

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS
BACHARELADO INTERDISCIPLINAR EM CIÊNCIAS HUMANAS

Luan Viana Damazio

A RENDA DA TERRA E OS VAZIOS URBANOS NO CENTRO JUIZ-FORANO

Artigo apresentado ao Bacharelado Interdisciplinar em Ciências Humanas, da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel (Trabalho de Conclusão de Curso). Orientador: Prof. Dr. Júlio César Gabrich Ambrozio.

Juiz de Fora
2017

DECLARAÇÃO DE AUTORIA PRÓPRIA E AUTORIZAÇÃO DE PUBLICAÇÃO

Eu, LUAN VIANA DAMAZIO, acadêmico do Curso de Graduação Bacharelado Interdisciplinar em Ciências Humanas, da Universidade Federal de Juiz de Fora, regularmente matriculado sob o número 201573009A, declaro que sou autor do Trabalho de Conclusão de Curso intitulado A RENDA DA TERRA E OS VAZIOS URBANOS NO CENTRO JUIZ-FORANO, desenvolvido durante o período de 01 de Agosto de 2017 a 28 de Novembro de 2017 sob a orientação de Prof. Dr. Júlio César Gabrich Ambrozio, ora entregue à UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA (UFJF) como requisito parcial a obtenção do grau de Bacharel, e que o mesmo foi por mim elaborado e integralmente redigido, não tendo sido copiado ou extraído, seja parcial ou integralmente, de forma ilícita de nenhuma fonte além daquelas públicas consultadas e corretamente referenciadas ao longo do trabalho ou daquelas cujos dados resultaram de investigações empíricas por mim realizadas para fins de produção deste trabalho.

Assim, firmo a presente declaração, demonstrando minha plena consciência dos seus efeitos civis, penais e administrativos, e assumindo total responsabilidade caso se configure o crime de plágio ou violação aos direitos autorais.

Desta forma, na qualidade de titular dos direitos de autor, autorizo a Universidade Federal de Juiz de Fora a publicar, durante tempo indeterminado, o texto integral da obra acima citada, para fins de leitura, impressão e/ou download, a título de divulgação do curso de Bacharelado Interdisciplinar em Ciências Humanas e ou da produção científica brasileira, a partir desta data.

Por ser verdade, firmo a presente.

Juiz de Fora, ____ de _____ de _____.

Luan Viana Damazio

Para meu eterno amigo e camarada Nicholas Domingues

A RENDA DA TERRA E OS VAZIOS URBANOS NO CENTRO JUIZ-FORANO

Luan Viana Damazio¹

RESUMO

O trabalho pretende compreender a lógica que engendra a formação do vazio urbano nas cidades capitalistas, bem como a disputa de classes em seu interior, tendo como exemplo a cidade de Juiz de Fora e seu núcleo urbano. Iniciando com a compreensão da renda da terra e sua importância nesse processo, através de uma pesquisa empírica levantou-se a quantidade de vazios urbanos/terrenos vazios em área delimitada no centro de Juiz de Fora. Trata-se de compreender que aquilo que o senso comum designa por terreno vazio, na verdade são áreas que resultam de interesses fundiários cuja compreensão é feita através do conceito de vazio urbano.

PALAVRAS-CHAVE: Renda da terra. Vazio urbano. Juiz de Fora. Estacionamento.

1. INTRODUÇÃO

Concentração. Acumulação. Aglomeração. Essas três palavras poderiam ser usadas para caracterizar as cidades modernas, fruto do advento capitalista. Mas ao quê especificamente elas estariam se referindo? Às coisas mais diversas. Trabalhadores, capital, prédios, serviços, carros, comércio, indústrias, uma coleção de mercadorias, diria Marx. Até mesmo o vazio deve ser citado. Aqui não se trata do vazio chamado “existencial”, o vazio que nos interessa nesse trabalho é o vazio dos imóveis, terrenos, casas e prédios. O vazio urbano.

Esse vazio não é gerado pela falta de prédios, casas e terrenos em relação à quantidade de pessoas em busca daqueles, pelo contrário. Também não seria verdade dizer que falem interesses – os mais diversos – em ocupar esses vazios. A recente ocupação do MTST em São Bernardo do Campo (SP), num terreno de 60mil metros quadrados, abandonado há 30 anos, demonstra nitidamente isso. Todos querem seu lugar ao sol nos centros urbanos. O trabalhador se morasse no centro, chegaria mais rápido ao trabalho, estaria próximo aos mais diversos serviços, economizaria em passagem e tempo. O comerciante sonha com uma loja nos pontos mais centrais, pessoas e mais pessoas passando e vendo sua vitrine. As construtoras logo construiriam um prédio de n andares e anunciaria: *Realize seu sonho de morar no centro*. Exemplos não faltam.

