



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CENTRO DE CIÊNCIAS MATEMÁTICAS E DA
NATUREZA
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

ATUAIS DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS: A HABITAÇÃO EM
JUIZ DE FORA / MG

ANDRÉIA DE SOUZA RIBEIRO RODRIGUES

RIO DE JANEIRO

2005

ANDRÉIA DE SOUZA RIBEIRO RODRIGUES

**ATUAIS DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS: A HABITAÇÃO EM
JUIZ DE FORA / MG**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Instituto de Geociências da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito final à obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientadora: Prof^a Dr^a Júlia Adão Bernardes

RIO DE JANEIRO

INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS DA UFRJ

2005

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CCMN – INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

ATUAIS DINÂMICAS SOCIOESPACIAIS: A HABITAÇÃO EM
JUIZ DE FORA / MG

ANDRÉIA DE SOUZA RIBEIRO RODRIGUES

ORIENTADORA: PROF^a DR^a JÚLIA ADÃO BERNARDES

Dissertação submetida ao corpo docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre.

Aprovada por:

Prof^a _____

Prof^a Dr^a Júlia Adão Bernardes – UFRJ (Orientadora)

Prof^a _____

Prof^a Dr^a Olga Maria Schild Becker – UFRJ

Prof^a _____

Prof^a. Dr^a. Cátia Antônia da Silva - UERJ

RIO DE JANEIRO
FEVEREIRO 2005

Dedico este trabalho ao meu esposo *Guto*, companheiro inseparável nesta jornada e ao meu filho Pedro Henrique, com quem pude conhecer a incrível e tão sonhada experiência de ser mãe.

AGRADECIMENTOS

Ao meu esposo Guto, companheiro inseparável e incondicional, que sempre esteve ao meu lado.

Ao Pedro Henrique, meu filho, pelas horas de atenção que lhe foram roubadas na elaboração deste trabalho.

À minha família, em especial a meu pai, minha mãe e minha irmã Laiza que, sem restrições, incentivou desde sempre este trabalho.

Ao meu irmão Delvechio, cuja ajuda, mesmo à distância, foi muito valiosa.

À Professora Júlia Adão Bernardes, pelo carinho, amizade e atenção, mesmo nos momentos mais difíceis.

À Professora Maria Lúcia Pires Menezes pelo incentivo para que este trabalho fosse desenvolvido.

Aos meus amigos Rossana e Anderson, Venise e Cida companheiros de sempre, com quem pude contar em todos os momentos.

Aos meus professores e colegas do curso de Pós-Graduação em Geografia, especialmente Roberta, Osni, Renata, Margarida, Kelly Cristine e Leonardo pelo nosso proveitoso convívio.

À minha prima Thiarlis, que me acolheu semanalmente em seu apartamento no Rio de Janeiro, o meu muito obrigada.

Às funcionária do PPGG - UFRJ, Ildione Oliveira Rocha e Nildete Francina Claudino, pela presteza nas inúmeras solicitações apressadas de todo mestrando.

E a todos aqueles que, de várias maneiras, contribuíram para que este trabalho fosse realizado.

DAS UTOPIAS

Se as coisas são inatingíveis... ora!
Não é motivo para não querê-las...
Que tristes os caminhos, se não fora
A presença distante das estrelas!

Mário Quintana

RESUMO

O presente trabalho de pesquisa busca empreender esforços no sentido de analisar, de modo concreto, as formas específicas da expansão do espaço urbano-residencial de Juiz de Fora/MG, especialmente aquele que envolve os grupos de maior renda, as novas territorialidades criadas, os fatores determinantes, os principais agentes estruturadores dessas modificações e, principalmente, relacionar tais dinâmicas a um processo mais geral de reprodução do capitalismo e da própria sociedade. Nessa perspectiva, a cidade é a expressão da materialização espacial das desigualdades sociais emergentes, daí pode-se afirmar que o espaço urbano não se reproduz sem conflitos e contradições, que são inerentes à própria lógica capitalista e à reprodução de uma sociedade dividida em classes, onde, cada vez mais, a valorização do solo em certas áreas, aliada a estratégias imobiliárias, limita as possibilidades de uso do espaço pelos segmentos sociais de menor renda, ou seja, o espaço é transformado em mercadoria, destinado à troca, o que significa que a apropriação e os modos de uso tendem, certamente, a se subordinar ao mercado. Nesse sentido, as mudanças nos atuais padrões residenciais dos grupos de maior poder aquisitivo implicam transformações na organização espacial intra-urbana de Juiz de Fora, criando novas necessidades e novos arranjos espaciais, relacionados ao processo de construção da atual dinâmica socioeconômica do município e à adoção de políticas públicas que interferem diretamente nas distintas formas de ocupação de seu espaço e as permeiam.

Palavras-chave: espaço urbano-residencial, territorialidades, organização espacial urbana, políticas públicas

RÉSUMÉ

Ce travail de recherche a le but de rassembler des efforts dans le sens d'analyser de façon concrète, où et comment se fait l'expansion de l'espace urbain-résidentiel de Juiz de Fora, spécialement celui qui enveloppe les groupes qui appartiennent au sommet de l'échelle sociale, les nouvelles territorialités créées, les points déterminants, les plus importants agents structurateurs de ces modifications et surtout, de mettre en rapport ces dynamiques avec un processus plus général de reproduction du capitalisme et de la société elle-même. Sous ce regard, la ville est l'expression de la matérialisation spatiale des inégalités sociales émergentes, d'où l'on peut affirmer que l'espace urbain ne se reproduit ni sans conflit ni sans contradictions qui sont inhérentes à la logique capitaliste elle-même et à la reproduction d'une société partagée en classes. Chaque fois plus la valorisation du sol dans quelques zones alliées à des stratégies de ventes (immobilières), limite les conditions et les possibilités de l'utilisation de l'espace par les habitants en général. C'est à dire, l'espace devient une marchandise, destinée à l'échange ce qui veut dire que l'appropriation et les façons de s'en servir ont, fatalement, la tendance de se subordonner au marché. Voilà pourquoi l'idée que des changements dans les modèles actuels résidentiels des groupes plus riches impliquent à toute force, à des transformations dans l'organisation spatiale urbaine de Juiz de Fora, avec la création de nouveaux besoins et des arrangements spatiaux et qui sont liés au processus de construction de l'actuelle dynamique socio-économique de la région et à l'adoption de politiques publiques qui passent et peuvent influencer directement les différentes manières d'occupation de son espace.

Mots-clés: l'espace urbain-résidentiel, territorialités, l'organisation spatiale urbaine, politiques publiques

SUMÁRIO

RESUMO	VII
RÉSUMÉ	VIII
Lista de ilustrações	X
Lista de tabelas	XI
Lista de quadros	XI
INTRODUÇÃO	12
1 REFERENCIAL TEÓRICO – METODOLÓGICO	18
2 O PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DA ATUAL DINÂMICA SOCIOECONÔMICA E ESPACIAL DE JUIZ DE FORA	35
2.1 Características gerais	35
2.2 Um olhar através da história	38
2.3 Evolução da dinâmica populacional	49
2.4 Novas questões a serem enfrentadas	52
3 POLÍTICAS PÚBLICAS E (RE) ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO	55
3.1 A legislação em vigor: as novas diretrizes	55
3.2 Alterações na dinâmica residencial do espaço urbano	65
3.2.1 Alterações no setor centro	77
3.2.2 Alterações no setor sul	79
3.2.3 Alterações no setor norte/ noroeste	81
3.2.4 Alterações no setor oeste	82
4 HABITAÇÃO E (RE) ESTRUTURAÇÃO SOCIOESPACIAL DO SETOR OESTE	84
4.1 Algumas contribuições da história	84
4.2 Condicionantes do quadro natural	88
4.3 O processo de produção do espaço urbano-residencial	89
4.4 A expansão habitacional no setor oeste	101
4.4.1 Loteamento fechado X condomínio fechado	103
4.4.2 Outras formas de expansão do setor oeste	115
5 FORMAS URBANAS DE ACUMULAÇÃO DO CAPITAL EM JUIZ DE FORA/ MG.....	121
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	132
7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	136
8 ANEXOS	140

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1	Mapa regionalização urbana	67
Figura 2	Mapa crescimento populacional de Juiz de Fora/MG	71
Figura 3	Mapa população com renda superior a 20 salários mínimos	75
Figura 4	Mapa do setor oeste e suas vias de acesso	87
Figura 5	Folder de lançamento do Parque Residencial São Lucas	98
Figura 6	Foto Loteamento Spinaville	99
Figura 7	Foto Loteamento Parque Imperial e Chalés do Imperador	99
Figura 8	Mapa hipsometria	109
Figura 9	Foto Granville Residence e o Jardim Casablanca	113
Figura 10	Foto Granville Residence e o Jardim Casablanca	113
Figura 11	Foto Muro limítrofe entre o Granville Residence e o Jardim Casablanca (1)	114
Figura 12	Foto Muro limítrofe entre o Granville Residence e o Jardim Casablanca (2)	114
Figura 13	Foto Loteamento Caiçaras (1)	117
Figura 14	Foto Loteamento Caiçaras (2)	117
Figura 15	Foto Loteamento Caiçaras (3)	118

LISTA DE TABELAS

Tabela1	População Residente em Juiz de Fora e sua Microrregião: 1980 – 2000	50
Tabela 2	Densidade Demográfica e Taxa de Urbanização de Juiz de Fora no período de 1980- 2000	51
Tabela 3	Juiz de Fora: distribuição da população por setores urbanos	68
Tabela 4	Juiz de Fora: crescimento populacional segundo as regiões urbanas	72

LISTA DE QUADROS

Quadro 1	Região administrativa oeste	89
Quadro 2	Loteamentos particulares aprovados pela Prefeitura Municipal de Juiz de Fora/MG - Período de 1990 – 2003	94
Quadro 3	Dados sobre os atuais moradores do loteamento Granville Residence	111
Quadro 4	Anexo - Assentamentos sub-normais Projeto Juiz de Fora bairros / BNDES - setor 1 – região norte / noroeste	145
Quadro 5	Anexo - Assentamentos sub-normais Projeto Juiz de Fora bairros / BNDES - setor 3 – região oeste	147

INTRODUÇÃO

O presente trabalho de pesquisa busca empreender esforços no sentido de analisar, de modo concreto, as formas específicas de expansão do espaço urbano-residencial de Juiz de Fora/MG, bem como os processos que as presidem, especialmente aqueles que envolvem os grupos de maior renda. Como em qualquer outra cidade, esta se transforma a partir de um conjunto de relações e articulações que ali se processam, sejam elas de cunho econômico, social, político e, como não poderia deixar de ser, também espacial. Daí, entendermos a sua forma como a materialidade da ação conjunta de diferentes processos.

A partir dessa concepção, acreditamos ser muito importante e enriquecedor compreender como e porque são criadas as novas territorialidades, bem como se dá a atuação dos principais agentes transformadores do espaço, como proprietários fundiários, incorporadores imobiliários e o Estado, principalmente em sua instância municipal.

A moradia é uma das necessidades básicas e fundamentais do homem, dando-nos uma visão clara sobre o modo de vida urbano e está diretamente relacionada ao preço da terra. Este, por sua vez, será determinado pelo jogo de mercado e apóia-se ainda em valores criados e veiculados pela sociedade num determinado momento histórico. Nesse sentido, a cidade é a expressão da materialização espacial das desigualdades sociais emergentes na sociedade atual, cuja apropriação diferenciada do espaço urbano está vinculada à propriedade privada da terra e às diferenciações econômicas, sociais e jurídicas.

Nessa perspectiva, o espaço urbano de Juiz de Fora não se reproduz sem conflitos e contradições, que são inerentes à própria dinâmica capitalista e à

reprodução de uma sociedade dividida em classes. É, na vida cotidiana, que essas contradições se manifestam, gerando distintas maneiras de morar e/ou acessos diferenciados a produtos e equipamentos urbanos.

Por isso, acreditamos que Juiz de Fora, como tantas outras cidades, insere-se em uma dinâmica mais geral que é a de reprodução do próprio sistema capitalista, sendo importante verificar de que forma o global se manifesta nesse local.

Entretanto, apesar de fazer parte desse sistema mais geral de acumulação, a cidade apresenta suas particularidades e singularidades, estando elas relacionadas à sua história, ao seu próprio contexto socioeconômico vivido atualmente, à maneira como os principais agentes estruturadores do espaço urbano se articulam e à própria localização dos distintos padrões habitacionais analisados.

Assim, pretendemos enfatizar a relação entre o particular em questão e o geral. Cada núcleo urbano é um caso histórico particular de uma categoria geral denominada cidade. Por isso, ao longo deste trabalho, tentamos apreender as mediações entre o geral e o particular e o papel que desempenham as cidades no desenvolvimento de acumulação do capital. Nesse sentido, podemos nos perguntar, então, em que medida o padrão contraditório de produção de formas espaciais residenciais urbanas “está a serviço” desse processo de acumulação?

Sendo assim, partimos do princípio de que muitas dessas transformações verificadas no espaço urbano-residencial, e mais precisamente no setor oeste da cidade, possivelmente tenham se iniciado nos anos 80, mas tenham ganhado maior visibilidade na década de 90, quando o referido setor da cidade passou a apresentar um grande crescimento no número de loteamentos privados, o que nos remete a tendências de efetivação de processos de segregação socioespaciais típicos de inúmeras metrópoles brasileiras.

Os novos padrões residenciais que proliferam em muito diferem das residências no seu entorno, pois pertencem a estratos sociais de muito maior renda. Quanto à concentração desses loteamentos privados nessa área do espaço urbano, convém lembrar que essa tendência não impede a presença nem o crescimento de habitações de outros segmentos sociais no mesmo espaço, já que praticamente não existe a presença exclusiva de uma camada social em uma determinada região de qualquer cidade. O que pode acontecer, na melhor das hipóteses, é haver tal exclusividade em certos bairros.

Além disso, uma pesquisa acerca da dinâmica de expansão residencial em Juiz de Fora não pode desvincular-se da análise que envolve a transferência de população de maior renda dos centros antigos, já consolidados, para outras áreas. Alguns autores afirmam que, como o centro principal se “deteriorou”, apresentando cada vez mais funções comerciais e de serviços, tornou-se inevitável seu declínio enquanto espaço residencial das altas camadas sociais.

No centro principal, ocorre um nítido processo de verticalização, apresentando um número cada vez maior de prédios comerciais. Casarões antigos, situados em áreas muito valorizadas, são freqüentemente demolidos e muitas casas, também antigas, são transformadas em locais de atividades comerciais e de serviços. Segundo Villaça (1998, p. 279), “não foi por seu *“envelhecimento”* que o centro principal foi abandonado. Se conviesse às burguesias continuar a usá-lo, elas o teriam renovado e aprimorado, como já haviam feito no passado”.

Dessa forma, reforçamos a idéia de que mudanças nos atuais padrões residenciais da classe de maior poder aquisitivo implicam transformações nas formas de organização espacial intra-urbana, criando novas necessidades e novos rearranjos espaciais.

A partir do entendimento de vários fatores e suas principais vinculações, podemos melhor conhecer as especificidades que envolvem esses novos padrões habitacionais e sua inserção em uma dada dinâmica socioespacial. Dentro desse contexto, torna-se fundamental compreender como essas formas urbano-residenciais específicas podem contribuir para a análise da problemática urbana?

Assim, acreditamos que a presente pesquisa pode contribuir e/ou orientar as políticas públicas locais, possibilitando uma intervenção mais imediata sobre a realidade, de modo a garantir que o espaço urbano seja realmente o *locus* de reprodução da vida, dos encontros e das diferenças.

À Geografia coube o desafio de refletir sobre a cidade em uma perspectiva socioespacial, visando desvendá-la em sua totalidade, contribuindo para a construção de uma *teoria sobre a cidade*. Nesse sentido, a produção geográfica tem apontado para os vários caminhos trilhados pelas diferentes pesquisas, já que o debate é fundamental para o avanço do processo de conhecimento e de entendimento da sociedade. Dessa forma, esta pesquisa também se justifica como a nossa parcela de contribuição para a construção do conhecimento geográfico e para uma melhor compreensão do espaço onde se desenvolve a vida cotidiana, marcada por diferentes relações sociais e de poder.

Na seqüência, torna-se necessário esclarecer o que nos levou a escolher especificamente a zona oeste da cidade. A princípio podemos esclarecer que foi em razão da ocorrência desse tipo de padrão residencial ser mais facilmente verificada na área em questão e ser bastante distinta do tipo de ocupação que historicamente ali se apresentava. Existem loteamentos particulares, do tipo “condomínio fechado” em destinados às mesmas classes sociais em outras partes da cidade, porém não apresentaram a mesma tendência à concentração e rapidez de consolidação.

A escolha prendeu-se também ao fato de que, conforme mencionado anteriormente, essa área apresenta uma relativa facilidade de acesso, principalmente se levarmos em consideração o tempo de deslocamento até o centro principal, o que, segundo Villaça (1998), é um elemento determinante na forma de produção do espaço, coerente com os novos padrões de mobilidade territorial que referidos estratos passaram a apresentar, principalmente quando a isso aliamos a alta taxa de motorização por eles apresentada.

Sendo assim, para realizar esta pesquisa, partimos de um levantamento bibliográfico histórico e teórico-conceitual, bem como de dados oficiais da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora e IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), que nos forneceram vários subsídios para a realização do trabalho de campo e roteiro de entrevistas. A partir daí, retornamos com maiores dados e informações que nos possibilitaram um “novo olhar” sobre o nosso objeto de pesquisa.

O referencial teórico-metodológico encontra-se no capítulo inicial, onde aprofundamos a análise sobre conceitos que consideramos essenciais dentro da nossa temática. Para tanto, pautamo-nos em autores como Henri Léfèbvre, Milton Santos, Ana Fani Alessandri Carlos e Flávio Villaça para discutir os processos de (re) produção do espaço urbano e suas reais implicações. Além disso, achamos necessário acrescentar à nossa análise algumas idéias vinculadas à criação de novas territorialidades urbanas, extraídas dos trabalhos de Sant-Clair Cordeiro da Trindade Júnior.

No capítulo dois, relacionamos a atual fase de reestruturação produtiva de Juiz de Fora e seus impactos na organização espacial, tendo em vista o processo de globalização da economia e inserção de cidades como Juiz de Fora nesse modelo.

No capítulo seguinte, tentamos enfocar de que maneira as políticas públicas, especialmente aquelas que atuam em escala local, têm interferido na dinâmica de produção do espaço e na (re) organização intra-urbana, de modo a direcionar os investimentos para determinadas áreas, favorecendo o processo de fragmentação, hierarquização e seleção socioespacial.

No quarto capítulo, efetivamente abordamos o setor oeste da cidade, atualmente um dos mais dinâmicos do ponto de vista de incremento demográfico e onde percebemos uma proliferação de “loteamentos fechados”, padrão habitacional este destinado aos segmentos de maior renda. Entretanto, tivemos a preocupação de não analisar somente esta, mas também outras formas habitacionais que ali se desenvolvem e que se inserem em uma mesma dinâmica de reprodução espacial e (re) organização interna da cidade.

Por fim, achamos interessante inserir um capítulo que analise, de modo geral, a maneira como atuam os principais agentes estruturadores do espaço urbano e como os mesmos favorecem, direta ou indiretamente, o processo de acumulação do capital via setor imobiliário e de produção da moradia. A abordagem sobre o papel do Estado diante do processo de (re) produção do espaço urbano ficou a cargo de Henri Léfèbvre, Jean Lojkine e Luiz César de Queiróz Ribeiro, sendo que este último muito contribuiu para as reflexões que ainda envolvem a atuação dos demais agentes responsáveis pela estruturação da dinâmica urbano-residencial, como os proprietários fundiários, incorporadores imobiliários e construtoras.

1 REFERENCIAL TEÓRICO - METODOLÓGICO

As reflexões teórico-metodológicas que orientam este trabalho se pautam, inicialmente, na idéia de totalidade presente na obra de Santos (1996), vista como produto e a de totalização enquanto processo, considerando que o todo se transforma a partir de um sistema de objetos e ações em outro todo que, por sua vez, deve ser constantemente fragmentado, visando a uma análise apurada, pormenorizada e crítica.

Daí a afirmação de que “o real é o processo de cissiparidade, subdivisão, esfacelamento. Essa é a história do mundo, do país de uma cidade... Pensar a totalidade, sem pensar a sua cisão é como se a esvaziássemos de movimento” (SANTOS,1997, p. 95).

Sendo assim, após a reconstrução daquele todo, o que temos é um novo todo, já diferente daquele anterior. Além disso, essa totalidade torna-se cada vez mais densa, mais complexa. Por isso interessa-nos, nesse “caos aparente” da totalidade, buscar compreender a lógica que está por trás desses processos, suas leis e estruturas internas, cuja aparente desordem esconde um movimento encadeado e contínuo, que não é simplesmente a justaposição de fatos e ações. Para tal, devemos procurar entender os processos que ocorrem por trás da aparência, enfim, “buscar a essência das coisas”.

Dessa forma, e para um melhor entendimento da realidade, cuja análise demanda um constante “ir-e-vir”, parte-se de uma realidade concreta (empírica) para o estudo de suas particularidades e retorna-se, posteriormente, a uma totalidade que já não é a mesma, pois já se transformou em razão da atuação de diversos fatores e agentes e continua a se transformar num processo contínuo e dinâmico.

Nessa busca incessante de compreensão da realidade e de correlação entre os diferentes fenômenos que envolvem a vida em sociedade é que o geógrafo, cada vez mais, acredita na importância da dimensão espacial e a reforça, uma vez que, há muito, deixou de ser apenas o palco da vida social, um mero reflexo das atividades econômicas, passando a ser a “mola propulsora” de inúmeras transformações tanto no pensar quanto no viver em grupo.

Essa visão dialética pode ser claramente percebida em Léfèbvre (1986), na sua concepção de espaço, já que não o concebe simplesmente como um mero reflexo da economia, mas, ao mesmo tempo, como “produto e produtor das relações socioespaciais”, vendo-o, assim, como objeto de consumo, instrumento político de ação e elemento na luta de classes. Segundo Soja (1993), em referência a Léfèbvre, o espaço e a organização política do espaço expressam as relações sociais, mas também reagem contra elas.

Dessa forma, acreditamos que os diferentes elementos que compõem a existência dos homens estão inscritos em um espaço, revelando aí suas marcas. Ao produzir a sua existência, a sociedade reproduz continuamente o seu espaço. Se, *a priori*, o espaço é um conceito abstrato, ele ganha dimensão real e concreta quando da realização da vida humana cotidiana. E é por esse cotidiano social que o espaço não se encerra apenas no plano das localizações como muitos acreditam, mas também nas próprias relações sociais estabelecidas e que marcam a reprodução da sociedade como um todo, num determinado momento histórico.

Em Léfèbvre (1986), as relações sociais possuem tanto existência real como existência espacial concreta, na medida em que produzem, efetivamente, um espaço, aí se inscrevendo e se realizando. Tais relações ganham materialidade notadamente no espaço urbano contemporâneo, através das diferentes formas por

ele assumidas e que, apesar de exteriores, retratam, na verdade, o seu interior, a sua identidade, seu uso e conteúdo. Partir dessas formas significa buscar compreender os complexos processos de sua (re) criação e todas as dinâmicas que a envolvem e sustentam, inclusive relacionando-a ao processo mais global de reprodução da atual sociedade.

Se de um lado o espaço urbano é cada vez mais socializado, por outro a sua apropriação passa a ser privada, tornando-o uma mercadoria, cuja identidade, uso e conteúdo podem já não ser mais os mesmos, estando muitas das vezes destituído de seus valores anteriores.

A reprodução desse urbano privado é condição geral para a reprodução do próprio capital, base do sistema econômico vigente - o capitalismo - viabilizando processos diferenciados de produção, distribuição, circulação, troca e consumo, conferindo grande dinamismo ao ciclo do capital.

E, diante desse dinamismo econômico, seja na escala local, regional ou mundial, são grandes as transformações urbanas, que não modificam uniformemente a cidade, mas somente parte dela. É por isso que freqüentemente analisamos mudanças que ocorrem em áreas específicas, e não na cidade como um todo. Mas podemos afirmar com tranqüilidade que o que ocorre nesse fragmento da cidade é produto de um processo que se desenvolve no espaço urbano como um todo e que atualmente está muito diretamente relacionado a determinações distantes, da chamada mundialização do capital, com as próprias contradições que envolvem sua reprodução, corroendo drasticamente a vida cotidiana de seus habitantes.

A ordem próxima e a ordem distante contrapõem-se e interpõem-se de maneira incessante, em um constante ir-e-vir entre a vida cotidiana no mundo moderno e as diferentes determinações de âmbito mais geral.

E é dessa maneira que concebemos a importância de um estudo sobre a expansão do espaço urbano de Juiz de Fora/MG, especialmente no que se refere ao seu espaço urbano-residencial. Não estamos aqui fazendo apenas um estudo de caso, mas desenvolvendo mecanismos de análise acerca da maneira como essa expansão ocorre, quais os fatores determinantes, os principais agentes estruturadores dessas modificações e principalmente relacionando tais mudanças a um processo mais geral de reprodução do capitalismo e da própria sociedade local.

Carlos (2001) já constatava uma tendência, manifesta na prática socioespacial, segundo a qual o espaço urbano se reproduz, cada vez mais, em função de estratégias imobiliárias limitando as condições e as possibilidades de uso do espaço pelos habitantes em geral, isto é, cada vez mais esse espaço é transformado em mercadoria, destinado à troca, o que significa que a apropriação e os modos de uso tendem, inexoravelmente, a se subordinar ao mercado.

Assim, áreas vão sendo descaracterizadas, num rápido processo de metamorfose, pela necessidade de expansão urbana, em função do crescimento demográfico e acumulação do capital, num processo que aquele autor chama de “explosão/implosão”. Esse processo está intimamente ligado à produção de novos espaços e às novas formas de relação da sociedade com os mesmos, criando até um certo “estranhamento” nessas recentes relações estabelecidas entre seus agentes.

O processo de reprodução do espaço urbano contemporâneo engloba, com frequência, terras até então relativamente ociosas ou rurais. Nesse sentido, incorpora-se ao universo dos bens necessários à manutenção da vida moderna, pelo hábito não mais de habitar, mas sim morar, residir. Isso ocorre quando o ato de habitar perde seu sentido, já que os homens tornam-se meros instrumentos de

reprodução espacial e suas casas se transformam em mercadorias, devido à necessidade de crescimento econômico da cidade.

Para reencontrarmos o habitar e seu sentido, para exprimi-los, é preciso utilizar conceitos e categorias capazes de ir além do vivido do habitante, em direção ao não conhecido e ao desconhecido da cotidianidade [...] A relação do ser humano com a natureza e com a sua própria natureza, como o ser e seu próprio ser, reside no habitar, nele se realiza e nele se lê. [...] O ser humano não pode deixar de edificar e morar, ou seja, ter uma morada onde vive sem algo a mais ou a menos que ele próprio: sua relação com o possível como com o imaginário. [...] A casa e a linguagem são os dois aspectos complementares do ser humano (LÉFÈBVRE, 2002, p. 81).

Assim, o modo de vida urbano, via reprodução do espaço residencial também, reflete a maneira como o capital se reproduz, criando a chamada “sociedade de consumo”, assentada em certos modelos de comportamento e valores, no predomínio de determinados hábitos de vida, de maneiras diferenciadas de morar, em certos tipos de lazer, cultura que muitos querem, mas não podem assumir, já que para isso devem poder pagar. É a vitória do valor de troca sobre o valor de uso, cujo preço é a sua expressão.

Percebe-se, assim, uma clara sobreposição de planos: a princípio uma ocupação e utilização de um determinado lugar, retratando a vida cotidiana e, a *posteriori*, uma divisão social do trabalho, produzindo certas morfologias espaciais fragmentadas (baseadas na propriedade privada) e hierarquizadas diante da totalidade do espaço urbano e que são facilmente perceptíveis na expansão urbana de Juiz de Fora, especialmente nos novos loteamentos que visam atender aos segmentos sociais de maior renda e que se instalam em locais cuja ocupação antiga em muito difere das atuais formas assumidas por esses novos empreendimentos.

Enfim, para se ter acesso ao solo urbano, é necessário pagar por ele, sendo que a evolução desse preço vincula-se às condições gerais de reprodução do

espaço como um todo, pelo modo como se desenvolve a produção das condições gerais de reprodução do capitalismo, pelos custos gerados pela aglomeração, pelo nível de crescimento demográfico, pelo poder aquisitivo dos habitantes etc.

Por isso as classes de maior renda ocupam as melhores áreas: os contrastes e diferenciações de renda afloram diretamente no acesso à terra urbana, no seu tamanho, no tipo e material utilizado na construção, no acesso aos meios de consumo coletivos, deixando a diferenciação social de ser real abstrata para se tornar real concreta no cotidiano das cidades contemporâneas.

Em Juiz de Fora, como em tantas outras cidades, principalmente de países subdesenvolvidos, essas diferenciações aparecem com muito maior nitidez na paisagem, já que, ao lado de prédios, loteamentos e mesmo bairros de alta renda, temos a favelização, a chamada “submoradia”, que nada mais é do que o outro lado da moeda, representada por aqueles que não podem pagar pelo solo urbano dotado de toda infra-estrutura necessária ao “morar”.

Em função da propriedade privada do solo, podemos dizer que sua valorização depende, entre outros fatores, além da infra-estrutura instalada, dos mecanismos econômicos que alteram a relação oferta-demanda no interior do setor imobiliário, das crises econômicas e momentos de recessão, das próprias estratégias imobiliárias adotadas e da reprodução do espaço enquanto raridade, bem como dos limites e normas impostos pelo poder público ao estabelecer o zoneamento urbano, os valores do imposto predial e territorial urbano (IPTU) e o plano diretor da cidade, redefinindo usos e funções, o que culmina na valorização ou desvalorização de certas áreas. Daí, a introdução de uma perspectiva socioespacial, na qual as relações sociais e espaciais são dialeticamente interdependentes, sendo as relações sociais de produção produtos estruturadores do espaço.

