

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA**  
**FACULDADE DE ENGENHARIA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM AMBIENTE CONSTRUÍDO**

**Vinícius Tavares Barros**

**Estimativa de crescimento populacional no bairro São Pedro em Juiz de Fora –  
MG**

**Juiz de Fora**  
**2022**

**Vinícius Tavares Barros**

**Estimativa de crescimento populacional no bairro São Pedro em Juiz de Fora –  
MG**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Ambiente Construído, da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Ambiente Construído. Área de concentração: Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Fabio de Oliveira Sanches

**Juiz de Fora  
2022**

Ficha catalográfica elaborada através do programa de geração automática da Biblioteca Universitária da UFJF, com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

Barros, Vinícius Tavares.

Estimativa de crescimento populacional no bairro São Pedro em Juiz de Fora – MG / Vinícius Tavares Barros. -- 2022.

114 f. : il.

Orientador: Fabio de Oliveira Sanches

Dissertação (mestrado acadêmico) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Faculdade de Engenharia. Programa de Pós-Graduação em Ambiente Construído, 2022.

1. São Pedro. 2. Estimativa populacional. 3. Condomínios residenciais verticais. I. Sanches, Fabio de Oliveira, orient. II. Título.

**Vinícius Tavares Barros**

**Estimativa de crescimento populacional no bairro São Pedro em Juiz de Fora –  
MG**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Ambiente Construído, da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre em Ambiente Construído.

Aprovada em 20 de setembro de 2022.

**BANCA EXAMINADORA**

---

Dr. Fabio de Oliveira Sanches – Orientador  
Universidade Federal de Juiz de Fora

---

Dr. Fernando Tadeu de Araújo Lima  
Universidade Federal de Juiz de Fora

---

Dr. Charlei Aparecido da Silva  
Universidade Federal da Grande Dourados

## AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço à minha família. Meus pais, Wagner e Carla, meu irmão Matheus e meus avós, Enio, Izac, Neuza e Maria Clara, pelo apoio e suporte dado ao longo de toda vida.

Ao meu orientador, Prof. Dr. Fabio de Oliveira Sanches, pela parceria e amizade desenvolvidas ao longo do mestrado. Obrigado pelo aprendizado e pelas contribuições, por acreditar e incentivar o trabalho. Gratidão pela confiança, paciência e apoio.

Aos membros da banca, Prof. Dr. Charlei Silva e Prof. Dr. Fernando Lima, pela disponibilidade e contribuições para o trabalho.

À minha namorada Marcella, pelo apoio incondicional e companheirismo, sempre me transmitindo confiança e segurança para prosseguir.

Aos amigos Bernardo, Bruno, Caio Cardoso, Caio Fernandes, Carlos, Elizabeth, Emanuele, Filipe, Gabriela, Gregório, Henrique, Luiz Philip e Marcelo, pelos ensinamentos e conversas construtivas, e por tornarem esse período mais leve e descontraído.

Por fim, ao Programa de Pós-graduação em Ambiente Construído da Universidade Federal de Juiz de Fora (PROAC/UFJF), pela oportunidade de formação acadêmica. Agradeço, especialmente, à coordenadora Profa. Dra. Teresa Barbosa e aos professores Profa. Dra. Aparecida Hippert, Prof. Dr. Frederico Braidá, Prof. Dr. José Castañon, Profa. Dra. Mariane Unanue, Prof. Dr. Paulo Almeida, Profa. Dra. Sabrina Barbosa e Prof. Dr. Samuel Castro, pelo conhecimentos transmitidos, possibilitando meu crescimento e amadurecimento enquanto pesquisador.

Muito obrigado.

## RESUMO

O presente trabalho teve como objetivo principal desenvolver uma análise sobre o impacto populacional e espacial que a implantação de condomínios residenciais verticais de grande porte tem gerado no bairro São Pedro em Juiz de Fora – MG. Para isso, a pesquisa utilizou dados do Censo Demográfico 2000 e do Censo Demográfico 2010 para o desenvolvimento de modelo estimativo populacional relativo ao bairro São Pedro e aos condomínios analisados para o ano de 2020. O modelo buscou, primeiramente, estimar a população do bairro São Pedro para o ano de 2020. Desse modo, foram obtidos dois valores estimativos e então extraiu-se a média entre ambos. O primeiro valor obtido baseou-se no percentual de crescimento populacional observado no bairro entre 2000 e 2010, correspondente a 37%. O segundo valor baseou-se no percentual populacional do bairro em relação ao município de Juiz de Fora – MG, de acordo com dados dos Censos Demográficos de 2000 e 2010, além da estimativa populacional para a população de Juiz de Fora – MG para o ano de 2020, segundo IBGE. Em seguida, buscou-se estimar a população dos condomínios analisados. Para isso, a pesquisa utilizou dados do Censo Demográfico 2010 relativos ao setor censitário 313670205070026, o qual corresponde ao condomínio Residencial Colinas de São Pedro, empreendimento de padrão similar aos condomínios levantados. Foram utilizados dados relativos à (1) pessoas residentes, (2) domicílios particulares permanentes, (3) domicílios particulares permanentes ocupados e (4) média de moradores por domicílio ocupado. Para análise espacial do bairro, a pesquisa utilizou o software Google Earth Pro para elaboração de mapas e realização de medições das áreas do bairro e dos empreendimentos levantados. Para análise qualitativa espacial, foi realizado levantamento fotográfico dos empreendimentos e seus entornos. Dentro de sua ótica estimativa, o estudo concluiu que, até o ano de 2020, a população residente nos condomínios pesquisados correspondia a 27,10% (5.306 pessoas) da população do bairro e a área ocupada por essa parcela era equivalente a 2,53% (99.734 m<sup>2</sup>) da área do bairro. Nesse sentido, a pesquisa reforça o impacto que tais empreendimentos têm causado à dinâmica urbana local, de modo que é essencial o poder público estar atento às transformações da região.