Algumas perguntas logo se tornam óbvias, portanto. Se as cidades modernas são sinônimas de concentração, como pode haver espaço para o vazio? E se há tantos grupos interessados em ocupar esses espaços, por que eles permanecem desocupados? Essas são algumas perguntas norteadoras do trabalho que se segue. Pela limitação deste, o artigo foca especificamente no caso dos terrenos vazios, analisando uma área do centro juiz-forano, levantando, a partir daí, algumas hipóteses.

2. RENDA DA TERRA

O debate e os estudos sobre a terra não são recentes, economistas clássicos como Adam Smith, David Ricardo e Karl Marx gastaram tinta e papel tratando do assunto. Mesmo que eles estivessem preocupados com a questão agrária, suas contribuições, principalmente do último, nos são úteis para entender o problema do solo urbano e é com o comunista alemão que ficaremos ao longo do trabalho.

Para os nossos fins se faz necessário a conceituação, dentro dos debates sobre o solo, da renda da terra, que basicamente pode ser definida como o preço cobrado ao capital para a apropriação da terra. Sendo fruto da distribuição da mais-valia social. A renda da terra pode existir tanto se o capitalista se confunde com o dono da terra que explora, nesse caso a renda se confundiria com parte da mais-valia, quanto sendo a terra arrendada pelo capitalista, aqui a renda seria paga ao proprietário daquela. Além disso, para Marx existem três formas de renda dentro do modo de produção capitalista: monopolista, absoluta e diferencial. Trataremos um pouco sobre elas focando na questão urbana.

¹ Graduando em Ciências Humanas pela Universidade Federal de Juiz de Fora – UFJF. E-mail: luanchess@gmail.com. Artigo apresentado ao Bacharelado Interdisciplinar em Ciências Humanas como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel. Orientador: Prof. Dr. Júlio César Gabrich Ambrozio.

Sendo a terra um bem não reproduzível e indispensável para reprodução humana, fica fácil sugerir que ela é muito cobiçada e disputada, além do mais, pensando em termos de competitividade e propriedade privada, características do capitalismo, não podem dois concorrentes, ou mais, deterem o mesmo pedaço de terra, isto, na verdade, descaracterizaria a própria propriedade privada (alienável). Justamente por isso, há uma enorme disputa para a apropriação de uma porção de terra, e não só isso, uma terra que seja bem localizada e fértil (no caso agrário). Essa competição, por vezes, levará a situações de monopólio, onde proprietários de terra poderão retirar renda monopolista por disporem de um pedaço de terra de qualidade ímpar, cobiçada por muitos, propriedade de poucos, no caso, um só. Esta é só uma forma de manifestação da renda monopolista. Nos casos de “mercados fechados” ela também se faz valer: *shoppings centers*, aeroportos, condomínios, são alguns exemplos. Ou ainda, quando a renda monopolista combina-se com a renda diferencial, algo que veremos mais a frente ao tratarmos especificamente do caso juiz-forano.

Para o caso da renda absoluta, Singer sintetiza:

“Como todo espaço urbano é propriedade privada (com as exceções cabíveis), mesmo a pior localização [...] tem que ser comprada ou alugada. O seu aluguel constitui a renda absoluta, sendo sua altura determinada, em última análise, pela margem existente entre o preço de mercado dos produtos da empresa que utiliza esta localização e seu preço de produção.” (1978, p. 25)

Por último veremos a renda diferencial que, para Marx, pode ser dividida em duas formas. A primeira, renda diferencial I, está ligada a fertilidade da terra, quando se aplicam a mesma quantidade de trabalho e capital sobre terras de porções iguais e se obtém resultados diferentes. Já a renda diferencial II está relacionada com a capacidade do capital em mobilizar os avanços científicos e tecnológicos sobre o campo. Num primeiro momento pode-se deduzir que a primeira forma advenha de uma “dádiva” da natureza, no entanto o próprio desenvolvimento histórico (do conhecimento) modifica a fertilidade da terra, esta, mesmo quando “virgem”, é histórica. Vale ressaltar também que diferente da indústria, onde o valor de uma mercadoria é determinado pelo tempo médio de trabalho socialmente necessário para produzi-la, no caso agrário é regulada pela pior terra, não pelo tempo médio. Isto