Nesse sentido e parafraseando O' Neill (1983), não queremos aqui fazer um estudo de “formas pelas formas” (neste caso, especificamente residenciais), mas de um conjunto de funções, estruturas e processos sociais e econômicos que se traduzem concretamente na reprodução do capital através da reprodução diferenciada de localizações e tipos de habitações, bem como de determinados segmentos da sociedade, via acesso diferenciado aos tipos de habitação e ao espaço social.

Assim, do ponto de vista da dialética, acreditamos também que a partir de determinadas formas estabelecidas, teremos a ação de novos processos interferindo na dinâmica de ocupação urbana e nas relações sociais, inclusive pelos diferentes segmentos sociais que a habitam. Ou seja, a tendência de criação de loteamentos “fechados” na zona oeste da cidade de Juiz de Fora irá necessariamente intervir na dinâmica de ocupação e valorização do solo urbano local e na maneira como se processam as relações econômicas e sociais.

Para Carlos (2001), essa cidade, como tantas outras, aparece hoje como manifestação espacial concreta do processo de formação e transformação da sociedade urbana, apoiado na profunda divisão espacial do trabalho, na mundialização da economia, na expansão do mundo da mercadoria e na vitória do valor de troca sobre o valor de uso.

Assim, numa sociedade capitalista, o acesso ao solo urbano é restrito e a localização de um determinado empreendimento só poderá ser entendida no contexto do urbano como um todo e na emergência de uma lógica associada a uma nova forma de dominação do espaço, que se reproduz hierarquizando, ordenando e direcionando a ocupação, a partir do seu preço e de quem pode e se interessa em pagar por ele.

Com a utilização de novas ou diferentes estratégias, são produzidas novas centralidades urbanas que, por sua vez, geram pólos de atração, alterando não só o valor do solo, mas também o fluxo de pessoas, bens e capitais no espaço.

Quanto a isso, Santos (1987, p. 81) já afirmava:

Cada homem vale pelo lugar onde está; o seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende de sua localização no território. Seu valor vai mudando incessantemente, para melhor ou para pior, em função das diferenças de acessibilidade (tempo, frequência, preço) independentes de sua própria condição. Pessoas com as mesmas virtualidades, a mesma formação, até mesmo o mesmo salário, têm valor diferente segundo o lugar em que vivem: as oportunidades não são as mesmas. Por isso, a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está.

Villaça (1998) chama a atenção para o fato de que a segregação no espaço intra-urbano é uma condição necessária para o exercício da dominação que, através da estruturação do espaço urbano, visa principalmente à apropriação diferenciada de suas vantagens locacionais, tratando-se de uma disputa em torno de condições de consumo. Daí os bairros de mais alta renda tenderem a se localizar em uma mesma região da cidade, não se espalhando aleatoriamente. Dessa forma, pode-se correlacionar esse fato com o papel político e econômico que esses grupos desempenham e a pressão que fazem sobre o Estado, de modo a promover uma distribuição desigual dos investimentos em infra-estrutura. Harvey (1993) afirmava que os ricos podem comandar o espaço, enquanto os pobres são prisioneiros dele.

No entendimento do mesmo autor, a segregação consiste em um processo em que diferentes camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em determinadas regiões ou “conjuntos de bairros” da cidade. Assim entendida, a segregação é um processo dialético, em que a segregação de uns, gera, pelo mesmo processo, a segregação de outros. Além disso, a segregação ocorre em virtude de uma disputa por localizações, que se dá entre grupos ou classes sociais.

Daí o entendimento de que o urbano nada tem de harmonioso, muito pelo contrário, ele reúne o conflito entre as diferentes classes. E é, por isso, que Léfèvbre (2002) o concebia como uma oposição à segregação, que tenta, invariavelmente, acabar como o conflito separando os grupos em diferentes terrenos, o que acontece através de disputas, conchavos, parcerias e estratégias adotadas pelos diversos agentes estruturados do espaço. Para por fim às contradições, aos embates, na busca incessante pela “harmonia” (pelo menos aparente), prefere a desagregação do laço social, do convívio cotidiano, das relações de vizinhança.

É conveniente considerar e compreender como se dá a articulação desses grupos locais, cuja expressão se manifesta através da configuração de territorialidades diversas, responsáveis inclusive por demarcar e garantir interesses de grupos distintos.

De acordo com Roncayolo, citado por Machado, M. (1997, p. 23), Edward Soja definiu a territorialidade como um fenômeno de comportamento associado à organização do espaço em esferas de influência ou em territórios nitidamente delimitados, que assumem características distintas e podem ser considerados como exclusivos de quem os ocupa e de quem os define. Ainda conforme Roncayolo, Soja acrescentou que a territorialidade afeta o comportamento humano em todos os níveis da atividade social e que sua noção é construída a partir da idéia ocidental de propriedade privada.

Assim, as territorialidades caracterizam-se internamente pela composição de três elementos básicos fundamentais: as formas de expressão de poder, associadas a objetivos comuns dos participantes do grupo; a identificação simbólica do território para seus componentes e os meios de comunicação com o exterior. As formas de expressão de poder dizem respeito ao controle sobre o acesso a áreas específicas, sobre as relações, sobre comportamentos; essas relações de poder podem se dar

nos mais diversos níveis, apresentando ou não sinais concretamente estabelecidos no espaço. Portanto, as territorialidades humanas seguem fins específicos, como sobrevivência material, melhores condições de vida, associados ideologicamente, de forma mais ou menos consciente, a contextos socioeconômicos, políticos e culturais mais amplos.

As relações sociais dos seres humanos sempre representaram expressões de força e poder para além dos atributos físicos e ambientais, nos quais se estabelecem. A territorialidade é, portanto, a expressão geográfica primária de poder social, por meio da delimitação e afirmação do poder de determinado grupo sobre o território, trazendo implícito um forte significado de pertinência do grupo a uma porção de espaço, que muitas vezes se expressa por modos específicos de comportamento. Trata-se de um construto social com um significado específico (subsistência, ideologia política, poder econômico, entre outros) para os membros de cada grupo enquanto uma identidade particular. Ao mesmo tempo, essas relações indivíduo-território servem como forma de comunicação de limites e códigos comportamentais aos indivíduos que não compartilham ou não podem compartilhar dos mesmos interesses e expectativas.

Machado, M. (1997), em seu trabalho, aborda as idéias presentes na obra de Robert David Sack, nas quais as estratégias usadas para o exercício do controle de um dado espaço podem ser agrupadas em quatro tipos de ações: a delimitação de áreas às quais se estabelecem regras evidentes do que é permitido ou proibido; a implementação de limites ou fronteiras, através de marcas simbólicas ou sinais; a distribuição e alocação de recursos e o repasse da responsabilidade das decisões e atitudes sociais para a área, como se fosse um atributo natural do lugar. Podemos estabelecer que estas são estratégias de naturezas múltiplas: políticas, ideológicas,

econômicas ou culturais, e que podem ser colocadas em prática tanto por instituições formais quanto por indivíduos ou grupos sociais distintos.

Por isso, os territórios requerem, segundo Trindade Júnior (1999, p.155), esforços freqüentes para serem estabelecidos e mantidos. Sua existência pressupõe constante ação e controle sobre o seu espaço e atributos, implicando a “existência de frações do urbano explícita ou implicitamente demarcadas e controladas por determinadas ações, produto da correlação de forças ou de diferenças que se estabelecem com outros agentes”.

A territorialidade deve ser aqui entendida como fenômeno de comportamento que se associa à organização do espaço em esferas de influência ou em territórios nitidamente delimitados, assumindo características diferenciadas, podendo ser exclusivo de quem os ocupa e de quem os define.

Portanto, torna-se claro que os diferentes agentes estruturadores do espaço não atuam de maneira isolada, mas que fazem parte, segundo Trindade Júnior (1999), de redes de agentes, entendidas como articulações locais de agentes responsáveis pela dinâmica da cidade e que estão por trás da dinâmica urbana. Não concebemos a atuação de um agente isolado, mas a articulação de interesses iguais e/ou diferenciados. Essas articulações podem ser de caráter público-privado, podem ocorrer de maneira não-explícita e envolver interesses convergentes /divergentes. Esses agentes não necessariamente se opõem, já que podem manter certas relações, assegurar funções, se influenciar, se interditar, enfim, criar redes entre si.

O processo de (re) estruturação espacial envolve os agentes hegemônicos da produção social do espaço e demais agentes locais que formam a rede e que propiciam apropriações diferenciadas do espaço urbano, exacerbando a

fragmentação intra-urbana e facilitando a sua transformação em mercadoria. A complexidade das relações entre os distintos agentes considerados imprime dinamismo ao urbano e deve levar em conta conflitos e contradições, coligações e antagonismos típicos de relações capitalistas, extrapolando a simples dimensão das polaridades.

Para Carlos (2001), a acumulação capitalista tende a produzir uma racionalidade homogeneizante inerente ao processo e que não se realiza somente ao produzir objetos/mercadorias, mas a divisão e organização do trabalho, modelos de comportamento e valores que induzem ao consumo, revelando-se como norteadores da vida urbana cotidiana. É o local cada vez mais invadido pelo global, que só se realiza através das práticas e relações sociais estabelecidas no lugar. E é essa prática urbana que nos revela os signos e significações que são produzidos para a venda, para o consumo (retórica publicitária do imobiliário).

Diante dessa racionalidade homogeneizante e de uma apropriação desigual do espaço urbano, a sociedade capitalista busca a distinção social, a distinção de moradia, a fuga de determinados problemas urbanos, procura por áreas consideradas mais modernas e com maior presença do "verde", o que conduz à reprodução de determinados espaços. A reprodução contínua desses espaços nos leva ao estabelecimento de novas relações sociais e dinâmicas próprias da ocupação urbana diferentes daquelas que encontramos em outras áreas ou periferias urbanas. Entretanto, fazem parte de um mesmo sistema, do mesmo todo, como "dois lados de uma mesma moeda".

Destarte, devemos nos remeter à própria noção de desenvolvimento desigual e que se encontra aqui de modo implícito, segundo a qual o desenvolvimento do sistema capitalista baseia-se, intrinsecamente, nas

desigualdades regionais ou espaciais, como meio necessário à sua sobrevivência contínua. Esse mesmo desenvolvimento desigual representa tanto um processo de acumulação de capital quanto uma competição entre diferentes frações do capital.

Dessa forma, a desigualdade espacial não tem sentido algum, exceto como parte do todo que é o desenvolvimento do sistema capitalista e do qual faz parte aquilo que Léfèbvre chama de “circuito secundário” e no qual se insere o mercado imobiliário (construção, especulação), que na sua concepção seria um segundo setor, paralelo ao da produção industrial e que absorveria choques. Nos momentos de crise, recessão, é para ele que afluem os capitais, mesmo que no início hajam lucros fabulosos e que logo se enterrem.

Léfèbvre (1999) considera débeis os efeitos multiplicadores do circuito secundário em uma economia, já que o capital imobiliza-se no imobiliário. Entretanto reconhece que, na prática, quando o circuito principal (indústria) arrefece seu impulso, é para o setor imobiliário que os capitais fluem. Chega inclusive a ventilar a possibilidade de que a especulação fundiária se transforme em fonte principal, lugar quase exclusivo de formação de capital, de realização de mais-valia.

O setor secundário, por sua vez, encontra-se profundamente implicado na manipulação do meio ambiente construído, na extração da renda urbana, no estabelecimento de valores da terra e na organização do espaço urbano. Daí, a afirmação de Queiroz (1997, p. 40) de que:

[...] a compreensão dos mecanismos de formação dos preços da terra, bem como os efeitos destes sobre a configuração espacial das cidades, passa, necessariamente, pela análise das relações entre valorização dos capitais e uso do solo. [...] a terra urbana somente adquire um preço porque o seu uso permite aos agentes econômicos obterem ganhos extraordinários nos investimentos que realizam na cidade. O preço da terra é somente um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização.

Na maioria das vezes esses sobrelucros são facilitados pela atuação do Estado em suas diferentes esferas, locais, regionais e nacionais. Essa intervenção do Estado, muitas vezes, exacerba o conflito entre os diversos segmentos sociais, já que em vez de agir no interesse geral, ou pelo menos como um mediador, acaba funcionando contra o grupo menos favorecido e que apresenta pequeno ou nenhum poder de influência sobre as decisões. Longe de suprimir a contradição entre meios de reprodução do capital e meios de reprodução da força de trabalho, a política urbana vai acentuá-la.

[...] a contradição reforçada no estágio monopolista pelo fracionamento da classe capitalista e refletida no nível estatal pela constituição do que chamamos uma política monopolista, ou seja, a instauração de instrumentos jurídicos, ideológicos e financeiros a serviço exclusivo da fração monopolista do capital (LOJKINE, 1981 p. 171).

E é por isso que concebemos o espaço, tal como Léfèbvre (2002), como de extrema importância para o Estado, que o utiliza de maneira a garantir seu controle dos lugares, uma certa homogeneidade do todo e segregação das partes, promovendo uma verdadeira intervenção na vida cotidiana da sociedade.

No nível global se exerce o poder, o Estado, como vontade e representação. Como vontade: o poder de Estado e os homens que detêm esse poder têm uma estratégia ou estratégias políticas. Como representação: os homens de Estado têm uma concepção política ideologicamente justificada do espaço (ou uma ausência de concepção que deixa o campo livre aos que propõem suas imagens particulares do tempo e do espaço). Nesse nível entram em ação, com estratégias, lógicas das quais, pode-se dizer, com algumas reservas, que são “lógicas de classe”, pois em geral consistem numa estratégia elevada às suas últimas consequências. [...] o poder político dispõe de instrumentos (ideológicos e científicos). Ele tem capacidade de ação, podendo modificar a distribuição dos recursos, dos rendimentos, do “valor” criado pelo trabalho produtivo (LÉFÈBVRE, 2002, p. 77).

Assim, é comum encontrarmos situações em que o poder público dota uma certa zona qualquer da cidade de um determinado serviço público, desviando para esta mesma área demandas de empresas e moradores que, anteriormente, davam

preferência a outras localizações: daí a valorização do solo nessa zona em relação às demais. Assim, a elevação do preço dos imóveis no local pode deslocar - e freqüentemente o faz - moradores mais antigos e pobres, de modo que os novos serviços e equipamentos passem a servir não mais a eles, que deveriam ser os supostamente beneficiados, mas aos novos moradores que podem pagar um preço maior pelo uso daquele solo. Por isso, Lojicine (1981, p. 191) afirma que “dominando a produção dos equipamentos públicos, o Estado é pois suscetível de dominar em parte, através deles, a formação dos efeitos de aglomeração”.

Diante disso e ainda segundo o mesmo autor, apesar das variações quanto aos retornos financeiros dos bens imóveis, dotados de grande variedade de usos, tanto em função do nível de organização social quanto de sua localização, sempre se pode orientar a propriedade para outros usos, tornando o investimento imobiliário muito atraente, mesmo em épocas de crise. A esse fato somam-se as transformações no preço do solo acarretadas pela já referida ação do poder público e que são aproveitadas pelos especuladores, sempre que estes têm possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de infra-estrutura serão expandidas.

Durand-Lasserve (1986) ratifica tais reflexões alegando que a intervenção do Estado é dotada de uma “ambigüidade fundamental”, privilegiando setores privados da promoção fundiária e imobiliária, o que se manifesta por sua política de colocar equipamentos coletivos, principalmente nas zonas habitadas pelas classes médias e superiores, aumentando ainda mais o processo de exclusão social.

CASTELLS (2000) considera que o acesso aos meios de consumo coletivo estaria no cerne da problemática urbana, tendo em vista a desigual distribuição dos recursos necessários à reprodução da força de trabalho e à promoção das condições gerais de produção. A contradição entre as necessidades de reprodução

da vida e da ampliação do capital passam a requerer, a partir de um certo momento, a intervenção do Estado, na forma de planejamento, sem que este, contudo, alcançasse a eliminação das contradições urbanas. Percebe-se assim que, cada vez mais, os capitalistas se desobrigam da responsabilidade de dar condições de produção e trabalho, papel este que foi assumido pelo Estado.

À medida que o capitalismo se perpetua como modo de produção dominante a riqueza social é cada vez mais expropriada pelos capitalistas, de modo a aumentar o abismo social que ocorre principalmente e internamente nos países subdesenvolvidos ou periféricos. O Estado toma para si a responsabilidade de dar plenas condições de reprodução ampliada do capital e também qualidade de vida à sociedade.

Em outras palavras, podemos dizer que os gastos públicos envolvidos nesta aludida “qualidade de vida” tornam-se cada vez mais onerosos, aumentando sensivelmente a dívida pública do Estado. Por conseguinte, nos deparamos com uma precarização crescente desses serviços. Em determinados momentos, a iniciativa privada assume certas funções que a seu ver, podem ser lucrativas, como temos assistido mais recentemente no Brasil. Entretanto, quando isso ocorre, a população se vê cada vez mais alijada do uso desses serviços, em virtude dos preços que lhe são cobrados.

Enfim, a maioria da população não tem suas necessidades básicas providas nem pelo Estado que cada vez mais endividado, presta serviços insuficientes e de má qualidade e nem pelo setor privado, que quando fornece esses serviços, busca apenas maior rentabilidade, tornando-os inacessíveis para grande parcela da população.

Todas essas análises nos conduzem, inexoravelmente, à extrema necessidade de estudos da dinâmica espacial intra-urbana, no nosso caso especial de Juiz de Fora e dos principais agentes e mecanismos de intervenção, inseridos em um processo mais global de reprodução ampliada do capital, já que, só assim, poderemos compreender seus desdobramentos na (re) organização espacial, principalmente em escala local e nas relações sociais a partir daí estabelecidas, e ainda no que diz respeito diretamente às nossas vidas, enquanto cidadãos e sujeitos ativos nos aludidos processos de transformação urbana.

2 O PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DA ATUAL DINÂMICA SOCIOECONÔMICA E ESPACIAL DE JUIZ DE FORA

Neste capítulo, buscamos compreender o processo de construção da atual dinâmica socioeconômica e espacial de Juiz de Fora, que consideramos estar vinculado às condições históricas anteriormente determinadas. Nesse sentido, consideramos de suma importância para o entendimento da realidade a incorporação de fatos, ações e processos que marcaram o passado da cidade e que nos propiciam um novo olhar sobre ela, marcada enquanto construção humana e acumulação de tempos.

Não significa simplesmente explicar o presente pelo passado, mas como ele colaborou para a nossa análise do real-empírico e interferiu sobre os desafios atuais a serem enfrentados pela sociedade local. Por isso, nas palavras de Carlos (2004), cada espaço se interliga a uma totalidade que se autoconstrói ao longo da história e cujas especificidades estão entrecruzadas através dos tempos diferenciados.

Para Santos (1996, p. 127),

O entendimento dos lugares, em sua situação atual e em sua evolução, depende da consideração do eixo das sucessões e do eixo das coexistências. [...] cada ação se dá segundo o seu tempo; as diversas ações se dão conjuntamente. Objetivos particulares, que são individuais, funcionalmente perceptíveis, fundem-se num objetivo comum, mas dificilmente discernível. A vida social, nas suas diferenças e hierarquias, dá-se segundo tempos diversos que se casam e anastomosam, entrelaçados no chamado viver comum.

2.1 Características gerais

Até algumas décadas atrás, tratar do tema cidades médias significava falar de política urbana nacional enquanto política pública. Nos dias de hoje, diante da

diminuição do papel do Estado frente à iniciativa privada, tratar de objetivos que envolvem eficiência e competitividade está cada vez mais presente. Efetivamente assistimos a fortes mudanças nos padrões de produção, consumo e no que se considera qualidade de vida, em razão do redimensionamento das atividades empresariais em suas múltiplas instâncias: econômicas, sociais e espaciais, daí o aumento da importância do papel que as cidades médias desempenham atualmente na rede urbana brasileira.

Dessa forma, podemos afirmar que, embora ainda ocorra uma concentração econômica no sudeste, é nítido o processo de desconcentração demográfica ou o que se costuma chamar desconcentração concentrada.

Entretanto, esse não é um processo que ocorre em todas as cidades, mas em direção a algumas cidades médias que, de alguma maneira, se destacam e que servem de elo de ligação entre os espaços urbano e regional, o que lhes confere papel de núcleos estratégicos da rede urbana brasileira, pois não só congregam as vantagens do “estar aglomerado”, mas também servem de articulação a um espaço regional mais amplo.

Caminhando nessa direção é que encontramos Juiz de Fora: cidade média, pólo econômico e principalmente educacional, além de apresentar-se como a grande concentradora demográfica da Zona da Mata Mineira, região esta deprimida economicamente, cujos municípios, em sua maioria, apresentam decréscimos populacionais.

Dentro desse contexto, Juiz de Fora surge como uma cidade que já teve um passado áureo, mas que, durante muito tempo, vivenciou a perda de importância no cenário nacional, mas significando ainda uma possibilidade de melhoria de vida para a população circunvizinha que para ela imigra.

Por outro lado, diante da atual conjuntura de reestruturação econômica, Juiz de Fora vem tentando reassumir e reforçar a sua importância na rede urbana brasileira, via processo de modernização de sua logística, desenvolvendo e aprimorando a sua capacidade de modernização tecnológica, além de grandes investimentos concentrados no setor de comércio, prestação de serviços e imobiliário, o que, de certa maneira, já reflete uma tradição, já que este último, conforme mencionamos no capítulo 1, oferece altas possibilidades de lucratividade em períodos de crescimento econômico e menores riscos em épocas de crise. Ao nos remetermos ao capítulo supracitado, reafirmamos que muitas dessas obras de infra-estrutura servem de subsídios para o processo de valorização de certas áreas o que, inexoravelmente, irá interferir no seu preço, nas suas funções e, finalmente, em quem irá a elas ter acesso.

Mas esse processo de tentativa de retomada econômica se reflete espacialmente de modo seletivo e diferenciado, fragmentando o tecido urbano local e favorecendo o aumento das desigualdades econômicas e sociais, já que somente uma parcela da sociedade local irá se beneficiar desse modelo, apesar de o discurso tentar provar o contrário. Como exemplo dos impactos desse novo modelo assumido, temos a proliferação de faculdades particulares, de projetos de expansão e diversificação comercial e de serviços, de transportes e comunicação e de novos padrões de consumo que perpassam necessariamente pelos novos tipos de loteamentos e de moradias, com todo o discurso que os sustenta, seja a problemática do verde ou da violência, e que são voltados àqueles que por eles realmente podem pagar. Já os que querem, mas não podem, engrossam os grupos dos que cada vez mais necessitam da atuação do Estado e da implementação dos bens de consumo coletivos, mas que ficam à parte desse processo de modernização e qualificação profissional.

No caso de Juiz de Fora, não ocorre desconcentração de população a partir das principais metrópoles em sua direção. O que vem ocorrendo é uma concentração em Juiz de Fora de população oriunda de outras cidades da Zona da Mata Mineira, em função da decadência econômica em que se encontram. Nesse sentido, esse modelo acaba contribuindo, considerando as diferenças de escala, para a reprodução dos inúmeros problemas socioespaciais antes circunscritos às metrópoles.

Sendo assim, achamos relevante fazer um breve resgate histórico sobre Juiz de Fora e as atuais dinâmicas socioeconômicas que interferem na sua organização espacial intra-urbana.

2.2 Um olhar através da história

Juiz de Fora é uma cidade que já foi citada como “cidade do meio do caminho”, pois seu surgimento e crescimento estiveram intimamente ligados à construção do Caminho Novo, que ligava a província de Minas Gerais à do Rio de Janeiro, tendo sua expansão se dado, *a priori*, em função desse intercâmbio comercial, o que muito favoreceu a especulação de terras, impulsionando, desde cedo, o seu setor imobiliário e as disputas que o engendraram.

Aliando-se a isso, tivemos um outro fator importante a ser levado em consideração e que consistiu na construção, posteriormente, da Estrada União Indústria, ligação entre Juiz de Fora e Petrópolis, passando por terras do Imperador. Nas palavras de Menezes (2004, p. 3), “são as rotas o mote simbólico da criação e recriação da história e geografia da cidade”. Para construção dessa estrada, a cargo

de Mariano Procópio, importante político e cafeicultor da região, incentivou-se a imigração de alemães, que funcionaram como mão-de-obra dotada de um certo aporte de qualificação, já que grande parte da população local era formada de escravos.

Conferindo maior dinamismo à cidade e região, tivemos a expansão, no final do século XIX e início do XX, da lavoura cafeeira, que propiciou a valorização de terras e maior poder político e econômico regional, advindo, assim, a necessidade de reformas e modernização de seu centro urbano, a partir do surgimento de novas demandas.

Entretanto, a crise econômica do modelo agro-exportador nacional, cuja base era o café, provocou uma inversão local de capitais financeiros e industriais, passando o espaço urbano de Juiz de Fora a desempenhar um papel cada vez mais importante em sua região.

O acúmulo de capitais oriundos da agricultura cafeeira favoreceu a ocorrência de um surto de industrialização na cidade, que também se refletiu na incorporação de novas áreas ao seu tecido urbano, na criação de novos bairros, em razão da forte migração rural-urbana desencadeada pela falta de emprego no campo, reforçando, novamente, a importância do setor imobiliário local. Em razão dessa nova alavancada econômica e industrial, principalmente do setor têxtil, inúmeras foram as transformações urbanas ocorridas, como a geração de energia elétrica, calçamento de ruas, retificação do rio principal que corta a cidade e que provocava freqüentes inundações no centro.

Dessa forma, Juiz de Fora ratificou e consolidou sua função polarizadora da Zona da Mata Mineira, tanto industrial, quanto comercial e prestadora de serviços, mas já alicerçada num modelo de base urbano-industrial.

Segundo Menezes (2004, p. 6):

Do ponto de vista das mudanças estruturais, Juiz de Fora subsistiu e ampliou o setor industrial, enquanto a base industrial era a de substituição de importação, sendo a indústria têxtil e alimentar as de maiores expressões na cidade. No entanto, quando a base industrial nacional muda para nos anos 50 privilegiar o setor de bens de capital e bens de consumo durável, uma outra geografia regional tinha-se delineado na Zona da Mata Mineira e a cidade de Juiz de Fora estabelece novas relações do centro com sua região.

Apesar da instalação de algumas indústrias, como de material cirúrgico, químico e de autopeças, o forte da produção municipal continuou sendo o setor têxtil. Com a utilização de máquinas pouco sofisticadas e de baixa produtividade, além da não-diversificação de seu parque industrial, a cidade foi perdendo a concorrência para fábricas de outros lugares, principalmente paulistas, passando a apresentar um maior setor de malharias, tornando-se um centro de fabricação de artigos de vestuário, o que culminou no fechamento de grandes fábricas de tecido e na multiplicação de pequenos e médios estabelecimentos.

Podemos dizer que a articulação de uma série de fatores favoreceu, a longo prazo, a perda de dinamismo econômico não só da cidade, mas de toda sua hinterlândia: apesar dos esforços de políticos locais de transformarem Juiz de Fora na capital do Estado de Minas Gerais, foi criada a nova capital, Belo Horizonte, que passou a receber novos e maiores investimentos. Aliado a isso, tivemos tanto a transferência da capital nacional - Rio de Janeiro - situada também na região Sudeste e próxima a Juiz de Fora - para Brasília, quanto a migração dos novos investimentos do governo, voltados para as indústrias de bens de capital e bens de consumo duráveis, sob a liderança e hegemonia da região metropolitana de São Paulo. Acrescenta-se ainda, para concluir, o fato de ser uma região tradicionalmente agrária que não se modernizou e cuja população continuou emigrando, enquanto

uma pecuária leiteira do tipo extensiva passou a ocupar as terras antes destinadas ao café. Enfim, uma economia local e regional que se caracterizou, por muito tempo, pelo seu baixo dinamismo, com ausência de grandes inovações e pouco competitiva.

Nas últimas décadas, tivemos a implementação de alguns projetos de siderurgia, metalurgia, entre outros, que favoreceram a chegada de empresas como a Siderúrgica Mendes Júnior (hoje Belgo Mineira), Paraibuna Metais e Paraibuna Papéis e, posteriormente, White Martins e Cia Mineira de Refrescos (representante da Coca-Cola). No entanto, os sonhos de retomada e aceleração do processo industrial não se concretizaram, haja vista que não ocorreu a chamada “pulverização industrial de suporte aos novos estabelecimentos” (JUIZ DE FORA, 1996 p. 4).

Partindo do que foi até aqui exposto, podemos dizer que a economia de Juiz de Fora passou a desenvolver não só atividades industriais mas também, e cada vez mais, atividades ancoradas no setor terciário - comércio e prestação de serviços - que se tornaram determinantes para a cidade e região, ampliando sua rede de estabelecimentos comerciais, principalmente varejistas, com distribuição de bens e mercadorias em escala regional, já que a cidade centralizou determinadas funções consideradas importantes. Além disso, a estagnação econômica regional direcionou e ainda direciona para a cidade um fluxo migratório responsável pela grande expansão de sua periferia urbana.

Ultimamente, percebemos claramente a tentativa da cidade, ancorada em seus diversos segmentos, principalmente no que tange à iniciativa privada e poder público, em retomar o seu crescimento econômico, inserindo a cidade numa economia mundializada, utilizando-se, para isso, de mecanismos como *city marketing*, políticas de planejamento e ordenação da expansão de sua periferia urbana, criação de um plano diretor e de um plano de desenvolvimento estratégico,

este último assessorado pelo Programa Centro Ibero-americano de Desenvolvimento Estratégico Urbano (CIDEU), pela Agência Espanhola de Cooperação Internacional (AECI), apoiado pelo BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) e ações do poder público municipal, juntamente com parcerias público-privadas.

Além disso, novos investimentos que incrementam o setor imobiliário e da construção civil são criados, favorecendo a valorização de certos espaços, principalmente aqueles voltados às camadas de maior renda. Há uma busca por maior diversificação e especialização do setor terciário, com instalação de novos equipamentos urbanos, prestação de serviços mais especializados e com maior qualidade, além da implementação de uma logística que visa sustentar as atuais demandas regionais por negócios e aumentar a capacidade de consumo de sua população, gerando, conseqüentemente, maiores oportunidades e emprego.

Acreditamos que esses projetos de investimentos em logística estão buscando ativar Juiz de Fora em um nó da atual rede de produção e circulação da economia globalizada. É o território implantando cada vez mais fixos, a fim de viabilizar os novos fluxos. Diante da geografia das redes, não nos interessa, apenas, ocupar áreas como no passado, mas efetivamente criar linhas ou ativar os vários pontos dessa rede.

