

# **ESPAÇO URBANO: EXCLUSÃO, SEGREGAÇÃO E OS VÁRIOS NÍVEIS DE HABITAÇÃO EM JUIZ DE FORA**

Estágio da pesquisa: Estudo experimental inicial e bibliográfico

Rafael Santos Silva

Universidade Federal de Juiz de Fora – rafasantsilv@yahoo.com.br

Daniel Cesário Baesso

Universidade Federal de Juiz de Fora – dacesario@hotmail.com

Sandro Teófilo

Universidade Federal de Juiz de Fora – sandrovieira895@gmail.com

## **1. INTRODUÇÃO**

Hoje, nas cidades temos várias relações perversas entre propriedade do solo, capital imobiliário e especulação financeira, de um lado; e de outro as conseqüências de políticas traduzidas em mais concentração de propriedade e renda, e em cidades cada vez mais segregadas. Os agentes imobiliários – que tem como o Estado um grande aliado para contribuir em suas atividades – fazem existir um paralelo entre a dinâmica imobiliária, o aumento de áreas de habitação popular ou de ocupação e a relação de segregação socioespacial, através dos processos de valorização imobiliária, de fragmentação, homogeneização e hierarquização.

A situação especulativa da cidade de Juiz de Fora – MG, está chegando a proporções muito elevadas. Este não é um problema único da cidade sendo que várias outras também apresentam o mesmo problema de especulação imobiliária que provoca conseqüências para a classe mais baixa da sociedade urbana. A cidade vem sofrendo um rápido e violento processo de valorização e reformulações de certas áreas urbanas. Grande parte das pressões envolvida nesse processo é provida pelo que CORRÊA (2000) denominou de promotores imobiliários. As ações desses são legitimadas e apoiadas pelas políticas públicas, principalmente, nesse caso, a prefeitura.

A cidade de Juiz de Fora - MG tem em sua configuração atual, várias ilhas de moradia, e ao modo que a população se distancia do centro as áreas ficam mais distintas. Em certos locais da cidade, ela apresenta um local com uma área com muitos condomínios fechados de alto luxo e em outras áreas com resquícios mínimos de infra-estrutura para uma família morar. Para HARVEY (2009) as cidades têm cada vez mais se tornando cidades “de fragmentos fortificados”. A cidade de Juiz de Fora está se tornando dividida e separada com a presença de bairros ricos com todos os tipos de serviços e totalmente fechada e vigiada como se fosse uma prisão e também com a presença de ocupações ilegais com a presença de poucos serviços básicos ou às vezes até nenhum serviço básico (HARVEY, 2009).

A questão principal do trabalho é de analisar como a especulação imobiliária produz uma segregação dentro das áreas urbanas e como as populações que não tem condições de manter-se nas áreas com maior infra-estrutura necessitam se deslocar para as áreas desvalorizadas da cidade com ausência de equipamentos urbanos.

A justificativa da escolha de realizar este trabalho é porque moramos em Juiz de Fora e vemos com muita frequência o aumento de condomínios e áreas de ocupações irregulares, maior o número de construções de apartamentos e os valores de aluguéis, o privado tomando conta do público, famílias se distanciando do centro devido ao custo de vida e a prefeitura não tomando providências de manter o mercado imobiliário equilibrado.

## **2. OBJETIVOS**

O objetivo geral do trabalho é analisar como há vários investimentos em geral por parte de empresas imobiliárias em apenas partes da cidade e como as políticas públicas estão voltadas para servir-las. Além de analisar onde e como há investimentos, procuramos examinar as mudanças que ocorreram no espaço urbano e as políticas de favor e de clientelismo que acabou sendo um ótimo contribuinte para o crescimento de várias empresas de condomínios, prédios comerciais e residenciais. Outro fator a ser criticado é o aumento da exclusão social no espaço urbano de Juiz de Fora. Por último será analisado as ações dos agentes modificadores do espaço que influenciam, modificam, controlam, planejam e gerenciam certas áreas como definiu CORRÊA (2000). Todas essas questões

necessitam de uma análise para que fique claro como é a atuação dos agentes na dinâmica imobiliária juizforana. O trabalho também busca obter uma contribuição a futuras pesquisas no âmbito de estudos de espaços urbanos, segregação social e planejamento da cidade.

### **3. METODOLOGIA**

Os instrumentos utilizados para esse trabalho é a observação do espaço utilizado pelas empresas da forma que o poder público toma suas posições em relação à instalação destas, e estudo de referências bibliográficas.

Com relação à observação, pretendemos analisar e descrever os pontos de maior concentração de capital onde as empresas imobiliárias investiram e concentraram na cidade. Também foi observado o comportamento das políticas municipais com relação a divergências apresentadas para as empresas e as ocupações irregulares. As observações que foram feitas, iniciaram quando houve um estudo dentro do âmbito universitário que analisou os impactos que acarretariam na instalação do maior shopping da cidade na área. Neste local da cidade, devido à instalação do shopping houve uma concentração e chegada de várias empresas imobiliárias próximo a ele. As observações se ampliaram para outros vetores de crescimento da cidade - como as regiões norte, nordeste e oeste - devido o tratamento divergente dado pela prefeitura.