“deve-se ao fato da terra ser escassa e ao ser ocupada por alguns proprietários capitalistas provoca o monopólio da terra, impedindo outros capitalistas de adentrarem na atividade produtiva nos melhores terrenos. Resta-lhes os terrenos de pior qualidade, e os capitalistas somente investirão no cultivo desses terrenos se os preços dos produtos possibilitarem recuperar os gastos de produção e obter lucro.” (CARIO; BUZANELLO, 1986, p. 36)

Seria incorreto transpor categorias obtidas a partir do estudo sobre o solo agrário para o entendimento referente ao solo urbano. O preço do solo urbano não é definido em termos de fertilidade. Enquanto

“a terra rural tem seu preço em função de ser meio de produção. Na cidade este preço é dado pela inserção/localização do terreno no próprio lugar. Não são os atributos em si que determinam seu preço, pois na cidade ela representa condição geral de reprodução do capital e da sociedade, e não meio de produção, que entra num processo específico de produção individual.” (ALVAREZ, 1994, p. 111)

Dito isto podemos esclarecer que a renda diferencial no caso urbano se dá pela localização, o que significa dizer todo um investimento de capitais e forças produtivas para que seja possível o surgimento dessa forma de renda (mais importante para os nossos fins).

3. A DISPUTA PELO SOLO URBANO

O modo de produção capitalista não é, decerto, pensado e caracterizado a partir somente do processo de produção, mas também de reprodução – circulação e realização – das mercadorias no mercado. Sendo assim, quanto mais rápido o capital se realizar, quanto mais rápido as mercadorias chegarem ao comércio e serem compradas, mais rápido o ciclo de valorização do capital se completará e recomeçará. Entendido isto, ficam nítidas as necessidades e condições objetivas que originaram as cidades modernas. Sendo uma necessidade realizar o ciclo do capital sempre no menor tempo possível, proximidade entre fábricas, comércio, serviços e consumidores é fundamental².

² O que nasceu da necessidade de maior agilidade no ciclo de realização do capital torna-se um de seus entraves. Os grandes centros urbanos hoje são marcados não pela ágil circulação de mercadorias, mas pela demora destas em chegar aos seus destinos.

Pelo alto nível de concentração e disputa nos centros urbanos, alto também será o preço a se pagar caso queira dispor de um apartamento, no caso de um indivíduo, um terreno, no caso de uma construtora, uma loja, no caso de um comerciante, e assim por diante. Ora, seguindo a lógica, terrenos mais afastados do centro serão mais baratos. Não é bem assim. O entendimento de centro e periferia não pode ser pensado apenas geograficamente, quer dizer, periferia seria o que se encontra mais afastado do centro e este o contrário. Há periferia dentro até mesmo dos grandes centros urbanos. Pois quem determina essa relação não é o espaço em si, pelo contrário, o espaço é determinado pelos fluxos de capital, que buscam a melhor forma e lugar para se valorizarem. Se para isso for necessário abandonar áreas urbanas que são consideradas centrais - criando assim periferia no centro – já que não servem mais para valorização de capital, onde os prédios, por exemplos, não dispõem de estruturas que acompanhem as necessidades atuais do capital, este abandonará sem pudor.

O capital precisa se valorizar. Pessoas precisam morar. O primeiro, sempre que possível, buscará áreas mais baratas para tal, mesmo que piores localizadas. (Pensando em Juiz de Fora, os dois maiores e mais recentes *Shoppings Centers* foram construídos distantes das zonas centrais e não por falta de terrenos vazios no centro, como veremos.) Aquelas, principalmente a população pobre, são obrigadas a morarem em lugares onde o interesse imobiliário ainda não domina, portanto em terrenos mais baratos e periféricos. Capital e população periférica se chocam, mesmo que esta já vivesse a consequência daquele. Em Juiz de Fora, bairros como Dom Bosco foram invadidos nos últimos anos por investimentos voltados para classe média em detrimento da população local:

“[que] vem sofrendo várias perdas de estruturas comunitárias como: o campo de futebol – única área de lazer do bairro, localizado em espaço público, expropriado para desterritorializar a população local exatamente em frente ao *Shopping* [Independência]; a remoção da ‘bica d’água’ comunitária – utilizada pelas lavadeiras do bairro, para a ampliação do maior hospital privado da região [Monte Sinai]; e, recentemente, o fechamento da única escola estadual [E.E. Dom Orione] que atendia a comunidade. Tais perdas mostram claramente a intenção de ‘higienização’ do lugar, intensificando o conflito entre classes e, simultaneamente, tentando escamotear as diferenças através de um processo de retirada das estruturas coletivas e comunitárias, levando à perda do direito à cidade.” (PIRES; LIMA, 2010)

Do outro lado da moeda, o Estrela Sul³ surge para usufruto das classes mais abastadas. Em reportagem sobre:

“O arquiteto e urbanista Áureo de Almeida Campos [...], há cinco anos, escolheu o Estrela Sul para morar. Segundo ele, quando se mudou só havia uma casa pronta e a outra ainda estava em construção. ‘Residimos cerca de três anos no local com apenas três casas. Dois anos se passaram e o bairro já possui mais de 30 imóveis e mais quatro condomínios estão sendo lançados’.

Áureo conta que quando comprou o terreno, ainda não havia asfalto nas ruas. ‘Tive confiança no empreendimento, mas o Estrela Sul me surpreende pela rapidez com que está se desenvolvendo. Não vislumbrava este salto’, diz.

Hoje, o bairro é considerado uma das áreas mais valorizadas em Juiz de Fora. O arquiteto afirma que em três anos os terrenos aumentaram o custo em cerca de 270%. ‘Uma pessoa que comprava um terreno por R\$ 42 mil, agora vai ter que investir R\$ 130 mil. O bairro desperta a atenção de uma população de classe média alta’. Ele aponta os motivos que justificam a valorização. ‘O Estrela Sul traz as tendências de obras das metrópoles e imprime na cidade uma nova centralidade, que é a criação de um novo centro em outra localidade, quando este já está saturado.’

O Estrela Sul possui área comercial e oferece acesso fácil para outras regiões. ‘Além do shopping [Independência] que foi inaugurado nas proximidades, um novo supermercado vem para a região. Há postos de gasolina perto e tem a referência de possuir a universidade federal e uma faculdade particular próximas. Fatores que reafirmam o conceito do Estrela Sul. A ideia é de que não vamos mais precisar ir ao centro’. Outra questão mencionada é em relação ao crescimento da construção civil, que é um setor que está no auge no Brasil.”⁴

É curioso notar como o mesmo processo afeta e causa consequências distintas sobre as classes. Afinal, são interesses antagônicos em jogo. Para a classe abastada Estrela Sul surge; para os moradores pobres do Dom Bosco, um bairro é negado. Para alguns representa um *Shopping*, para outros é o fim de uma área de lazer. Espaços privados surgindo em detrimento dos espaços públicos. Vemos quem nessa história sai prejudicado. Nessa busca por terrenos mais baratos e afastados do centro, os mais pobres, já relegados, levam a pior. E se veem obrigados a procurar áreas ainda mais afastadas enquanto seus bairros são invadidos por

³ Pesquisando “Estrela Sul Juiz de Fora” no google a maioria dos resultados são sobre compra/venda de apartamentos.

⁴ GRUPPI, Daniele. **Estrela Sul é o bairro mais valorizado de Juiz de Fora**. Disponível em: <<http://www.acesa.com/casa/arquivo/eetc/2008/04/24-estrela-sul/>>. Acesso em: 06 nov. 2017.

quem detém maior poder econômico e influência sobre o Estado. A cidade como concebemos hoje, fruto do sistema capitalista, obedece à lógica do direito (absoluto) à propriedade privada acima de qualquer outro direito, por exemplo, o direito à moradia. Nessas circunstâncias casos como o mencionado acima tornam-se sintomáticos.

4. O VAZIO URBANO

Onde entraria em todas essas complicações e contradições a questão do vazio urbano? Primeiro de tudo, precisamos dizer o que entendemos como vazio urbano e terrenos vazios, já que não são sinônimos. Os terrenos vazios são:

“[...]assim, uma modalidade de uso do solo, portanto quantificáveis, uma especificidade, um elemento da paisagem que encerra características e atributos definíveis, portanto comensurável. [...]”