Investimentos na "indústria do turismo e lazer" também se efetivam, a partir da construção de alguns novos hotéis e renovação de outros; investimentos do setor privado na promoção de grandes shows e eventos, como o JF- Folia (carnaval fora de época, comandado por bandas baianas de axé-music), exposição agropecuária, que conta com cantores nacionais renomados, festa cowntury (incluindo rodeios), entre outros, principalmente voltados para o público jovem, uma vez que a cidade se destaca enquanto pólo educacional da região.

Assim, é claramente perceptível, no capitalismo e nas relações de produção que o sustentam, a necessidade de adaptação técnica do território, renovação e ampliação de infra-estruturas, principalmente aquelas relacionadas à mobilidade e às telecomunicações, com construção de novos equipamentos seletivos, direcionados aos negócios, ao turismo e lazer, à ampliação do consumo e principalmente aos novos padrões de habitação. É a cidade-mercadoria expandindo suas fronteiras.

Aliás, num passado bem próximo, a abertura da rodovia Rio-Bahia, a criação de uma rede de estradas estaduais, a construção da rodovia Rio - Belo Horizonte - Brasília (BR-040) e a ligação direta com São Paulo pelo Vale do Paraíba alteraram o tipo de relação entre a cidade e a região, vindo a fortalecer a sua situação de pólo regional da Zona da Mata Mineira.

A polarização de Juiz de Fora se fazia e ainda se faz muito visível, como mencionamos anteriormente, através de um setor que concebemos de grande destaque que é o setor educacional. A presença da Universidade Federal de Juiz de Fora e, nos últimos anos, das diversas faculdades particulares que têm chegado, como a Estácio de Sá, Universidade Pres. Antônio Carlos (Unipac), Faculdade do Sudeste Mineiro (Facsum), Instituto Granbery (faculdade de origem metodista) e Suprema (faculdade que atua somente na área de saúde e pertencente a um dos mais bem equipados hospital da região), entre outras já existentes, e, com seus vários e diferentes cursos oferecidos à população, vêm aumentando sobremaneira a importância desse setor em Juiz de Fora.

Aliado a isso, temos também a existência dos inúmeros cursos pré-universitários e colégios de ensino médio, inclusive os de formação profissional e técnica, entre os quais se destacam o Colégio Técnico Universitário e o Instituto de

Laticínios Cândido Tostes, referência na América do Sul e fornecedor de mão-de-obra qualificada para outros estados do Brasil nesse setor e que atrai jovens não só das cidades vizinhas, mas também de outras localidades.

Esse último fato pode ser corroborado pelo grande contingente de candidatos ao concurso vestibular da UFJF, bem como sua origem diferenciada, visto que, em 2001, por exemplo, segundo dados da própria instituição, 42,47% deles não eram residentes em Juiz de Fora. Diante da reduzida oferta de vagas públicas para atender a essa demanda, muitos desses candidatos dirigem-se às instituições particulares anteriormente mencionadas. Além disso, a força de trabalho local é considerada de boa formação educacional, com aporte de qualificação técnica. A partir daí, podemos compreender a razão pela qual a cidade apresenta um dos maiores índices de população com curso superior do país, o que vem a contribuir também para uma certa produção de tecnologia, atração de indústrias e também um setor comercial e de serviços mais diversificado na região.

Cabe ainda destacar que essa população que chega à cidade, atraída ou não pelo setor da educação, permite a ampliação e diversificação do setor terciário, como o comércio e a prestação de serviços. Além disso, aumenta a demanda por habitação, incrementando o setor da construção civil e imobiliário local. A aliança desses fatores amplia a expectativa de maiores oportunidades de emprego, principalmente se levarmos em consideração a estagnação econômica de muitos dos municípios vizinhos.

Assim, torna-se claro que o somatório de sua população, principalmente a de baixa renda, com aquela que imigra de outros municípios, não apenas vizinhos, aumenta a demanda reprimida de habitação, promovendo a necessidade de novos investimentos no setor imobiliário e de construção civil, o que ocorre com maior

visibilidade nas áreas de maior expansão urbana, inclusive pela disponibilidade de terras em algumas delas. Mas não podemos deixar de chamar a atenção para o fato de que a iniciativa privada se concentra nos investimentos voltados a atender as camadas de maior poder aquisitivo, que podem pagar pelos investimentos, e nas áreas de maior valorização espacial, possibilitando maiores sobrelucros. No que concerne às camadas de menor renda, restam somente as autoconstruções e a expectativa de investimentos do poder público municipal, através de órgãos ligados à habitação, como a Emcasa, que, como veremos mais adiante, tem efetuado parcerias com o governo federal, bancos de desenvolvimento, Caixa Econômica Federal, entre outros, a fim de viabilizar a construção de novos loteamentos e habitações populares, dando sustentação às atuais políticas de planejamento e ordenação territorial.

Assim, a partir do papel que desempenha não só dentro de sua microrregião da Zona da Mata mas também do Estado de Minas Gerais, nas últimas décadas do século XX, Juiz de Fora vem tentando retomar o seu processo de crescimento econômico, oferecendo inúmeros atrativos como mão-de-obra qualificada, conforme já referenciado, implantação e ampliação da rede de fibra ótica, construção e funcionamento do gasoduto (Campos/Juiz de Fora/Belo Horizonte) e incentivos fiscais para grandes investimentos, o que pode ser percebido através da vinda de empresas como Carrefour e Mercedes Benz, cujos impactos socioespaciais ainda não foram devidamente analisados e, da mesma forma, o poder atrativo de atividades consideradas complementares.

Isso se torna muito claro quando nos deparamos com projetos como o da construção do Shopping Independência, cuja inauguração está prevista para 2006 e traz consigo lojas âncoras como Casa e Vídeo, C&A, Blockbuster, Body Tech,

Leader Magazine, Magazine Luíza e Habib's. Além disso, tivemos a chegada do Supermercado Makro e da empresa francesa Onduline, produtora de telhas, que, aliadas às demais lojas e aos projetos de construção do Alphaville, estimado em R\$70 milhões, e do Business Park, poderão representar novas oportunidades de emprego e geração de renda, bem como fontes de novos investimentos. Esses novos investidores alegam que a cidade apresenta um promissor mercado consumidor e uma localização privilegiada.

Devemos acrescentar ainda o projeto de construção de um Centro de Convenções na cidade – CONEX - parte do poder público municipal e o aumento e modernização do seu parque hoteleiro, visando atrair para a cidade congressos, seminários e eventos variados, reforçando ainda mais a importância do seu comércio e dos serviços por ela prestados.

Esse processo pode ser compreendido como uma “dinâmica imposta pelas novas lógicas de comportamento espacial das empresas” (SPOSITO, 1999, p. 89). Assim, podemos constatar um certo deslocamento de unidades produtivas, bem como a viabilização de novos investimentos comerciais e de serviços em direção a cidades pequenas e médias, desde que suas necessidades como redes de comunicação, circulação, mão-de-obra, entre outras, sejam atendidas. Acrescenta-se, ainda, a competição entre as empresas e lugares, inerentes à dinâmica da mundialização, que provoca uma verdadeira corrida pela diminuição dos custos produtivos e aumento do setor terciário, o que é estimulado pelos benefícios oferecidos pelos governos.

Nas palavras de Arantes (2002, p. 8), “a cidade é uma mercadoria e como tal está à venda num mercado em que outras cidades igualmente são vendidas. É o *“city-marketing”*. É a produção global do espaço. Para se poder potencializar a venda

desse espaço, são necessárias inúmeras transformações materiais e de representações, produzindo novas imagens a serem utilizadas de forma mercadológica. Assim, busca-se inserir a cidade em um nó da rede de cidades nacional e, às vezes, internacional, tornando-a atraente ao capital, inclusive imobiliário. Dessa forma, podemos dizer que é o próprio conjunto da cidade e de seu governo que está sendo redefinido.

Na batalha para permanecer atrativos, os lugares se utilizam de recursos materiais (como as estruturas e os equipamentos), imateriais (como os serviços) e cada lugar busca realçar suas virtudes por meio dos seus símbolos herdados ou recentemente elaborados, de modo a utilizar a imagem do lugar como ímã (SANTOS, 1996, p. 214).

Mas por que o capital imobiliário? Podemos afirmar que a extração de renda da terra não está desvinculada da realização de outros negócios, mas pelo contrário. Nas palavras de Menezes (2004, p. 8), percebemos muito claramente em Juiz de Fora o predomínio de estratégias de investimentos voltadas para terras e patrimônio, cuja união seria duradoura. “Feliz em tempos de bonança e segura em tempos de crise...”

Acrescenta-se ao que foi elencado a centralização da gestão industrial/comercial e a desconcentração produtiva, facilmente visível em empresas multinacionais como é o caso da Mercedes Benz.

As formas de ocupação do espaço vão sendo afetadas como resultado das novas modalidades de produção econômica que aí se desenvolvem. Isso produz uma aparente desorganização do espaço. Aparente porque o que está em curso é uma mudança que exige a visão do problema por uma nova ótica, imposta pelo avanço do capital industrial nessas áreas. Aí também o Estado é compelido a agir através de seus técnicos e planejadores para produzir as condições necessárias à manutenção da harmonia social e instauração de uma outra ordem (ESTRADA, 1983, p. 13).

Outrossim, faz-se indispensável correlacionar alguns fatores que tornaram a cidade atrativo para determinados investimentos: inicialmente a sua localização geográfica, já que se encontra relativamente próxima do principal eixo econômico brasileiro (RJ-SP e BH) e, conseqüentemente, dos principais portos da região Sudeste, servindo tanto para recebimento de matéria-prima quanto para escoamento da produção. Também houve a construção de um Distrito Industrial, favorecendo a implantação de empresas através dos já referidos incentivos fiscais. Além do mais, mesmo as áreas mais distantes do centro da cidade não são consideradas tão longínquas para o transporte tanto de pessoas como de carga, se forem comparadas às distâncias em uma metrópole.

A interligação da cidade com outros municípios do interior do estado e de outras regiões pode vir a ser impulsionada pelo Aeroporto Regional da Zona da Mata, obra esta crivada de controvérsias e ainda em execução e que pode representar, no futuro, a viabilização e incremento no fluxo de bens e matérias – primas da região. Menezes (2004) chama a atenção para o grande impacto ambiental e social desencadeado por sua construção, mas que, na prática, reflete o poder da elite política regional, ou seja, aliar disponibilidade de terras com grandes investimentos regionais. Está prevista, ainda, uma ligação rodoviária entre o aeroporto regional e a BR-040, através da Via São Pedro, em construção no setor oeste da cidade e que fará a conexão não só com RJ e BH, mas que coincide com uma grande faixa de expansão urbana da cidade.

No sentido do RJ, temos o acesso ao setor oeste da cidade, espaço urbano que se apresenta com grande dinamismo imobiliário e que chama a atenção pela proliferação de loteamentos destinados aos segmentos de maior renda. No sentido de BH, dirigimo-nos ao setor noroeste, onde se localiza o Distrito Industrial da cidade

e onde estão sendo viabilizados empreendimentos do tipo Centros Empresariais, como o Tec Park, ainda em fase de implantação, congregando parcerias entre o poder público municipal e setores privados. Acrescenta-se ainda o projeto de construção de um Parque Tecnológico, associando empresas privadas, poder público, empresas de tecnologia de ponta, universidade e institutos de pesquisa.

Por meio dessas reflexões é interessante examinar a lógica que norteou os processos de expansão territorial das cidades e de dotação material de suas infra-estruturas, ou seja, o fundamento dos projetos modernizados que norteou os programas de ação pública e privada nas cidades. Nesse processo, a produção material do espaço urbano aparece não apenas como consequência, mas também como condição essencial para a concretude desses projetos: mais do que suporte, o urbano surge como importante componente do processo de acumulação.

Além disso, gostaríamos ainda de destacar as facilidades de interação com os demais municípios e estados, o que pode ser percebido pelo número de ligações rodoviárias semanais, partindo do terminal rodoviário municipal. Devemos salientar que, dentre esses municípios, estão alguns que não fazem parte de sua microrregião, nem da Zona da Mata Mineira, como a capital Belo Horizonte e outros do Estado do Rio de Janeiro, como a própria capital e da cidade de Três Rios e Petrópolis, demonstrando, assim, a sua participação em uma dinâmica de relações externas.

2.3 Evolução da dinâmica populacional

Segundo alguns dados censitários recentes, a maior parte dos municípios da microrregião de Juiz de Fora vem, historicamente, sofrendo um processo de

diminuição de suas populações, ao passo que o município de Juiz de Fora vem apresentando um certo crescimento. Podemos perceber claramente o destaque dado a Juiz de Fora no que se refere ao total de sua população absoluta quando comparado aos dados dos demais municípios que compõem a microrregião que, em sua maioria, apresentam-se como pouco populosos e cujo crescimento é pequeno ou está em fase de estagnação.

TABELA 1

População residente em Juiz de Fora e sua microrregião: 1980 – 2000

UNIDADES	1980	1991	2000	Variação 1980-2000 (%)
JUIZ DE FORA	307.525	385.996	456.796	48,54
MICRORREGIÃO DA ZONA DA MATA	494.331	583.118	664.286	34,38

Fonte: IBGE, Censo Demográfico: 1980, 1991 e 2000

Analisando a tabela 1, torna-se evidente a importância de Juiz de Fora no que se refere à sua grande concentração populacional, já que o município passou a responder, em 2000, por mais de 68,76% da população total da microrregião. Além disso, podemos inferir que, baseado nestes mesmos dados, a cidade apresentou um crescimento populacional relativo bem maior que o da microrregião, o que mais uma vez evidencia sua importância em termos de concentração populacional e o caráter polarizador que o município exerce na região.

TABELA 2
Densidade demográfica e taxa de urbanização de Juiz de Fora
Período de 1980-2000

Índices	1980	1991	2000
Densidade Demográfica (hab/Km ²)	215,9	271,1	319,45
Taxa de urbanização (%)	98,10	98,51	99,17

Fonte: IBGE, Censo Demográfico: 1980,1991 e 2000.

Os dados da tabela 2 revelam não só o crescimento da densidade demográfica do município, mas também a grande concentração da população em seu Distrito Sede, a partir do declínio das atividades econômicas como agricultura e pecuária, o que culmina com o incentivo do processo migratório das áreas rurais para a área urbana, reforçando o número de trabalhadores nos setores secundário e terciário, evidenciando um município essencialmente urbanizado.

A partir do estudo de Machado, P (1997) sobre a população de Juiz de Fora, percebe-se que a cidade vem aumentando sua população absoluta não em razão exclusiva e/ou majoritária de seu crescimento vegetativo que se apresenta, segundo os últimos censos, em declínio (em função da diminuição da taxa de natalidade), mas, principalmente, em razão do processo migratório.

[...] principalmente, mas não unicamente, no Sul e Sudeste do Brasil, são as cidades “médias”, pólos regionais, quem vêm apresentando os maiores índices de crescimento e, conseqüentemente, maior concentração econômica e demográfica. No suprimento dessa situação de crescimento das “cidades-pólo” regionais, encontram-se, invariavelmente, as pequenas cidades de sua própria microrregião, área de influência mais direta e imediata. Dessa forma, crescem menos as metrópoles, crescem muito mais rápido as cidades de “porte médio” e definham as pequenas cidades. Esse conjunto de situações mostra, dentre várias características, que o processo de urbanização brasileiro, a concentração dos processos econômicos produtivos e o movimento migratório interno ganharam novos contornos e nova expressão territorial e que vão demandar soluções igualmente novas e diferenciadas no Sul e Sudeste” (MACHADO,P.,1997,p. 121).

Partindo do que foi até aqui mencionado, incluindo alguns estudos sobre a dinâmica populacional do município, acreditamos na migração para Juiz de Fora de um determinado contingente populacional, não só do próprio estado, provavelmente oriundo de cidades vizinhas, mas também de estados próximos como o Rio de Janeiro. Assim, podemos compreender o quanto essa dinâmica populacional é importante, pois, aliada a outros fatores, confere maior dinamismo à cidade, principalmente no que se refere aos setores imobiliários e da construção civil.

2.4 Novas questões a serem enfrentadas

Acreditamos ser de vital importância suscitar alguns questionamentos que em muito podem enriquecer a análise geográfica. Primeiramente, de que maneira, realmente, a tentativa de retomada do crescimento econômico, via setor terciário, tem interferido na transformação e expansão do espaço urbano local? A extração das rendas fundiárias torna-se muito importante no processo de acumulação capitalista, como já havia afirmado Léfèbvre. Assim, como é que isso se concretiza no espaço urbano de Juiz de Fora? Além disso, de que maneira os diferentes grupos sociais têm participado desse processo de expansão? Desde já, podemos adiantar que, do ponto de vista espacial e econômico, não da mesma maneira.

Ao retomarmos à questão da expansão urbano-residencial em Juiz de Fora, torna-se imprescindível tentar estabelecer as devidas relações e articulações entre o novo viés de desenvolvimento econômico e os diferentes padrões residenciais que proliferam nas regiões de maior expansão urbana, e que, do ponto de vista tanto espacial quanto social, são claramente seletivos. Mas, como já afirmamos

anteriormente, apesar de diferentes, essas novas formas urbanas em nada são excludentes. Muito pelo contrário, elas se complementam na dinâmica de reprodução da força de trabalho e acumulação ampliada do capital.

Haverá, realmente, nessa nova empreitada de crescimento e tentativa de inserção numa economia globalizada, espaço para atuação de um poder público “preocupado” com as classes sociais de menor renda? Como isso pode ser possível em um Estado formado por diferentes agentes e interesses? Esse novo espaço será realmente voltado para os cidadãos? Mas como isso pode ocorrer, se muitos deles não podem pagar por esse espaço, ou quando o fazem, somente têm acesso às áreas consideradas mais distantes, mais desprovidas de infra-estrutura e de menor valor?

Devemos chamar a atenção também para os índices de crescimento populacional, que, do ponto de vista relativo e nas cidades de médio porte, têm sido expressivos. Se aliarmos esse fato ao dinâmico processo de migração que ocorre na Zona da Mata em direção a Juiz de Fora e aos atuais índices de desemprego, relacionados à política econômica nacional e internacional, perceberemos a tendência de maior expansão da periferia urbana, do trabalho informal etc. Isso implica novos desafios para a sociedade e para o poder público, via aumento das desigualdades sociais, da dificuldade de acesso à terra urbana para uns e conseqüentemente à habitação e infra-estrutura necessária, favorecendo a ocupação desordenada do espaço.

Portanto, para finalizar este capítulo, queremos resgatar a importância do passado na análise e compreensão do atual contexto socioeconômico, reconhecendo que os processos sociais que ocorrem no presente das cidades e que dão sentido às suas formas existentes estão inseridos em diferentes escalas temporais, pois “a cidade não escapa à História”.

Assim, conforme tivemos a oportunidade de perceber, Juiz de Fora está buscando resgatar a sua importância no cenário nacional, driblando, por assim dizer, os reveses político-econômicos dos últimos tempos. Para tanto, se afirma como cidade pólo da Zona da Mata Mineira, região esta composta por muitas cidades que têm vivenciado a estagnação e decadência econômica, o que contribui para seu maior dinamismo e concentração populacional e econômica, mas que por sua vez traz consigo novos desafios a serem enfrentados. Para tanto, devemos estar atentos ainda para as novas dinâmicas socioespaciais a serem desencadeadas pelas distintas formas urbanas geradas nesse contexto socioeconômico, que, indubitavelmente, terão repercussões no ordenamento espacial como um todo.

3 POLÍTICAS PÚBLICAS E (RE) ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

O presente capítulo visa inserir a problemática do espaço urbano, especialmente a de Juiz de Fora, nas discussões que envolvem tanto o Estatuto da Cidade, quanto a construção de um Plano Estratégico para a cidade e suas conseqüências diretas e indiretas sobre a (re) organização do seu espaço intra-urbano, principalmente aquelas que envolvem os setores urbanos de maior dinamismo demográfico.

3.1 A legislação em vigor: as novas diretrizes

Consideramos ser de grande importância enfatizar que, após mais de dez anos de lutas, foi aprovado no Congresso Nacional o Estatuto da Cidade, Lei federal n.º 10.257/2001, que regulamenta o capítulo de política urbana da Constituição Federal de 1988. Com ele, municípios como Juiz de Fora dispõem de um marco regulatório para a política urbana, o que pode levar a importantes avanços, já que define uma concepção de intervenção no território que se afasta daquela que apenas apontava para os seus usos ideais ou desejáveis.

Nesse sentido, o Estatuto da Cidade dá respaldo constitucional a uma nova maneira de realizar o planejamento urbano, garantindo o cumprimento da chamada função social da cidade e da propriedade urbana, o que significa o estabelecimento de normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos.

Sendo assim, disponibilizam - se aos municípios diferentes instrumentos que podem intervir no mercado de terras e nos mecanismos de produção da exclusão e que estão ancorados em pressupostos de natureza urbanística, voltados para induzir as formas de uso e ocupação do solo e uma nova estratégia de gestão que incorpora a idéia de participação direta do cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade, como é o caso da obrigatoriedade do orçamento participativo e de ampliação das possibilidades de desenvolvimento urbano.

Ainda no que se refere ao processo democrático de tomada de decisões, o Estatuto prevê o Estudo de Impacto de Vizinhança para empreendimentos que a lei municipal considerar como promotores de mudanças significativas no perfil da região onde se instalarem. O mesmo deverá levar em conta os efeitos positivos e negativos decorrentes dos grandes empreendimentos no que diz respeito à vida dos moradores das áreas próximas ao possível empreendimento e deverá, obrigatoriamente, garantir o acesso aos documentos e à consulta pública junto à comunidade afetada.

E, para aplicar esses instrumentos jurídicos e urbanísticos previstos na legislação, o município deverá obrigatoriamente produzir um Plano Diretor, lei que deverá ser aprovada na Câmara e que é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. O Plano Diretor é obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes, sendo sua função principal detalhar os mecanismos por meio dos quais o município irá garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, possibilitando o atendimento às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida e justiça social.

Devemos considerar que o Estatuto da Cidade regulamenta dispositivos que procuram combater a especulação imobiliária nas cidades: áreas consideradas

vazias ou subutilizadas, situadas em regiões dotadas de infra-estrutura, ficarão sujeitas à edificação e parcelamento compulsórios, tendo o município poder de determinar os critérios de definição das terras que considera ociosas ou subutilizadas. O município poderá ainda aplicar sobre esses terrenos o instrumento do IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, o que pode representar uma possibilidade real de intervenção no crescimento da cidade, já que o possível aumento na oferta de terrenos em decorrência de dispositivos constantes na legislação poderá alterar seus preços de mercado, tornando-os mais acessíveis à população.

Estão também disponíveis na lei instrumentos que permitem que o poder público financie parte dos investimentos que realiza no espaço urbano, de forma que os empreendedores paguem ao município em forma do direito de edificar – é o caso do solo - criado, além da regularização fundiária de áreas ocupadas e ainda não tituladas.

Grande parte de nossas cidades é constituída por assentamentos irregulares, ilegais ou clandestinos, que contrariam de alguma forma os padrões legais de urbanização, advindo daí as grandes dificuldades do poder público em controlar e orientar os usos, o desenvolvimento e a expansão das cidades. Dessa maneira, o crescimento e o desenvolvimento das cidades ficam entregues aos interesses dos mercados imobiliários, formal e informal, que objetivam o atendimento imediato às demandas dos diferentes segmentos da cidade, principalmente daqueles que podem pagar pela compra e uso do solo urbano.

.Diante do que foi até aqui exposto, percebemos claramente o avanço obtido no que concerne aos mecanismos disponibilizados para uma melhor ocupação do espaço urbano e possibilidade de maior justiça social. Entretanto, devemos estar

atentos para que os municípios não só construam os seus instrumentos legais de intervenção e participação popular, como é o caso do Plano Diretor e de participação democrática da sociedade, via Conselhos Regionais, Orçamentos Participativos etc., mas que efetivamente os fortaleçam e os utilizem, driblando as pressões oriundas de determinados grupos e/ou do setor privado, que, muitas das vezes, se mantêm e se beneficiam às custas de um certo “clientelismo” e de conchavos e rearranjos políticos. A simples existência dessa lei não garante a democratização e um maior equilíbrio socioambiental para as cidades brasileiras. Para que isso efetivamente ocorra, é necessário que suas premissas saiam do texto da lei e adentrem nas práticas de planejamento e gestão urbana e - principalmente - sejam incorporadas ao cotidiano dos cidadãos.

No que se refere a Juiz de Fora, podemos notar uma preocupação da atual administração municipal em “estar em conformidade com a legislação em vigor, ou pelo menos dar os primeiros passos nessa direção”. O município já possui Lei de Uso e Parcelamento do Solo - Lei 6908/86, aprovada desde 31.05.1986, com algumas alterações posteriores e que objetiva, pelo menos teoricamente:

I - evitar o adensamento populacional excessivo, desproporcional ou superior à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários;

II - evitar o desperdício ou a improdutivo aplicação de recursos financeiros públicos, na execução de obras, serviços ou investimentos em áreas não prioritárias ou não se aproveitando as vantagens decorrentes de externalidades econômicas;

III - possibilitar à população o acesso fácil aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

IV - facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras e serviços públicos;

V - ordenar o crescimento da cidade.

Conforme já foi mencionado anteriormente, este tipo de legislação estabelece diretrizes gerais para o planejamento urbano do município, mas se faz refém dos muitos interesses econômicos e políticos que estão em jogo quando o assunto é a ocupação do solo urbano.

Não queremos aqui negar a importância dos Planos Diretores e suas leis de uso e parcelamento do solo urbano, mais especificamente de Juiz de Fora, mas afirmar que, sozinhos, não têm como possibilitar uma ocupação mais ordenada e mais justa do espaço. Não basta criar leis e diretrizes, mas torná-las efetivamente concretas e exequíveis a qualquer cidadão.

Ainda dentro desse contexto, torna-se necessário abordar em nossa análise o fato de o poder público local, através da administração, 1996-1999, reeleita para o período 2000-2004, ter implementado não só uma reforma administrativa, mas também a adoção de um Plano Estratégico para a cidade, visando, segundo ela, gerar um modelo desejado de cidade. Para tanto, alega estar inclusive caminhando para adoção concreta do Estatuto da Cidade, pelo fato de já dispor de um Plano Diretor aprovado pelo legislativo, ao adotar o Orçamento Participativo, bem como estar promovendo o Programa de Regularização Fundiária, através do seu órgão responsável pela habitação – Em Casa.

Segundo o poder público local, o objetivo do Plano Estratégico é dotar o município de um instrumento capaz de reunir interesses maiores da sociedade, a fim de dar continuidade às ações públicas e privadas de transformação da cidade, não se tratando de um plano de governo, mas de uma concepção de cidade que seja melhor para se viver e trabalhar. Reafirma-se não se tratar apenas de um documento, mas de um processo democrático, já que conta com a participação de diversos segmentos e setores, e cujos projetos, que dele fazem parte, sejam realmente factíveis.

[...] podemos afirmar, seguramente, que o mais importante não é o seu conteúdo, mas o estabelecimento e desencadeamento do processo de sua obtenção, baseado no compromisso de pensar coletivamente o futuro da cidade, a partir de uma base comum.

O Plano Estratégico de Juiz de Fora não deve ser considerado uma prescrição ou um manual, mas uma ferramenta de gestão da cidade, útil para esta e as próximas administrações, para os legisladores, para o setor privado, para as instituições e os cidadãos (JUIZ DE FORA, 2000. p. 3).

Assim, diante dessa realidade referenciada e visando promover a cidade, como Juiz de Fora, por exemplo, as políticas urbanas cedem lugar a práticas de cunho empresarial, como os planos estratégicos e *city marketing*, que visam ativar a cidade como um dos nós da rede mundial de cidades, única alternativa possível, segundo seus defensores, para o seu desenvolvimento no contexto da atual ordem econômica mundial. É por isso que muitos municípios tornam-se receptivos a implantar modelos de planejamento oferecidos por empresas de assessoria internacional, principalmente oriundos dos países mais desenvolvidos.

Dentro dessa nova lógica, as cidades passaram a desempenhar um papel de protagonistas da atual ordem mundial que se estabelece, pautada na hegemonia do sistema capitalista, no processo de globalização, na grande competitividade empresarial e importância do setor financeiro e segundo a qual deveriam responder

a alguns desafios básicos: constituição de uma nova base econômica, maior oferta de infra-estrutura urbana, qualidade de vida, integração social e governabilidade. Somente a partir destes pressupostos poderiam tornar-se competitivas e atraentes no cenário nacional e internacional, além de garantir condições mínimas de bem-estar à sua população.

A idéia central da estratégia “Juiz de Fora, Cidade de oportunidades” é promover a posteridade econômica, com benefícios diretos para toda a população da cidade, em oposição a um mero crescimento econômico. Esta estratégia, por um lado, prioriza ações diretas sobre as atividades produtivas, com ênfase nos campos do conhecimento e da tecnologia, especialmente as oportunidades nas áreas de telecomunicações, informática e incubação de empreendimentos de alta densidade tecnológica, sem descuidar dos aspectos relacionados à instalação de novas infra-estruturas e apoio às atividades industriais, agronegócios, comércio e serviços (JUIZ DE FORA, 2000. p. 30).

Moura (2001) sugere advir daí a criação da imagem de cidade coesa, competitiva e moderna, pautada em modelos de planejamento eficientes, cujo principal ícone é o urbanismo, através da (re) criação de espaços comerciais, culturais, turísticos, residenciais e que se tornam atrativos aos diferentes investimentos. Para Arantes (2002, p. 33),

O visual de uma cidade, bem como a maneira pela qual ela se deixa por assim dizer manusear, seu aspecto “tátil”, podemos acrescentar, refletem decisões sobre o que , e quem, pode estar visível ou não, decisões em suma sobre ordem e desordem, o que acarreta algo como uma estetização do poder, da qual o desenho arquitetônico é um dos instrumentos mais aparatosos.

É nesse contexto que destacamos os Planos Estratégicos, considerados por Moura (2001) como um Projeto de Cidade que unifica diagnósticos, executa ações de caráter público e privado e viabiliza a cooperação dos diferentes atores sociais urbanos. E é, partindo dessa tal “cooperação”, que o “processo participativo” torna-se de grande relevância para a execução desse tipo de modelo, demonstrando haver um verdadeiro pacto ou contrato social.