Para estudos como esse as revisões de livros, artigos, teses, monografias, etc. se fazem necessárias para serem feitas comparações e colocar as teorias na prática e para obter maior embasamento teórico-metodológico para o desenvolvimento do trabalho.

### **4. DESENVOLVIMENTO**

O espaço, ao longo da história, passou a fazer parte do processo produtivo, transformando em mercadoria. LEFEBVRE *apud* BOTELHO (2007) chama atenção que o limite para absorção de capital encontrado no mercado imobiliário não se encontra em outros setores da economia. . O capitalismo, então, passa a ter uma crescente dependência pela produção e consumo do espaço, como ilustra LEFEBVRE *apud* BOTELHO (2007:21):

(...) o capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. E isso à escala mundial. (...) A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia; ela visa a uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão.

Há mais de 40 anos, desde a consolidação e expansão da moderna construção habitacional, o déficit habitacional ainda continua notável (RIBEIRO, 1996). Como afirma BOTELHO, "ao mesmo tempo em que a distância em quilômetros entre os ricos e pobres diminui, a distância socioeconômica aumenta". É fato de que o capital produz suas próprias regras para a reestruturação do espaço e, assim, a burguesia, enquanto classe dominante segrega e modela o seu espaço. Como BOTELHO (2007) afirma:

Esse processo triádico de fragmentação, homogeneização e hierarquização do espaço apontaria para o surgimento da não-cidade (ou anticidade, segundo LEFEBVRE, 1991; 1999), na medida em que intensificaria a segregação socioespacial no urbano, criando obstáculo para o encontro e a reunião de pessoas, objetos de consumo coletivo, idéias, etc. Ou seja: na medida em que o valor de uso subordina-se ao valor de troca, e a mercadoria generaliza-se no urbano, a cidade e a realidade urbana tendem a ser destruídas (LEFEBVRE 1991: 6), pois a cidade não é vivida em sua totalidade, e sim fragmentariamente, e através de crescentes constrangimentos aos seus habitantes.

Podemos colocar que existem dois processos de fragmentação do espaço que é duplamente acobertado pelo Estado. A primeira questão é quanto à fragmentação é, pelos motivos mais visíveis, a infra-estrutura. Para todo empreendimento, o Estado valoriza a área ampliando investimentos para sua implantação, as "positividades do urbano" (LEFEBVRE *apud* BOTELHO, 2007).

A segunda questão é que para a população, sem condições de acesso a essas "positividades", não se presenciam políticas que facilitem as acessibilidades. Não existe nenhum programa nacional, efetivo, de redistribuição de renda de forma que torne

economicamente acessíveis essas "positividades" a uma parcela da população. Nem programas habitacionais, como o recente programa do Governo Lula "*Minha Casa, Minha Vida*" não vem com muitas perspectivas para mudar esse quadro. LOBATO (2000) afirma que:

"Na sociedade capitalista não há interesse das diferentes frações do capital envolvidas na produção de imóveis em produzir habitações populares. Isto se deve, basicamente, aos baixos níveis dos salários das camadas populares, face ao custo da habitação produzida capitalisticamente (...)"

A paisagem urbana ao mesmo tempo em que é homogênea se torna diferenciada quando se amplia a escala para a relação centro-periferia. Na cidade de Juiz de Fora – MG, no centro e em algumas áreas de interesse imobiliários - zona sul e oeste - nota-se a intensidade do investimento do capital-financeiro, com a construção dos incontáveis números de prédios e condomínios em processo de venda. Ao visitar áreas mais afastadas - zona norte e nordeste, prioritariamente - conseguimos encontrar também as inúmeras áreas de ocupações.

A mudança na paisagem da cidade, a especulação imobiliária, e a segregação é uma aliança do público-privado. Segundo HARVEY (2005) "o novo empreendedorismo urbano se apóia na parceria público-privada, enfocando o investimento e o desenvolvimento econômico, por meio da construção especulativa do lugar em vez da melhoria das condições num território específico [...]".

Na cidade de Juiz de Fora com esse elo do público-privado se tem maiores investimentos em certas áreas do que em outras. Os projetos instalados na cidade conseguem garantir um foco da atenção pública e política devido aos altos investimentos que irão proporcionar deixando de lado os problemas mais amplos, que talvez afetem a região (HARVEY 2005).

Os empreendimentos anunciados pelas empresas ligadas a imóveis com várias propagandas, promovem o bem estar dentro da área dos condomínios que às vezes nem na cidade possui. HARVEY (2005) coloca que:

"Esses investimentos enfocam, cada vez mais, a qualidade de vida. A valorização de regiões urbanas degradadas, a inovação cultural e a melhoria física do ambiente urbano (incluindo a mudança para estilos pós-modernistas de arquitetura e design urbano), atrações para consumo (estádios esportivos, centros de convenção, shopping centers, marinas, praças de alimentação exóticas) e entretenimento (a organização de espetáculos urbanos em base temporária ou permanente) se tornaram facetas proeminentes das estratégias para regeneração urbana".