**Palavras-chave:** São Pedro. Estimativa populacional. Condomínios residenciais verticais.

## ABSTRACT

The main objective of the present work was to develop an analysis of the population and spatial impact of the implementation of large vertical residential condominiums has generated in the São Pedro neighborhood in Juiz de Fora – MG. For this, the research used data from the 2000 Demographic Census and the 2010 Demographic Census to develop a population estimation model for the São Pedro neighborhood and the condominiums analyzed for the year 2020. The model sought, first, to estimate the population of the São Pedro neighborhood for the year 2020. In this way, two estimated values were obtained and then the average between them was extracted. The first value obtained was based on the percentage of population growth observed in the neighborhood between 2000 and 2010, corresponding to 37%. The second value was based on the population percentage of the neighborhood in relation to the municipality of Juiz de Fora - MG, according to data from the 2000 and 2010 Demographic Censuses, in addition to the population estimate for the population of Juiz de Fora - MG for the year 2020, according to IBGE. Next, we sought to estimate the population of the analyzed condominiums. For this, the research used data from the 2010 Demographic Census related to the census sector 313670205070026, which corresponds to the Colinas de São Pedro residential condominium, an enterprise with a similar pattern to the surveyed condominiums. Data related to (1) resident persons, (2) permanent private households, (3) occupied permanent private households and (4) average number of residents per occupied household were used. For spatial analysis of the neighborhood the research used the software Google Earth Pro for drawing up maps and carrying out measurements of the neighborhood areas and the surveyed condominiums. For spatial qualitative analysis, a photographic survey of the enterprises and their surroundings was carried out. Within its estimation perspective the study concluded that, by the year 2020, the population residing in the surveyed condominiums corresponded to 27,10% (5.306 inhabitants) of the population of the neighborhood and the area occupied by this portion was equivalent to 2,53% (99.734 m<sup>2</sup>) of the area district. In this sense, the research reinforces the impact that such projects have caused to the local urban dynamics, so that it is essential for the public authorities to be aware of the transformations in the region.

**Keywords:** São Pedro. Population estimate. Vertical residential condominiums.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1	– Fotomontagem mostrando a região do bairro São Pedro (Juiz de Fora) nos anos de 2005 (superior) e 2020 (inferior) .....	17
Figura 2	– Mapa da região de Juiz de Fora em meados do Século XIX .....	36
Figura 3	– Situação Geográfica da antiga colônia alemã Dom Pedro II .....	37
Figura 4	– Organograma metodológico .....	39
Figura 5	– Mapa de Juiz de Fora – MG destacando a região onde está o bairro São Pedro .....	40
Figura 6	– Imagem de satélite de Juiz de Fora – MG destacando a localização do bairro São Pedro .....	41
Figura 7	– Delimitação Bairro São Pedro, Juiz de Fora – MG .....	42
Figura 8	– Página inicial Censo 2000 .....	43
Figura 9	– 2º (segundo) passo Censo 2000 .....	44
Figura 10	– 3º (terceiro) passo Censo 2000 .....	45
Figura 11	– 4º(quarto) passo Censo 2000 .....	46
Figura 12	– Último passo Censo 2000 .....	46
Figura 13	– Página inicial Censo 2010 .....	47
Figura 14	– 2º (segundo) passo Censo 2010 .....	48
Figura 15	– 3º (terceiro) passo Censo 2010 .....	49
Figura 16	– Exemplo da disponibilidade de dados populacionais Juiz de Fora – MG e bairro São Pedro .....	50
Figura 17	– Imagem aérea do condomínio Residencial Colinas de São Pedro	51
Figura 18	– Acesso condomínio Residencial Colinas de São Pedro .....	51
Figura 19	– Localização setor censitário 313670205070026 (Residencial Colinas de São Pedro) .....	52
Figura 20	– Total de residentes (Colinas de São Pedro) .....	53
Figura 21	– Número total de domicílios particulares permanentes e número de domicílios particulares permanentes ocupados .....	53
Figura 22	– Média de moradores por domicílio ocupado setor censitário 313670205070026 (Residencial Colinas de São Pedro) .....	54
Figura 23	– Organograma dos resultados alcançados .....	63
Figura 24	– Localização dos condomínios analisados no bairro São Pedro .....	64