Na verdade, a retórica apresentada pelo modelo é convincente, já que incorpora o discurso da participação da sociedade de modo coletivo e traz à tona a idéia de uma administração pública mais eficaz, nos moldes de uma grande empresa e que oferece soluções mais articuladas, de onde provêm as demandas, podendo atuar tanto os agentes públicos quanto privados.

Mas não podemos deixar de efetuar uma análise mais pormenorizada e perceber que esse modelo escamoteia conseqüências inerentes ao próprio processo de globalização, como fragmentação do tecido urbano, seleção e exclusão socioespaciais. A cidade-empresa facilita a atuação do capital, principalmente os de cunho imobiliário, como construção de shopping centers, centros de lazer e condomínios fechados, que carregam consigo o mote da modernidade, do diferencial, tornando-se atrativos para empresas e investimentos, ou seja, para a própria acumulação e circulação do capital.

Conforme Moura (2001, p. 350),

[...] outra fragilidade está no rebatimento desse aparato institucional anacrônico e das relações conservadoras das esferas administrativas sobre um espaço superexposto aos efeitos da globalização, onde a diversificação da oferta convive com a impossibilidade do acesso, da abundância da técnica e da informação, com o desatendimento a demandas básicas à sobrevivência

Ao adotar um Plano Estratégico para a cidade de Juiz de Fora, assessorado pelo CIDEU - Centro Ibero-americano de Desenvolvimento Estratégico Urbano, conforme já mencionado neste trabalho, o poder público local deixa clara sua intenção de inserir a cidade no modelo anteriormente explicitado, dinamizando o ramo de negócios e serviços.

Para tanto, torna-se necessário implementar reformas no aparato estatal, advindo daí a Lei 10.000/2000, que trata da já referida Reforma Administrativa da

atual gestão municipal e que inicialmente extinguiu suas antigas secretarias municipais, transformando-as em “diretorias”, cujas subdivisões são denominadas de gerências, acoplando e desmembrando diversos setores, passando à população em geral a imagem de uma gestão de caráter mais dinâmico, atuante, moderno e eficiente da máquina administrativa. Conforme podemos constatar, os próprios termos “diretoria” e “gerência” nos remetem inexoravelmente à idéia de uma empresa.

Assim, diante da implementação do Plano Estratégico e das Reformas Administrativas inerentes ao modelo, além da necessidade de adequação ao próprio Estatuto da Cidade, foram criados os Centros Regionais, cuja finalidade seria funcionar como articuladores das políticas municipais, de modo que o poder continuasse centralizado, mas havendo certa descentralização no processo de execução, favorecendo a criação de novas centralidades. Além disso, estabeleceu-se que cada Centro Regional contaria com um Conselho Regional de Desenvolvimento, com caráter consultivo e não deliberativo, mas que, segundo a prefeitura municipal, seria importante na viabilização de projetos e deliberação de verbas orçamentárias, possibilitando a co-gestão do território.

Nas palavras de Menezes (2004, p. 18):

A despeito das inovações introduzidas pelo Planejamento Estratégico de Juiz de Fora, as novidades se referem muito mais ao marketing do próprio plano e à promoção de projetos pontuais localizados nas áreas mais bem estruturadas da cidade, do que propriamente à solução dos graves problemas sociais e da promoção da cidade como um todo articulado. A Prefeitura capitaneou um plano “estratégico” para a cidade que no discurso e na apresentação da metodologia se apresenta como participativo, mas que na prática é extremamente competitivo e empresarial.

O que podemos então perceber é que se trata de mais um modelo, investido de um discurso modernizador e participativo, de um aparato técnico- operacional, ao

qual se atrela o poder público local, na iminência de poder apresentar a cidade como um cartão de visitas no atual mercado de cidades, com diferenciais de produção e consumo. Enfim, nas palavras de Sanchez (2003), é a produção da “cidade-espetáculo”, mas que tenta mascarar a grande desigualdade social que está por trás dessa nova lógica e que não consegue ser atendida por esse novo modelo.

Cabe ainda ressaltar que esses planos não são necessariamente de má qualidade, mas o crescimento das cidades brasileiras, de forma geral e de Juiz de Fora especificamente, passa ao largo dos planos e leis aprovados, que têm um caráter muito mais de discurso do que efetivamente de práticas.

Se atrelarmos a esse fato os conchavos e arranjos políticos locais, verificaremos, segundo Maricato (2000), como convém a um país onde as leis são aplicadas de acordo com as circunstâncias, o chamado Plano Diretor está desvinculado da gestão urbana. Discurso pleno de boas intenções, mas distante da prática. Temas como habitação social e transporte coletivo público, entre outros, não são necessariamente centrais nas discussões.

A autora considera ainda que a mola propulsora dos investimentos públicos, de modo geral, é a valorização das propriedades fundiárias, cujas orientação e localização visam ao setor imobiliário. A construção de novas vias de circulação ou revitalização das já existentes são novas oportunidades de criação de investimentos, mais imobiliários que viários.

E é dentro desse contexto que queremos inserir as recentes transformações na dinâmica do espaço urbano-residencial de Juiz de Fora e suas implicações diretas sobre o acesso diferenciado à terra urbana dos seus vários segmentos sociais.

3.2 Alterações na dinâmica residencial do espaço urbano

A partir das diferentes vantagens locacionais que atraem investimentos e pessoas para a cidade de Juiz de Fora, conforme já mencionado no capítulo 2, o seu espaço urbano-industrial transforma-se e articula-se, tornando-se, segundo Corrêa (1989), o local de disputas, engendrado pela ação de vários agentes como os proprietários dos meios de produção, principalmente os grandes industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos que promovem um constante processo de organização e reorganização desse espaço.

Assim, não há como empreender uma análise da dinâmica de ocupação e expansão urbana, através de suas diferentes formas, funções, processos e estruturas, sem nos remetermos a todos esses elementos, vistos como parte de um sistema cada vez mais complexo. E essa complexidade se efetiva, dentre outras coisas, pelas ações do homem e das instituições, não sendo elas aleatórias e desprovidas de interesse, o que produz combinações específicas a nível local, em que as variáveis do todo se encontram de forma particular em cada lugar.

É, nesse sentido, que a produção do espaço diferenciado é menos um processo de escolha espontânea ou autônoma por parte dos indivíduos e muito mais o resultado da ação dos agentes modeladores, que atuam dando forma e utilização ao solo urbano. Tais agentes são as incorporadoras e construtoras imobiliárias, os proprietários fundiários, o Estado, os moradores e as instituições financeiras. As formas de atuação a nível de mercado, por parte destes agentes, formas estas que podem estar associadas ou não, definem padrões de uso do solo e modificam esses padrões em função de suas necessidades intrínsecas e da demanda solvável (O'NEILL, 1983, p. 33).

Cabe ressaltar que Juiz de Fora insere-se nessa lógica global e faz parte desse todo, cujos efeitos práticos e que devem ser analisados são cada vez mais locais e modificam cada vez mais sua paisagem e, como não podemos deixar de

dizer, sua organização espacial interna, suas relações e importância na dinâmica da rede urbana atual. Não podemos perder de vista ainda e, conforme mencionamos anteriormente, que essa lógica global está intrinsecamente relacionada à dinâmica do modo de produção capitalista, às relações sociais de produção, à reprodução ampliada do capital e às contradições que são geradas no interior desses processos.

Alguns vetores de modernização, muitas vezes indispensáveis a todo esse processo, trazem aparente “desordem” às regiões onde se instalam, pois a “ordem” que criam é em seu próprio e exclusivo benefício, estando a serviço do mercado, além do fato de corroerem a coesão dos lugares. Concomitantemente, temos, a partir dessa lógica, o aumento da diferenciação socioespacial.

Em Juiz de Fora, o que podemos perceber é a ação do poder público incentivando o processo de retomada do crescimento econômico local, ao que se alia a atuação de diferentes grupos e que culmina com a expansão urbana em direção às regiões com disponibilidade de terras, incorporando, assim, novas áreas, ao que se segue a implantação de infra-estrutura básica e possibilidade de geração de investimentos e de novos equipamentos ou mesmo promovendo a “revitalização urbana”, em áreas já consolidadas, a partir dos novos usos que se estabelecem, reforçando ou mesmo dando origem às novas diferenciações – espaciais. Por outro lado, a congruência de todos esses fatores interfere no dinamismo e direcionamento dos fluxos migratórios internos e, por conseguinte, terá repercussões na demanda e preço do solo urbano.

Visando fazer uma análise mais geral sobre a atual dinâmica de expansão urbana da cidade e suas implicações de ordem econômica e socioespacial, especialmente no que concerne aos aspectos diretamente ligados ao crescimento populacional e setor residencial, consideramos importante utilizar a atual regionalização espacial adotada pela Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, via Diretoria de Planejamento e Gestão Estratégica (DPGE) e Departamento de Planejamento Urbano (DPU), conforme nos mostra a FIG. 1.

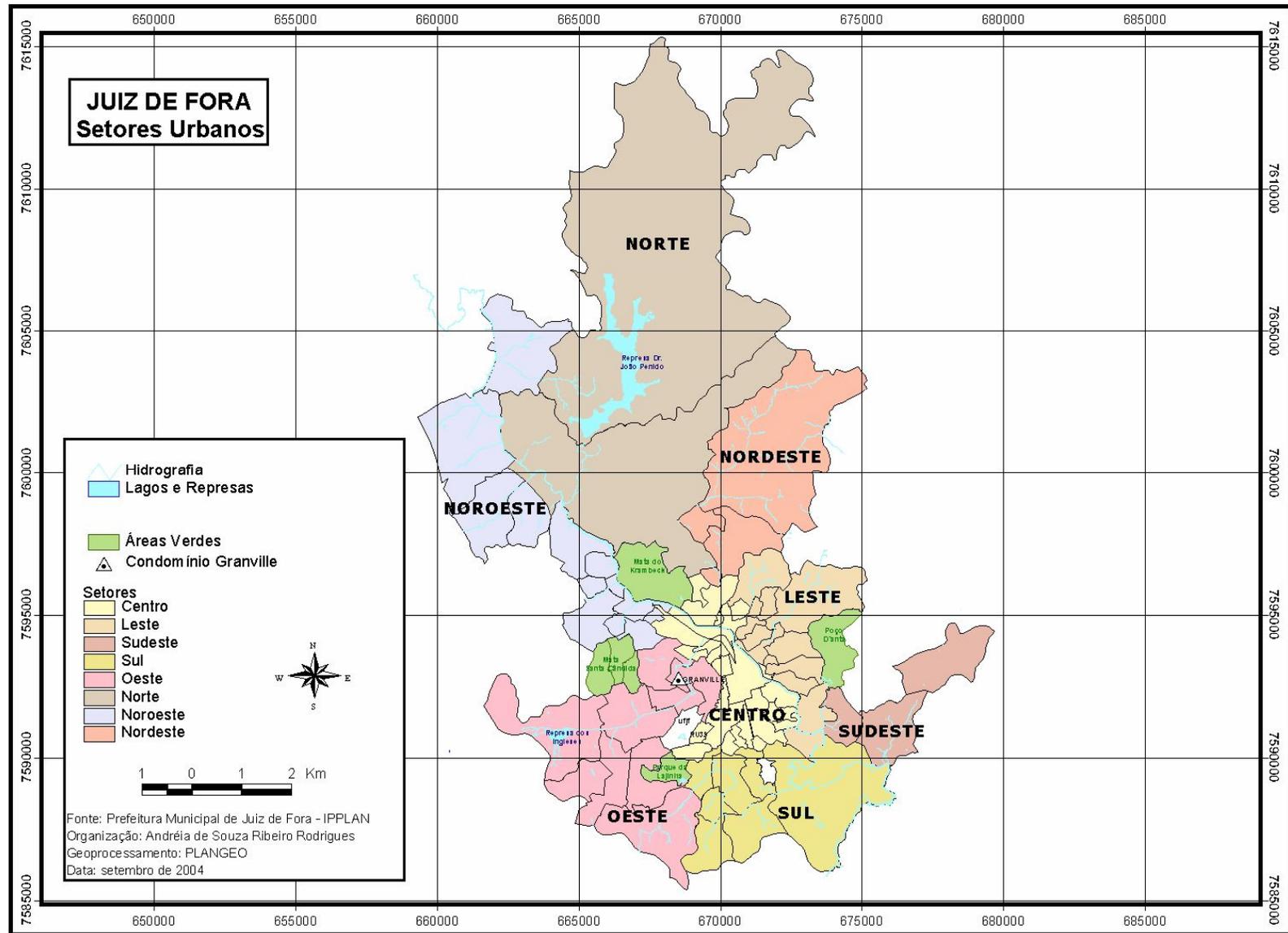


FIGURA 1 – Mapa regionalização urbana

Segundo dados da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora constantes no Pré-Diagnóstico do Plano de Desenvolvimento Local, os setores norte e noroeste são aqueles que, juntos, apresentam maior disponibilidade territorial, ocupando uma área superior a 51% de toda a área urbana, seguidos do oeste (12,7%), nordeste (11,5%) e sudeste (9,56%). Os setores sul (6,4%), leste (5,65%) e centro possuem pouquíssima representatividade, já que suas áreas físicas estão em torno de 5 Km². Consideramos importante explicitar que o setor norte, especificamente, congrega apenas dois bairros: Represa e Remonta, pouquíssimo adensados do ponto de vista populacional, sendo que o segundo, em sua maior parte, é composto de terras da União, utilizadas pelo 4º GAC - Grupo de Artilharia de Campanha, pertencente ao Exército. Dessa forma, achamos pertinente analisar os dois setores de maneira única, o que às vezes é feito pelo próprio poder público.

De acordo com a Diretoria de Planejamento e Gestão Estratégica (DPGE), via Departamento de Planejamento e Informação (DPI) da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, alguns setores da cidade têm se destacado pelo maior incremento populacional em detrimento de outros, conforme podemos verificar na tabela 3:

Tabela 3

Juiz de Fora: distribuição da população por setores urbanos

Setor Urbano	População 1996	População 2000	Diferença 1996-2000	Crescimento Relativo (%)
Norte/Noroeste	87.608	96.768	9.160	10,46
Nordeste	39.657	42.615	2.958	7,46
Leste	83.357	85.667	2.310	2,77
Centro	97.826	100.088	2.262	2,31
Sudeste	33.186	36.758	3.572	10,76.
Sul	47.647	52.984	5.337	11,20
Oeste	21.175	24.836	3.661	17,29
Sem Especificação	-	17.080	-	-
Total	410.456	456.796	46.340	11,29%

Fonte: IBGE: Censo 1996 e 2000

Diante dos dados apresentados, podemos afirmar que, em termos relativos, os setores que mais crescem em população são principalmente os setores oeste e sul, seguidos do norte/noroeste e sudeste. Já o que apresenta menor dinamismo populacional é o centro da cidade.

Mas cabe ainda chamar a atenção para o fato de que o setor norte/noroeste, apesar de não apresentar o maior índice, de longe é o que ocupa a maior área e é composto pelo maior número de bairros. Apresenta maiores dados absolutos, contando com população estimada em 96.768 habitantes, bem superior aos 24.836 habitantes do setor oeste, por exemplo.

Por outro lado, é de grande expressividade o aumento populacional no setor oeste, já que seu crescimento foi aproximadamente 50% maior que o do setor sul (11,20%).

A partir daí, cabe fazer algumas considerações sobre esses setores que mais têm apresentado dinamismo populacional, o que, inegavelmente, tem implicações diretas sobre a reestruturação do espaço urbano interno, interferindo em maior demanda habitacional, por serviços, equipamentos, emprego, tornando imprescindível a participação do poder público local nesse ordenamento territorial. Conforme discorreu Corrêa (1989, p. 36),

Entre processos sociais, de um lado, e as formas espaciais, de outro, aparece um elemento mediatizador que viabiliza que os processos sociais originem as formas espaciais. Esse elemento viabilizador constitui-se em um conjunto de forças atuantes ao longo do tempo, postas em ação pelos diversos agentes modeladores, e que permitem localizações e realocações das atividades e da população na cidade. São os processos espaciais responsáveis imediatos pela organização espacial desigual e mutável na cidade capitalista. Acrescentar-se-ia que os processos espaciais são as forças através das quais o movimento de transformação da estrutura social, o processo, se efetiva espacialmente, refazendo a espacialidade da sociedade. Nesse sentido os processos espaciais são de natureza social, cunhados na própria sociedade.

Sendo assim, torna-se fundamental o aprofundamento de nossas análises acerca dessa mobilidade e incremento populacional no espaço intra-urbano de Juiz de Fora, principalmente se levarmos em consideração o objeto de estudo do presente trabalho.

A FIG. 2 devidamente acompanhada do tabela 4, que vem logo a seguir, nos mostra claramente quais são as regiões urbanas que têm apresentado maior ou menor dinamismo populacional e que, com raras exceções, estão localizadas justamente nos setores que têm apresentado maior crescimento: setor oeste, noroeste e sul.

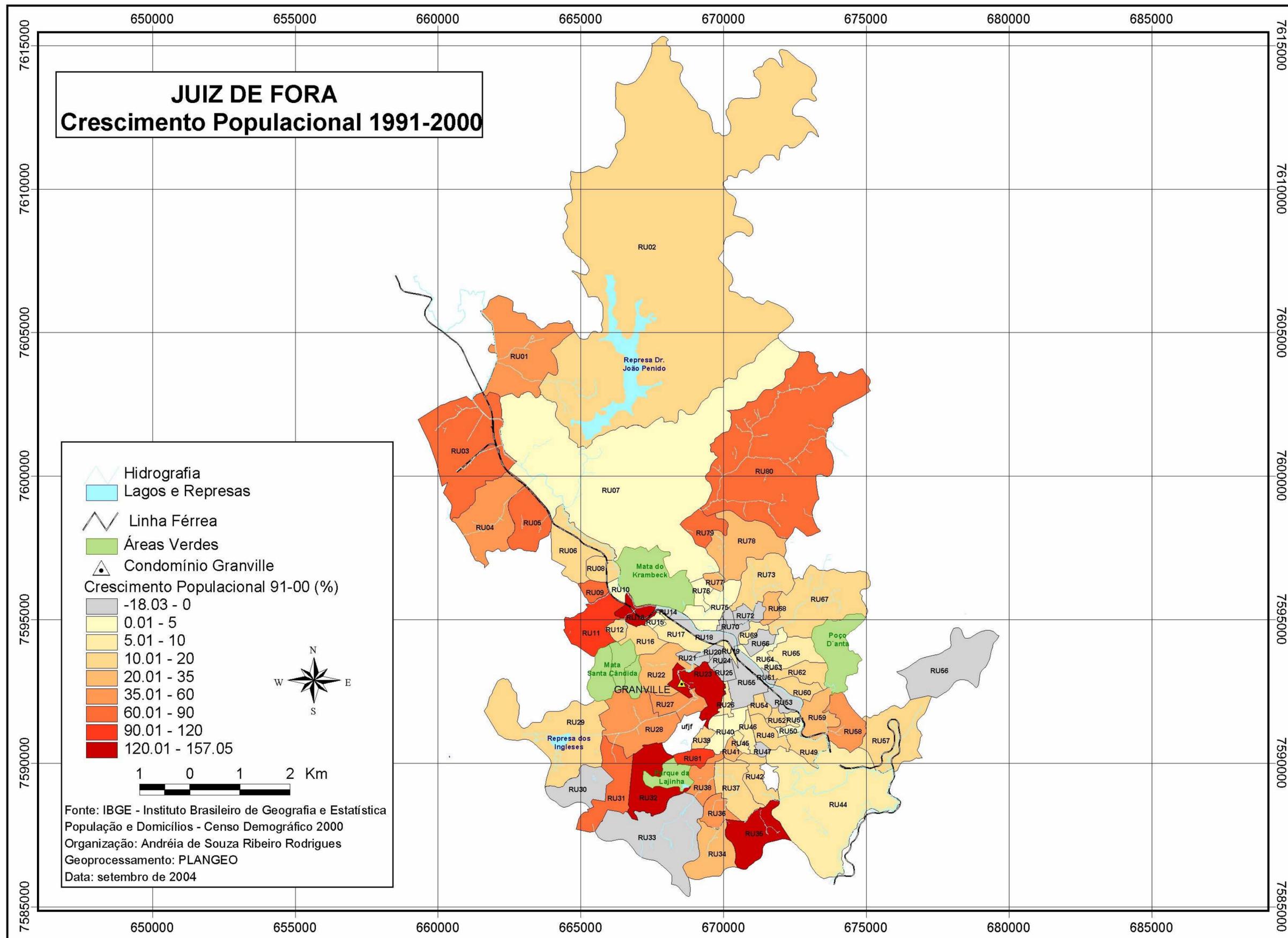


FIGURA 2 - Mapa crescimento populacional de Juiz de Fora/MG

TABELA 4

Juiz de Fora: crescimento populacional segundo as regiões urbanas

CÓDIGO	REGIÕES URBANAS	TOTAL 1991	TOTAL 1996	CRESCIMENTO 1991-1996 (%)	TOTAL 2000	CRESCIMENTO 1991-2000 (%)
RU01	Barreira do Triunfo	1643	1645	0,12	2.273	38,34
RU02	Represa	604	636	5,30	673	11,42
RU03	Benfica	11038	13358	21,02	18.111	64,08
RU04	Santa Cruz	10866	13387	23,20	15.514	42,78
RU05	Nova Era	4815	9142	89,87	7.781	61,60
RU06	Barbosa Lage	10840	11595	6,96	12.277	13,26
RU07	Remonta	386	252	-34,72	396	2,59
RU08	Jockey Club	4266	4505	5,60	4.807	12,68
RU09	Jardim Natal	2879	5559	93,09	5.168	79,51
RU10	Industrial	2994	3098	3,47	3.107	3,77
RU11	Francisco Bernardino	3878	8437	117,56	8.354	115,42
RU12	Carlos Chagas	1600	1668	4,25	1.861	16,31
RU13	Cerâmica	1303	1318	1,15	3.216	146,82
RU14	São Dimas	212	238	12,26	200	-5,66
RU15	Esplanada	2927	3102	5,98	3.073	4,99
RU16	Monte Castelo	4919	5360	8,97	5.552	12,87
RU17	Fábrica	4147	4308	3,88	4.405	6,22
RU18	Mariano Procópio	2646	2445	-7,60	2.169	-18,03
RU19	Morro da Glória	3123	2764	-11,50	3.328	6,56
RU20	Santa Catarina	1855	1811	-2,37	1.801	-2,91
RU21	Vale do Ipê	1580	1667	5,51	1.557	-1,46
RU22	Borboleta	4273	4724	10,55	5.164	20,85
RU23	Morro do Imperador	326	365	11,96	748	129,45
RU24	Jardim Glória	3320	3218	-3,07	3.233	-2,62
RU25	Jardim Sta Helena	5921	5766	-2,62	5.831	-1,52
RU26	Jardim Paineiras	3612	3235	-10,44	3.893	7,78
RU27	Martelos	3061	3913	27,83	4.632	51,32
RU28	São Pedro	7198	9296	29,15	10.681	48,39
RU29	Cruzeiro de Santo Antônio	584	560	-4,11	645	10,45
RU30	Nova Califórnia	213	241	13,15	186	-12,68
RU31	Novo Horizonte	943	1300	37,86	1.631	72,96
RU32	Aeroporto	447	776	73,60	1.149	157,05
RU33	Salvaterra	206	192	-6,80	188	-8,74
RU34	Sagrado Coração de Jesus	1609	2389	48,48	2.070	28,65
RU35	São Geraldo	831	1059	27,44	2.087	151,14
RU36	Santa Efigênia	4010	5522	37,71	6.137	53,04
RU37	Ipiranga	12653	13222	4,50	14.872	17,54
RU38	Teixeiras	3798	4881	28,52	5.197	36,84
RU39	Dom Bosco	4054	4073	0,47	4.477	10,43
RU40	São Mateus	17498	17656	0,90	18.134	3,63
RU41	Santa Cecília	3047	3109	2,03	3.665	20,28
RU42	Santa Luzia	11924	12818	7,50	13.732	15,16
RU43	Bomba de Fogo	1427	1723	20,74	1.784	25,02
RU44	Graminha	2064	2011	-2,57	2.246	8,82
RU45	Mundo Novo	3078	2901	-5,75	3.349	8,80
RU46	Alto dos Passos	4372	4505	3,04	4.712	7,78
RU47	Boa Vista	1718	1509	-12,17	1.635	-4,83
RU48	Bom Pastor	4647	4860	4,58	5.548	19,39
RU49	Vila Ideal	4985	4918	-1,34	5.827	16,89
RU50	Vila Olavo Costa	4284	4484	4,67	4.453	3,94

Fonte: IBGE: Censo 1991; 1996; 2000

TABELA 4 (continuação)**Juiz de Fora: crescimento populacional segundo as regiões urbanas**

CÓDIGO	REGIÕES URBANAS	TOTAL 1991	TOTAL 1996	CRESCIMENTO 1991-1996 (%)	TOTAL 2000	CRESCIMENTO 1991-2000 (%)
RU51	Vila Furtado de Menezes	2442	3103	27,07	2.653	8,64
RU52	Ozanan	1559	1595	2,31	1.748	12,12
RU53	Poço Rico	3759	3595	-4,36	3.336	-11,25
RU54	Grambery	4338	4443	2,42	4.890	12,72
RU55	Centro	24362	24085	-1,14	21.426	-12,05
RU56	Floresta	1110	843	-24,05	995	-10,36
RU57	Retiro	6213	6190	-0,37	7.098	14,24
RU58	Santo Antônio	6334	7243	14,35	8.628	36,22
RU59	N. S. de Lourdes	5717	6405	12,03	7.104	24,26
RU60	Costa Carvalho	6694	7272	8,63	7.525	12,41
RU61	Botanágua	1406	1052	-25,18	1.347	-4,20
RU62	São Bernardo	3189	3497	9,66	3.541	11,04
RU63	Cesário Alvim	1069	1154	7,95	1.091	2,06
RU64	Vitorino Braga	4104	3955	-3,63	4.263	3,87
RU65	São Benedito	13362	13953	4,42	14.407	7,82
RU66	Grajau	6536	6679	2,19	6.420	-1,77
RU67	Linhares	9119	10337	13,36	10.755	17,94
RU68	Sta Rita de Cássia	4162	5181	24,48	5.448	30,90
RU69	Megliolario	6024	6520	8,23	6.612	9,76
RU70	Manoel Honório	6798	6431	-5,40	6.374	-6,24
RU71	Bonfim	3113	2916	-6,33	2.742	-11,92
RU72	Bairu	4480	4426	-1,21	4.461	-0,42
RU73	Progresso	15130	15776	4,27	16.986	12,27
RU74	Centenário	1352	1242	-8,14	1.220	-9,76
RU75	Santa Terezinha	9172	9561	4,24	9.483	3,39
RU76	Eldorado	6162	6139	-0,37	6.343	2,94
RU77	Jardim Bonclima	518	643	24,13	651	25,68
RU78	Vale dos Bandeirantes	8945	10303	15,18	11.073	23,79
RU79	Granjas Bethânia	1943	2809	44,57	3.272	68,40
RU80	Gramma	5074	7757	52,88	9.624	89,67
RU81	Cascatinha	2242	3830	70,83	4.671	108,34
	Global	371052	410456	10,62	439.716	18,51

Fonte: IBGE: Censo 1991; 1996; 2000

Após uma análise mais apurada dos dados apresentados, percebemos claramente que a quase totalidade das regiões urbanas com maior incremento populacional está localizada nos setores oeste e noroeste da cidade, com exceção das regiões urbanas Granjas Betânia (79) e Gramma (80), situadas no setor nordeste, e São Geraldo (35) e Cascatinha (81) ícones do dinamismo do setor sul, lembrando ainda que esta última encontra-se muito próxima, do ponto de vista físico, do setor oeste, praticamente servindo de ligação entre o sul e o oeste.

É nitidamente visível a responsabilidade dos setores oeste e noroeste no atual processo de crescimento demográfico de Juiz de Fora, haja vista que cada setor deste conta com inúmeras regiões urbanas com elevados índices de crescimento no período retratado.

Entretanto, apesar de terem em comum um grande aumento demográfico nos últimos tempos, os principais vetores desse dinamismo, bem como suas conseqüências, são bem distintos, mas em momento algum excludentes. Fazem parte de uma mesma realidade, porém em lados opostos e, de alguma maneira se complementam.

E essa realidade se torna mais concreta e visível ao observarmos o FIG. 3, que representa, com base nos setores censitários do IBGE, os domicílios de Juiz de Fora, com renda superior a 20 salários mínimos.

