende toda cidade e região.

Cita-se entre os equipamentos públicos na região o Posto Policial na Avenida Costa e Silva. Localizado junto à UAPS e à escola municipal Tancredo Neves é fruto do plano diretor da Cidade Alta, elaborado e implantado na gestão do prefeito Melo Reis.

## 4.7 – O Bairro São Pedro

As novas dinâmicas socioespaciais decorrentes da atuação do poder público e da iniciativa privada concentram atividades e equipamentos no bairro São Pedro, estruturando-o e equipando-o enquanto centralidade urbana.

O São Pedro constitui um grande polarizador da região, sendo a região urbana com maior população absoluta e uma das maiores densidades, juntamente com Martelos (ver tabela 1, página 69). Segundo Hotz (2004), apenas no bairro São Pedro residiam cerca de 8.000 habitantes, o que pode em parte ser explicado pelo intenso parcelamento do solo nas áreas de ocupação mais tradicionais e proximidade com o campus universitário.

A estrutura do transporte coletivo composto por linhas diametrais e radiais[14] contribuiu para a consolidação do bairro enquanto centralidade. Existe um total de 29 linhas que dão acesso e circulam na Cidade Alta, sendo que 14 passam pela Avenida Costa e Silva, e cinco pela Rua João Lourenço Kelmer situada no São Pedro/Martelos. Muitas dessas linhas de ônibus que passam pela Avenida Costa e Silva têm em seu itinerário as Avenidas Senhor dos Passos, Pedro Henrique Krambeck e a Rua José Lourenço Kelmer, todas no bairro São Pedro. O deslocamento interno na região é estruturado nas vias anteriormente citadas (ver mapa 3, página 112). Contudo, muitas destas ruas não têm alargamento condizente com a função e mediante ao adensamento populacional no futuro podem representar problemas para o deslocamento.

Em termos de investimentos privados observa-se intensa atividade comercial nos corredores centrais dos bairros Nossa Senhora de Fátima, Santos Dumont e na parte central do

[14] Linhas de ônibus diametrais e radiais passam obrigatoriamente pelo centro da cidade, as primeiras fazem o percurso bairro1-centro-bairro2, ligando assim dois bairros, as segundas fazem o percurso bairro-centro.

bairro Borboleta, sendo o maior dinamismo comercial observado no bairro São Pedro na Avenida Costa e Silva.

Há nesta avenida um rápido processo de diversificação e intensificação das atividades comerciais e serviços com a substituição das antigas moradias por comércio ou destinação de espaços em prédios, em função do aumento populacional e das novas formas de ocupação voltadas à população de classe média e alta.

O comércio é bastante heterogêneo englobando supermercados, açougues, lojas de materiais de construção, farmácias, padarias, postos de combustíveis, oficinas mecânicas, restaurantes, pizzarias, bares, *lan houses*, academias, entre outros. Apesar do crescimento comercial na região observa-se a carência em relação aos serviços bancários em decorrência da inexistência de agências bancarias.

**Foto 13: Avenida Presidente Costa e Silva**

Legenda: Observa-se no primeiro pavimento comércio e nos demais moradias

Por parte do poder público há a concentração dos poucos equipamentos coletivos no bairro: a UAPS São Pedro, UPA São Pedro e o Posto Policial. O Centro Regional Oeste também está instalado no bairro, permitindo a efetiva descentralização da execução das funções municipais. Estes equipamentos estão concentrados na Avenida Costa e Silva (ver croqui, página 113).