Figura 25	– Setores censitários bairro São Pedro .....	65
Figura 26	– Green Park Life .....	68
Figura 27	– Foto 1 entorno condomínio Green Park Life .....	69
Figura 28	– Foto 2 entorno condomínio Green Park Life .....	69
Figura 29	– Foto 3 entorno condomínio Green Park Life .....	70
Figura 30	– Jardim de Minas .....	72
Figura 31	– Foto 1 entorno condomínio Jardim de Minas .....	72
Figura 32	– Foto 2 entorno condomínio Jardim de Minas .....	73
Figura 33	– Foto 3 entorno condomínio Jardim de Minas .....	73
Figura 34	– Jardim Liberdade .....	75
Figura 35	– Foto 1 entorno condomínio Jardim Liberdade .....	76
Figura 36	– Foto 2 entorno condomínio Jardim Liberdade .....	76
Figura 37	– Foto 3 entorno condomínio Jardim Liberdade .....	77
Figura 38	– Jardim Soberano .....	79
Figura 39	– Foto 1 entorno condomínio Jardim Soberano .....	79
Figura 40	– Foto 2 entorno condomínio Jardim Soberano .....	80
Figura 41	– Foto 3 entorno condomínio Jardim Soberano .....	80
Figura 42	– Residencial Parque Jaguar .....	82
Figura 43	– Foto 1 entorno condomínio Residencial Parque Jaguar .....	83
Figura 44	– Foto 2 entorno condomínio Residencial Parque Jaguar .....	83
Figura 45	– Foto 3 entorno condomínio Residencial Parque Jaguar .....	84
Figura 46	– Univercity Residence .....	86
Figura 47	– Foto 1 entorno condomínio Univercity Residence .....	86
Figura 48	– Foto 2 entorno condomínio Univercity Residence .....	87
Figura 49	– Foto 3 entorno condomínio Univercity Residence .....	87
Figura 50	– Localização e vias próximas ao condomínio Green Park Life .....	92
Figura 51	– Trânsito Avenida Presidente Costa e Silva .....	92
Figura 52	– Cruzamento das vias Roberto Stiegert e Presidente Costa e Silva	93
Figura 53	– Localização e vias próximas aos condomínios Jardim de Minas e Jardim Soberano .....	94
Figura 54	– Foto 1 cruzamento entre a Rua Roberto Stiegert, Avenida Pedro Henrique Krambeck e Via São Pedro .....	95

Figura 55	– Foto 2 cruzamento entre a Rua Roberto Stiegert, Avenida Pedro Henrique Krambeck e Via São Pedro .....	95
Figura 56	– Localização do condomínio Jardim Liberdade e empreendimentos próximos .....	96
Figura 57	– Condomínio Via do Sol e edifício comercial em construção .....	97
Figura 58	– Acesso condomínio Reserva de São Pedro .....	98
Figura 59	– Jardim Liberdade, Jardim Tiradentes e São Pedro Life .....	98
Figura 60	– Localização do condomínio Residencial Colinas de São Pedro e vias próximas .....	99
Figura 61	– Entorno imediato condomínio Residencial Colinas de São Pedro	100
Figura 62	– mercearia próxima ao condomínio Residencial Parque Jaguar .....	101
Figura 63	– Localização do condomínio Residencial Parque Jaguar e vias próximas .....	101
Figura 64	– Acesso hipermercado pela Rua Álvaro José Rodrigues .....	102
Figura 65	– Localização do condomínio Univercity Residence e vias próximas	103
Figura 66	– Foto 1 trânsito próximo ao acesso norte da UFJF .....	104
Figura 67	– Foto 2 trânsito próximo ao acesso norte da UFJF .....	104

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1	– Condicionantes propostas para delineamento da pesquisa .....	56
Quadro 2	– Cálculo estimativo para valor médio percentual de crescimento do bairro São Pedro .....	57
Quadro 3	– Primeiro cálculo estimativo para população do bairro São Pedro para o ano de 2020 .....	57
Quadro 4	– Percentual populacional do bairro em relação ao município (2000) .....	58
Quadro 5	– Percentual populacional do bairro em relação ao município (2010) .....	59
Quadro 6	– Segundo cálculo estimativo para população do bairro São Pedro para o ano de 2020 .....	59
Quadro 7	– Dados Residencial Colinas de São Pedro .....	60
Quadro 8	– Cálculo para obtenção do percentual estimativo de domicílios particulares permanentes ocupados nos empreendimentos analisados .....	61
Quadro 9	– Cálculo para obtenção do total de domicílios particulares permanentes ocupados nos empreendimentos analisados .....	62
Quadro 10	– Cálculo estimativo para a população dos condomínios analisados	62
Quadro 11	– Relação de condomínios analisados .....	64
Quadro 12	– Área por setor censitário e área total do bairro São Pedro .....	66
Quadro 13	– Primeiro cálculo estimativo para população do bairro São Pedro para o ano de 2020 .....	67
Quadro 14	– Segundo cálculo estimativo para população do bairro São Pedro para o ano de 2020 .....	67
Quadro 15	– Dados gerais condomínio Green Park Life .....	70
Quadro 16	– Cálculo para obtenção do total de domicílios particulares permanentes ocupados (Green Park Life) .....	71
Quadro 17	– Cálculo estimativo para a população dos condomínios analisados (Green Park Life) .....	71
Quadro 18	– Dados gerais condomínio Jardim de Minas .....	74

Quadro 19	– Cálculo para obtenção do total de domicílios particulares permanentes ocupados (Jardim de Minas) .....	74
Quadro 20	– Cálculo estimativo para a população dos condomínios analisados (Jardim de Minas) .....	74
Quadro 21	– Dados gerais condomínio Jardim Liberdade .....	77
Quadro 22	– Cálculo para obtenção do total de domicílios particulares permanentes ocupados (Jardim Liberdade) .....	78
Quadro 23	– Cálculo estimativo para a população dos condomínios analisados (Jardim Liberdade) .....	78
Quadro 24	– Dados gerais condomínio Jardim Soberano .....	81
Quadro 25	– Cálculo para obtenção do total de domicílios particulares permanentes ocupados (Jardim Soberano) .....	81
Quadro 26	– Cálculo estimativo para a população dos condomínios analisados (Jardim Soberano) .....	82
Quadro 27	– Dados gerais condomínio Residencial Parque Jaguar .....	84
Quadro 28	– Cálculo para obtenção do total de domicílios particulares permanentes ocupados (Residencial Parque Jaguar) .....	85
Quadro 29	– Cálculo estimativo para a população dos condomínios analisados (Residencial Parque Jaguar) .....	85
Quadro 30	– Dados gerais condomínio Univercity Residence .....	88
Quadro 31	– Cálculo para obtenção do total de domicílios particulares permanentes ocupados (Univercity Residence) .....	88
Quadro 32	– Cálculo estimativo para a população dos condomínios analisados (Univercity Residence) .....	89
Quadro 33	– Síntese dos resultados obtidos pela pesquisa .....	90