“[...] *vazios urbanos* decorre do primeiro, mas serve como conceito, portanto genérico, reportando-se ao papel destes como categoria na análise, de um ponto de vista teórico, sem se preocupar com as especificidades ou particularidades que os terrenos vagos sempre apresentam como um dado da paisagem.” (ALVAREZ, 1994, p 10-11, grifos do autor)

Por mais que possa parecer, o vazio urbano nos centros urbanos não estão se opondo a concentração. Eles fazem parte da lógica de produção e reprodução da cidade, quer dizer, do capital. Numa definição precisa:

“[...] o chamado ‘vazio’ é um produto da urbanização. Ele resulta da produção do espaço e do valor pelo capital sendo uma maneira determinada de utilizar a propriedade da terra urbanizada. Nesse sentido, é uma forma histórica de apropriação da cidade e da mais-valia, representando uma reserva de valor. De maneira que, a existência de vazios corresponde a um modelo de produção, apropriação e uso do espaço que implica em maior extensão da cidade reforçando a desigualdade urbana e o uso predatório da propriedade.” (PEREIRA, 2012, p. 2)

Garantidos pelo princípio da “função social da propriedade”, constado na Constituição de 1988, há algumas formas legais em que o Estado pode lançar mão para tentar minimizar a especulação imobiliária dos vazios urbanos. Sendo o direito à propriedade um direito absoluto, atuar-se-ia, portanto, no direito à construção. Uma dessas formas é o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo. Em resumo, o Estado pode notificar o dono de um imóvel que não cumpre sua função social (vazio, por exemplo), obrigando-o a construir ou parcelar em determinado período; caso não seja cumprido, o valor do IPTU sofrerá um aumento percentual ao longo do tempo. Podendo após o período máximo previsto o poder público desapropriar o imóvel.⁵ (Souza, 2006) Mesmo havendo artifícios legais para coibir a especulação imobiliária e os terrenos vazios, prevalece o direito absoluto à propriedade; e o Estado – há mais de um século – como o comitê gestor dos negócios da burguesia, diriam Marx e Engels. É por isso

“[...] importante frisar [que] a produção do ‘vazio’ ocorre no bojo de processos socioespaciais mais amplos de reprodução do capital e representa uma maneira específica de apropriação e uso do imobiliário. Ou seja, historicamente na construção da cidade, a designação de ‘vazio urbano’ só tem significado se o terreno desocupado ou ocioso é confrontado com outros espaços em condição distinta. A designação indica a existência de parcelas do espaço que sem acompanhar os movimentos da reprodução e da urbanização deles se beneficia. Revela que esse ganho ocioso representa desperdício coletivo e público por beneficiar o proprietário em detrimento da função (social) da propriedade urbana. Enfim, seria mais uma das contradições urbanas da produção do espaço que nega pela privatização capitalista do resultado, o sentido social e coletivo da construção da cidade. Assim, desde o início o importante a se esclarecer aqui [...] é que os vazios são áreas construídas, ou seja, houve um trabalho social em seu entorno, para que pudessem caracterizar-se como vazios. Eles são, portanto, resultados da produção da cidade, embora na sua aparência imediata, possam parecer produto da natureza. Portanto, no espaço urbano, o construído e o não construído fazem parte de um mesmo processo e desse modo pode-se concluir que o vazio é gerado como são criadas as construções urbanas.” (PEREIRA, 2012, p. 2, apud EBNER, 1997, p. 67)

Não há, como visto, contradição alguma entre o vazio urbano e a alta concentração nos centros urbanos. Ora, se a lógica capitalista é a lógica da acumulação de capital e, para isso, é imprescindível a propriedade privada dos meios de produção, nada mais óbvio que a ocupação da cidade também esteja

⁵ Para um aprofundamento da discussão ver SOUZA, Marcelo Lopes de, **Mudar a Cidade: Uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**, 4. Ed. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2006. P. 215-299.

obedecendo a esta lógica. Portanto, um vazio urbano poderia servir para construção de moradia popular, ou como espaço de lazer, praça pública, etc. Funções não faltam. Mas, ao contrário, servem a especulação imobiliária e a interesses privados. Não esqueçamos, no entanto, que a cidade, como trabalho materializado, é produzida socialmente, porém apropriada privadamente. Quando alguém especula com um vazio urbano, está-se especulando com um bem social. Ou foram empresas privadas que asfaltaram as ruas, colocaram iluminação, água, policiamento, etc? Tudo isto é primordial para a constituição de uma cidade e é feito com dinheiro público. Uma das dificuldades que construtoras e empresas enfrentam ao buscarem terrenos mais baratos é justamente a falta das condições básicas, por isso bairros como Dom Bosco são invadidos, pois essas condições já existem.