Com o aumento dos valores dos imóveis e, devido a todos os “investimentos” que as empresas têm em suas despesas e assim passam o valor final para o consumidor e devido às especulações, acabam concretizando uma ida da população de baixa renda para áreas de baixo valor da terra ou para áreas de ocupações irregulares.

A cidade de Juiz de Fora que, segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (2004), apresenta 87 áreas de submoradias com cerca de 30 mil habitantes e 8 mil moradias. Vale ressaltar que são os últimos dados oficiais mas que já existem pesquisas em andamento com levantamento dessas submoradias e que apontam para um aumento significativo desses dados.

As regiões com maior concentração dessas submoradias estão nas regiões Norte e Nordeste. Elas apresentam falta de infra-estrutura básica, seus moradores tem acesso de forma precária à serviço de transporte, saúde e educação. Possuem também baixa remuneração e muitas vezes inseridos no mercado informal.

Esses grupos que estão condicionados à lógica de interesses do Estado e de outros agentes proprietários modificadores do espaço urbano, em determinado momento também se inserem como agentes modeladores do espaço, como afirma CORRÊA (2000):

"É na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agente modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos independentemente e a despeito de outros agentes. A produção desse espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência. Resistência e sobrevivência às adversidades impostas aos grupos sociais recém-expulsos do campo ou proveniente de áreas urbanas submetidas às operações de renovação, que lutam pelo direito à cidade."

Os bairros criados devido à ocupações são muito irregulares. Sem infra-estrutura e sem apoio da prefeitura para levar até as áreas de ocupações ou habitações populares as infra-estruturas básicas, estas populações ficam a margem das “positividades” da cidade. O poder público se abstém de manter a regulação imobiliária e de implementar programas urbanos e habitacionais que sigam critérios sociais e não apenas de mercado. Existe o planejamento na cidade de Juiz de Fora, só falta a aplicação destas. Segundo FIX (2008):

“não vemos nos partidos políticos programas de reforma urbana, no sentido de democratização do direito à cidade – e à cidadania e também não há nos partidos políticos programas de reforma urbana, no sentido de democratização do direito à cidade – e à cidadania”.

Dessa forma, a cidade de Juiz de Fora apresenta o resultado das conseqüências que as especulações e a falta de investimento por parte do governo.

## **5. RESULTADOS PRELIMINARES**

Juiz de fora atualmente apresenta um boom imobiliário e ela nos mostra várias regiões que apresentam um alto índice de construções de apartamentos em geral. As perguntas que ficam são: *quando que serão utilizados os instrumentos de pesquisa e de planejamento urbano em prol da cidade como um todo? Quando colocaremos limites para intervir na mudança da paisagem física e social da cidade contra a direção do desenvolvimento capitalista, ao modo que não haja segregação?*

Uma importante questão que deve ser levantada é de como a pobreza e a discriminação será abolida sendo uma das questões mais perturbadoras que inquietam a sociedade moderna dentro e fora da cidade (HARVEY apud HEGEL, 2005).

Apesar de destacarmos alguns dos sintomas vividos na cidade de Juiz de Fora é necessário, no entanto, se aprofundar no debate, e reconhecer os atores e suas estratégias, a fim de compreender a dinâmica. Por isso esse artigo busca contribuir para que seja pesquisado e discutido sobre a segregação e fragmentação do espaço urbano.

## **6. REFERÊNCIAS**

BAUMAN, Z. **Tempos Líquidos**. RJ: Jorge Zahar, 2007

BOTELHO, A. **O Urbano em Fragmentos: A Produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; Fapespe, 2007.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: ed. Ática, 2000

CORRÊA, R. L. **Trajetórias Geográficas**. RJ: Bertrand Brasil, 1997

HARVEY, D. **A Liberdade da Cidade**. São Paulo: Espaço e Tempo. Nº 26, pp. 09 – 17. GEOUSP 2009. Disponível em: <<<<<http://www.geografia.fflch.usp.br/publicacoes/geousp/Geousp26/09-18-HARVEY,David.pdf>>>>>

HARVEY, D. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo, Editora Annablume, 2005.

JÚNIOR, N. S. **O Direito à Cidade como paradigma da governança urbana democrática**. Instituto Pólis, 2005. Disponível em: [http://www.polis.org.br/artigo\\_interno.asp?codigo=28](http://www.polis.org.br/artigo_interno.asp?codigo=28)

LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**; tradução de Sérgio Martins. - Belo Horizonte: ed. UFMG, 1999

LEFEBVRE, H. **O Direito a Cidade**. São Paulo: Cetauro, 2008.

MARICATO, E. **Especulação da terra inviabiliza moradia popular**. Casa Amarela. São Paulo: 2010

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE JUIZ DE FORA. Prefeitura Municipal de Juiz de Fora. Juiz de Fora: FUNALFA Edições, 2004.

RIBEIRO, L. C. de Q.; AZEVEDO, Sérgio. **A Crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996.



SANTOS, M. **A natureza do espaço – técnica e tempo, razão e emoção.** São Paulo: Hucitec, 1997

SOUZA, M. L. de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.