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH	Banco Nacional de Habitação
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
IAP	Institutos de Aposentadorias e Pensões
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MG	Minas Gerais
PA	Pará
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
PNDU	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SP	São Paulo
TO	Tocantins
UAPS	Unidade de Atenção Primária à Saúde
UFJF	Universidade Federal de Juiz de Fora

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>15</b>
1.1	JUSTIFICATIVA .....	16
1.2	OBJETIVOS .....	18
1.2.1	<b>Objetivo geral</b> .....	<b>18</b>
1.2.2	<b>Objetivos específicos</b> .....	<b>18</b>
<b>2</b>	<b>REVISÃO DE LITERATURA E FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA</b> ....	<b>19</b>
2.1	O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL .....	20
2.1.1	<b>O primeiro período (1875 – 1930)</b> .....	<b>21</b>
2.1.2	<b>O segundo período (1930 – 1990)</b> .....	<b>24</b>
2.1.3	<b>O terceiro período (1990 – atualmente)</b> .....	<b>29</b>
2.1.4	<b>Histórico das políticas habitacionais</b> .....	<b>32</b>
2.1.5	<b>Origens de Juiz de Fora e ocupação da cidade alta</b> .....	<b>34</b>
<b>3</b>	<b>MATERIAIS E MÉTODOS</b> .....	<b>39</b>
3.1	DADOS E RECURSOS .....	39
3.1.1	<b>Dados Espaciais</b> .....	<b>39</b>
3.1.2	<b>Dados Populacionais</b> .....	<b>42</b>
3.1.2.1	<i>Censo 2000</i> .....	42
3.1.2.2	<i>Censo 2010</i> .....	47
3.1.2.3	<i>Residencial Colinas de São Pedro</i> .....	50
3.1.3	<b>Recursos Utilizados</b> .....	<b>54</b>
3.1.3.1	<i>Utilização do Software Google Earth Pro</i> .....	54
3.1.3.2	<i>Trabalho de Campo</i> .....	55
3.1.3.3	<i>Utilização do Software Microsoft Excel</i> .....	55
3.2	ROTEIRO METODOLÓGICO .....	55
3.2.1	<b>Coleta de dados espaciais e populacionais</b> .....	<b>55</b>
3.2.2	<b>Empreendimentos analisados</b> .....	<b>56</b>
3.2.3	<b>Estimativas populacionais</b> .....	<b>56</b>
3.2.3.1	<i>Bairro São Pedro</i> .....	56
3.2.3.2	<i>Residencial Colinas de São Pedro e condomínios analisados</i> .....	60
<b>4</b>	<b>RESULTADOS</b> .....	<b>63</b>
4.1	RELAÇÃO DE CONDOMÍNIOS ANALISADOS .....	64

4.2	ÁREA E ESTIMATIVA POPULACIONAL DO BAIRRO SÃO PEDRO .....	65
4.2.1	<b>Área do bairro São Pedro .....</b>	<b>65</b>
4.2.2	<b>Estimativa populacional do bairro São Pedro .....</b>	<b>66</b>
4.3	DADOS E ESTIMATIVAS DOS CONDOMÍNIOS ANALISADOS ....	68
4.3.1	<b>Green Park Life .....</b>	<b>68</b>
4.3.2	<b>Jardim de Minas .....</b>	<b>71</b>
4.3.3	<b>Jardim Liberdade .....</b>	<b>75</b>
4.3.4	<b>Jardim Soberano .....</b>	<b>78</b>
4.3.5	<b>Residencial Parque Jaguar .....</b>	<b>82</b>
4.3.6	<b>Univercity Residence .....</b>	<b>85</b>
4.4	SÍNTESE DOS RESULTADOS .....	89
5	<b>DISCUSSÃO E ANÁLISE .....</b>	<b>91</b>
5.1	DISCUSSÃO DOS RESULTADOS .....	91
5.2	ANÁLISE DO ENTORNO DOS EMPREENDIMENTOS .....	91
5.2.1	<b>Green Park Life .....</b>	<b>91</b>
5.2.2	<b>Jardim de Minas e Jardim Soberano .....</b>	<b>93</b>
5.2.3	<b>Jardim Liberdade .....</b>	<b>96</b>
5.2.4	<b>Residencial Colinas de São Pedro .....</b>	<b>99</b>
5.2.5	<b>Residencial Parque Jaguar .....</b>	<b>100</b>
5.2.6	<b>Univercity Residence .....</b>	<b>102</b>
6	<b>CONCLUSÕES .....</b>	<b>105</b>
6.1	SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS .....	106
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>107</b>

## 1 INTRODUÇÃO

No Brasil, a expansão da mancha urbana vista nas cidades, inicialmente nas grandes metrópoles, tem gerado inúmeros transtornos socioambientais como, por exemplo, questões relativas ao uso e ocupação do solo acarretando fortes impactos ao meio ambiente. Os desdobramentos desse crescimento podem ser observados na ocupação, sem qualquer planejamento prévio, de áreas de preservação ambiental, margens de rios e córregos, dentre outras áreas (GROSTEIN, 2001).