5. VAZIO URBANO JUIZ-FORANO

E assim chegamos ao centro juiz-forano. Para situar este no debate fizemos uma pesquisa no dia seis de outubro de 2017 com intuito de levantar os vazios urbanos numa área do centro, correspondente ao “triângulo” formado entre a Av. Barão do Rio Branco, Av. Presidente Itamar Franco, Av. Francisco Bernardino e a Rua Benjamin Constant (ver Figura 1). A escolha dessa área se deu pelo entendimento de que ela representa a parte central da cidade, onde se encontram a maior e mais considerável concentração de serviços e comércio de Juiz de Fora.

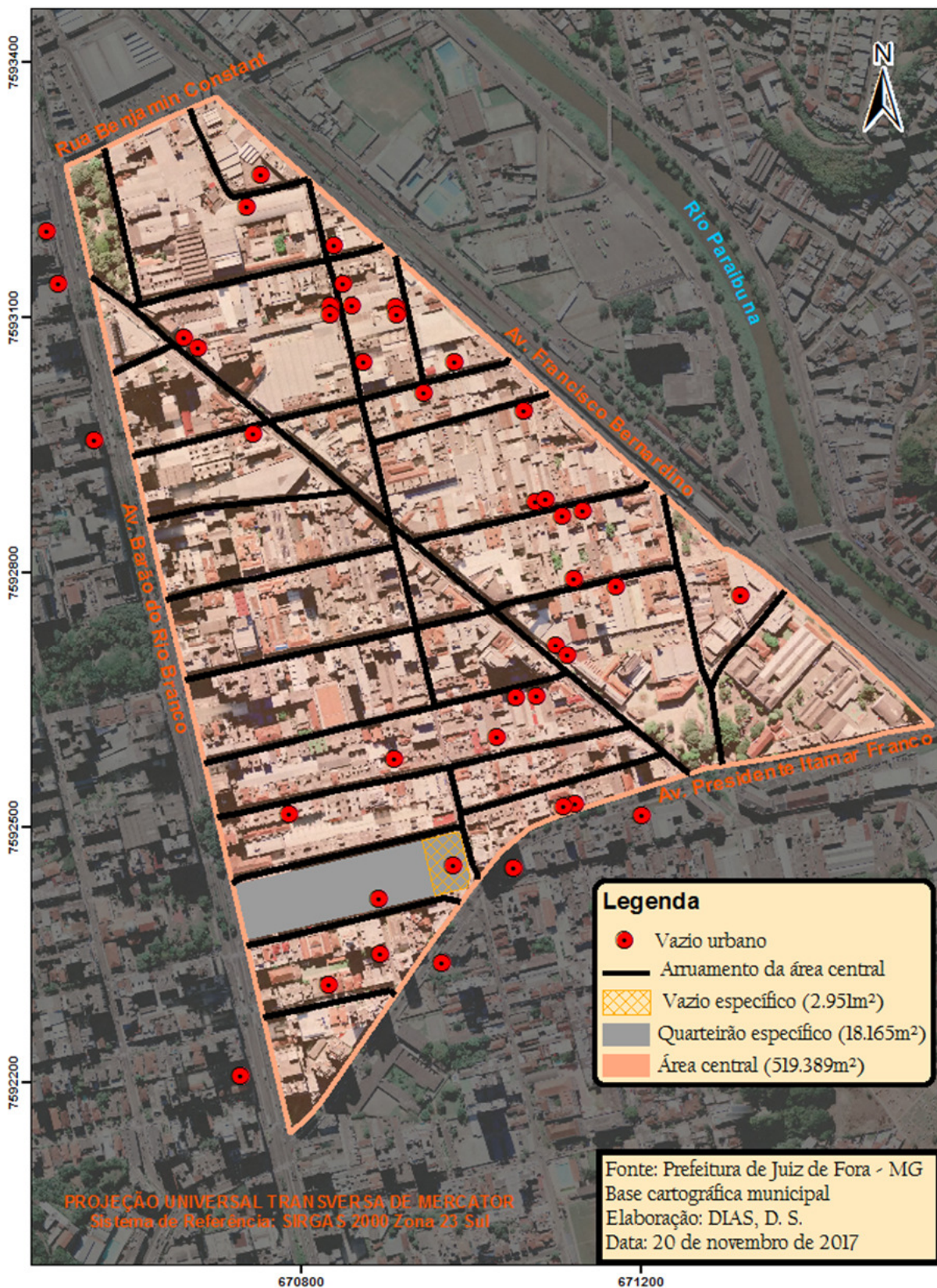
Dessa forma identificamos quarenta e três vazios urbanos. Destes apenas seis não eram estacionamentos, aproximadamente. O leitor pode-se perguntar sobre o nosso entendimento do estacionamento como vazio urbano. Antes de tudo, esclarecemos que estacionamentos de prédios, lojas, que não tinham seu uso exclusivo como tal, ou que tinham uma estrutura, por exemplo, com diversos andares, onde nitidamente houve um investimento de capital considerável, não consideramos como vazio urbano. Portanto, esses quarenta e cinco vazios urbanos “camuflados” de estacionamentos considerados na pesquisa, tinham, no máximo, uma estrutura para proteção dos carros, tais como telhados, etc. Boa parte deles eram apenas terrenos com uma estrutura mínima para o funcionamento de um estacionamento. Por essas razões os consideramos vazios urbanos, já que mesmo desempenhando certa função, os estacionamentos subutilizam a capacidade das áreas que ocupam. E como o custo de abertura e manutenção de um estacionamento é extremamente baixo, principalmente comparado com outros serviços oferecidos nos centros urbanos, é provável que os donos desses terrenos estejam apenas esperando incorporadores ou uma melhor oferta para vendê-los, enquanto retiram renda do solo com o estacionamento, seja alugando ou mesmo diretamente explorando o local. (SIPINSKI, SCHMITZ, 2011). Não é raro também os casos de “estacionamento em construção”, onde já existe um projeto de construir em um determinado terreno, mas enquanto a obra não começa parte deste é destinada a ser um estacionamento.