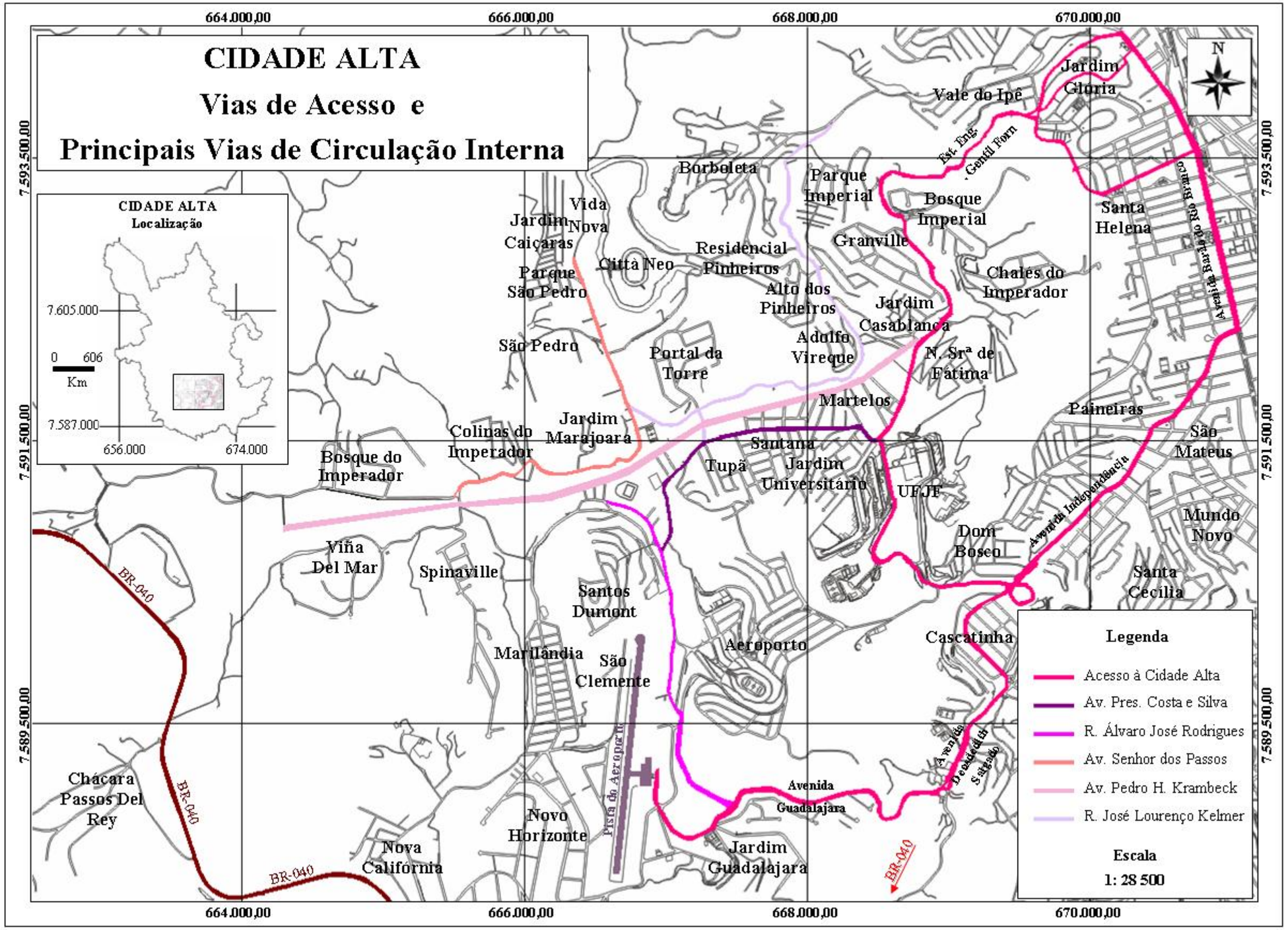
Observa-se ainda na avenida o inicio do processo de verticalização, com predomínio de prédios de 3 e 4 andares. Um exemplo do processo é o lançamento dos residenciais Green Park Life, em construção, e Alto Arpoador pela construtora Tenda S/A (construtora com sede em Belo Horizonte, estando presente em mais de 100 cidades de 11 estados) para a classe média alta. A localização deste último se deu sobre platô altamente arborizado que para sua construção foi completamente desmatado. Os empreendimentos contemplam apartamentos com 2 ou 4 dormitórios, cuja áreas variam de 50,7m² a 102,64m² e previsão para termino de obras é julho e dezembro de 2012, totalizando 440 unidades. A verticalização decorre da maior demanda imobiliária e da especulação, afinal constitui uma possibilidade de multiplicação do solo urbano, que não é apenas terra, mas também infra-estrutura urbana, acesso aos serviços públicos, equipamentos coletivos, ou seja, condições que não totalmente reproduzíveis, resultando na multiplicação dos lucros.

As atuais dinâmicas de investimentos públicos e privados, bem como a estruturação do transporte contribuem para estruturação do bairro enquanto nova centralidade urbana, assim, o bairro constitui um sub-centro regional.