Nessa perspectiva, insere-se o objeto de estudo da presente pesquisa, a região de São Pedro, localizada na zona oeste do município de Juiz de Fora – MG. A região vem passando por transformações espaciais durante as últimas décadas, como evidenciam Nocelli (2017), Rodrigues (2005) e Silva, Geraldo e Menezes (2011).

Fatores como o aumento na quantidade de condomínios (verticais e horizontais) voltados às classes média e alta, juntamente à presença de bairros de habitações de interesse social criam uma paisagem heterogênea, além de uma demanda cada vez maior por infraestrutura, gerando, por vezes, impactos socioambientais com o intuito de promover a expansão da região (BARROS, SANCHES e MACHADO, 2021; SILVA, GERALDO e MENEZES, 2011).

Nesse contexto, a população e o número de empreendimentos imobiliários só aumentam, ocasionando uma demanda cada vez maior por áreas para construção e fomentando a especulação imobiliária (RODRIGUES, 2005). Segundo levantamento apresentado por Silva, Geraldo e Menezes (2011), a região se destaca por apresentar, desde 1990, o maior número de condomínios horizontais de alto padrão aprovados pela prefeitura na cidade.

De acordo com Nocelli (2017), o bairro também tem atraído investimentos em empreendimentos direcionados a classe média. Empresas como a MRV Engenharia têm lançado grandes condomínios verticais na região, com elevado número de unidades (NOCELLI, 2017). Esse fator, segundo Salles (2017), tem provocado discussões a respeito da legislação municipal que impõe a necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) apenas para empreendimentos que possuam mil e duzentas (1200) unidades ou mais. A intenção é que esse número seja reduzido para quatrocentas (400).

No entanto, diferentemente dos empreendimentos anteriormente citados, os quais dispõem de toda infraestrutura e acesso a serviços básicos, há também na

região a presença de bairros destinados a habitações de interesse social. Dentro desse cenário, Albertoni (2014, p. 77) destaca o caráter paradoxal percebido após a implementação dessas habitações pelo poder público, dada a intenção inicial de amenizar desigualdades mas que apenas reforça “as condições de desigualdades urbanas e segregação espacial”.

Em relação ao contexto socioambiental e de expansão da região, questões relativas a implementação de uma importante via articuladora (Via São Pedro) tem gerado discussões. Dentre inúmeros problemas desencadeados, a desapropriação de vários imóveis às margens do trecho e o impacto ambiental causado por sua implementação tem sido alvo de debates envolvendo a sociedade civil e os responsáveis pela obra (BARROS, SANCHES e MACHADO, 2021).

Assim, a partir das problemáticas urbanas supracitadas relativas à região de São Pedro, o presente estudo pretende contribuir fornecendo bases quantitativas a respeito da expansão urbana da região por meio de análise de dados populacionais e espaciais, discutindo como isso afeta qualitativamente a área estudada, de forma a contribuir com as ações de planejamento e execução.

## 1.1 JUSTIFICATIVA

De acordo com dados censitários (IBGE, 1970; IBGE, 2010), a população do município mais que dobrou passando de 238.510 habitantes em 1970 para 516.247 habitantes em 2010 e, com uma projeção para 2020 de mais de 573.000 pessoas (IBGE, 2021). Esse crescimento populacional de 116,44% em apenas quarenta anos, entre 1970 e 2010, impactou significativamente na configuração do espaço urbano e na paisagem da cidade, alterando-os profundamente, estimulando a economia da região e fomentando vários setores como a construção civil.

Entretanto, para que espaço se desenvolva de maneira ordenada e atenda à demandas da população é necessário que haja planejamento. Visando englobar anseios de todas as camadas sociais, deve-se aplicar uma visão holística, próxima às particularidades, potencialidades e fraquezas de cada região, para que a cidade evolua de modo que todos possam desfrutar de suas benesses, sem se restringir a apenas uma pequena parcela mais abastada (MAUTNER; MORI; SOUZA; VILLAÇA, 2015).

Nesse processo de crescimento populacional e, conseqüentemente, da mancha urbana, observa-se que a cidade de Juiz de Fora, na região denominada de Cidade Alta, a qual engloba inúmeros bairros, tem vivenciado uma forte expansão de sua área urbana nos últimos anos. Dentro desse contexto, estudos como os de Barros, Sanches e Machado (2021), Geraldo (2011) e Rodrigues (2005) foram desenvolvidos com o intuito de analisar e entender as transformações espaciais pelas quais a paisagem da região tem passado.

Segundo dados censitários, a população do bairro São Pedro era de 10.681 habitantes em 2000 e, dez anos depois, estimada em 14.641 (IBGE, 2000; IBGE, 2010).

A Figura 1 busca ilustrar esse crescimento da mancha urbana no local, trazendo uma fotomontagem da mesma área nos anos de 2005 e 2020.

Figura 1 – Fotomontagem mostrando a região do bairro São Pedro (Juiz de Fora) nos anos de 2005 (superior) e 2020 (inferior)



Fonte: Google Earth Pro (2021).

## 1.2 OBJETIVOS

### 1.2.1 Objetivo geral

O objetivo central do presente trabalho consiste em analisar o impacto que a implantação de condomínios residenciais verticais de grande porte tem causado no crescimento populacional e ocupação espacial do bairro São Pedro em Juiz de Fora – MG.