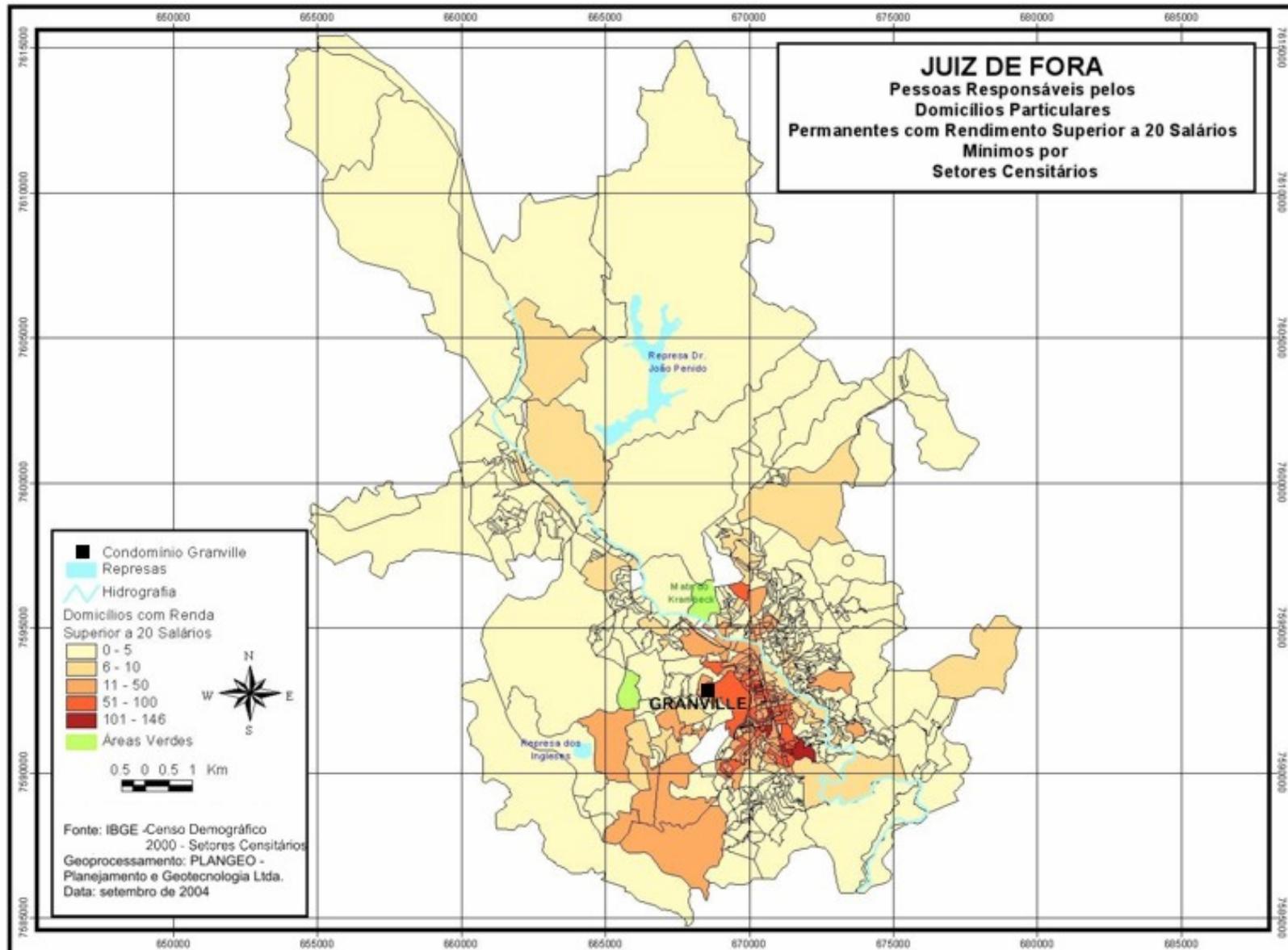


FIGURA 3: Mapa população com renda superior a 20 salários mínimos

Partindo do mapa anteriormente apresentado e remetendo-nos ao quadro 1, percebemos claramente uma região na qual tendem a se concentrar crescentes parcelas de populações, cujo elevado número de domicílios apresentam pessoas com renda superior a 20 salários mínimos, que em valores atuais seria de R\$5.200,00, em oposição à maior parte da cidade que apresenta apenas de 0 a 5 pessoas com tal rendimento.

Torna-se nítido o processo de concentração espacial da renda em Juiz de Fora, o que acreditamos ocorrer, a partir de certas áreas pertencentes ao setor centro, que sempre comportou alguns bairros considerados tradicionais e destinados à elite local, como o Santa Helena por exemplo, mas que passou a incorporar partes do setor sul, Bom Pastor, Guaruá, Alto dos Passos entre outros e, mais recentemente, o setor oeste, no qual se insere os novos loteamentos fechados e, mais precisamente, o loteamento Granville Residence, ambos abordados neste trabalho e que estão em destaque no aludido mapa por fazerem parte dos setores censitários com grande número de domicílios com pessoas que ganham mais de 20 salários mínimos.

Diante desses fatos e dados, acreditamos que uma certa proximidade do centro, combinada com alguns atrativos, como o sítio natural, por exemplo e relativa facilidade de acesso, corroboram a nossa interpretação de que é primordialmente nessa direção que se expande o espaço urbano-residencial dos grupos de maior renda, daí o grande dinamismo do setor imobiliário que atua nessa região. À medida que a cidade se estrutura, as áreas convenientes e inconvenientes para essa ocupação vão sendo definidas

No capítulo1, consideramos pertinente o entendimento de Villaça (1998), para quem os bairros de mais alta renda tendem a se localizar em uma mesma

região da cidade, não se espalhando aleatoriamente. Isso pode estar relacionado ao papel político e econômico que esses grupos desempenham e a pressão que fazem sobre o Estado, garantindo uma distribuição desigual dos investimentos em infraestrutura e uma legislação urbana e urbanística que lhes favoreça.

As camadas de mais alta renda controlam a produção do espaço urbano por meio do controle de três mecanismos: um de natureza econômica – o mercado, fundamentalmente o mercado imobiliário, outro de natureza política: o controle do Estado e, finalmente, através da ideologia (VILLAÇA, 1998, p.335).

Conforme afirmamos anteriormente no capítulo 1, as transformações e contradições são inerentes à própria reprodução ampliada do capital, que não modificam o espaço urbano como um todo, mas partes dele, com intensidades diferenciadas, produzindo uma hierarquização dos lugares, com o estabelecimento de uma nova divisão socioespacial do trabalho. Assim, criam-se novas centralidades e esvaziam-se outras, inclusive em função das novas formas e usos como consequência das mudanças dos setores econômicos. E essas novas centralidades, por sua vez, se diferem em função dos fluxos, do comércio, dos serviços, do lazer e também no que concerne ao seu espaço residencial.

3.2.1 Alterações no setor centro

Segundo os dados da PMJF constantes na tabela 3, o setor centro cresce a uma taxa de 2,31%, a menor de todos os outros setores. E essa taxa do setor só não é mais baixa, porque existem, além do centro, outros dezessete bairros que ali se incluem, sendo alguns deles efetivamente residenciais, com incrementos populacionais que chegam a 20,41%.

Já o centro da cidade apresenta um decréscimo populacional da ordem de 11,04%. Esse fato por si só não é nenhuma novidade, tendo em vista ocorrer em Juiz de Fora um fenômeno das grandes cidades e áreas metropolitanas: o centro urbano passa a desempenhar, cada vez mais, funções comerciais e de serviços, não só básicos, mas cada vez mais especializados e diversificados. Nos poucos terrenos disponíveis, erguem-se prédios somente para fins comerciais e de prestação de serviços, escritórios de empresas etc.

Diante da pouca oferta de terrenos ou mesmo da alta valorização, alguns casarões antigos, não tombados pelo patrimônio histórico, são demolidos para as novas construções, que visam incrementar esse ramo, extremamente valorizado e lucrativo do setor imobiliário. É o processo de verticalização do centro urbano.

Uma outra situação é a alteração de usos desses imóveis mais antigos, que se transformam em clínicas, restaurantes, salões de cabeleireiros etc. Isso decorre do tamanho dessas construções, bem maiores que as atuais, da existência de garagens que visam atender não apenas os profissionais, mas também funcionam como o fator comodidade para atrair os clientes. Apesar dos maiores valores do IPTU, não há pagamento de taxas de condomínio que incluem as despesas com elevadores.

Diante da nítida mudança de funções, o centro, cada vez mais, perde população, população esta composta de segmentos de maior renda, que, durante muito tempo, se sustentaram em uma área da cidade – o centro – ou próxima dela, e de grande valor imobiliário e social. Assim, o seu espaço residencial cede lugar aos novos negócios que conseguem ali se sustentar e aumentar a reprodução do capital.

Segundo Villaça (1998) essas alterações se dinamizaram a partir das novas condições de locomoção, facilitadas pela difusão do automóvel e articuladas a novas

pretensões imobiliárias com vistas a abrir novos empreendimentos, com renovação do estoque construído.

Os transportes, ao facilitarem a acessibilidade, aumentam o valor de uso dos terrenos, favorecendo a incorporação de novas áreas, que passam a ser ocupadas inclusive por população de classe média e média-alta. A criação de novas avenidas permitiu que essas classes se deslocassem para locais mais afastados, mas a partir de um certo controle do tempo de deslocamento, possibilitando uma maior mobilidade territorial.

Torna-se indispensável esclarecer que essas alterações ainda não se consolidaram, estando ainda em curso, razão pela qual muitos dos bairros que compõem o setor centro não se apresentam deteriorados, mas, muito pelo contrário, ainda contam com segmentos sociais de maior renda, com construções de prédios cujo padrão a eles se destina. Daí, o fato de o centro apresentar decréscimo populacional.

3.2.2 Alterações no setor sul

Da fazenda Cachoeirinha, hoje bairro Santa Luzia, nasceu a maior parte dos bairros situados ao sul da mancha urbana de Juiz de Fora. Santa Luzia é um bairro de ocupação bem antiga e apresenta a maior densidade populacional desse setor, que de maneira nenhuma é homogêneo quanto a este aspecto, pois existem verdadeiros vazios como Graminha e Salvaterra.

De maneira geral, podemos dizer que boa parte deste setor apresenta um tipo de topografia e ocupação ao longo de córregos que, aliado à dificuldade de ligação viária com o centro, acaba interferindo na baixa qualidade do espaço urbano.

Nesse sentido, algumas obras estão sendo realizadas visando minimizar esse problema.

Segundo o Diagnóstico da PMJF, a ocupação da bacia do Ribeirão do Ipiranga, cujas terras encontram-se abaixo da divisa com o centro, favorece a desagregação espacial, com características de periferia, apesar da proximidade com o centro.

Cabe ainda ressaltar a presença de granjeamentos tanto no Salvaterra quanto no Graminha, justamente os de menor densidade populacional.

Já, nos bairros como Cascatinha e Laranjeiras, percebemos a presença de um comércio mais diversificado, com restaurantes, hotéis, motéis, casas de show e inclusive um loteamento fechado, “Estrela Sul”, tratando-se de bairros de expansão e consolidação bem mais recente e atualmente bem mais valorizados, cuja ocupação não se dá por população de baixa renda.

São bairros de fácil acesso ao centro, próximos da Universidade Federal de Juiz de Fora, situada no setor oeste. Claramente podemos observar que as atividades de comércio e serviços diversificados que se expandem a partir do centro tomam a direção de bairros como Alto dos Passos e São Mateus, seguindo para o bairro Cascatinha.

É nítido o processo de verticalização nessa região, tendo em vista inclusive a pouca disponibilidade de lotes ociosos e a alta valorização desse solo urbano, o que inviabiliza construções residenciais unifamiliares. Torna-se lugar comum na paisagem a presença de prédios novos, sendo que, em seus andares térreos, apresentam-se atividades comerciais.

3.2.3 Alterações no setor norte/ noroeste

A cidade de Juiz de Fora se expandiu em direção ao setor norte, ao longo da calha do rio Paraibuna e da estrada de ferro da RFFSA, o que favoreceu a criação de bairros como Mariano Procópio e Barbosa Lage. Conta com três avenidas principais (Av. Juscelino Kubitschek, Av. Brasil e Acesso Norte), sendo cortado por duas rodovias BR-267 e BR-040. É, nessa região, que está alocado o Distrito industrial, a siderúrgica Belgo-Mineira, a indústria Paraibuna-Metals, pertencente ao grupo Votorantim, e a fábrica de automóveis Mercedes – Benz.

Do ponto de vista demográfico, conforme verificamos anteriormente, e em termos absolutos, é o setor que mais congrega população depois do setor centro. Daí a importância assumida por um crescimento da ordem de 10,46% entre os censos de 1996 e 2000. Mas merece destaque a questão social, já que a maior concentração de assentamentos subnormais da cidade está aí localizada. Podemos dizer que é uma região que se caracteriza pela reprodução da força de trabalho, estando muitos de seus bairros situados bem distantes do centro.

A partir da conjuntura atual, o poder público, através de seus órgãos de planejamento, estabeleceu algumas tendências específicas para a região norte; tendência de maior ocupação tanto residencial quanto industrial às margens da BR-040; maior demanda de lotes de caráter popular, com aumento das ocupações urbanas irregulares e ao redor da represa João Penido, cujos mananciais abastecem boa parte da cidade, aumentando, assim, os problemas ambientais.

3.2.4 Alterações no setor oeste

Trata-se de um setor que se apresenta atualmente em processo de expansão e reestruturação urbana, o que está diretamente vinculado aos dados de incremento populacional anteriormente apresentados e principalmente às novas formas assumidas pelo seu espaço residencial e que é objeto de estudo neste trabalho. Sendo assim, abordaremos a expansão do setor oeste do espaço urbano de Juiz de Fora mais detalhadamente no capítulo 4.

Com intuito de conclusão deste capítulo, queremos ratificar a importância dos diferentes instrumentos jurídicos, urbanísticos e de planejamento atualmente disponibilizados ao poder público e que podem intervir tanto no mercado de terras quanto nos mecanismos de produção da exclusão, como meios de induzir melhores e mais justas formas de uso e ocupação do solo. Entretanto, conforme afirmamos anteriormente, a simples existência desses mecanismos não garante a toda a sociedade um acesso mais fácil à terra urbana, principalmente no que se refere à população de menor renda, já que isso implica interesses contraditórios e (re) arranjos políticos que envolvem os diferentes agentes responsáveis pela reprodução do espaço urbano.

Além disso, tentamos mostrar que, por meio de planos estratégicos e políticas públicas diversas, o Estado, no nível local, é um agente vital na produção e organização do espaço. A análise dessas ações e estratégias nos permite avaliar seus impactos socioeconômicos e sua materialização no ambiente construído, que resultam em alterações da função e conteúdo, bem como do significado desses espaços, principalmente quando levamos em consideração as áreas que apresentam maior dinamismo demográfico, como é o caso da região oeste, por exemplo.

A proliferação de planos, “comprados” de empresas internacionais, que incluem a (re) construção da base produtiva local, cujos impactos são fartamente conhecidos como a (re) valorização de determinados espaços e/ou regiões da cidade e a “não-inclusão” de boa parte da população dessas áreas, é um outro elemento a ser avaliado.

Segundo Souza (2001), o nível político-administrativo local não pode tudo, mas seria tolice deduzir, daí, que ele nada pode. Certamente, o planejamento urbano local pode contribuir bastante no sentido de desestimular a segregação socioespacial, a fragmentação do tecido urbano, viabilizando políticas de dotação de equipamento coletivo nas áreas mais carentes e de valorização dos espaços públicos, espaços de encontros e de trocas, além de conceber o espaço enquanto *locus* de reprodução do homem e não enquanto simples mercadoria, apropriada privilegiadamente por pessoas e grupos sociais que por ele podem pagar.

Assim, um melhor entendimento dessas políticas públicas, resultantes de determinados projetos políticos, traz consigo uma determinada concepção de espaço e de estratégia espacial, que estão fortemente vinculadas aos interesses da iniciativa privada, contribuindo para o processo de fragmentação, hierarquização seleção e valorização espacial que ocorre em muitas cidades, tal como em Juiz de Fora.

4 HABITAÇÃO E (RE) ESTRUTURAÇÃO SOCIOESPACIAL DO SETOR OESTE

No capítulo anterior, buscamos destacar não só o ritmo, mas também a espacialização do processo de crescimento populacional de Juiz de Fora e suas repercussões nas tendências de alteração da dinâmica do seu espaço urbano-residencial. A partir daí, achamos indispensável e enriquecedora uma visão analítica do papel que o setor oeste especificamente representa na atual dinâmica de transformação do espaço intra-urbano, para isso não deixando de considerar aspectos importantes como sua história e natureza, e relacioná-los às atuais formas de ocupação que ali se disseminam e as conseqüentes contradições que são produzidas em seu interior.

4.1 Algumas contribuições da história

Em 1858, chegaram em Juiz de Fora aproximadamente 1200 imigrantes alemães, os quais iriam trabalhar em dois empreendimentos da Companhia União Indústria, de propriedade do Sr. Mariano Procópio Ferreira Lage: a construção da rodovia União Indústria, que iria interligar a província de Minas Gerais à do Rio de Janeiro e a criação da Colônia Alemã Dom Pedro II.

Torna-se relevante salientar que naquela ocasião o Brasil carecia de mão-de-obra relativamente qualificada para trabalhos como o da construção de uma rodovia e, além do mais, o sistema escravocrata estava oficialmente extinto e muitos trabalhadores estavam envolvidos com as plantações de café.

Apesar de o trecho entre Petrópolis e Juiz de Fora ter sido construído em 1860, a companhia apresentava sinais iminentes de falência, sendo que, em 1869, suas dívidas são assumidas pelo governo imperial. Como não poderia deixar de ser, a colônia D. Pedro II também não obteve sucesso, sendo inúmeros os problemas enfrentados pelos alemães, dentre eles a falta de mercado para seus produtos, conflitos religiosos envolvendo os protestantes e demais entraves burocráticos, sendo que, em 1870, a colônia é extinta oficialmente.

Inicialmente, os imigrantes foram precariamente instalados no Morro da Gratidão, atual Morro da Glória, ao lado de um charco, onde ficaram expostos a epidemias de tifo que vitimaram principalmente velhos e crianças. Posteriormente, já em 1859, os colonos dedicados à agricultura foram instalados em uma área de propriedade de Mariano Procópio, dividida em três partes: colônia de cima (atual bairro São Pedro); colônia do meio (atual bairro Borboleta) e colônia de baixo (atual bairro Francisco Bernardino).

Importante se faz esclarecer que os lotes ocupados e adquiridos pelos colonos não eram muito pequenos, o que permitiu que, no futuro, viessem a ser divididos entre familiares ou mesmo loteados, dando origem a diversos bairros que compõem o setor oeste de Juiz de Fora. Além do mais, somente em meados do século XX é que essa região foi incorporada à zona urbana de Juiz de Fora.

Já na década de 60 e 70, foi criado o campus da Universidade Federal de Juiz de Fora, que se ligava e ainda se liga ao centro da cidade e a outros bairros do setor norte/noroeste e nordeste pela Estrada Eng.º Gentil Forn. Posteriormente novas ligações do campus e, conseqüentemente, do setor oeste são estabelecidas a partir da facilidade de acesso à BR-040 e construção da Av. Independência, que os interligou diretamente ao setor sul e também ao centro da cidade, via outro trajeto,

conforme nos mostra a FIG. 4, o que veio a favorecer um processo mais dinâmico de ocupação e transformação, sendo hoje apontada como uma das regiões mais dinâmicas e de maior expansão da cidade.

Além disso, atualmente está em fase de construção a denominada Via São Pedro, estrada que visa interligar o trânsito rodoviário entre a BR-040 e MG-267 e MG-353, via setor oeste da cidade, proporcionando, conseqüentemente uma outra ligação entre a região e outros bairros, principalmente dos setores noroeste e nordeste da cidade.

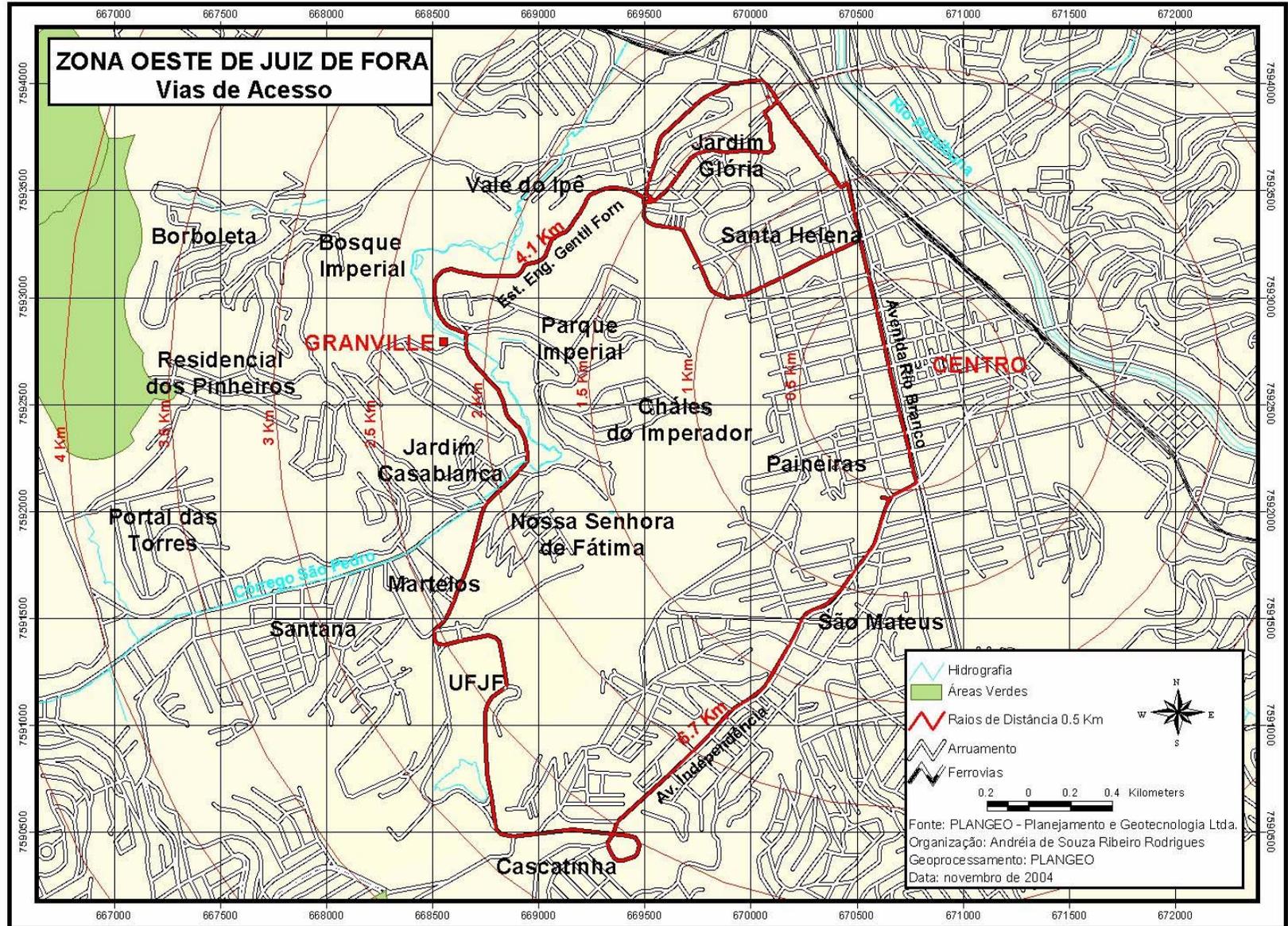


FIGURA 4 - Mapa do setor oeste e suas vias de acesso

4.2 Condicionantes do quadro natural

Podemos dizer que é uma região rica em recursos naturais, com reservas florestais e presença de importante manancial hídrico, representado pela represa de São Pedro, responsável pelo abastecimento de água de parte da cidade.

Do ponto de vista geomorfológico, Juiz de Fora situa-se na unidade geomorfológica denominada Serrarias da Zona da Mata Mineira, no Planalto da Mantiqueira Setentrional (BRASIL, 1983), com padrões de “meias-laranjas” interdigitados com elevações assimétricas alongadas, com amplos interflúvios aplainados da área, com cotas na faixa de 900 metros. Toda a faixa marginal externa do divisor de águas da bacia hidrográfica do São Pedro é caracterizada por vales profundamente encaixados, evidenciando o forte desnível topográfico.

A planície aluvial formada pelo Córrego São Pedro e seus principais afluentes define uma superfície de aplainamento com altitude média de 850 m, que se estende por cerca de 9km, com 0,25% de declividade, até a altura da UFJF. A partir deste ponto, o córrego toma, bruscamente, a direção NW-SE e inicia uma rápida descida em leito rochoso até a planície de inundação do Rio Paraibuna, principal rio que corta a cidade. Trata-se de uma bacia suspensa em relação ao vale do Paraibuna que apresenta altitude média de 670m e acentuadas declividades nas vertentes voltadas para a bacia do Rio do Peixe. Observa-se que esta unidade individualiza um alto topográfico formado pelo vale do Córrego São Pedro e pelo conjunto de divisores de água onde ocorrem as cotas mais elevadas da microrregião, numa faixa que varia de 880 a 1077 m.

A inter-relação dessas características físicas favorece o entendimento da ocupação humana que se desenvolveu na região oeste a partir do Morro do

Imperador até o divisor de águas da bacia do Rio do Peixe, em cotas muito elevadas em relação ao centro da cidade, daí a região ser conhecida como “Cidade Alta”.

4.3. O processo de produção do espaço urbano-residencial

O setor oeste é composto por 4 microrregiões, totalizando 37 bairros, segundo dados fornecidos pela PMJF, através da Diretoria de Planejamento e Gestão Estratégica (DPGE) constantes no Plano de Desenvolvimento Local (PDL) demonstrados no Quadro 1:

QUADRO 1

Região administrativa oeste

Microrregião 1	Microrregião 2	Microrregião 3	Microrregião 4
Borboleta	São Pedro	Bosque Imperial	Aeroporto
Alto dos Pinheiros	Colinas do Imperador	Serro Azul	Novo Horizonte
Res. Pinheiros	Bosque do Imperador	N. Sr. ^a de Fátima	Marilândia
	Spinaville	Adolfo Vireque	São Clemente
	Cruzeiro do Santo Antônio	Jardim Casablanca	Parque Jardim da Serra
	Parque São Pedro	Parque Imperial	Nova Califórnia
	Caiçaras	Granville	Jardim Marajoara
	Recanto dos Bruggers	Chalés do Imperador	Parque Soledade
	Morada do Serro	Cidade Universitária	Alto Sumaré
	Portal da Torre	Itatiaia	Santos Dumont
	Vina Del Mar	Santana	
	Chácara Passo Del Rey	Tupã	

Fonte: Prefeitura Municipal de Juiz de Fora/MG

Tendo em vista o que foi até aqui exposto e remetendo-nos ao início deste trabalho, ratificamos a idéia de que a produção do espaço urbano fundamenta-se num processo desigual; logo, o espaço deverá, necessariamente, refletir

contradições inerentes à reprodução do capital. Essa dinâmica conduz, de um lado, à redistribuição do uso de áreas já ocupadas, levando a um deslocamento de atividades e/ou habitantes, e de outro, à incorporação de novas áreas que importam em novas formas de valorização e /ou desvalorização do espaço urbano.

É, nesse contexto, que acreditamos estar inserida a cidade de Juiz de Fora e mais precisamente o seu setor oeste, já que o seu centro urbano e áreas adjacentes, se por um lado não se apresentam deteriorados como em muitas cidades de maior porte, por outro, redefinem funções e usos, conforme mencionamos no capítulo anterior, razão pela qual se tornam dispersores de população residente, que se dirige às demais regiões da cidade, dentre as quais se situa a região oeste.

De maneira geral, a população de maior renda transfere-se para os locais mais privilegiados, dos quais muitos estão em bairros um pouco mais afastados, e vai em busca de novas formas de morar, já que a moradia também é sinônimo de *status*.

Passando, agora, por uma Terceira Revolução Industrial, observamos a generalização da urbanização produzida por (e produzindo) novas lógicas de comportamento espacial das empresas, de expansão extensiva das áreas residenciais, e de multiplicação do consumo, gerando novas espacialidades, expressas pela articulação entre novas e antigas localizações e os múltiplos fluxos que se interconectam (SPOSITO, 1999, p. 84).

Daí a forte atuação dos promotores imobiliários em alguns setores da cidade, que culmina com a valorização e expansão de certas áreas, como o setor oeste, principalmente visando atender a demanda dessas classes sociais mais abastadas, que procuram áreas dotadas de amenidades, mais arborizadas, com maior infra-estrutura, lazer etc. mas que, em menor proporção, também investem em regiões de grande crescimento populacional, que se caracterizam por grande

reprodução da força de trabalho e que também apresentam grande demanda por imóveis.

Temos, dessa forma, tanto a valorização de certas áreas quanto a desvalorização de outras, ou mesmo a “expulsão” dessa população de baixa renda em direção às áreas menos dotadas de infra-estrutura, desprovida dos mesmos equipamentos urbanos, e que segundo Corrêa (1986), são conhecidas como a “periferia do povão”.

Não queremos aqui deixar transparecer a idéia equivocada de que ambas as áreas são excludentes entre si, ou seja, que o espaço urbano da região oeste de Juiz de Fora vem apresentando um único padrão de crescimento do seu espaço urbano-residencial. Muito pelo contrário, percebemos claramente as contradições inerentes à racionalidade da acumulação capitalista: o aumento visível das desigualdades socioespaciais produzidas.

Se de um lado temos uma população de maior renda investindo no imobiliário local, seja pela perspectiva de dividendos futuros, seja pela busca de *status*, de modernidade ou qualidade de vida, do outro nós temos um aumento na demanda habitacional na região, provocada pelos segmentos sociais mais desprovidos de recursos, que vêm colaborando para um certo incremento de loteamentos populares, financiados por parcerias firmadas pelo poder público municipal e federal e expansão de certos “bolsões de pobreza”, haja vista haver uma certa dinâmica de migração interna em direção a esta área, talvez na iminência de poder usufruir das vantagens e melhorias dos equipamentos de consumo coletivo.

Desta forma, vivemos um processo de transformação na paisagem urbana local, onde a proliferação de loteamentos e investimentos privados voltados para o cliente de maior poder aquisitivo divide espaço tanto com aquelas formas remanescentes, as chamadas “rugosidades” do espaço, quanto com formas de

habitação populares, vinculadas principalmente à autoconstrução e destinadas à reprodução da força de trabalho.

Os grupos de maior renda estão alterando as formas habitacionais tradicionais, criando novos padrões de estruturação espacial, “desterritorializando-se” dos bairros considerados tradicionais, simbólicos, rumo às novas áreas ou mesmo às antigas, mas que passam a ser remodeladas.

Os novos loteamentos fechados que emergem, visam trazer à tona “novas” paisagens urbanas, que se vinculam à imagem do moderno, da distinção social e de afastamento dos típicos problemas urbanos como pobreza, carência de transportes e saneamento básico, violência, congestionamentos, poluição etc., o que vem a reafirmar que a compreensão dos diferentes modos de uso do solo a partir da produção de relações capitalistas e também das novas formas de disseminação de tecnologias e mercadorias, é determinante na análise das especificidades das formas de ocupação de determinados lugares da cidade e das relações sociais que ali se estabelecem, contribuindo para a diferenciação socioespacial.