**Foto 14: Avenida Presidente Costa e Silva**

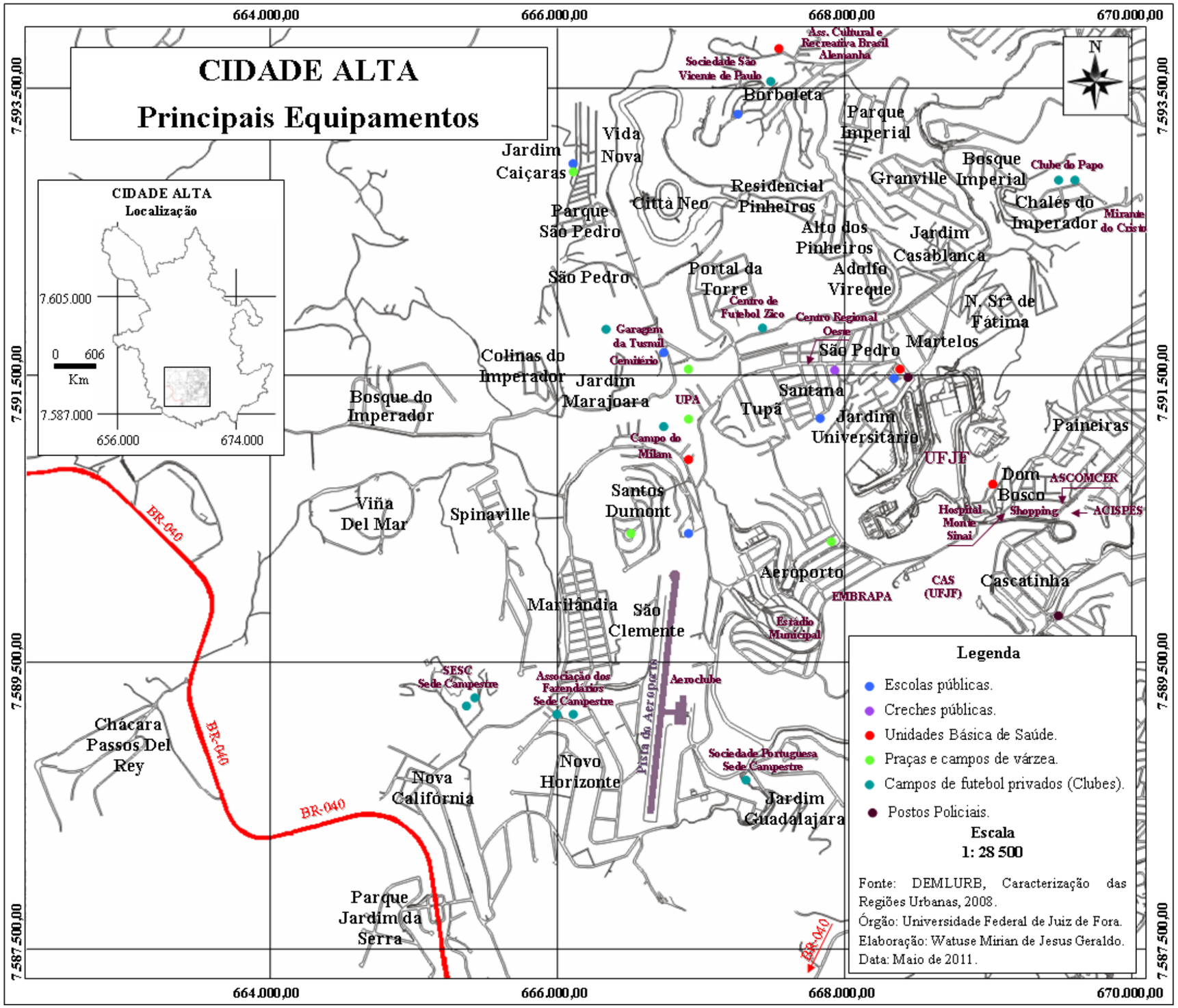
Legenda: Observa-se o aumento do número de prédios com até 4 pavimentos.

**Mapa 3: Cidade Alta – Vias de Acesso e Principais Vias de Circulação Interna**




Fonte: DEMLURB, Caracterização das Regiões Urbanas de Juiz de Fora: Oeste , 2008. Órgão: Universidade Federal de Juiz de Fora. Organização: Watuse Mirian de Jesus Geraldo. Data: Maio de 2011.

**Croqui: Cidade Alta – Principais Equipamentos**



# CONSIDERAÇÕES FINAIS

As transformações no espaço urbano de Juiz de Fora se relacionam a tentativa de retomada do crescimento econômica através da adoção do Plano Estratégico e, principalmente, do maior dinamismo do setor terciário: comércio, logística e prestação de serviços, visando consolidar a cidade enquanto ponto nodal na rede urbana nacional. Estas transformações relacionam-se, portanto, aos novos padrões de competitividade com imposição de novos usos e funções.

Cabe ao Estado neste contexto criar estratégias de expansão/revitalização urbana, valorizando determinadas áreas, no caso a Região Oeste. A valorização possibilita a especulação imobiliária, uma vez que os incorporadores aproveitam as transformações no solo urbano decorrentes da ação estatal, especialmente se existir a possibilidade de antecipar a aquisição de terrenos em áreas que no futuro serão beneficiadas.

As novas formas de ocupação na Cidade Alta caracterizam-se pela criação de espaços segregados marcados pela concentração de loteamentos/condomínios fechados, bem como a redução dos espaços públicos em prol de ampliação de espaços privados. Observamos assim, modificações nos padrões de ocupação das classes mais abastadas, que deixam o Centro e os demais bairros centrais em direção a periferia.

Tem-se o esvaziamento da região central, que entre 1996 e 2000 apresentou a menor taxa de crescimento entre todos os setores urbanos de Juiz de Fora, ocasionando a estagnação do mercado imobiliário de moradias no bairro Centro e a subutilização de sua infra-estrutura fora dos horários comerciais (noite e fins de semana). No Centro passa todas as linhas de

ônibus da cidade, sendo uma área bem servida de transporte público, facilitando o acesso, o que torna a região central "popular", com intenso fluxo de pessoas de forma oposta aos loteamentos/condomínios fechados que possuem pequeno fluxo de pessoas (apenas moradores ou pessoas autorizadas). Esta característica "popular" da área central é desprezada pela elite e pelo mercado imobiliário de moradia de alto padrão, que tende a buscar novas áreas. Este processo marca a transição do modelo de segregação centro-periferia em Juiz de Fora

A expansão residencial na Cidade Alta deve ser atribuída à dotação de infra-estrutura pelo poder público, especialmente infra-estrutura viária, com a construção da Avenida Independência e BR-040. Destaca-se a atuação de incorporadores/promotores imobiliários para conseguir maiores diferenciais de renda e atender as novas demandas das classes de maior poder aquisitivo. A renovação urbana possibilitou a alteração de *status* da região Oeste que passa a ser ocupada por grupos de renda superior aos moradores de áreas mais antigas, sendo a dinâmica habitacional orientada pela ação estatal, especulação imobiliária e interesses fundiários.