### 1.2.2 Objetivos específicos

- Desenvolver um modelo de estimativa de crescimento populacional para o bairro São Pedro a partir da dinâmica populacional de tais condomínios;
- Discutir os principais modelos de ocupação espacial desenvolvidos no bairro São Pedro no período.

## 2 REVISÃO DE LITERATURA E FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Para o desenvolvimento da revisão de literatura, buscou-se analisar, primeiramente, literaturas que abordassem o processo de urbanização dentro de uma escala nacional, de modo que a análise desenvolvida fosse direcionando-se para a escala regional do município de Juiz de Fora – MG e, posteriormente, alcançando a área a qual é, de fato, o objeto de pesquisa do estudo: a região de São Pedro, situado na zona oeste do município.

Desse modo, em relação à escala nacional, a revisão literária estruturou-se cronologicamente, trazendo, inicialmente, contribuições que tratassem do início da urbanização no Brasil, ocorrida ao longo dos séculos XVIII e XIX, como Matos (2012) e Santos (2008) destacam. Após essa contextualização, a estrutura do texto baseia-se em Villaça (2015), que aborda a urbanização brasileira e seus desdobramentos a partir de 1875, segmentando as fases subsequentes dessa urbanização em períodos e subperíodos.

Visando ampliar as discussões sobre esse processo dentro de cada período, são trazidas análises como as de Benchimol (1992), Katzman (1974), Maricato (2003), Silva (2007), Villaça (1986) entre outros, de modo que a temática urbana brasileira seja o ponto central do debate.

Dando continuidade à revisão, a pesquisa procura analisar o contexto histórico das políticas nacionais de habitação implementadas até hoje no Brasil. Neste momento, a revisão busca resgatar a origem e alguns desdobramentos dessas políticas. Para isso, recorre a Maricato (1998), Mautner (2015) e Villaça (1986), por exemplo, abordando questões como a criação dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAP), da Fundação Casa Popular, do Banco Nacional de Habitação (BNH) e, mais recentemente, do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Em seguida, o texto volta-se para a escala regional, discorrendo sobre as origens e o desenvolvimento de Juiz de Fora e de São Pedro. Neste ponto, o trabalho fundamenta-se em Barbosa (2017), juntamente à Albertoni (2014), Cordovil (2013), Geraldo (2011), Giroletti (1988), Lamas e Oliveira (2012), Lessa (1985) e Rodrigues (2005).

## 2.1 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL

De acordo com Santos (2008), a cidade de Salvador, juntamente à outros municípios vizinhos, foi o ponto de partida da urbanização no Brasil e nas Américas. De modo geral, durante os primeiros séculos de colonização, a principal intenção na fundação das cidades era, por parte da metrópole, demarcar território frente à ameaça de invasão de outros países. É, então, a partir do século XVIII e, principalmente, durante o século XIX que se verifica o desenvolvimento da urbanização no país, ainda que muito diferente do modo como a observamos atualmente.

Entre os séculos supracitados, como expõe Matos (2012, p. 7), observou-se uma “urbanização esparsa de tipo pré-industrial”. Reis Filho (1999) ressalta a importância da mineração à urbanização do Brasil nesse momento, relacionando a formação de núcleos urbanos à atividade mineradora. “Cidades e povoados ganhavam muito com a imigração em massa, especialmente se a riqueza mineral ocupasse muitos anos de exploração” (MATOS, 2012, p. 7).

Por conta disso, grande parte da população brasileira concentrava-se em Minas Gerais durante esse período. Como desdobramento dessa ocupação, várias cidades, dentre elas Juiz de Fora, originaram-se em função das relações entre as áreas produtoras de minério, no interior do estado, e a capital Rio de Janeiro (MATOS, 2012).

Em meados do século XIX, após o estabelecimento da nova Nação-estado<sup>1</sup>, iniciou-se o desenvolvimento da urbanização no Brasil. Esse processo se deu após a suplantação de revoltas separatistas ocorridas no país durante o século. Aliada a essa questão, em 1850, o fim do tráfico de escravos e a implementação da Lei de Terras, através “da qual o país oficialmente optou por ter a zona rural dividida em latifúndios” (WESTIN, 2020, recurso online), posteriormente vindo a possibilitar o trabalho “livre” e assalariado, tiveram grande importância na mudança das relações de trabalho e, conseqüentemente, da sociedade e do espaço por ela ocupado (DEÁK, 2015).

Ao encontro dessa percepção, Silva (2007, p. 244) expõe que preocupações relativas a questões urbanísticas no Brasil tem início a partir dessa “transição da

---

<sup>1</sup> O conceito de Nação-estado surge na Europa, no fim do século XVIII. Baseia-se na união de aspectos da sociais (Nação) e da política (Estado). Uma Nação-estado possui seu próprio território, além de autonomia e soberania na escolha de seu governo (BEDUKA, 2020).

escravidão para o trabalho livre, informando sobre a ascensão do mundo burguês e a expansão das cidades”.

A partir dessa mudança, entre a segunda metade do século XIX e início do século XX a junção de questões urbanas e sanitárias deu início à necessidade de que “as condições de vida e de trabalho se tornassem tema de pesquisa e vigilância sistemática como nas principais cidades europeias” (SILVA, 2007, p. 244).