Nesse contexto, chamamos a atenção para o deslocamento e concentração de determinados grupos sociais em determinadas áreas que, aliados a interesses fundiários e da especulação imobiliária, contribuem para transformações na dinâmica habitacional local, redefinindo, ainda, a rede de fluxos de pessoas e de mercadorias disponíveis ao consumo

Nas áreas onde ocorrem essas modificações, as alterações são mais rápidas e, conseqüentemente, sua posição relativa comparada aos demais espaços da cidade, e que já estão consolidados, é bem superior. Portanto, a atuação dos incorporadores-promotores imobiliários se concentra nas áreas onde pode haver alteração de seus padrões de ocupação, o que lhes permitirá obter diferenciais de

renda superiores aos dos proprietários fundiários anteriores, ou seja, a revitalização física pode propiciar uma requalificação espacial.

Assim, loteamentos fechados, típicos de São Paulo e Rio de Janeiro, por exemplo, são novas formas de habitação urbana e denotam algumas tendências do atual processo de urbanização, principalmente nas grandes cidades. Entretanto, Juiz de Fora, enquanto cidade média, já vem apresentando inúmeros loteamentos fechados, bem como granjeamentos que nos remetem ao rural, mas providos de toda a infra-estrutura e comodidade urbana, que visam atender à demanda dos grupos de maior renda.

Após alguns levantamentos preliminares realizados junto à Prefeitura Municipal e seus órgãos de planejamento urbano, verificamos que, de 1990 a 2003, conforme nos mostra o Quadro 2, a grande maioria, para não dizer a quase totalidade dos loteamentos particulares, do tipo “fechado”, aprovados pela Prefeitura, estão localizados na já referida região oeste, conhecida como Cidade Alta e constante no capítulo 3, FIG. 1 de regionalização urbana de Juiz de Fora.

QUADRO 2

Loteamentos Particulares Aprovados pela Prefeitura Municipal de

Juiz de Fora/MG

Período de 1990 – 2003

	ANO	LOTEAMENTO	SETOR
1	1990	ALTO DOS PINHEIROS (*)	OESTE
2	1991	NOVA BENFICA	NOROESTE
3	1992	SANTA MARIA	NOROESTE
4		JARDINS IMPERIAIS (*)	OESTE
5		QUINTAS DA AVENIDA II	NORDESTE
6		GRANVILLE (*)	OESTE
7		ENCOSTA DO SOL	NOROESTE
8	1995	SANTA LÚCIA III	NOROESTE
9		RESIDENCIAL SANTA PAULA	LESTE
10		PORTAL DA TORRE (*)	OESTE
11	1996	DISTRITO INDUSTRIAL	NOROESTE
12	1997	RESIDENCIAL NOVA BENFICA	NOROESTE
13		JARDIM DOS ALFINEIROS	NOROESTE
14		COLINA DO IMPERADOR (*)	OESTE
15		JD. L'HERMITAGE II	NORTE
16		RECANTO DAS PEDRAS	LESTE
17	1998	LOTEAMENTO. DA SERRA (*)	OESTE
18		JARDIM MARAJOARA MILAN	OESTE
19		PLANALTO	OESTE
20		PARQUE INDEPENDÊNCIA II	NORDESTE
21		SANTA CLARA	NOROESTE
22		BOSQUE IMPERIAL (*)	OESTE
23		ALTO DOS PINHEIROS II (*)	OESTE
24	1999	PARQUE INDEPENDÊNCIA III	NORDESTE
25		FONTESVILLE	NOROESTE

26		NOVA ERA - 3ª SEÇÃO	NOROESTE
27		JARDIM SANTA IZABEL	NOROESTE
28		RESIDENCIAL PINHEIROS (*)	OESTE
29		CHÁCARA DONA EMÍLIA	NORDESTE
30		SANTA MARIA II	NOROESTE
31		PARQUE BERNARDINO	NOROESTE
32		NOVA ERA – 4ª SEÇÃO	NOROESTE
33		RESIDENCIAL RENASCENÇA	SUL
34	2000	PARQUE ATLANTA	SUDESTE
35		TERRAS ALTAS	SUDESTE
36		ESTRELA SUL (*)	CENTRO
37		SPINAVILLE (*)	OESTE
38		REALEZA	NOROESTE
39		JARDIM VITORINO	LESTE
40		SÃO DAMIÃO	NOROESTE
41	2001	RECANTO DAS FLORES	NORDESTE
42	2002	SPINAVILLE II (*)	OESTE
43		BOSQUE IMPERIAL IV (*)	OESTE
44		NOVA GRAMADO	NORDESTE
45		BOSQUE IMPERIAL III (*)	OESTE
46		RESIDENCIAL CIDADE ALTA (*)	OESTE
47		RESIDENCIAL MIGUEL MARINHO	NOROESTE
48	2003	BOSQUE IMPERIAL V (*)	OESTE
49		MANDALA (AEROPORTO)	OESTE
50		BELVEDERE	LESTE
51		FONTESVILLE II	NOROESTE
52		COLINA DAS FONTES	NOROESTE
53		PORTO DO SOL	LESTE

- A classificação adotada foi feita com base no IPPLAN/PMJF, sendo que nos anos de 1993 e 1994 não houve aprovação de projetos por parte da Prefeitura da cidade.
- (*) Loteamentos fechados

Entretanto, devemos enfatizar que o setor oeste da cidade era uma área de ocupação antiga e que apresentava grande número de famílias de descendentes de imigrantes, principalmente alemães, tendo somente sido integrada à zona urbana em meados do século XX, ou seja, bem recentemente.

Cabe ainda considerar que, nesta mesma região, havia, e ainda há, muitos imóveis que se caracterizavam como uma 2ª residência, também conhecida com casa de ‘fim de semana”, já que seus proprietários residiam em bairros mais próximos ao centro, mas possuíam casas ou granjas, normalmente dotadas de maior espaço, área de lazer com piscina, churrasqueira e quadras de esporte, além de poder contar com a presença de maior área verde.

A partir dos anos 90, percebemos claramente uma certa alteração nesse padrão de ocupação: muitas dessas casas de fim de semana tornaram-se a residência principal dessas famílias, o que acreditamos ter, de certa maneira, contribuído para esse aumento dos índices populacionais da região, dinamizando e aumentando a especulação de seu setor imobiliário, bem como favorecendo a redução demográfica registrada no centro da cidade.

Daí, percebermos nitidamente a alteração nos padrões de ocupação tanto residencial quanto comercial e a maior atuação do setor imobiliário e da construção civil no local.

Torna-se imprescindível esclarecer que os loteamentos “fechados” a que nos referimos anteriormente e que têm se multiplicado na cidade não são construções do tipo vertical (prédios), como encontramos comumente nas grandes cidades, mas sim loteamentos fechados, exclusivamente residenciais, unifamiliares, do tipo horizontal, ou seja, lotes de tamanho razoável e casas com toda a infra-estrutura. Em sua maioria, esses loteamentos apresentam áreas verdes, ruas arborizadas, pequeno

fluxo de veículos, principalmente devido ao acesso restrito de pessoas e automóveis, levando-nos novamente a pensar naquelas áreas que estão sendo valorizadas por serem providas de infra-estrutura e que, através de projetos paisagísticos, ruas bastante arborizadas, tentam passar a imagem de que estão em harmonia com a natureza, “naturalizando” o processo de ocupação, às vezes bastante danoso ao meio ambiente local.

Dessa forma, o mercado conta com as “novas mercadorias verdes” que parecem surgir como alternativas para a satisfação da nova demanda por um espaço ambiental e ecológico qualitativo, como requisito para a realização do mito da “boa vida”. Mas, na prática, queremos saber para o privilégio de quem este mercado “onde se vende o verde” é fomentado?

Assim, uma das maneiras de se perceberem as contradições existentes entre os espaços “destinados” aos ricos e pobres é analisá-los do ponto de vista da atenção ambiental, ou seja, da arborização das ruas, da manutenção ou “criação de bosques ecológicos”. No espaço urbano de modo geral, seja nas médias ou grandes cidades, os elementos naturais têm se mostrado mais degradados e as áreas verdes são poucas e limitadas. Por constituir “raridade”, o valor de uso e troca desses elementos fica subordinado à dinâmica de mercado, representando uma nova alternativa de reprodução do capital, já que fica preso ao circuito de compra e venda mediado pela propriedade privada dos espaços de lazer. Não há “venda do verde” como sugerem muitas propagandas de loteamentos, mas sim sua produção. Quando os elementos naturais eram abundantes, não havia necessidade de produzi-los, mas atualmente sim. Nesse sentido, o discurso do verde, produzido, é introduzido no grupo das novas necessidades criadas pelo sistema capitalista e incorporadas pela sociedade urbana, conforme podemos verificar no informe publicitário a seguir;

A CONQUISTA DE UMA VIDA MAIS SAUDÁVEL



O Parque Residencial São Lucas é também uma evolução no conceito de lazer, dentro de uma grande área no meio da natureza.

Em cada novo lançamento, a Habitat consolida seu padrão de qualidade e cria um novo conceito de ocupação urbanística, pontualidade, atendimento ao cliente e respeito à natureza.

Os empreendimentos são entregues com os estatutos e regulamento interno da associação de proprietários implantados. Um investimento único, onde você só acumula vantagens: você ganha na rentabilidade do terreno, ganha com a preservação do meio ambiente e ganha um ótimo lugar para morar.



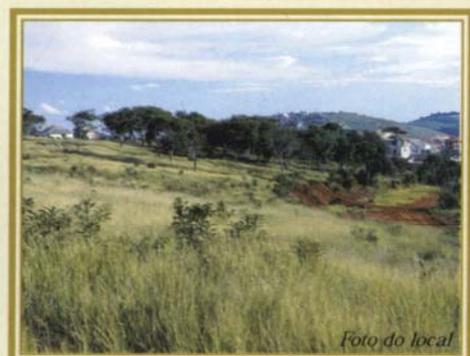
Projeto paisagístico e recreativo.



A casa que você sempre sonhou em um lugar privilegiado pela natureza.



O melhor padrão tecnológico e total infra-estrutura.



Área nobre com muito verde, ar puro e qualidade de vida.

FIGURA 5 – Folder de lançamento do Parque Residencial São Lucas



FIGURA 6 – Loteamento Spinaville



FIGURA 7 – Loteamentos Parque Imperial e Chalés do Imperador

Em grandes cidades, o alto custo de uma moradia desse tipo, que incorpora o discurso ou a presença efetiva do verde, apresentando seus atributos diretamente relacionados à melhoria da qualidade de vida, a torna somente acessível a pessoas

que por ela podem pagar, sem contar que, muitas vezes, também se localizam em áreas bem mais distantes do que as que encontramos em Juiz de Fora.

Sem exceção, tratam-se de lugares dominados por estratégias de marketing e que só têm o sentido que lhe é conferido pelo marketing na medida em que são vistos como uma imagem e um signo de bem-estar e felicidade que apaga sua configuração de mercadoria, mas é redutor da realidade que pretende representar. Lugares cada vez mais visuais, que invadem a vida das pessoas através do marketing, tornam-se lugares de desejo. Nesse caso, o espaço aparece sem espessura (sem passado, sem identidade, isto é, sem história) geométrico, visual, uma abstração vazia, onde o privado se reafirma e se impõe em detrimento do público (CARLOS, 1999, p.68).

Dessa forma, inserimos Juiz de Fora em uma dinâmica do espaço urbano brasileiro, que resgata suas dinâmicas próprias, caracterizadas por processos históricos singulares, que contribuem para os processos de transformações espaciais que se efetivam na atualidade e que, em vez de ratificar nossa imagem do urbano associado à concentração de pessoas, construções e atividades comerciais, coloca-nos, em contrapartida, o aumento de espaços com maior segregação social e muito pouco adensados do ponto de vista do espaço físico.

Pode-se em resumo, adiantar que a mobilidade residencial constitui-se, em muitos casos num dos mecanismos de rearranjo social que tem então sua expressão espacial através da transformação de áreas residenciais em seu conteúdo, função e forma [...]. Isso significa que este mecanismo é, ao mesmo tempo, social e espacial, dado que uma cidade capitalista é caracterizada por uma tendência à segregação socioespacial, isto é, certos espaços são característicos de determinados grupos sociais e atividades, sendo, via mobilidade residencial reforçado ainda mais esse padrão segregado (O'NEILL, 1983, p. 52).

Mas como atua esse mecanismo? Como ele age de forma a diferenciar os indivíduos no espaço urbano?

Prosseguindo nessa linha de análise, devemos retomar o fato de que essas diferentes formas assumidas pelo urbano não são simples reflexo da sociedade, mas

são também desencadeadoras de ações e práticas sociais que permitem novos arranjos espaciais. Nas palavras de Gomes (1997, p. 39):

A análise geográfica deve examinar o espaço como um texto, onde formas são portadoras de significados e sentidos. Há, por assim dizer, uma “escrita” nesta distribuição das coisas no espaço. Entre outros termos, o arranjo espacial das coisas é uma linguagem. Comunica, revela e organiza sentidos, estrutura ações, muda segundo os contextos [...]. Assim procedendo, abandonamos definitivamente a concepção do espaço sob a perspectiva da forma formata, do dado fixo, da palavra imóvel e, ao contrário, concebemos o espaço como composição de forma formans, de contínuo processo de produção e sentidos.

4.4 A expansão habitacional no setor oeste

Várias vezes nos indagamos sobre os fatores que favoreceram e vêm favorecendo o atual crescimento do setor oeste da cidade, principalmente se levarmos em conta que, há décadas atrás, mais precisamente até meados do século XX, a região era tida pelo conjunto da população como “muito fechada”, já que os descendentes de imigrantes formavam, no seu entender, um grupo com hábitos e cultura muito peculiares, resistentes à chegada de novos moradores, versão esta por eles combatida, já que os mesmos alegam que, em sua maioria, eram fortemente discriminados, inclusive por pertencerem a grupos sociais de baixa renda.

Além disso, havia inúmeros problemas de documentação fundiária, haja vista que, conforme mencionado anteriormente, os terrenos teriam sido adquiridos da Cia. União Indústria, quando de sua falência ou do próprio Mariano Procópio e, posteriormente, desmembrados e/ou divididos entre familiares, sem que a documentação de posse ou de desmembramento sequer existisse ou fosse regularizada, o que, de certa maneira, afugentava possíveis interessados em adquiri-los.

Entretanto, por ocasião do crescimento urbano e da necessidade de incorporação de novas áreas, as aludidas terras passaram a integrar a zona urbana de Juiz de Fora e, para a época, já contavam com certos predicados: primeiramente, por estar situada em região de maior altitude, não havia o perigo de enchentes provocadas pelo transbordamento do rio Paraibuna, o que ocorria com freqüência em outros setores da cidade e, inclusive, no centro principal, os quais apresentavam terras ocupadas em seu leito de inundação.

Outro fator importante a ser considerado era a disponibilidade de terras a preços baixos, o que favorecia as perspectivas de rendimentos futuros.

A própria construção do campus da Universidade Federal de Juiz de Fora teve como uma das razões de sua implantação naquele local a disponibilidade de terras por parte da União, o que diminuía os custos finais do projeto, fato este que acabou por favorecer e conferir um aumento no dinamismo da região oeste, já que levava consigo a necessidade de se criar e recriar novas acessibilidades, além das perspectivas de maior diversificação de seu setor de comércio e serviços, o que só veio realmente a começar a ocorrer bem mais recentemente.

Por volta de meados da década de 70 e início dos anos 80, a prefeitura municipal imprime esforços para a elaboração de um Plano Diretor, conhecido popularmente como Projeto Cidade Alta, dado o grande enfoque àquela região, em que se viabilizava a construção de um Complexo Esportivo no Morro do Alemão, de um Complexo Centro Administrativo, a partir da transferência para o Bairro Democrata, situado entre a antiga colônia de cima e a colônia de baixo, de parte da logística político-administrativa local. Além disso, vislumbrava-se a construção de um Complexo Turístico onde hoje se situa o Morro do Imperador, e mais precisamente alguns loteamentos fechados citados anteriormente, bem como de uma outra via de acesso que ligaria a região a outros setores da cidade.

Para a época, partes do projeto, dentre as quais as que foram acima citadas, eram consideradas demasiadamente ousadas, razão pela qual, tanto do ponto de vista político quanto financeiro, acabaram sendo deixadas de lado.

Acreditamos que muitas das empresas envolvidas no aludido projeto se fizeram valer do privilégio da informação e passaram a adquirir e a investir maciçamente nesse setor, a despeito dos demais, inclusive pela própria presença de áreas verdes, o que confere maiores atributos aos investimentos, já que muitas pessoas passam a buscar a presença de amenidades, dentre elas o verde, como diferencial a ser levado em consideração na busca pela melhor qualidade de vida e que vem a torna-se um dos fatores de valorização do solo urbano.

A isso se alia a possibilidade de incorporação de terras, até então, consideradas rurais ou que eram utilizadas para atividades agrícolas, freqüentemente servindo de pasto para gado.

Finalmente, acrescentamos a criação da 3ª adutora para abastecimento de água da cidade, incluindo o setor oeste, que resolveu um dos grandes problemas da região, a constante de falta de água, e que muito atrapalhava sua expansão.

4.4.1 Loteamento fechado X condomínio fechado

A adequação do uso dos termos loteamento fechado ou condomínio fechado insere-se mais na lógica jurídica, já que, para fins de análise geográfica, trata-se de forma de ocupação espacial diferenciada, que visa atender determinados grupos sociais, formando verdadeiros “enclaves” na paisagem urbana.

De acordo com a legislação urbana de Juiz de Fora, o estabelecimento de um “condomínio fechado” é proibido e pressupõe que toda prestação de serviços

internos seja mantida pelo condomínio, diferente do loteamento fechado, cujos serviços são mantidos pela Prefeitura, como recolhimento de lixo e esgoto, abastecimento de água, manutenção das vias públicas etc.

Mas por que a denominação “fechado”? Ao nos pautarmos na legislação urbana vigente, mais precisamente na Lei de Uso e Parcelamento do Solo (lei 6908/86) em seu art. 12 - *As vias de circulação do loteamento deverão ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local-*, percebemos que, apesar de a legislação ser clara quanto à necessidade de ligação entre as ruas do loteamento e as demais já estabelecidas, isso, na prática, dá-se de forma pouco diferente.

Utilizando-se de mecanismos “legais”, como o desmembramento de lotes constantes do projeto inicial e situados na faixa de ligação com as demais vias de acesso, o empreendedor consegue obter o “fechamento”, por assim dizer, do loteamento, ou seja, o mesmo passa a contar com apenas uma via de acesso, na qual se implementa a guarita de fiscalização.

Após muita polêmica, foi enviada à Câmara Municipal da cidade a “lei da cancela”, como informalmente é conhecido o projeto de lei que tenta normatizar o funcionamento das guaritas de fiscalização desses loteamentos, que, dentre outras coisas, exige a identificação das pessoas que a eles querem acesso. Atualmente isso acontece a partir de uma liminar concedida pelo poder judiciário, que permite a implantação de cancelas ou guaritas de fiscalização na entrada dos loteamentos. Segundo a autorização, é permitido a qualquer cidadão o direito de ir-e-vir dentro dos loteamentos, desde que devidamente identificado nas portarias. A finalidade da identificação não seria cercear a liberdade de locomoção das pessoas, mas garantir a fiscalização patrimonial.

No caso específico do loteamento Granville Residence, de acordo com o projeto inicial do loteamento, o mesmo deveria apresentar duas possibilidades de acesso; uma através da estrada Eng.º Gentil Forn, importante via de acesso ao setor oeste e outra através do loteamento Jardim Casablanca, com quem faz divisa e que apresenta uma ocupação com padrão bem distinto. Assim, torna-se óbvia a razão pela qual ocorreram desmembramentos de dois lotes situados na divisa com o referido loteamento, o que culminou, através de rearranjos e brechas da legislação urbana vigente, em extinção dessa ligação. E é por essa razão e deste modo, que se torna lugar comum esse tipo de prática, que desencadeia a criação dos já referidos “enclaves”, representantes visíveis na paisagem urbana do processo de desigualdade e de segregação socioespacial urbana.

Caldeira (2000, p. 211) define os enclaves fortificados como “espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho”, que a cada dia tornam-se mais comuns nas cidades brasileiras.

Sua razão declarada é a defesa contra o temor e proteção contra a violência que preside a vida urbana na atualidade. A oculta é que, como mecanismo de política da pureza, garante o afastamento de tudo que não se quer ver, de tudo que não condiga com as exigências do padrão das atuais elites globalizadas. Funciona, ademais, como poderoso demarcador de status social. A instalação de “ordem” em meio à anarquia do território e da vida urbana, assim como a diferenciação social são, então, os seus fundamentos (SOUZA, 2002, p.248).

Entretanto, do ponto de vista do poder público, a implantação desses loteamentos pode ser, até certo ponto, interessante, já que são áreas que fazem a própria vigilância, diminuindo a necessidade de atuação da segurança pública; são empregadoras de mão-de-obra com pouca qualificação, como jardineiros, domésticas, babás etc., e muito contribuem com a receita municipal, por meio de impostos como o IPTU, já que o m² desses terrenos é muito valorizado,

demandando pouco gasto do poder público em contrapartida, inclusive na dotação de certos equipamentos de uso coletivo.

Mas achamos prudente ressaltar que não apenas os loteamentos fechados, unifamiliares, do tipo casa, elevam a receita do município, mas também os grandes edifícios, situados em bairros tradicionais e altamente valorizados, já que o IPTU é calculado sobre a área de cada imóvel, no caso em questão, sobre cada apartamento, cujo valor do m² é ainda bem maior que nos novos loteamentos fechados.

Diante dos inúmeros loteamentos particulares e fechados recém-implementados ou ainda em fase de construção na região oeste, por que efetivamente escolhemos o Residencial Granville para aprofundarmos as nossas análises sobre essa nova forma de morar em Juiz de Fora e as conseqüências advindas desse processo de escolha?

A priori, chamou-nos a atenção a rapidez com que se efetivou o processo de consolidação do aludido investimento imobiliário, já que se tratava de uma área considerada como expansão urbana, cujo projeto de loteamento teve sua aprovação em 14/08/1992, o que consideramos bem recente, ainda mais se levarmos em conta que o mesmo era composto de 258 lotes, que atualmente já não se encontram disponíveis para compra, uma vez que todos foram vendidos por seus incorporadores e agentes imobiliários, há apenas alguns para venda, mas já por parte de seus novos proprietários. Desse número total, existem 106 casas construídas e ocupadas, 26 em fase de construção, sendo poucos aqueles lotes que ainda se encontram totalmente ociosos, já que muitas casas ocupam bem mais que um terreno. Segundo dados da Associação dos Proprietários do Granville Residence, entidade que representa e divulga as ações do loteamento, era fácil adquirir, naquela ocasião, um lote pelo valor de R\$12.000,00 e, atualmente, estão avaliados em torno de R\$100.000,00.

Sendo assim, é visível o processo de valorização do solo urbano, que, conforme já afirmamos ao longo deste trabalho, significa definir quem realmente tem acesso a ele e que agentes se beneficiam desse processo de acumulação de capital, a partir desta forma específica de moradia.

É importante chamar a atenção para o fato de que o Granville não foi o primeiro loteamento fechado da cidade e, concomitante a ele, ocorreram aprovações de outros projetos similares. Entretanto, no nosso entender, nenhum deles apresentou uma consolidação tão rápida e com padrões de construção tão luxuosos quanto ele, principalmente se levarmos em consideração o tamanho médio de seus lotes que é de 560 m² - relativamente pequenos diante da imponência do padrão de suas construções. Acrescenta-se que a grande maioria dos imóveis conta ainda com jardins em sua fachada e área de lazer que, minimamente, apresenta uma piscina e varanda com churrasqueira, o que diminui ainda mais a área disponível para construção.

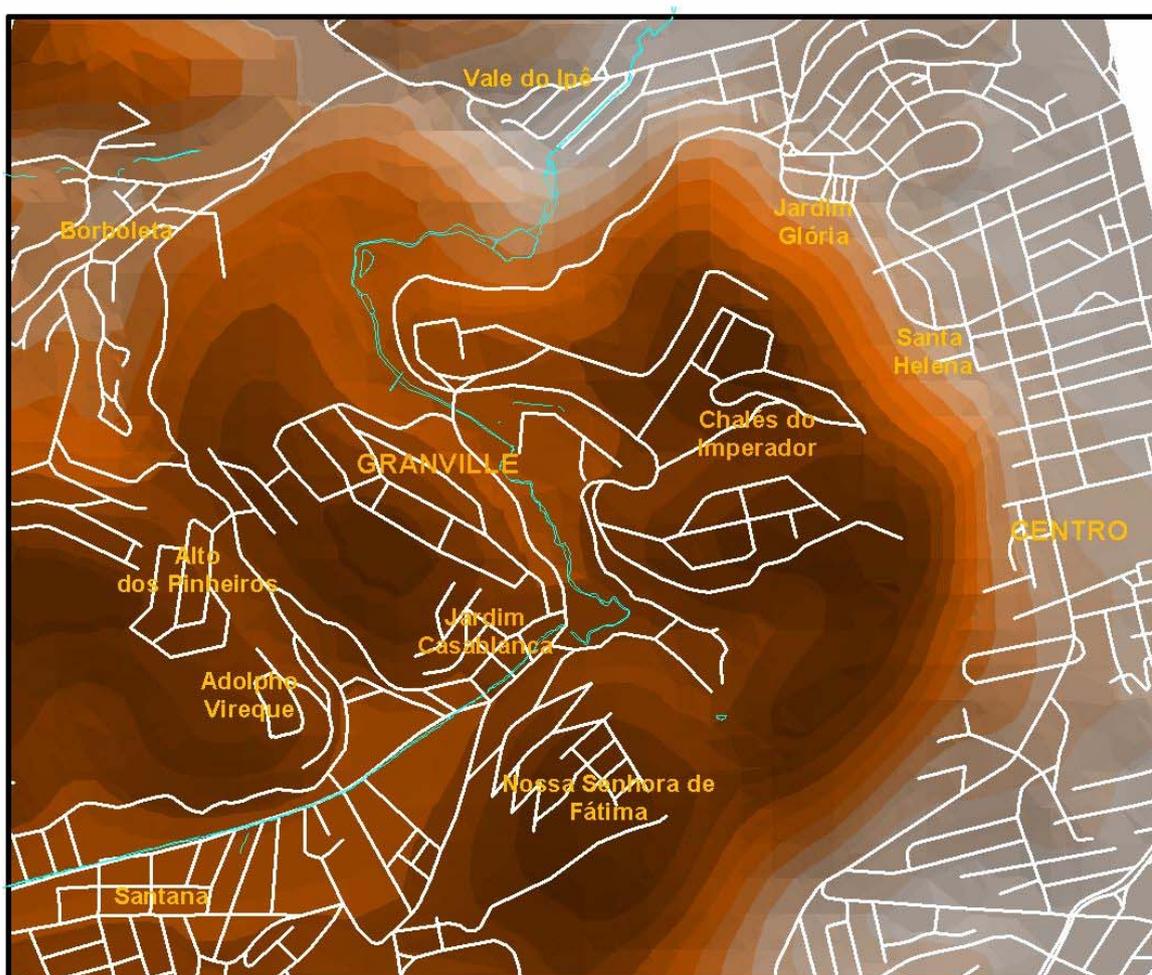
A casa unifamiliar é o padrão habitacional obrigatório, construída a partir de uma série de normatizações estabelecidas pelo empreendedor e referendadas pelo regimento interno do loteamento, que, de maneira geral, estabelece critérios e normas muito mais rígidas do que aquelas dispostas na legislação municipal. Com a finalidade de atender a todas essas normas e ainda construir uma casa condizente com o padrão de consumo e *status* desejado, dentro de um terreno de apenas 560 m², as casas, de modo geral, apresentam vários pavimentos, o que chama ainda mais a atenção, principalmente quando a isso relacionamos o fator localização, em razão da grande altitude e declividade, conforme podemos observar no FIG. 6, Granville: Hipsometria.

A observação da FIG. 6 nos permite verificar com clareza a grande altitude em que se encontra não só o Residencial Granville, mas também alguns outros loteamentos “fechados” localizados em seu entorno. Do ponto de vista topográfico, essa grande altitude e declividade apresentada pelo local de implantação do loteamento, segundo muitos de seus corretores, representou, num primeiro momento, fator de rejeição por parte dos interessados na aquisição de terrenos. Posteriormente, diante da demanda solvável de compradores, de um certo nível de renda, não simplesmente para investimento especulativo, mas sim para residência oficial das famílias, a declividade deixou de ser um obstáculo.

Não obstante, devemos chamar a atenção para o Bairro Jardim Casablanca, adjacente ao Granville e que consiste numa área de ocupação desordenada do espaço, tratando-se de uma das poucas áreas de submoradias do setor oeste, apresentando inúmeros problemas, como violência derivada do narcotráfico, baixa infra-estrutura, desemprego, dificuldade de acesso, proveniente inclusive da grande declividade. Ou seja, duas áreas adjacentes, localizadas em terrenos de grande altitude e declividade, fatores estes que só representam problemas efetivos para aquele grupo dotado de menor renda, o que repercute diretamente no baixo padrão e segurança da construção das casas, do arruamento, na dificuldade de circulação de bens e serviços e dotação de infra-estrutura básica, como água canalizada, recolhimento de lixo e esgoto.

GRANVILLE

Hipsometria



 Hidrografia

 Ruas

Hipsometria (m)

	690 - 714
	714 - 738
	738 - 762
	762 - 786
	786 - 810
	810 - 834
	834 - 858
	858 - 882
	882 - 906
	906 - 930



0.3 0 0.3 0.6 Kilometers



Fonte: PLANGEO - Planejamento e Geotecnologia Ltda.
 Organização: Andréia de Souza Ribeiro Rodrigues
 Geoprocessamento: PLANGEO
 Data: setembro de 2004

FIGURA 8 - Mapa hipsometria

Esses são alguns dos fatores que explicam o fato de essas duas áreas adjacentes apresentarem valores comerciais tão diferentes, o que está diretamente vinculado à diferença do valor base para cálculo do IPTU: Granville R\$86,37/m² e Jardim Casablanca R\$17,98 m², dados estes fornecidos pela Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, ano base 2004.

Cabe ainda salientar que, dos terrenos ainda ociosos no loteamento, vários se encontram na divisa com o Jardim Casablanca e os preços estão atualmente em torno de R\$45.000,00, bem abaixo dos demais, cuja valorização foi bem maior.