Segundo Villaça (apud Maricato, 2008) os investimentos públicos em expansão de infra-estrutura não ampliam as oportunidades de localização e o acesso à cidade, uma vez que as antigas áreas de ocupação da elite passam por um processo de deterioração e esvaziamento. Estes investimentos influenciam efetivamente na criação de novas áreas para o mercado imobiliário especulativo.

A disponibilidade de espaço possivelmente foi fator determinante para caracterizar a região como vetor de expansão urbana juntamente como a região norte, sendo o principal fator para a instalação dos primeiros equipamentos (UFJF e Aeroporto) na Cidade Alta. Nas demais regiões urbanas (nordeste, leste, centro, sudeste e sul) observam-se maiores densidades de ocupação e pouca disponibilidade de terrenos. Nos setores norte e oeste

observa-se ainda uma geomorfologia local mais favorável, isto é, com menores declividades quando comparado aos demais.

Contudo, acredita-se que a proximidade do centro quando comparada ao setor norte, facilitou o estabelecimento de usos mais rentáveis, já que na região norte são observados investimentos logísticos e industriais, e empreendimentos imobiliários públicos e privados voltados para classe média baixa e baixa. Enquanto na Cidade Alta observou-se a ampliação do mercado imobiliário voltado para classe média alta e alta, assim como o crescimento do comércio e da prestação de serviços que atendem a esta demanda. Embora, observa-se também na região o crescimento do mercado imobiliário voltados para outros segmentos.

Portanto, as novas dinâmicas socioeconômicas e espaciais remodelam formas e modificam funções na Cidade Alta, criando um processo de segregação social, marcado pela proximidade física entre ricos e pobres com rígida separação por muros e sistema eletrônico de segurança. A concentração de loteamentos/condomínios fechados facilita a instalação de atividades e serviços voltados aos novos moradores como já foi exposto, mas também traz benefícios ao poder público. Os loteamentos/condomínios fechados possuem segurança privada, diminuindo a necessidade de policiamento e segurança pública, aumentam a receita municipal devido ao alto valor do metro quadrado do solo, geram empregos para a mão-de-obra de baixa qualificação e diminuem gastos públicos referentes à dotação de equipamentos coletivos.

A implantação das novas formas de ocupação não implica na eliminação das antigas, sendo observadas nestas áreas alterações provavelmente decorrentes da maior demanda habitacional na região e valorização imobiliária. Estas alterações são urbanísticas e funcionais com a substituição de moradias por comércios ou destinação de espaços em prédios e casas para a instalação de serviços diversos destinados a públicos variados.

As formas de ocupação do solo (padrão habitacional, padrão de urbanização e acessibilidades) presentes na Cidade Alta tornam mais explícitas as diferenças sociais, materializam-se no espaço as contradições entre valor de uso e valor de troca.

Os muros que separam os bairros criam novas relações entre "vizinhos", inclusive a relação de assistencialismo, observada entre o Granville Residence e o Jardim Casablanca ou simplesmente aniquilam as relações entre moradores de grupos sociais distintos, uma vez que este processo extingue as áreas de convívio misto entre moradores (zonas de transição), bem como extingue os espaços públicos.

A apropriação e privação do solo urbano por um grupo têm como fator motivador o *status*, assim como a necessidade de se sentir exclusivo numa sociedade tão personalista quanto à brasileira. O loteamento/condomínio fechado seria uma cidadela de alguns[15] dentro da cidade de todos. O condomínio modifica a relação de seus moradores com o espaço público, transformando a relação entre indivíduo e espaço público na relação entre pessoa e espaço público.

Para a grande maioria, excluída do mercado imobiliário privado, resta a autoconstrução e para o Estado a construção de conjuntos habitacionais, no caso de Juiz de Fora a atuação estatal acontece via EMCASA S/A, como tentativa de minimizar o déficit habitacional e ordenamento territorial. Assim, a expansão do espaço urbano residencial na Cidade Alta acontece de forma fragmentada, desigual, seletiva e hierarquizada.

A dinâmica sócio-econômica e espacial observada em Juiz de Fora em decorrência da valorização do arco sul-oeste-norte (eixo da BR-040 e seus acessos) e a conseqüente incorporação de novas terras para mercado imobiliário não constitui um processo exclusivo de Juiz de Fora, sendo observado em outras cidades médias; onde dinâmicas socioeconômicas

[15] O condomínio representa a cidade de alguns, daqueles que podem por ela pagar e residir devido não apenas as condições financeiras como também a posição social, assim, o condomínio é um espaço dicotômico, representando o espaço público e comum de alguns, porém que surge do desprezo ao espaço público e ao apartamento.