Nesse panorama, destaca-se que:

No Brasil, São Paulo e Rio de Janeiro foram as primeiras cidades em que se construiu e se consolidou um modelo de atenção à saúde pública originado no embate entre o mundo do trabalho, seus efeitos econômicos e políticos, e uma face repressiva que incidia sobre a população. Como efeito desse embate nasceriam novas formas de sociabilidade com o objetivo de adequar tais relações às demandas das vontades capitalistas das camadas dominantes. Processo conjunto de urbanização cujas intervenções na ordem social atingiam diferentes esferas e apontavam para uma nova constituição disciplinar das cidades, atuando sobre a higiene, regulando a moral, reformulando os costumes tanto das esferas privadas como nas públicas. (SILVA, 2007, p. 244)

De acordo com Villaça (2015), a urbanização brasileira divide-se em três grandes períodos, os quais dividem-se em subperíodos. O primeiro inicia-se em 1875 e vai até a década de 1930, subdividindo-se em dois momentos, de 1875 à 1906 e de 1906 aos anos 1930. O segundo, de 1930 à década de 1990, subdividindo-se em três fases, de 1930 à 1965, de 1965 à 1971 e de 1971 à 1992. O último, iniciado na década de 1990. Para desenvolvimento da presente revisão, baseando-se parcialmente no entendimento de Villaça (2015), optou-se pela análise segmentada dos três períodos. No entanto, esta pesquisa não os subdividiu como propõe o autor.

### **2.1.1 O primeiro período (1875 – 1930)**

Sobre esse momento, Maricato (2000) salienta o processo de urbanização pelo qual algumas cidades brasileiras passaram, destacando as cidades de São Paulo e, principalmente, o Rio de Janeiro. Segundo a autora, através da implementação das reformas urbanas nesse período “implantavam-se as bases legais para um mercado imobiliário de corte capitalista, ao mesmo tempo em que a população excluída desse processo era expulsa para os morros e as franjas da cidade” (MARICATO, 2000, p. 22).

Villaça (2015, p. 197) expõe que:

O período de 1875-1930 representou a época na qual a classe dominante brasileira tinha uma proposta urbana, que era representada com antecedência e debatida abertamente. Suas condições de hegemonia eram tais que lhe permitia fazê-lo. Manifestações dessa hegemonia foram, por exemplo, o *slogan* “O Rio civiliza-se”, referindo-se às reformas de Passos, cunhado e difundido na época.

Nesse momento, destacam-se os planos de melhoramentos e embelezamento, além do urbanismo sanitário representado, principalmente, pela figura de Saturnino de Brito (PIRES, 2010; VILLAÇA, 2015). Esse período possui forte influência ideológica europeia, dado o desejo imposto pelas classes dominantes. Assim, nota-se, dentro da forma como as cidades brasileiras estavam sendo pensadas, a forte presença de conceitos como o das Cidades Jardins, introduzido por Ebenezer Howard em 1898, além das ideias de Haussmann (PIRES, 2010), responsável pela reforma urbana ocorrida em Paris entre 1853 e 1869 (MONTE-MÓR, 2006).

Segundo Villaça (2015), em 1875, é desenvolvido o primeiro documento no qual eram apresentadas propostas relativas ao espaço urbano. Desenvolvido pela Comissão de Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro, o plano propunha mudanças e melhorias na estrutura urbana, visando elevar as condições higiênicas, além de uma preocupação com o embelezamento da cidade (REIS, 1977 apud VILLAÇA, 2015).

Entretanto, é importante destacar que no ano de 1866, também no Rio de Janeiro, o vereador José Pereira Rego propôs um projeto que objetivava coibir “a proliferação de cortiços no perímetro da Cidade Velha e em suas adjacências” (BENCHIMOL, 1992, p. 131), de modo que as edificações obedecessem a um padrão arquitetônico.

Em São Paulo, problemas relacionados ao calçamento de algumas vias e às inundações do rio Tamanduateí motivaram, no ano de 1863, a proposta de criação de uma comissão visando o desenvolvimento de um “Plano Geral de Melhoramentos”. Idealizada pelo vereador João Mendes de Almeida, a iniciativa não obteve resultados práticos, mas já sinalizava preocupações a respeito do sistema viário da cidade (MEDRANO, 2003).

De acordo com Brito (2006b), durante a década de 1860, pautas relativas à urbanização começavam a fazer parte dos debates entre as autoridades públicas e a burguesia, ainda que limitado apenas a ideias e discursos, sem ações concretas de impacto. Contudo, a partir da década seguinte, com o advento das ferrovias e o bom desempenho da indústria cafeeira verificou-se um aumento populacional e seu

impacto direto na economia da cidade, fomentando, ainda que de modo acanhado, aprimoramentos à seu respeito.

Dentro desse panorama, verificou-se a implementação de calçamento e alargamento de várias vias da cidade. Para isso, muitas áreas foram desapropriadas. Por conta dessas melhorias, em 1872 inaugurou-se o serviço de bondes na cidade, movido por tração animal (SINGER, 1974) e que, em 1900, são substituídos por bondes elétricos (VITTE e IMAEDA, 2007).

Antecedendo aquilo que seria observado no Rio de Janeiro no início do século XX, Marins (2006, p. 173 e 174) indica o que já estava sendo implementado em São Paulo:

A remodelação do Serviço Sanitário deu-se ainda em 1892, seguida pela edição do Código Sanitário de 1894 – que proibiu novos cortiços – e as normas de 1896 e 1906, culminando o reaparelhamento dos dispositivos de fiscalização com a reforma do próprio Código em 1911, que definiu como sendo dos municípios a competência de adequação sanitária das habitações.