Mas o que teria levado à implantação do loteamento Granville nessa região, a despeito da grande altitude e dificuldades inerentes à topografia, além dos “inconvenientes” oriundos de uma vizinhança tão díspar?

No entendimento de Villaça (1998) isso teria ocorrido primeiramente porque o loteamento situa-se em uma área que não está totalmente fora da direção ou proximidade de outras áreas consolidadas e ocupadas por uma população com certo poder aquisitivo e a condição fundamental seria a fácil acessibilidade do local, principalmente em relação ao centro da cidade, o que irrefutavelmente é verdade. Sendo assim, a topografia local e a grande declividade deixam de ser um obstáculo àquele tipo de ocupação, mesmo que, no caso em questão, representem problemas de origem ambiental como uma grande impermeabilização do solo e diminuição da capacidade de infiltração das águas pluviais.

A partir de fatores já analisados, como a localização do loteamento Granville Residence e suas implicações, a velocidade de consolidação desse empreendimento imobiliário e mesmo o alto padrão das construções, tornou-se indispensável conhecer um pouco mais sobre seus moradores, razão pela qual pensávamos efetuar entrevistas. Essa etapa da pesquisa possibilitaria uma análise

mais minuciosa sobre o local de origem dessas pessoas, tanto do ponto de vista intra-urbano quanto de outros estados e cidades, nível de renda, profissão etc.

Entretanto, isso não foi possível haja vista termos sido informados pela Associação dos Proprietários do Granville Residence da impossibilidade de efetuarmos esse tipo de pesquisa, atendendo solicitação de seus moradores que não querem ser “importunados”, já que muitos deles trabalham muitas horas por dia, restando pouco tempo para descanso, família e lazer, somente o fazendo quando trata-se de pesquisas oficiais, como o recenseamento demográfico realizado pelo IBGE, por exemplo.

Diante desse fato, somente conseguimos obter algumas informações mais gerais sobre os atuais moradores, constantes do Quadro 3.

QUADRO 3

Dados sobre os atuais moradores do loteamento Granville Residence

ORIGEM	TOTAL DE MORADORES (%)	PERFIL PROFISSIONAL
Outros bairros de JF	63	Funcionários Públicos Profissionais Liberais
Estado de São Paulo	14	Funcionários de Indústrias Aposentados
Estado do Rio de Janeiro	10	Profissionais Liberais Funcionários Públicos Aposentados
Outras cidades de MG	8	Profissionais Liberais Aposentados
Outros Estados	2,5	Profissionais Liberais
Outros Países	1,5	Profissionais Liberais Autônomos

Fonte: Associação dos proprietários do loteamento Granville Residence, ago.2004

Deve ser acrescentado à informação que, dos 63% de moradores oriundos de diferentes bairros da cidade, 40% são de médicos, havendo ainda vários advogados, o que acreditamos ser um dado bastante relevante para que possamos afirmar, com tranquilidade, que há um predomínio de profissionais liberais e, conseqüentemente, com poder aquisitivo para poder residir nesse tipo de padrão imobiliário.

A Associação dos Proprietários do Granville Residence faz questão de ressaltar os projetos sociais em que está envolvida como é o caso da manutenção de uma creche do Jardim Casablanca para 53 crianças e a campanha para construção da 1ª Biblioteca Pública da Zona Oeste. Entretanto, afirma que grande parte dos funcionários que trabalham dentro do loteamento pertence à zona oeste, mas não ao Jardim Casablanca com quem faz divisa.

Isso nos leva a crer que não há uma relação de cooperação, mas sim de assistencialismo com os moradores do Jardim Casablanca, provavelmente para minimizar o impacto da desigualdade criada a partir dos tão distintos padrões de ocupação e consumo.

Esse tipo de política assistencialista não deixa de ser bem-vinda aos moradores do Casablanca. Entretanto, para eles, melhor seria a oferta de empregos, a qual não se dá devido ao temor que os moradores do Granville têm de tornarem-se, mais facilmente, vítimas de furtos e roubos, decorrentes dessa “relação de cooperação”.

E foi em razão da grande disparidade socioeconômica, do medo da violência, aliado ao fator estético-urbanístico e de valorização do empreendimento imobiliário que a Associação dos Moradores do Granville Residence resolveu construir um muro, que cerca quase todo o loteamento, especialmente as áreas

limítrofes com o Jardim Casablanca, conforme podemos verificar pelas imagens das fotografias que se seguem.



FIGURA 9 - Granville Residence e o Jardim Casablanca (1)



FIGURA 10 - Granville Residence e o Jardim Casablanca (2)



FIGURA 11 - Muro limítrofe entre o Granville Residence e o Jardim Casablanca (1)



FIGURA 12 - Muro limítrofe entre o Granville Residence e o Jardim Casablanca (2)

4.4.2 Outras formas de expansão do setor oeste

As disparidades sociais visíveis no plano da paisagem tornam-se ainda mais marcantes no que se refere à habitação, uma das formas mais explícitas da diferenciação social no espaço, da contradição entre valor de uso e valor de troca, do acesso diferenciado ao solo urbano, suas qualidades e acessibilidades, enfim, entre quem pode e quem não pode pagar por ele.

Nas palavras de Carlos (2004), esse processo aponta estratégias e limites, não só do Estado ou do capital, mas efetivamente dos cidadãos, sendo que a luta por moradia aparece como possibilidade renovada de realização da vida. Principalmente para aqueles que pouco ou nada podem pagar e que estão aliçados desse processo pelo setor imobiliário, que, via de regra, tem investido maciçamente em empreendimentos destinados àqueles de maior poder aquisitivo e que favorecem o processo de acumulação dos diferentes agentes que nele atuam.

Sendo assim, resta ao cidadão a autoconstrução e ao Estado, o ônus de investir em loteamentos populares, na tentativa de “diminuir” os conflitos sociais que emergem desse tipo de expansão do espaço urbano: fragmentado, desigual, seletivo e hierarquizado.

O poder público municipal em Juiz de Fora, via Em Casa, setor responsável pela habitação, tem tentado atender minimamente a essa demanda das classes populares hoje existente na cidade. E isso tem se efetivado por meio de diferentes parcerias, com a Caixa Econômica Federal/ Ministério das Cidades ou Fundação Pró-Habitação, por exemplo.

Na zona oeste da cidade, entre os bairros Alto dos Pinheiros, Borboleta e São Pedro, temos o PAR- Programa de Arrendamento Residencial - que viabilizou a

construção de vários prédios populares, por intermédio de parceria com a Caixa Econômica Federal, num tipo de sistema em que o beneficiário, que deve ter renda entre quatro e oito salários, arrenda, durante 15 anos, o equivalente a R\$150,00 mensais, para, ao final desse prazo, ter direito a um imóvel de aproximadamente 38 m².

Já no loteamento Caiçaras, encontramos uma outra forma de habitação financiada pelo poder público municipal, desta vez em parceria com a Pró-Habitação. Esta consiste na ocupação de área próxima ao Morro do Alemão para fins de construção de casas populares para pessoas que ganham até dez salários mínimos, sendo que para aquelas que recebem até cinco salários mínimos, a Emcasa, juntamente com a Caixa Econômica Federal–PSH (Programa de Subsídio à Habitação, do governo federal), criou o Programa Juiz de Fora Acolhedora – por meio do qual se construíram 180 casas, com apenas um quarto e 30 m² cada uma, a serem financiadas por, no mínimo cinco anos e cujo preço final está em torno de R\$15.000,00. Uma outra opção para essa faixa de renda seria a obtenção de um dos 120 lotes de aproximadamente 250 m², no valor de R\$8.000,00.

Para aqueles que estão na faixa entre cinco e dez salários mínimos, a opção é adquirir uma das 360 casas, de dois quartos e 45 m², construídas em parceria com a Fundação Pró-Habitação, cujo preço final está estimado em R\$20.000,00 cada.

Por fim, temos o loteamento Novo Caiçaras, voltado para pessoas que ganham até um salário mínimo, cujo valor da mensalidade está em torno de R\$40,00.

As fotos a seguir mostram claramente a diferença do padrão habitacional desses loteamentos populares quando comparados aos loteamentos fechados, não

só em temas arquitetônicos, mas também de infra-estrutura, localização e impacto ambiental.



FIGURA 13 - Foto Loteamento Caiçaras (1)



FIGURA 14 – Foto Loteamento Caiçaras (2)



FIGURA 15 - Foto Loteamento Caiçaras (3)

Dessa forma, percebemos claramente que, no setor oeste, se, por um lado há uma expansão de loteamentos fechados e de alto padrão econômico, por outro, temos também a expansão de formas residenciais populares, de padrão bem distinto daqueles, em áreas pertencentes ao poder público local, numa tentativa de (re) ordenamento territorial. Além disso, devemos também chamar a atenção para o fato de que, mesmo nesse tipo, o acesso também é diferenciado, de modo que aquele que pouco pode pagar, também a pouco tem direito.

Além dessas formas analisadas, ainda devemos focar aquelas que estão situadas nas áreas mais antigas do setor e que, paulatinamente, vêm sofrendo um processo de remodelação, seja no plano estético-urbanístico, seja em relação aos seus usos e funções, o que acreditamos estar vinculado tanto à maior demanda habitacional e valorização do setor, quanto à possibilidade de se obter maiores lucros através do comércio e prestação de serviços. Muitas casas e prédios ali têm destinado parcelas dos seus espaços construídos para a implementação de

comércio, como bares, pizzarias, lojas de materiais de construção e *pet-shops*, o que representa uma novidade.

Acrescenta-se a isso a instalação de danceterias, casas noturnas e restaurantes com muitos freqüentadores, principalmente o público jovem, o que tornou a região uma das mais procuradas para a diversão e o lazer das pessoas de média e alta renda da cidade. O preço cobrado, o local e horário de funcionamento desses investimento, os tornam acessíveis a poucos, delimitando claramente o grupo social que deles fará uso.

Por outro lado, a região ainda apresenta inúmeros problemas com relação ao seu comércio e à prestação de serviços primários, apresentando ainda deficiências em agências bancárias e de correios, por exemplo, já que as únicas estão situadas no campus da UFJF e não visam ao atendimento da população de modo geral, mas sim, dos funcionários daquela instituição.

Assim, podemos dizer que diferentes formas espaciais estão configuradas no setor oeste da cidade, especialmente as residenciais, cuja morfologia nos mostra os sinais daquilo que resiste e daquilo que se transforma, as articulações entre os tempos lentos e os tempos rápidos. Em virtude das mudanças das formas, a população se readapta, resiste ou produz novas estratégias para uso dos lugares.

Nessa perspectiva, o espaço urbano do setor oeste de Juiz de Fora é (re) construído num acúmulo de tempos e formas que, aparentemente estranhas entre si, fazem parte de uma mesma realidade, que deixa de ser real abstrata para se tornar real concreta. Loteamentos fechados, conjuntos habitacionais populares, autoconstruções e formas remanescentes dão concretude ao espaço urbano-residencial do setor oeste de Juiz de Fora, evidenciando não só a diversidade das formas e a velocidade de transformação, mas também materializando a divisão

social e técnica do trabalho, cujo movimento de reprodução do capital provoca modificações no seu tecido urbano, através da hierarquização e fragmentação dos lugares, com repercussões em sua paisagem.

A análise se baseia no fato de que as relações sociais têm sua realização ligada à necessidade de um espaço onde ganha concretude a casa como universo do homem privado; a rua como acessibilidade possível aos espaços públicos, lugar dos encontros, dos percursos, bem como as possibilidades de uma miríade de trocas (onde o comércio local ganha significado especial); os lugares de trabalho; os pontos de lazer, etc., lugares onde se realiza a vida humana em determinado tempo (CARLOS, 2004,p.34).

A paisagem da região oeste torna visível a desigualdade socioespacial; a partir de diferentes usos e formas de apropriação, diretamente relacionados à propriedade privada da terra, à atuação dos incorporadores imobiliários, proprietários fundiários e do Estado e, pelo que afirmamos diversas vezes ao longo deste trabalho, a relação entre antigas e novas formas implica diferentes relações sociais entre seus moradores, seja de cooperação, assistencialismo ou segregação .

5 FORMAS URBANAS DE ACUMULAÇÃO DO CAPITAL EM JUIZ DE FORA/ MG

Na atualidade, os processos globais afetam a estrutura social local das cidades, alterando a organização do trabalho, a distribuição dos ganhos, a estrutura de consumo, criando novos padrões de desigualdade social urbana, uma vez que o capitalismo, enquanto modo de produção hegemônico, reproduz-se, em sua essência, através de relações sociais que se traduzem em morfologias espaciais contraditórias. Existem tendências contraditórias para a diferenciação e para a igualização, que surgem no âmago do modo de produção capitalista e inscrevem-se na paisagem, denunciando o padrão de desenvolvimento desigual. A desigualdade espacial que encontramos nos dias de hoje só tem sentido como parte da racionalidade do desenvolvimento contraditório do capitalismo. A existência de convivência, numa mesma sociedade dos diferentes extratos sociais significa que há racionalidades distintas de produção do espaço urbano.

Dessa forma, não acreditamos numa cidade dual, conforme Borja y Castells (1997), que afirmam que os processos de exclusão social mais profundos se manifestam em uma dualidade intra-urbana, mais especificamente intrametropolitana. Segundos esses autores, a dualidade urbana se caracteriza também nas cidades dos países pobres e tem sua origem na divisão do mercado de trabalho, representada numa estrutura social urbana existente sobre bases de interação sobre pólos opostos e dinâmicos da nova economia, cuja lógica de desenvolvimento polariza a sociedade e segmenta grupos sociais e culturas, segregando os diferentes usos do espaço urbano, dividido por diferentes funções e grupos sociais e étnicos.

Acreditamos, sim, numa visão dialética, a qual, segundo Martins (2002), revela que o urbano é construído a partir da contradição entre incluídos de fato e excluídos, a partir de formas injustas de inclusão, que perpassam pelas novas lógicas de mercado e racionalização do trabalho, desemprego e aumento de atividades informais, muitas vezes atreladas ao formal, sendo que a resolução de muitos desses problemas sociais que afetam principalmente os países periféricos vincula-se a uma distribuição mais eqüitativa de benefícios sociais, como saúde, educação, cultura e habitação.

No caso específico de Juiz de Fora, o processo de transformação atual se insere na dinâmica capitalista mundial, a partir de mudanças que ocorrem no processo produtivo, advindas dos novos padrões de competitividade que alteram especialmente o seu espaço urbano pela imposição de novos usos e funções decorrentes do estabelecimento de uma nova divisão espacial do trabalho, inserindo-se nesse contexto os pressupostos que norteiam a tentativa de retomada de seu crescimento econômico, via setor terciário e adoção de um Plano Estratégico, a fim de ativar o município como importante nó na rede de cidades.

E é, dentro dessa perspectiva, que o Estado vai intervir através de estratégias de expansão e revitalização urbana, facilitando a reprodução do capital. Para Lojkine (1981), numa sociedade baseada no valor de troca sobre o de uso, a apropriação do espaço está diretamente ligada à sua noção mercadológica e privada, servindo às necessidades de acumulação, passando a ser constantemente fragmentado, explorado, cujas possibilidades de ocupá-lo se redefinem freqüentemente em função da contradição entre abundância e escassez.

Daí emerge uma nova lógica associada a uma nova forma de dominação do espaço, que se reproduz hierarquizando, selecionando e direcionando a ocupação a

partir da intervenção da iniciativa privada e do Estado. É no espaço que o poder ganha visibilidade através das intervenções concretas, cujas estratégias estão vinculadas a grupos sociais, com objetivos e interesses diferenciados. Partindo dessa premissa, podemos afirmar que o poder de decisão está nas mãos de uma classe dominante, que diz representar a sociedade, mas que, na prática, não o faz, já que viabiliza o processo de mercantilização do espaço enquanto condição essencial para reprodução do capital via mediação do Estado.

Nesse sentido, temos a própria intervenção do Estado através de políticas urbanas orientadas pelas exigências de reprodução. O Estado intervém no espaço, seja por meio de implementação de infra-estrutura, seja de políticas urbanas, direcionando, assim, o tipo e o sentido do deslocamento de atividades, alterando as funções e usos dos lugares, consequência do processo de aumento ou diminuição de seus valores. Se há aumento de valor desse espaço, o mesmo é apropriado pelo setor imobiliário; se há desvalorização, ela é socializada. E isso se reflete em várias esferas, inclusive no plano da moradia, aqui entendida como unidade central de consumo, que, nas palavras de Ribeiro (1997 p. 81):

[...] não é apenas definida pelas suas características internas enquanto objeto construído. Seu valor de uso é também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem o valor de uso complexo representado pelo espaço urbano. O que é vendido não são apenas “quatro muros”, mas também um “ticket” para o uso deste sistema de objetos e de “appartenance” à estratificação social representada pela divisão social e simbólica do espaço. A importância destes elementos locacionais na diferenciação dos valores de uso da moradia cresce na razão direta da diferenciação do espaço em termos objetivos - desigualdades quantitativas, qualitativas e locacionais do sistema de objetos imobiliários - e em termos subjetivos diferentes conteúdos sociais e simbólicos dos vários pontos do espaço urbano.

As transformações no preço do solo acarretadas pela ação do Estado são aproveitadas pelos especuladores, quando estes vislumbram a possibilidade de antecipar os lugares em que as obras de infra-estrutura serão expandidas, podendo-

se aumentar a concorrência, forçando a elevação dos preços, antes da implementação do investimento. Assim, para que isso não ocorra, os incorporadores imobiliários procuram influir direta ou indiretamente sobre as decisões do poder público sobre as áreas a serem beneficiadas pela expansão dos serviços.

Para melhor compreendermos o referido sistema espacial de objetos imobiliários e seus diferentes conteúdos sociais e simbólicos, devemos resgatar a importância da participação de outros agentes e não só do Estado nesse processo de produção da moradia no espaço urbano, dentre os quais achamos imprescindível destacar o incorporador imobiliário, o proprietário fundiário e o construtor.

A produção de moradias necessita de um espaço para realizar-se, cujo uso é monopolizado pela propriedade privada de uma condição não reproduzível da produção e circulação das mercadorias. Dessa forma, cada processo de construção necessita de um novo terreno, condicionado à apresentação de características de construtibilidade, levando-se em consideração os fatores naturais e, principalmente, “localização no espaço, que permita o acesso ao uso do sistema espacial dos objetos imobiliários que complementam o valor de uso da moradia” (RIBEIRO, 1997, p.97).

Por isso o proprietário fundiário é o agente para o qual a terra é suporte de valorização do capital. A decisão de venda está diretamente relacionada ao fato de o preço obtido pelo terreno permitir ou não a utilização do seu capital em outra forma de investimento, que lhe permitirá obter ganhos mais rentáveis. Daí, a opção de manutenção da terra, inclusive para fins de valorização futura ou a associação ao capital incorporador. Cabe ressaltar que essa relação entre ambos não é uma simples relação de troca, mas sim uma relação de força, na qual cada um deles possui elementos de pressão sobre o outro. Por isso, o preço da terra é um reflexo

da disputa entre os vários agentes capitalistas pelo controle das condições que permitem os sobrelucros.

Para Ribeiro (1997, p. 97), “o incorporador imobiliário é um agente suporte do capital comercial necessário à produção e circulação da moradia, com a particularidade de dirigir o processo de produção”. Sua função é viabilizar a rápida rotatividade do capital investido. Geralmente ele encomenda a uma empresa de construção a produção de moradias e/ou loteamentos, com um padrão previamente escolhido no que concerne às características arquitetônicas, econômico-financeiras e locacionais, encarregando-se de comercializá-los. Além disso, apresenta um diferencial que é o de poder adquirir um terreno por um determinado preço e vendê-lo, já edificado ou não, por um preço bem acima, em razão de o seu uso já estar transformado, adquirindo assim, um sobrelucro de localização, conforme mencionado no capítulo 1, o que se dá por meio relações distintas entre ele e o proprietário fundiário e o construtor. Muitas vezes, sua atuação não é de simples revendedor, mas sim de “promotor de um determinado empreendimento”.

Por outro lado, a produção da moradia e a atuação do incorporador imobiliário necessitam, antes de mais nada, de um espaço para se realizarem, tratando-se de uma propriedade privada e que se encontra nas mãos dos proprietários fundiários. Esse espaço deve apresentar características favoráveis à construção, não só do ponto de vista natural, mas que também complementem o valor de uso da moradia, daí a importância do fator localização.

Conjugado a isso, devemos acrescentar a busca por *sobrelucros de inovação* que consiste na tentativa do capital incorporador em provocar transformações na divisão social e simbólica do espaço. A partir do privilégio na obtenção de informações e/ou percepção de tendências de modificações no

mercado imobiliário, o incorporador adquire terras em uma determinada região da cidade, geralmente de menor valor, ou mesmo se associa a um ou mais proprietários fundiários, passando a construir ali moradias, ou a fazer loteamentos destinados à parcela da sociedade detentora de maior poder aquisitivo, possibilitando o “processo de inovação”, o que viabiliza a obtenção de sobrelucros.

Para isso, utiliza-se de várias estratégias de marketing, como campanhas publicitárias, por exemplo, que evocam a adoção de um novo “estilo de vida”, de distinção social e fuga de certos problemas tipicamente urbanos (leia-se problemas típicos do centro urbano), além da possibilidade de morar mais próximo à natureza, mesmo que não seja ela natural, mas sim criada pelo próprio incorporador, que para isso, lança mão de projetos paisagísticos e que, por outro lado, faz questão de realçar a relativa proximidade à área central da cidade, conforme podemos perceber em algumas propagandas selecionadas, que corroboram nossa compreensão de que esta dinâmica do capital imobiliário se efetiva em Juiz de Fora, especialmente na zona oeste, de acordo com o que foi explicitado no capítulo 4.

Esse tipo de empreendimento, geralmente, atrai concorrentes, o que não só provoca uma competição frente aos proprietários fundiários, mas também diminui ou extingue o sobrelucro de inovação. Isso pode ser claramente percebido em nossa área de estudo, já que, após o “boom” inicial da chegada e consolidação de alguns loteamentos fechados, hoje percebemos vários empreendimentos desse tipo em sua fase de circulação e não se caracterizam pela mesma rapidez no processo de consolidação, mesmo que os incorporadores envolvidos não sejam muito distintos, mas sim pertencentes a um pequeno grupo que detém seu monopólio de incorporação.

Os locais onde se realizam os empreendimentos e os estoques de terras das incorporadoras e associados definem não só o seu porte mas também um tipo de territorialidade, não formal, mas apenas tácita, tendo em vista o montante a ser investido. Empresas de maior porte, normalmente, detêm maior capital e poder de influência, promovendo uma divisão de mercados entre as próprias incorporadoras locais.

Assim, empresas menores e proprietários particulares, de modo geral, produzem empreendimentos de menor custo, em áreas de expansão, de menor valor e infra-estrutura alocada.

Em Juiz de Fora, essa divisão do mercado imobiliário é percebida claramente no setor oeste, uma vez que temos praticamente apenas duas empresas maiores atuando na produção dos aludidos loteamentos fechados: Habitat Engenharia e Frederico Godinho, sendo esta última a incorporadora local envolvida na implementação do Alphaville Juiz de Fora. De um modo geral, podemos dizer que vários dos loteamentos fechados implementados, ou em fase de construção, ocorreram a partir do sistema de parceria entre incorporadores e proprietários fundiários.

Entretanto, em certos casos, o que, num primeiro momento, pode ter sido uma parceria vantajosa para ambos os agentes estruturadores do espaço urbano, numa segunda etapa transformou-se em conflito. No loteamento Spinaville, por exemplo, também localizado no setor oeste, após a empresa do incorporador Frederico Godinho ter colocado sua quota de terrenos à venda, o proprietário fundiário, morador antigo da região, se negou a permiti-lo, já que tencionava esperar a venda daqueles pertencentes à empresa, para, somente depois, dispor dos seus, obviamente esperando os aludidos “sobrelucros” de investimento.

A partir daí, caracterizou-se o conflito, cujo desdobramento foi a negação do proprietário fundiário em pagar as taxas de condomínio relativas aos seus inúmeros terrenos, o que culminou com a desaceleração mercantil do investimento. Dessa forma e por meio de um simples exemplo, percebemos claramente o quanto essas relações entre os diferentes agentes retratam a parceria, o conchavo e a disputa, tornando facilmente perceptíveis as possíveis contradições geradas e inerentes à lógica mercantil.

Não queremos desconsiderar, a partir do que foi até aqui exposto, a participação de pequenos incorporadores, proprietários particulares, vinculados à auto-instrução ou mesmo do poder público, que estão inseridos no processo de transformação do espaço urbano-residencial, mas apenas reafirmar que, mesmo atuando em atividade similar, estão diferenciados hierarquicamente, seja pelo seu poder político, de influência, interesse ou pelo capital de que dispõem.

Por conseguinte, os atributos do espaço produzido e dos investimentos do poder público são apropriados de modo desigual, inclusive pelo próprio capital imobiliário que requer não só a apropriação de localidades já existentes, mas também a produção de novas, definindo diferentes graus de acesso ao solo urbano, não só pelo cidadão, de modo geral, mas também pelas empresas incorporadoras e produtoras do espaço urbano. Diferentes demandas pelo uso do solo urbano se redefinem, seja pelas condições distintas de valorização do capital, seja devido à importância diferenciada da localização, fazendo com que haja uma tendência ao estabelecimento de uma hierarquia de mercados fundiários em função dos preços finais e conseqüentemente uma hierarquia no uso do solo urbano.

Já no que se refere à relação do incorporador com o construtor, o primeiro geralmente se utiliza da concorrência entre as várias empresas de construção para

cada empreendimento, o que acaba por diminuir-lhe os custos finais, favorecendo a obtenção de sobrelucros. Já o construtor terá seu lucro obtido através da taxa média de lucro, como em qualquer atividade que envolva a valorização na produção de mercadorias.

Além de proporcionar ganhos de aglomeração, a cidade tem um papel fundamental, não sendo apenas o lugar onde se localizam os mercados, finanças e a distribuição do excedente, pelo qual os industriais, financistas ou comerciantes não seriam, absolutamente, os únicos beneficiados. O Estado e os setores hegemônicos exigem seu quinhão. Contudo, nas atuais condições, a centralidade do capital torna-se absoluta, sobrepondo-se às necessidades diversas da cidade, subordinando-a.

Assim, os mecanismos que produzem a moradia no espaço revelam, nas palavras de Carlos (2001), a extrema segregação decorrente das mudanças profundas no uso, impostas pela necessidade de reprodução do capital, demonstrando, no plano da prática socioespacial, a fragmentação dos lugares submetidos à funcionalização. Assim, existem estratégias imobiliárias que se realizam a partir da retórica ideológica da necessidade de um “outro modo de vida”, recriando o sentido do isolamento, conforme pudemos verificar no informe publicitário constante do capítulo 4.

[...] essa estratégia revelou aos empreendedores imobiliários que havia um novo “filão” de mercado a ser explorado, a construção dos condomínios horizontais, que ainda são possíveis, em terrenos com baixa densidade construtiva. Portanto, podemos dizer que, de um lado temos uma forma de segregação “espontânea” - ligada à ideologia da classe – e de outro, a segregação orientada pelas estratégias imobiliárias, como condição da necessidade de reprodução do mercado imobiliário [...] generalizando a segregação, ao mesmo tempo em que desagregam os laços sociais (CARLOS, 2004, p. 125)

Podemos, então concluir que a dinâmica do espaço urbano de Juiz de Fora conduz tanto à redistribuição de usos e revitalização de áreas já ocupadas, o que promove um deslocamento de atividades e habitantes, quanto à incorporação de novas áreas, que implica, concretamente, novas formas de ocupação desse espaço. E, conforme já afirmamos anteriormente, essas formas diferenciadas de ocupação, especialmente as formas residenciais, não são excludentes, mas fazem parte de um mesmo sistema, desigual, e reflete contradições. É por isso que as diferentes formas e usos implicam novos tipos de relações e/ou conflitos, uma vez que os interesses do capital e de certos segmentos da sociedade também são contraditórios. A paisagem geográfica revela, dessa forma, os antagonismos e as contradições inerentes ao processo de reprodução do espaço urbano num certo momento histórico.

Para Léfèbvre (1986, p.478), o espaço urbano atual constitui uma contradição concreta, já que o sentido das ações é disputado entre os “atores hegemônicos” capazes de determinar o discurso legítimo, porque as “idéias, representações e valores que não chegam a inscrever-se no espaço, engendrando uma morfologia apropriada, se dessecam em signos, convertem-se em falas abstratas, tornam-se fantasmas”.

Plus et mieux: un groupe, une classe ou fraction de classe, ne se constituent et ne se reconnaissent comme “sujets” qu’en engendrant (produisant) une morphologie appropriée se dessèchent em signes, se résolvent em récits abstraits, se changent em fantasmés.

Por isso, para esse autor (2002), se algum termo caracteriza bem o espaço urbano atual este será “espaço contraditório”.

Assim, o setor oeste do passado apresentava determinadas formas socioespaciais que muito diferem das atuais, apesar das primeiras não terem sido

completamente abolidas, permanecendo enquanto rugosidades, representantes de um determinado tempo, mas que passou. Hoje, essa paisagem é marcada pelo que anteriormente adotamos como o processo de implosão/explosão: a construção de um espaço diferenciado, que se dá em função de necessidades impostas pelo desenvolvimento da acumulação e produção de desigualdades, que tende a provocar novas relações sociais, marcadas pelo conflito e que são representadas pela construção de loteamentos “fechados” ou pela construção de muros que separam dois bairros e, conseqüentemente, seus moradores.

Se bem que várias das mudanças socioespaciais abordadas ao longo deste trabalho sejam determinadas por relações capitalistas de produção, não queremos aqui deixar transparecer que estas sejam as únicas, nem diretas e nem automáticas. As transformações urbanas podem ser tanto funcionais quanto desfuncionais ao capitalismo, já que a cidade, e especialmente a centralidade, é o lugar da rentabilidade, mas, também, o lugar ameaçado e permanentemente ordenado e reordenado, mais que pelo planejamento, pela operação de infundáveis e contínuas políticas urbanas.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

À guisa de conclusão, podemos afirmar que a sociedade constantemente produz mudanças que são cada vez mais rápidas e profundas, gerando novas formas de configuração espacial, novo ritmo de vida, novos valores, novos relacionamentos entre as pessoas e grupos sociais. Assim, a reprodução das relações sociais está diretamente articulada à (re) produção dos diferentes espaços, em determinados momentos históricos, permitindo-nos maior entendimento sobre a dimensão do fenômeno urbano, inserido no contexto da atual lógica do sistema econômico mundial, via processo de globalização.