refletem na valorização do solo urbano. E, a partir desta valorização desenvolvem-se uma série de dinâmicas com desdobramentos para a organização do espaço intra-urbano. No mercado imobiliário residencial observa-se a redistribuição e criação de usos, bem como a incorporação de novas áreas e até mesmo a revitalização de áreas de ocupação antigas. Efetivamente há a desterritorialização para as classes mais abastadas dos bairros centrais em direção as periferias preferencialmente ao longo de linhas arteriais de transporte. Consolidam-se novos usos e formas de ocupação com a instalação de loteamentos/condomínios fechados, observa-se ainda a substituição dos espaços públicos por espaços privados. Tais dinâmicas redundam na negação para a população de menor poder aquisitivo o acesso à própria cidade, portanto, restringem por vezes o acesso à cidade apenas àqueles que podem por ela pagar.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS


ABDALLA, Gustavo Francis; TOLEDO, José Augusto Ribeiro. **Política de Habitação com Regularização Fundiária – Um Estudo de Caso no Município de Juiz de Fora – MG.** Disponível em http://www.ibdu.org.br/imagens/POLITICADEHABITAcaOCOMREGULARIZAcaOFUNDIaRIA.pdf, acessado no dia 08/07/2010.

AGÊNCIA DE COOPERAÇÃO INTERMUNICIPAL EM SAÚDE PÉ DA SERRA – ACISPES. Disponível em http://www.acispes.org.br, acessado em 24/05/2011.

ALCANTARA, Leonardo Hallak; ZEILHOFER, Peter. **Aplicação de Técnicas de Geoprocessamento para Avaliação de Enchentes Urbanas: Estudo de Caso – Cáceres, MT.** In: Anais 1º Simpósio de Geotecnologias no Pantanal, Campo Grande, Brasil, 11-15 novembro 2006, pp.18-27.

AMBRÓZIO, Júlio César Gabrich. **O Presente e o Passado no Processo Urbano da Cidade de Petrópolis – Uma História Territorial.** Orientador: Profª Drª Odette Carvalho de Lima Seabra. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2008. Tese

ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DE MINAS GERAIS. **Municípios Mineiros – Juiz de Fora**. Disponível em http://www.almg.gov.br/index.asp?grupo=estado&diretorio=munmg&arquivo=municipios&municipio=36702, acessado em 08/07/2010.

BASTOS, Suzana Quinet de Andrade **Juiz de Fora: Análise do Desenvolvimento Industrial e dos Desafios Colocados pela Implantação da Mercedes-Benz.** In: X Seminário Sobre a Economia Mineira, 2002, Diamantina. Anais do Seminário Sobre a Economia Mineira. Belo Horizonte: CEDEPLAR (Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional de Minas Gerais), 2002.

BOTELHO, Adriano. **O Urbano em Fragmentos: A Produção do Espaço e da Moradia pelas Práticas do Setor Imobiliário.** São Paulo: Annablume; Fapesq, 2007.

BRASIL. Lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

_____. Lei Federal Nº 9.985 de 18 de julho de 2000.

_____. Constituição Federal da República Federativa do Brasil, 1988.

_____. Ministério de Minas e Energia. Departamento Nacional de Produção Mineral. **Projeto Radam.** Geomorfologia, Rio de Janeiro, vol. 1-34 . Levantamento de Recursos Naturais. Rio de Janeiro, 1983.

_____. Lei Federal Nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

_____. Decreto-Lei Nº 271 de 28 de fevereiro de 1967.

_____. Lei Federal Nº 4.471 de 15 de setembro de 1965.

_____. Lei Federal Nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

CAMPOS FILHO, Cândido Motta. **Cidades Brasileiras: seu Controle ou o Caos.** O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 2ªed. São Paulo: Studio Nobel, 1992.

CARVALHO, Ivana. **Bairro São Pedro Continua Esquecido no Tempo.** Tribuna de Minas. Juiz de Fora. 19 de dez. 1998. Cidade. p. 3.

CERDA, Jorge; CÁCERES, Gonzalo; SABATINI, Francisco. **Segregação Residencial nas Principais Cidades Chilenas: Tendências Chilenas: Tendências das Três Últimas Décadas e Possíveis Cursos de Ação.** Tradução: Patrícia de Sá Ramancini. In: Espaço & Debates, São Paulo, v. 24 nº 45, pp.60-74. jan/jul 2004.

CHAVES, Telma de Souza. OLIVEIRA, Nathan Belcavello. **Loteamentos Fechados como Formas Geográficas da Globalização – Aspectos Sócio-Ambientais e Legais em Juiz de Fora, Minas Gerais.** In: VI Encontro Brasileiros de Geográfos, Goiânia, Brasil, julho de 2004.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 3.ed. São Paulo: Ática, 1995.

_____. Processos Espaciais e a Cidade. In: _____. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

COSTA, Renata Geniany S et al.. **Atlas Ambiental da Cidade de Juiz de Fora: Uma Contribuição para Avaliação da Qualidade Ambiental.** Disponível em http://www.geo.ufv.br/simposio/simposio/trabalhos/trabalhos_completos/eixo8/054.pdf, acessado em 14/05/2011.

DELGADO, Paulo Roberto. **Processos de Inundação e Situação de Risco Ambiental**. In: Sanare (Resvista Técnica de Sanepar), v. 13, n.13, jan/jul 2000.

DEPARTAMENTO DE LIMPEZA PÚBLICA DE JUIZ DE FORA – DEMLURB. **Caracterização das Regiões Urbanas de Juiz de Fora: Oeste.** Juiz de Fora: DEMLURB, 2008.