Notamos no levantamento uma maior concentração de vazios urbanos entre a Av. Francisco Bernardino e a Av. Getúlio Vargas, justamente pela saturação de infraestrutura instalada do outro lado, entre aquela e a Av. Barão do Rio Branco, onde está localizada parte da Rua Halfeld⁶ que corresponde ao “Calçadão”, lugar de maior concentração de lojas e circulação de pessoas, parte também onde se encontram prédios, principalmente comerciais, grandes bancos, etc.

Curiosamente, por mais que a maioria dos terrenos levantados na pesquisa tenham sido de estacionamentos, o maior deles, denominado “Vazio específico” no mapa, chama atenção por não estar nem um pouco “camuflado”. Trata-se nitidamente de um vazio, uma área de aproximadamente 2.951m²! O tamanho do terreno por si só já impressiona, mas para fins didáticos levantamos também a área do quarteirão onde esse vazio se encontra. Em termos percentuais o “Vazio específico” representa 16,25% dos 18.165m² do quarteirão. Este que abriga majoritariamente prédios residenciais, comércio e a “Galeria Braz Shopping”. Como já vimos, é justamente essa contraposição entre o vazio e o entorno construído que garantirá ao terreno a sua valorização e caracterização como tal. Seus 2.951m² nada impressionariam caso estivessem em outro contexto socioespacial.

⁶ “O Calçadão da Rua Halfeld não é apenas o principal corredor de circulação de Juiz de Fora, mas também o endereço mais valorizado da cidade. Conforme estimativa da Associação Juiz-forana das Administradoras de Imóveis (Ajadi), o metro quadrado (m²) lá pode chegar a inimagináveis R\$ 50 mil.” MINAS, Tribuna de, **Metro quadrado de JF entre os mais caros de Minas**. Disponível em: <<http://tribunademinas.com.br/noticias/economia/01-09-2013/metro-quadrado-de-jf-entre-os-mais-caros-de-minas.html>>. Acesso em: 25/11/2017, 14h42.

FIGURA 1
 ÀREA CENTRAL DE JUIZ DE FORA – MG: VAZIOS URBANOS⁷



⁷ Gostaria de agradecer imensamente ao Daniel da Silva Dias que se dispôs a expressar graficamente a pesquisa que realizamos para esse trabalho.

Aproveitamos, ainda, para fazer um levantamento do preço dos estacionamentos. Focamos no valor cobrado aos carros por 1h, que variavam entre quatro e oito reais. Esta variação não nos pareceu aleatória, justamente nos estacionamentos localizados nas áreas mais centrais o preço era oito ou mais próximo deste, já nas áreas do centro mais deterioradas os preços eram mais baixos. Como é o caso de dois estacionamentos da Rua Hipólito Caron que cobram quatro reais a hora. Entendemos que isto esteja relacionado com os próprios serviços prestados próximo àquela rua, como é o caso de mecânicas, galpões de reciclagem e a própria linha do trem. Quatro reais seria impensável no estacionamento localizado na Av. Barão do Rio Branco, perto do Parque Halfeld e do Calçadão.