Sendo assim, acreditamos que a produção de conhecimento que envolve a geografia urbana contribui para um melhor entendimento acerca da problemática urbana. (Re) produção do espaço, criação de territorialidades, fragmentação, hierarquização e segregação, são processos que constituem aspectos teóricos com grande capacidade de instrumentalizar a compreensão da dinâmica urbana. Eis a nossa parcela de contribuição, inicialmente baseada nesses conhecimentos acumulados e produzidos por diferentes autores, mas que nos permitiram um novo olhar sobre o urbano e, conseqüentemente, sobre Juiz de Fora.

A totalidade é ao mesmo tempo, o real-abstrato e o real-concreto. Só se torna existência, só se realiza completamente, através das formas sociais, incluindo as geográficas. E a cada momento de sua evolução, a totalidade sofre uma nova metamorfose. Volta a ser real-abstrata (SANTOS, 1993, p.98).

Conforme Carlos (2004), acreditamos que a análise do urbano não pode estar dissociada do plano econômico (cidade produzida enquanto condição de realização da produção do capital), do plano político (espaço de dominação pelo

Estado) e do plano social (vinculado à prática socioespacial, elemento central de reprodução da vida humana).

Dessa forma, encadeamos o presente trabalho de modo a analisar, paulatinamente, as relações do urbano local com esses três planos, de modo a viabilizar uma análise mais concreta e real.

Juiz de Fora é uma cidade que hoje procura se reestruturar economicamente, via investimentos no setor terciário e modernização de sua logística, almejando uma maior participação na economia nacional e inserção na rede de cidades brasileiras que disputam os investimentos do capital privado.

Dentro dessa lógica, procuramos demonstrar as articulações estabelecidas entre essa reestruturação produtiva e as alterações na organização do seu espaço intra-urbano, mais especificamente aquelas ligadas ao espaço residencial dos grupos de maior renda. As transformações não atingem a cidade como um todo, mas apenas partes dela e, mesmo assim, com intensidades diferentes, produzindo uma seleção e hierarquização dos lugares, constituindo, assim, novas centralidades.

A partir de nossa pesquisa, percebemos claramente que no caso de Juiz de Fora, a localização dos grupos de maior renda se realiza de forma concentrada, envolvendo não só algumas áreas de ocupação mais antiga e tradicional, como o próprio setor centro, mas também partes dos setores sul e mais recentemente o oeste, onde distinguimos novos padrões residenciais – loteamentos fechados – que se destacam e diferem da paisagem local, colaborando para os rápidos processos de transformação urbana, não só no que se refere aos aspectos residenciais, mas também àqueles que envolvem as diferentes atividades que ali se desenvolvem.

O homem habita um determinado lugar no espaço e dele se apropria, o qual possui determinado valor de troca, uma localização e distância que se relaciona a

outros lugares da cidade, ganhando qualidades específicas. E são essas qualidades que passam a ser determinantes no setor oeste, razão pela qual atraem aqueles moradores que por elas podem pagar.

Dessa forma, a partir desse valor de troca, estabelecem-se as operações que se realizam através do mercado, no qual o espaço é vendido enquanto mercadoria e cujas possibilidades de se ocupá-lo são constantemente redefinidas e submetidas ao mercado imobiliário e aos diferentes agentes que o compõem.

Assim, procuramos retratar a inserção do poder político, via atuação do Estado, principalmente em sua instância municipal, através da implementação de políticas públicas que acreditamos estar diretamente vinculadas a interesses do capital privado e à estratégias de classe, já que, apesar de um discurso pleno de boas intenções, nas entrelinhas percebemos que pouco estão preocupadas com a expansão da periferia urbana local e sua população de baixa renda, desprovida de recursos, emprego e infra-estrutura que permita uma melhor qualidade de vida. Conforme mencionamos neste trabalho, alguns passos já foram dados no sentido de possibilitar, juridicamente falando, a implementação de políticas urbanas que visem minimizar a especulação imobiliária e os processos de segregação socioespacial. Entretanto, agora cabe ao poder público local vencer as resistências, alinhar os devidos pactos sociais que permitam torná-las reais e exeqüíveis.

E, permeando toda a discussão, temos a reprodução do espaço urbano local vinculado ao terceiro plano, o do social, uma vez que os lugares transformados estabelecem novas dinâmicas, pois as diferentes formas ganham outro sentido no que se refere às relações entre o setor público e privado e à rede de sociabilidade entre os seus moradores. É a morfologia carregada de valor social, apontando a perda de riqueza de relações, inclusive as de vizinhança, quando da construção de

muros, guaritas, portões enormes, que não só promovem uma separação do ponto de vista socioeconômico, criando e demarcando de fato as novas territorialidades, mas também impedem o direito de ir-e-vir dos grupos de menor renda.

Conforme já mencionamos anteriormente, tivemos a preocupação de demonstrar que apesar da tendência de concentração de determinados grupos sociais e de formas residenciais específicas naquela área, a mesma não apresenta característica de exclusividade, haja vista o padrão contraditório de reprodução e acumulação capitalista permitir o estabelecimento de outras formas urbano-residenciais e manutenção das antigas, que àquelas se justapõem no grande mosaico que é a paisagem urbana contemporânea.

7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente (Org.). **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.

ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2002.

BORJA, Jordi; CASTELLS, Manuel. **Local y global: la gestión de las ciudades en la era de la información**. México: Taurus, 1997.

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. O Presidente da República aprova a lei conhecida como Estatuto da Cidade e que regulamenta os art. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, 11 jul. 2001.

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

CAFEZEIRO, Marília Leite. **Santa Teresa, espaço estruturado e espaço praticado**. Rio de Janeiro, 2001. Dissertação (Mestrado em Geografia). Centro de Ciências Matemáticas e da Natureza, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2001.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade dos muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34/EDUSP, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2004.

_____. **Espaço - tempo na metrópole**. São Paulo: Contexto Acadêmica, 2001.

_____. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

_____. **Região e organização espacial**. São Paulo: Ática, 1987.

_____. A Periferia Urbana. **Revista Geosul**. Florianópolis, n. 2, p.71-78, 2º sem, 1986.

DURAND – LASSERVE, Alain. **L'exclusion des pauvres dans les Villes Du Tiers - Monde**. Paris: Editions L'Harmattan, 1986.

ESTRADA, Maria Lúcia. **Produção do espaço e expansão industrial**. São Paulo: Loyola, 1983.

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

GOMES. Paulo César da Costa. Geografia Fin-de-Siécle: O discurso sobre a ordem espacial do mundo e o fim das ilusões. In: CASTRO, Iná Elias et al. **Explorações geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

GOTTDIENER, Marx. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1993.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1992.

JUIZ DE FORA. **Estudo diagnóstico do plano diretor**. 1996.

JUIZ DE FORA. **Plano estratégico**. 2000.

LÉFEBVRE, Henry. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG , 2002.

_____. **La production de l'espace**. 3. ed. Paris: Anthropos, 1986.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MACHADO, Mônica Sampaio. Geografia e epistemologia: um passeio pelos conceitos de espaço, territórios e territorialidades. In: **Revista Geo UERJ**. Rio de Janeiro, n. 01, p. 17-28, jan. 1997.

MACHADO, Pedro José. Juiz de Fora: polarização e movimentos migratórios. **Revista Geosul**. Florianópolis, vol. 12, n. 23, p. 121-137, jan.-jun., 1997.

MARICATO, Ermínia. Auto construção: a arquitetura possível. In: _____. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa – Ômega, 1982.

MARTINS, José de Souza. **A sociedade vista do abismo**. Petrópolis: Vozes, 2002.

MENEZES, Maria Lúcia 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.

MOURA, Rosa. Gestão desarticulada: políticas urbanas em tempos de ajuste estrutural. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.) **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. Presidente Prudente: (sn), 2001.

OLIVEIRA, Mônica Ribeiro de. **Juiz de Fora: vivendo a história**. Juiz de Fora: EDUFJF, 1994.

O'NEILL, Maria Mônica V. C. **Segregação residencial: um estudo de caso**. Rio de Janeiro, 1983. Dissertação (Mestrado em Geografia), Centro de Ciências Matemáticas e da Natureza, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 1983.

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, 1997.

SANCHEZ, Fernanda. **A cidade - espetáculo**. Curitiba: Argos, 2003.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço - técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1985.

_____. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel, 1987.

SOJA, Edward W. **Geografias pós – modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas. 3 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

SPOSITO, Maria da Encarnação Beltrão. A urbanização da sociedade: reflexões para um debate sobre as novas formas espaciais. In: DAMIANI, Amélia Luisa et al. **O espaço no fim de século**. São Paulo: Contexto, 1999.

TRINDADE JÚNIOR, Saint – Clair Cordeiro da. Sujeitos políticos e territorialidades urbanas. In: DAMIANI, Amélia Luisa et al. **O espaço no fim de século**. São Paulo: Contexto, 1999.

_____. Agentes, redes e territorialidades urbanas. **Revista Território**, Rio de Janeiro, ano III, n. 5, p.31-50, jul.- dez. 1998.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

ANEXO A

NORMAS DE EXECUÇÃO DE OBRAS

NÃO EXECUTE SUA RESIDÊNCIA SEM UMA COMPETENTE ORIENTAÇÃO DE ARQUITETOS E PAISAGISTAS, BEM COMO PARA MELHOR ECONOMIA E SEGURANÇA A SUPERVISÃO PERMANENTE DE UM ENGENHEIRO CIVIL, OS RESULTADOS SÃO INCONTESTÁVEIS.



PARA UMA MELHOR QUALIFICAÇÃO DO BAIRRO **LEIA COM ATENÇÃO**

Sr.(a) Proprietário(a),

1) Os responsáveis técnicos (engenheiros e arquitetos), paisagistas, encarregados, operários, empreiteiros, fornecedores e transportadoras devem ser conscientizados destas exigências, que objetivam gerar benefícios a todos.

2) As construções só devem ser iniciadas após serem observadas as prescrições do Código de Obra Municipal, CREA- Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, CONDEMA e Contrato de Compra e Venda de terreno registrado em cartório (respaldado pela lei federal 6766/79), e em especial às seguintes medidas:

- a) os lotes destinam-se única e exclusivamente à edificação de residências unifamiliares;
- b) o proprietário fica obrigado a promover a limpeza periódica do terreno atendendo as posturas municipais, esclarecendo-se que em caso de omissão deste ficará a critério da associação, executar os serviços cobrando-os do proprietário com acréscimo de 20% a título de custos administrativos. Tudo inclusive por via judicial.
b.1) qualquer saldo devedor que remanesça em consequência do ora ajustado deverá ser quitado pelo(a) proprietário(a) com prazo de 15(quinze) dias após a apresentação da conta, sujeitando-se aos encargos financeiros: atualização monetária e juros de mora, e penalidades.
- c) O(a) proprietário(a) se compromete a respeitar os marcos divisórios que demarcam as respectivas confrontações dos lotes, sendo de sua integral responsabilidade a recolocação dos mesmos no ponto correto, inclusive com possíveis custos de determinação de local, no caso de movimentação indevida dos mesmos, bem como os eventuais danos causados a confrontantes, sujeitando-se ainda a demolição de obra incorreta ou indenização por dano causado.
- d) recuo frontal: mínimo de 3,00 m (três metros) a partir do término do passeio;
- e) recuos laterais: mínimos de 1,50 m (um metro e meio) em pelo menos uma das laterais;
- f) não serão permitidas pérgolas, ou construções semelhantes que invadam os recuos determinados nos itens “b” e “c” supra-citados.
- g) as vedações divisórias não poderão ultrapassar 3,00 m (três metros) de altura.
- h) em caso de fechamento frontal do lote, deve-se utilizar apenas cerca viva, gradil de ferro ou similar, não ultrapassando 2,5 m (dois metros e meio) de altura;
- i) as faces do terreno adjacentes às vias públicas deverão receber tratamento paisagístico, de modo a integrá-lo à paisagem circundante;
- j) área mínima de construção residencial, conforme contrato; ' no lote original, ou resultante de anexação por remembramento, só poderá ser construída unidade unifamiliar com área mínima de construção da moradia, de uso permanente ou esporádico, de 120,00m² (cento e vinte metros quadrados)'.

- k) A residência deverá ser ocupada somente após o “habite-se” protocolado junto à PJJ.
- l) Não será permitida construção de caso pré-fabricada de madeira.
- m) no lote em que haja faixa “non aedificandi” (conforme planta aprovada), o (a) COMPRADOR(A) se obriga a respeitar tal faixa (passagens de rede de água potável, pluvial e esgoto sanitário, áreas de proteção permanente, faixas de domínio de logradouros públicos etc.), não construindo nenhum tipo de obra por menor que seja.
- n) Demais itens das cláusulas restritivas de seu contrato de compra e venda.

NOTA: A não observância dos itens regulamentares estipulados no seu contrato de compra e venda e citados anteriormente, implicará em penalidades e custos de recomposição pelas transgressões contratuais cometidas, sem prejuízo das demais cominações legais.

3) Os projetos devem ser contratados com profissionais qualificados (engenheiros e arquitetos) que, além de possuírem responsabilidade técnica, melhor podem atender às prescrições do item 2.

4) Para melhor qualificação do Bairro, na cobertura das residências só podem ser utilizadas, telhas cerâmicas ou de concreto, evitando assim, que as caixas d'água fiquem aparentes.

5) É necessário que antes do início da obra, sejam construídos “depósitos de obra” e tapume padrão frontal com croquis fornecido pela associação, pintado na cor bege, para melhor estética, segurança e armazenamento de materiais e equipamentos.

6) Deve-se evitar a danificação das obras de infra-estrutura existentes, a saber: quebras de meio-fios, furos em tubulações de água e esgoto (exceto os necessários para as ligações) e, especialmente, não danificar o asfalto, virando massa de concreto ou similares, bem como não permitir a lavagem de caminhões betoneiras dentro do Bairro, etc.

7) O padrão dos passeios é com cobertura de grama, o que uniformiza o paisagismo do Bairro. É permitida a utilização de pisos apenas nas entradas de garagem e de serviços, os quais devem seguir um padrão pré-estabelecido, também fornecido pela Associação, desde que não se sobreponham à linha do meio-fio, que deve ser rebaixado, com os próprios.

8) Os materiais a serem empregados na obra devem ser armazenados nos próprios terrenos ou, na impossibilidade, nos terrenos adjacentes (com o devido consentimento de seus proprietários). Imediatamente após o uso, as sobras devem ser removidas, com a devida urgência, para que não sujem as vias ou danifiquem o paisagismo.

9) É expressamente proibida a movimentação e depósito de terra ou de resíduos provenientes das obras nas vias públicas (passeios, asfalto) ou quadras. Os proprietários devem, nestes casos, utilizar o bota-fora mais próximo autorizado pela associação ou se não for possível dentro do bairro, que o faça em local indicado pela PJJ.

10) O acesso à garagem rebaixado com os meio-fios existentes, devem ser bem vedados no encontro com a pavimentação asfáltica. Sem este cuidado a infiltração provoca fendas, abrindo buracos e crateras defronte à residência, destruindo o pavimento asfáltico.

11) Para melhor garantia do abastecimento de água , como orientado pela CESAMA, deverá ser construído reservatório inferior, com capacidade determinada pelo engenheiro responsável técnico,vez que a mesma não garante suprimento 24 horas por dia na tubulação.

12) Para melhor qualificação do Bairro, a instalação de energia elétrica individual de cada residência, deve ser preferencialmente subterrânea, desde que não existam restrições técnicas,tais como se a rede estiver do lado oposto. Evita-se assim, que os postes e fiações fiquem expostos. Fica proibido o corte na pavimentação asfáltica.

13) No pedido de ligação de água junto à CESAMA, deve ser anexada a declaração de que as redes de água e esgoto localizam-se no passeio, o que propiciará além de economia, a perfeita conservação do pavimento asfáltico. Excetua-se os terrenos em declive onde as servidões de rede de esgoto encontram-se nas linhas de fundos.

14) É obrigatório orientar aos fornecedores de materiais de construção, que não utilizem veículos ultra-pesados, evitando a danificação do pavimento asfáltico, meios-fios e gramados.

15) Nas obras em curso, contando com a V. pronta colaboração, solicitamos que exija do responsável técnico ou encarregado as imediatas providências:

- a) retirada de todos os equipamentos, materiais, ferramentas das vias públicas. Os resíduos de terra também devem ser removidos para o bota-fora autorizado.
- b) orientação dos operários sobre a proibição do preparo de concreto e afins nos passeios e especialmente no asfalto.
- c) deve-se zelar pelo paisagismo existente, bem como manter a higiene e limpeza, evitando papéis e lixos no Bairro.

16) Será definido pela associação de proprietários o padrão da lixeira a ser instalada defronte às residências, a qual favorecerá a melhor qualificação do Bairro. Portanto, o lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e colocado nesta lixeira individual ou na comunitária implantada pela Associação para a coleta regular.

17) Nos terrenos com declividade entre 30% e 45% devem ser adotadas medidas de contenção a fim de evitar erosões e deslizamentos, bem como necessita-se da adoção de técnicas apropriadas de drenagem, fundação e estabilização do terreno(taludes de corte, aterro e cuidados de contenção), respondendo aos órgãos responsáveis (CREA, DEFESA CIVIL) e responsabilizado-se ainda o(a) proprietário(a) com relação a prejuízo a terceiros.

18) Casos não previstos nestas normas deverão ser levados, através de livro de ocorrências na portaria, para que a diretoria determine o procedimento correto para manutenção da qualidade almejada.

19) As faces do terreno às vias públicas deverão receber tratamento paisagístico de modo a integrá-lo na paisagem circundante.

20) Não será permitida edificação isolada de edícula(construção em fundo de terreno). Admite-se somente em projeto para execução global, conforme prescrições do código de obras.

21) Se o (a) proprietário(a) deixar de cumprir ou transgredir qualquer dos dispositivos acima declarados nesta clausula do contrato, ficará obrigado(a) a pagar, a associação, uma multa de 0,3% (três décimos por cento) ao dia baseada no valor atualizado do imóvel objeto, enquanto perdurar a transgressão e exigível até a data do efetivo cumprimento do aqui disposto.

22) O(a) proprietário, desde já, se obriga(am) a participar do rateio das despesas de constituição e manutenção da associação de proprietários e moradores do bairro (já arquivado em cartório de registro de imóveis, juntamente com o regulamento interno), dos gastos com vigilância e limpeza da área de uso em comum, bem como das obras e serviços extras que compreendem as melhorias do bairro, na proporção que lhe couber no rateio, se obrigando, em caso da transferência consentida prevista em cláusula anterior, à quitação de todos os débitos com esta associação.

Apenas com a participação e conscientização de todos os proprietários, alcançaremos os benefícios decorrentes destas normas. Assim conseguiremos fazer nosso Bairro limpo, diferenciado, propiciando maior conforto a todos e agregando valorização a nosso patrimônio

Juiz de Fora, 23 de Setembro de 2003.

Eng. Eduardo Lucas
DIRETOR EXECUTIVO

Eng. Miguel Lucas
DIRETOR TÉCNICO

ANEXO B

Novos Projetos

Alpha Ville Chega a mais Quatro Cidades

A AlphaVille Urbanismo já trabalha nos projetos de AlphaVille São José dos Campos (SP), AlphaVille Cuiabá (MT), AlphaVille Natal (RN) e AlphaVille Juiz de Fora (MG), todos com lançamento previsto entre 2004 e 2005

A AlphaVille Urbanismo não pára. Ao mesmo tempo em que finaliza os projetos a serem lançados ainda este ano, prepara também os lançamentos para os próximos anos.

Além dos próximos lançamentos – Residencial Araguaia (em AlphaVille Flamboyant, Goiânia), AlphaVille Dom Pedro (Campinas) e AlphaVille Gramado – e dos projetos de Porto Alegre, Ribeirão Preto, Vitória, Recife e Santana de Parnaíba, estão confirmados quatro novos empreendimentos, com lançamentos previstos para os próximos dois anos: AlphaVille São José dos Campos, AlphaVille Natal, AlphaVille Cuiabá e AlphaVille Juiz de Fora. Como os demais projetos, os novos AlphaVille levarão a estas regiões toda a qualidade urbanística dos empreendimentos da AlphaVille Urbanismo, proporcionando a seus moradores segurança, tranquilidade, comodidade e um grande contato com a natureza.

AlphaVille São José dos Campos

A AlphaVille Urbanismo chegará a São José dos Campos com um projeto grandioso. AlphaVille São José dos Campos será construído em uma área de 3.320.000 m² localizada junto ao conjunto de condomínios fechados Urbanova, na zona oeste, a melhor região de expansão da cidade.

Serão 4 residenciais dividindo uma área de 1,5 milhão de m², um clube com 110.000 m² e um centro comercial dimensionado para atender não só os moradores de AlphaVille, mas também os moradores dos demais empreendimentos residenciais

da região. Ocupando uma área de 338.000 m², o setor comercial terá uma grande estrutura de comércio e serviços, incluindo a construção de um Alpha Mall. O empreendimento também privilegiará o contato com a natureza; a AlphaVille Urbanismo reservou cerca de 734.000 m² para as áreas verdes.

AlphaVille Natal

Localizado no município de Parnamirim, próximo à Praia da Ponta Negra – na saída para o litoral sul do estado do Rio Grande do Norte – AlphaVille Natal terá cerca de 800 lotes distribuídos em dois residenciais, além de um setor comercial e um empresarial. As reservas de áreas verdes e o AlphaVille Natal Clube serão os grandes destaques do empreendimento; juntos, eles ocuparão cerca de 30% da área total do terreno.

AlphaVille Cuiabá

O empreendimento de Cuiabá será construído na avenida João Gomes Sobrinho, no Jardim Itália, e ocupará um terreno com 531.860 m² de área total.

AlphaVille Cuiabá terá aproximadamente 700 lotes residenciais, uma área comercial de 22.150 m² e o AlphaVille Cuiabá Clube, que ocupará 93.500 m². Além de ter um projeto que prevê a preservação de 22.100 m² de áreas verdes, na área institucional de AlphaVille Cuiabá será implantado um parque de 80.000 m².

AlphaVille Juiz de Fora

Com quase 1.000.000 m² de áreas verdes, AlphaVille Juiz de Fora será construído em um terreno de 2.380.000 m² às margens da BR-040, a rodovia Rio-Belo Horizonte. Os grandes destaques do empreendimento serão os parques e o AlphaVille Juiz de Fora Clube, que estarão localizados entre os residenciais e juntos ocuparão cerca de 1.150.000 m² (945.000 m² só de áreas verdes). O projeto oferecerá ainda toda a estrutura de comércio e serviços para atender os moradores de seus residenciais, que serão implantados em várias etapas. AlphaVille Juiz de Fora será ainda um empreendimento que nasce valorizado, pois está localizado ao lado do futuro centro de convenções da cidade.



ANEXO C

QUADRO 4

ASSENTAMENTOS SUB – NORMAIS - PROJETO JUIZ DE FORA BAIROS / BNDES SETOR 3 – REGIÃO NOROESTE

BAIRRO	N.º	ASSENTAMENTO	Nº DE DOMICÍLIOS	INDICADORES DE CARÊNCIA
Jóquei Clube III	01	Parque das Torres	276	Ocupação irregular, parte em área pública, parte em área particular, com casas situadas em Área de Preservação Permanente (leito do rio Paraibuna). Baixo padrão de construção. Infra-estrutura precária em rede coletora de esgoto, drenagem pluvial, pavimentação.
Barreira do Triunfo	02	Vila São Cristóvão	30	Ocupação irregular em área particular. Não possui rede de água, esgoto, coleta de lixo e drenagem pluvial.
Benfica	03	Ponte Preta I	12	Ocupação irregular em área pública, condições muito precárias de moradia. Necessidade de captação de esgoto ao longo do rio e drenagem pluvial.
	04	Ponte Preta II	45	Ocupação irregular em área particular às margens do rio Paraibuna. Moradias improvisadas, sem alguma infra-estrutura, localizadas em Área de Preservação Permanente.
	05	Ponte Preta III	17	Ocupação irregular, em área particular, baixo padrão de construção e infra-estrutura deficitária como calçamento, luz elétrica, abastecimento de água e drenagem pluvial.
	06	Vila Esperança I	180	Ocupação irregular em área particular, parte com baixo padrão de construção e parte com moradias totalmente improvisadas, infra-estrutura precária como pavimentação e rede de esgoto. Necessidade de obras de contenção
	07	Vila Esperança II	400	Loteamento não implantado, com infra-estrutura precária, como calçamento, esgoto, drenagem pluvial e iluminação pública. Necessidade de obras de contenção.
Santa Cruz	08	Vila Melo Reis	200	Ocupação irregular em área pública, de baixo a médio padrão de construção. Alguns acessos com infra-estrutura precária, como pavimentação, iluminação pública e drenagem pluvial. Necessidade de obras de contenção por risco de deslizamento.
	09	Vila Paraíso	50	Ocupação irregular em área particular, baixo padrão de construção e infra-estrutura deficitária em alguns acessos, como drenagem pluvial e calçamento. Necessidade de obras de contenção.
	10	Verbo Divino	50	Ocupação irregular em área pública (área de ampliação da escola e caixa da rua projetada) e parte em área particular, baixo padrão de construção, infra-estrutura precária como pavimentação, drenagem pluvial e iluminação pública.

BAIRRO	N.º	ASSENTAMENTO	N.º DE DOMICÍLIOS	INDICADORES DE CARÊNCIA
Nova Era	11	BR – 067 (subida para Caxambu) Vila São Sebastião	30	Ocupação irregular em área particular com características rurais. Baixo padrão de construção e péssimas condições de habitabilidade. Não possui infra-estrutura.
	12	Nova Era III	40	Ocupação irregular em área particular, com acesso sem calçamento e drenagem pluvial, e necessitando de algumas obras de contenção.
Barbosa Lage	13	Favelinha da Facit	45	Ocupação irregular em área particular. Baixo padrão de construção, possui infra-estrutura precária como abastecimento de água, esgoto, pavimentação, drenagem pluvial e acessos difíceis. Algumas casas se localizam em área de risco de deslizamento.
Cerâmica	14	Rua Cel. Quintão	40	Ocupação irregular em área particular. Algumas casas improvisadas nas margens do córrego, precária infra-estrutura com captação de esgoto e drenagem pluvial. Área de risco sujeita a alagamentos.
Esplanada	15	Vila Todos Juntos	150	Ocupação irregular ,parte em área particular, parte em área pública, com precária infra-estrutura, como acessos, drenagem pluvial, desestruturação urbana. Algumas casas se localizam em área de risco por deslizamento.
	16	Rua Luiz André Hagem	80	Ocupação irregular em área pública. Baixo padrão de construção, infra-estrutura precária como acessos e drenagem pluvial
Monte Castelo	17	Fazenda Santa Cândida (Faz. São Judas Tadeu)	70	Ocupação irregular em Área de Preservação Permanente. Casas improvisadas, sem qualquer infra-estrutura.
Jardim Natal	18	Vila Tarcísio	110	Loteamento não implantado, com baixo padrão de construção, infra – estrutura deficitária em acessos e drenagem pluvial. Algumas casas se encontram em área de risco de deslizamento. Necessidade de obras de contenção.
	19	Vila Bejani	45	Loteamento não implantado, baixo padrão de construção, infra-estrutura precária como iluminação pública em um acesso (escada) e drenagem pluvial. Necessidade de recuperação de encostas.
	20	Rua Felipe José	35	Ocupação irregular em área pública. Casas de baixo e médio padrão de construção. Alguns acessos necessitando de calçamento e iluminação pública. Carência em escola, creche e área de lazer. Necessidade de obras de contenção.
Francisco Bernardino	21	Amazônia (invasão)	10	Ocupação irregular em área pública, com moradias totalmente improvisadas, sem alguma infra-estrutura e em área de risco extremo. Necessidade de recuperação de encostas.
Carlos Chagas	22	Parque da Cachoeira I e II	105	Parte é loteamento consolidado e parte é ocupação irregular em Área de Preservação Permanente (às margens do córrego), com baixo padrão de construção, infra-estrutura precária. Área de risco por deslizamento e por inundação. Necessidade de recuperação de encostas.

Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora- DPGE, abril / 2002.

ANEXO D

QUADRO 5

ASSENTAMENTOS SUB – NORMAIS - PROJETO JUIZ DE FORA BAIROS / BNDES SETOR 3 – REGIÃO OESTE

BAIRRO	N.º	ASSENTAMENTOS	N.ºDE DOMICÍLIOS	INDICADORES DE CARÊNCIA
Borboleta	01	Invasão no Borboleta	200	Ocupação irregular em área particular. Baixo padrão de construção, infra-estrutura precária em rede de esgoto, iluminação pública, pavimentação e drenagem. Há necessidade de obras de contenção
	02	Encosta do Borboleta	10	Ocupação irregular em área pública. Infra-estrutura muito precária como acessos, iluminação pública. Casas precárias em área de alto risco de deslizamento
Martelos	03	Jardim Casablanca	200	Ocupação irregular parte em área pública, parte em área particular. Baixo padrão de construção com algumas improvisadas. Na parte alta, a infra-estrutura é precária em abastecimento de água, rede coletora de esgoto, drenagem, iluminação pública, acesso a pavimentação.
Cruzeiro do Santo Antônio	04	BR- 040	30	Ocupação irregular em área particular. Baixo padrão de construção, sem alguma infra-estrutura (apenas energia elétrica). Não existe serviço público para atender à área.

Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora- DPGE, abril / 2002.

Rodrigues, Andreia de Souza Ribeiro

Atuais dinâmicas socioespaciais: habitação em
Juiz de Fora/MG / Andreia de Souza Ribeiro Rodrigues - -
Rio de Janeiro , 2005.

146 f.

Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de
Ciências Matemáticas e Natureza, Instituto de Geociências,
Universidade Federal do Rio de Janeiro

1. Geografia urbana. I. Título.

CDU: 911.3:711