DIAS, Wilde Arthur Cardoso. **Política Social e Questão Urbana Habitacional: Uma Avaliação da Política Habitacional em Juiz de Fora e a (des)Valorização do Interesse Público – O Caso do Bairro Ladeira**. Orientadora: Cristina Simões Bezerra. Juiz de Fora:

Universidade Federal de Juiz de Fora, 2006. Trabalho de Conclusão de Curso (Serviço Social).

EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE JUIZ DE FORA SOCIEDADE ANÔMIMA – EMCASA S/A. **Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários: Projeto de Trabalho técnico e social**. Juiz de Fora: PJF, 2007.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **A Cidade para Poucos: Breve História da Propriedade Urbana no Brasil.** In: Anais do Simpósio "Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização", UNESP Bauru e SESC Bauru, 21 a 26 de agosto de 2005.

GERALDO, Watuse Mirian de Jesus; TANAGINO, Karina Dias. Hidrografia. In: MACHADO, Pedro José de Oliveira (org.). **Diagnóstico Físico Ambiental da Bacia Hidrográfica do Córrego São Pedro.** Ubá: Geográfica, 2010.

GIROLETTI, Domingos. **Industrialização de Juiz de Fora** 1850/1930. Juiz de Fora: Universidade Federal de Juiz de Fora, 1988.

GOMES, Daniela; SANTIN, Janaína Rigo. **A Função Social da Propriedade Urbana e o Estatuto da Cidade.** História: Debates e Tendências – Passo Fundo, V. 6, Nº 1, p.177-192, 1º sem. 2006.

HOTZ, Vera. **Tradição e Modernidade Juntas.** Jornal Panorama. Juiz de Fora. 02 de ago. 2004. Comunidade. p. 8.

_____. **Cidade Alta Registra 'Boom' de Crescimento.** Jornal Panorama. Juiz de Fora. 01 de fev. 2005. Cidade. p. 7.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Juiz de Fora – MG. **Cidades @.** 2010. Disponível em http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1, acessado no dia 29/04/2011.

JUIZ DE FORA. **Plano Diretor da Cidade Alta.** Síntese. Juiz de Fora: Prefeitura Municipal, 1978a.

_____. **Plano Diretor da Cidade Alta.** Vol. 1. Juiz de Fora: Prefeitura Municipal, 1978b.

_____. Decreto Municipal Nº 2.733 de 05 de junho de 1982.

_____. Decreto Municipal Nº 2.904 de 03 de junho de 1983.

_____. Lei Municipal Nº 7.771 de 18 de julho de 1990.

_____. Lei Municipal Nº 8.717 de 04 de agosto de 1995.

_____. **Juiz de Fora Sempre. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.** Juiz de Fora: FUNALFA Edições, 2004.

_____. Agenda JF. **Unidades de Conservação.** disponível em http://www.pjf.mg.gov.br/agenda_jf/unidades_de_conservacao.php , acessado no dia 12/07/2010.

_____. **Mapas de JF – Região Oeste.** Disponível em http://www.pjf.mg.gov.br/cidade/mapas/mapa_oeste.php, acessado no dia 14/05/2011.

LABORATÓRIO DE TERRITORIALIDADES URBANO-REGIONAIS – LATUR/UFJF. **Pesquisa de Campo.** Juiz de Fora: 2009/2010.

_____. **Acervo Fotográfico.** Juiz de Fora: Agosto de 2010.

LEFEBVRE, Henri. **A Cidade do Capital.** Rio de Janeiro: DP&A, 1999. 180p.

LESSA, Jair. **Juiz de Fora e Seus Pioneiros**. Do caminho Novo a Proclamação. Juiz de Fora, Universidade Federal de Juiz de Fora, 1985.

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. 2.ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MACHADO, P. J.O. **Recursos Hídricos: Uso e Planejamento**. In:Geosul, Florianópolis, v.16, n.31, p103-115, jan/jun2001.

MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e Ruas: Componentes para Análise da Produção dos Loteamentos Fechados. In: SOBARZO, Oscar; SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Cidades Médias – Produção do Espaço Urbano e Regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. pp. 155-174.

MARCUSE, Peter. **Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o estado**. Tradução: Mario M. Chaves Ferreira. In: Espaço & Debates, São Paulo, v. 24 nº 45, pp.24-33. jan/jul 2004.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades:** Alternativas para a crise urbana. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2008.

MENEZES, Maria Lucia Pires. **Aeroporto Regional e Business Park: Logística e Negócios na Geografia Urbano Regional de Juiz de Fora, Brasil**. In: VI Colóquio Internacional de Geocrítica: EL Impacto Social y Espacial de las Nuevas Tecnologías de la Información y la comunicación. Barcelona, 2004.

_____. **O Espaço Urbano de Juiz de Fora e a Dinâmica Regional Contemporânea**. Projeto: FAPEMIG, 2009.

OLIVEIRA, Mônica Ribeiro de. **Juiz de Fora**. Vivendo a História. Juiz de Fora: Núcleo de História Regional da UFJF/Editora da UFJF, 1994.

OLIVEIRA, Paulino de. **História de Juiz de Fora.** 2.ed. Juiz de Fora: Universidade Federal de Juiz de Fora, 1966.