É de se notar como algumas categorias discorridas anteriormente aparecem agora quando tratamos de um caso empírico. Mesmo na área central de Juiz de Fora que delimitamos para esse trabalho, aparecem a distinção entre centro e periferia, a periferia no centro. Outro aspecto é a questão da renda. O exemplo do preço dos estacionamentos nos é exemplar. A localização possibilita cobrar um preço mais alto pelo mesmo serviço em relação a um estacionamento concorrente (renda diferencial). E como estão dispostos de uma parte do centro que além de ser muito procurada, é única, possibilita cobrar um preço acima da média para vender ou arrendar o terreno (renda monopolista).

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não há nesse trabalho qualquer pretensão de ser conclusivo sobre o tema abordado, sabíamos desde o início as limitações tanto de espaço, quanto de tempo que teríamos. Entendido isto, nosso objetivo aqui foi de iniciar um processo investigativo sobre o problema da renda da terra e do vazio urbano em Juiz de Fora, já que ainda é um tema obscuro para as áreas que possuem as ferramentas capazes de desenvolver um trabalho mais aprofundado sobre ele.

Notamos no decorrer da exposição o papel primordial da propriedade para o modo de produção e reprodução capitalista em que vivemos. Seu caráter de direito absoluto e inalienável acima de qualquer outro direito, se sobrepõe, inclusive, a função social da terra. Esta que aparece no mundo legal, mas inexistente no mundo real. Neste sentido o vazio urbano não estaria de forma alguma em contraposição à concentração, acumulação, aglomeração, sinônimos - que identificamos logo na primeira linha - dos grandes centros urbanos. Além do mais notamos como toda a problemática da propriedade engendra uma série de consequências para a formação da cidade. Por isso não podemos separar processos que estão intimamente ligados. O vazio urbano não pode ser pensado como um “raio em céu azul”.

O exemplo do centro juiz-forano demonstra que, apesar de suas especificidades, no caso, o estacionamento como forma de vazio, este não é característica da cidade e nem muito menos é estranho a ela. E mais, se relaciona com outros processos, caso do Estrela Sul e Dom Bosco, mesmo que localizados longe do centro. Nesse sentido percebe-se a relação dos mais diversos processos – renda da terra, vazio urbano, especulação imobiliária, propriedade, etc – e para compreendê-los se faz necessário remete-los sempre a uma totalidade, localizados no interior das lutas de classe, como síntese de múltiplas determinações.

7. REFERENCIAS

SINGER, P. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. In: A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial, Alfa-Omega, São Paulo, 1979.

ALVAREZ, Ricardo. **Os “vazios urbanos” e o processo de produção da cidade**. Tese (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1994.

SILVIO, Antônio Ferraz Cario e EDEMAR J. Buzanelo. **Notas sobre a teoria marxista da renda terra**. In: Revistas de Ciências Humanas UFSC v. 5, n. 8 – 1986.

GRUPPI, Daniele, **Estrela Sul é o bairro mais valorizado de Juiz de Fora**. Disponível em: <http://www.acessa.com/casa/arquivo/eetc/2008/04/24-estrela-sul/>. Acesso em: 06 nov. 2017, 22h21.

SOUZA, Marcelo Lopes de, **Mudar a Cidade: Uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas**, 4. Ed. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2006. P. 215-299.

SIPINSKI, Carlos J. Bechel; SCHMITZ, Lisana Kátia. **O impacto dos estacionamentos nos centros urbanos: o caso de Curitiba**. *Arquitextos*, São Paulo, ano 11, n. 132.02, Vitruvius, maio 2011 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/11.132/3892>>.

PEREIRA, P. C. X.. **Do terreno vazio ao domicílio vacante. Uma mudança na configuração urbana de uma prática antiga e ainda mal compreendida**. 2012. (Apresentação de Trabalho/Seminário).

PIRES, María y LIMA, Gabriel. **O espaço fora do lugar: uma análise do processo de gentrificação do bairro dom bosco e seus impactos para a comunidade local**. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto, vol. XIV, núm. 331 (97), 2010.