PRÉTECEILLE, Edmond. **A Construção Social da Segregação Urbana: Convergência e Divergências**. Tradução: Daniel Julien Van Wilderode. In: Espaço & Debates, São Paulo, v. 24 nº 45, pp.11-23. jan/jul 2004.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados. As Formas de Produção da Moradia na Cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

RIBEIRO, Maria Angélica Mojaes. **Urbanização e Loteamentos Irregulares em Juiz de Fora.** Orientador: Prof. Dr. Evaldo Amaro Vieira. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC – SP, 1988. Dissertação.

RODRIGUES, Andréia de Souza Ribeiro. **Atuais Dinâmicas Socioespaciais: A Habitação em Juiz de Fora / MG.** Orientador: Profª Drª Júlia Adão Bernardes. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2005. Dissertação.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. Brasília: Editora Brasiliense, 1988.

SALZANI, Jean Roberto Kamil. **Evolução do Mercado Imobiliário da Cidade de Juiz de Fora nos Últimos Quinze Meses.** Orientador: Prof. Dr. Marcos Martins Borges. Juiz de Fora: Universidade Federal de Juiz de Fora, 2008. Trabalho de Conclusão de Curso – Especialização em gerencia de obras.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira.** 5.ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SILVA, Maria Ozanira da Silva. **Política Habitacional Brasileira: Verso e Reverso.** São Paulo: Cortez, 1989.

SOBARZO, Oscar. A Produção do Espaço Público em Loteamentos Fechados. In: _____; SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Cidades Médias – Produção do Espaço Urbano e Regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. pp. 199-214.

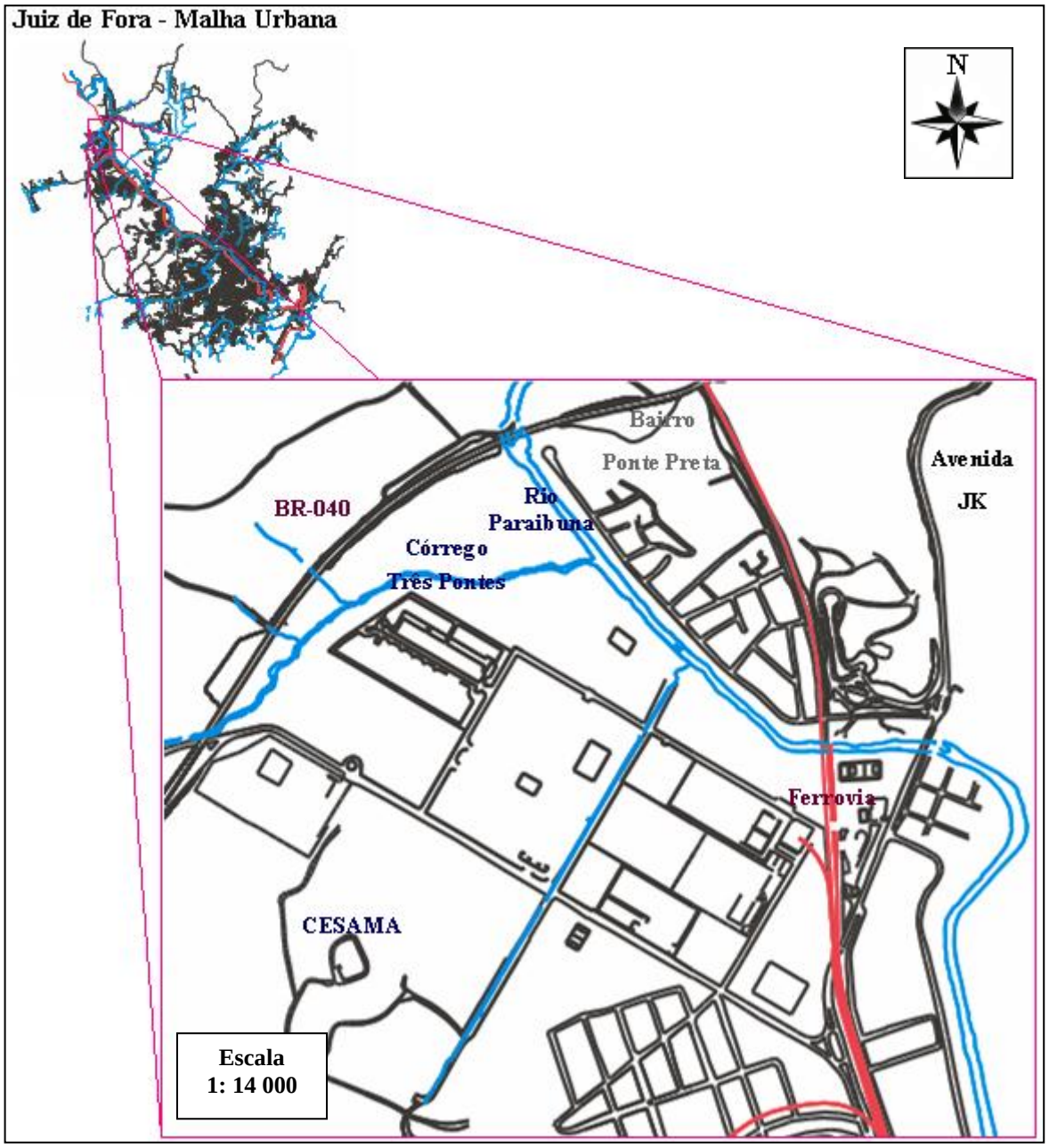
SPOSITO, Maira Encarnação Beltrão. Loteamentos Fechados em Cidades Médias Paulistas – Brasil. In: SOBARZO, Oscar; SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Cidades Médias – Produção do Espaço Urbano e Regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. pp. 175-197.

STHELING, Luiz José. **Juiz de Fora. A Companhia União e Indústria e os Alemães.** Juiz de Foras: Instituto Histórico Geográfico de Juiz de Fora - IHGJF, 1979.

UEDA, Vanda. Loteamentos Fechados e a Produção do Espaço Urbano: Algumas Reflexões para o Debate. In: SOBARZO, Oscar; SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Cidades Médias – Produção do Espaço Urbano e Regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. pp. 235-241.

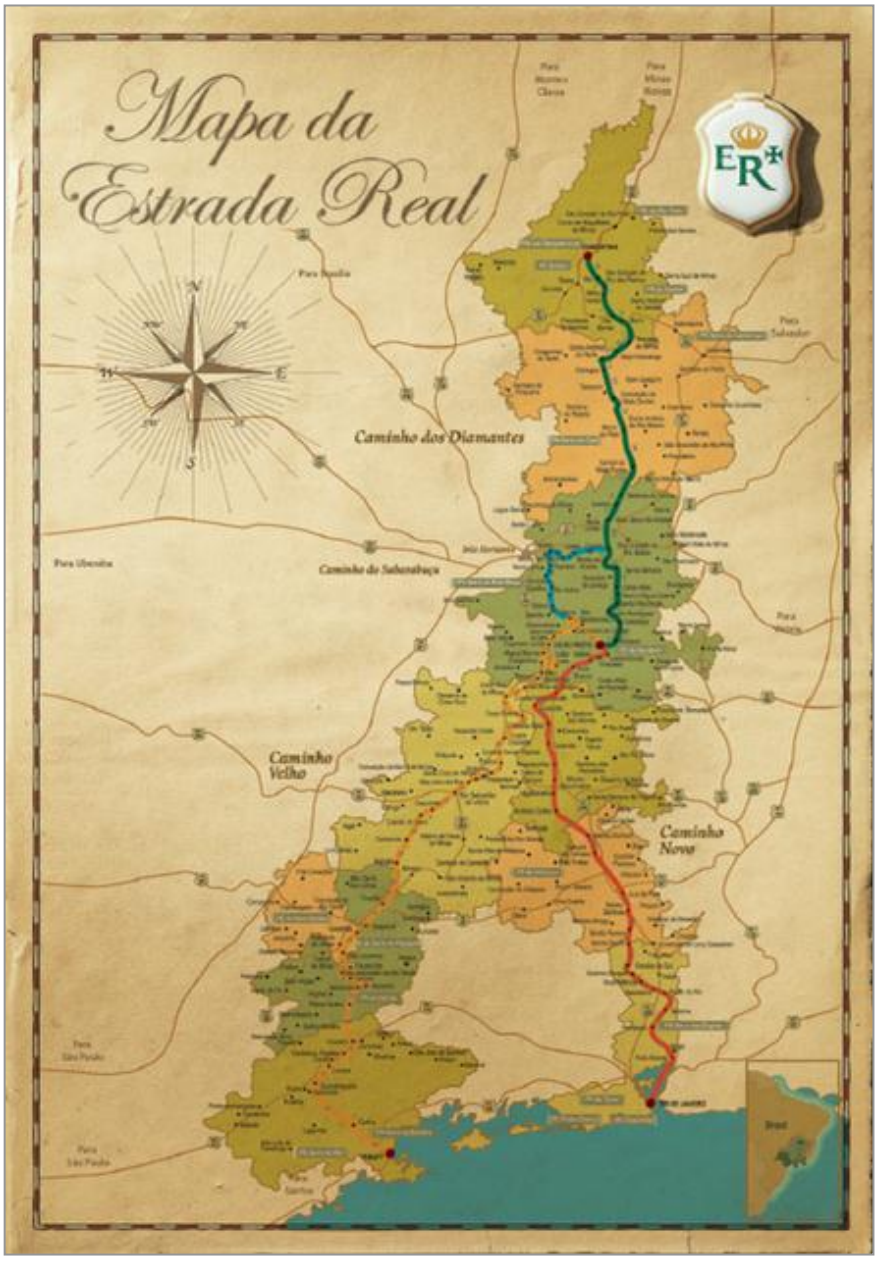
# ANEXOS

## Anexo A – Croqui: Distrito Industrial de Juiz de Fora




Fonte: DEMLURB, 2008. Órgão: UFJF. Organização: Watuse Mirian de Jesus Geraldo. Data: 01/06/2011

**Anexo B – Mapa da Estrada Real (Caminho Velho e Caminho Novo)**




Fonte: http://www.shirleydovale.blogsplot.com/2011/03/paraty/rj.html