Posteriormente, entre 1902 e 1906, foi implementada uma das maiores intervenções urbana do país, ocorrida no Rio de Janeiro, liderada pelo então prefeito Pereira Passos. Benchimol (1992, p. 316) enfatiza o ineditismo e o impacto observados, juntamente ao caráter impositivo por parte das classes dominantes:

Não podemos perder de vista o contexto no qual se deu a primeira grande operação de renovação urbana no Rio de Janeiro. Pela primeira vez em sua história, a cidade sofreu o impacto de uma política previamente concebida em todos os seus detalhes, formulada num plano sistemático, abrangendo um amplo leque de iniciativas que repercutiram como um terremoto nas condições de existência da população carioca. Pela primeira vez em sua história, centenas de prédios foram rápida e implacavelmente demolidos, deixando ao desabrigo dezenas de milhares de pessoas – trabalhadores e gente pobre sobretudo – para que, em lugar da secular estrutura material herdada da colônia, *mas já transfigurada em suas funções desde a desagregação do escravismo*, surgissem largas e extensas avenidas, ladeadas de prédios suntuosos, formando uma paisagem decalcada no ecletismo europeu, que tentava dar ao Rio de Janeiro o aspecto imponente e opulento das metrópoles burguesas do Velho Mundo.

É durante esse período que, de acordo com Faria (2015), disseminam-se no Brasil pensamentos higienistas. Inicialmente, diante da necessidade de modernização de sua estrutura logística por conta da exportação de produtos como café e açúcar, observou-se uma demanda por melhorias na infraestrutura de cidades portuárias visando atender o grande volume de circulação de pessoas e mercadorias.

Nesse cenário, destaca-se Francisco Saturnino Rodrigues de Brito, mais conhecido apenas por Saturnino de Brito. Atuante, como expõe Faria (2015), em inúmeros planos para cidades como Vitória (1895-1896), Campinas (1896-1897),

Petrópolis (1898) e Recife (1910-1917), destacou-se, principalmente, por sua contribuição com o Plano de Saneamento da cidade de Santos, ocorrida no início do século XX (CARRIÇO, 2015).

Desse modo, analisando o primeiro período do processo de urbanização brasileiro, observa-se a forte influência de ideias e práticas implementadas na Europa. Nesse sentido, destaca-se a presença da elite brasileira no processo de desenvolvimento de planos urbanísticos lançados no período. Ainda que pudessem trazer melhorias às cidades, especialmente no aspecto sanitário, tais planos buscavam atender apenas a demandas da elite, em função de seu caráter impositivo e exclusivo.

### **2.1.2 O segundo período (1930 – 1990)**

Analisando as obras de Gonçalves (2010), Katzman (1974), Mata (1973), Villaça (2015) entre outros, é sintomática a importância de década de 1930 para o desenvolvimento do processo de urbanização no Brasil. A principal razão para essa ocupação das cidades encontra-se no crescimento e expansão da atividade industrial no país (GONÇALVES, 2010; KATZMAN, 1974), liderada por São Paulo (GONÇALVES, 2010).

Sobre essa nova era da urbanização brasileira, Maricato (2003, p. 152) relata:

As mudanças políticas havidas na década de 1930, com a regulamentação do trabalho urbano (não extensiva ao campo), incentivo à industrialização, construção da infraestrutura industrial, entre outras medidas, reforçaram o movimento migratório campo-cidade.

Segundo Villaça (2015), durante a década de 1930, deu-se o início de um novo momento da urbanização no país. O período distingue-se por conta de sua base mais técnico-científica e, por vezes utópica, buscando racionalizar o espaço urbano de maneira mais abrangente, levando em consideração não apenas temas relativos à morfologia urbana, mas também analisando aspectos mais profundos, como questões socioeconômicas da cidade.

O início desse período marcou, como exposto por Moreira (2007), o lançamento do Plano Agache<sup>2</sup> na cidade do Rio de Janeiro em 1930. Tendo sido elaborado desde meados da década de 1920, o plano teve grande importância para o urbanismo brasileiro pelo fato de englobar várias camadas do planejamento como zoneamento e mobilidade, além de sua intenção em associar à cidade um pensamento moderno e progressista.

Contudo, devido a mudanças no comando da prefeitura, sua implementação foi postergada e o plano original alterado. Após seu arquivamento em 1934, embasou o Plano de Extensão e Transformação da Cidade desenvolvido no fim da década de 1930 (MOREIRA, 2007).

Também nesse período, em São Paulo, é proposto o Plano de Avenidas<sup>3</sup>. Idealizado pelo político, arquiteto e urbanista Prestes Maia, o plano buscava, tal como observado no Plano Agache, associar à cidade de São Paulo uma imagem moderna e vanguardista (CARPINTÉRO, 2007).

De acordo com Custódio (2004), como seu próprio nome sugere, o plano consistia, basicamente, na abertura de vias e avenidas, além da criação e remodelação de praças e outros equipamentos da malha urbana como viadutos e pontes, por exemplo. No entanto, para além dessas questões, o plano também abrangia temas como uso e ocupação do solo, mobilidade e urbanização de áreas próximas a rios.

Segundo Vitte e Imaeda (2007), o plano começou a ser implementado ainda na gestão de Pires do Rio frente à prefeitura (1926-1930). Todavia, boa parte das

---

<sup>2</sup> O Plano Agache, de modo geral, propunha a implementação de vias de acesso ao centro da cidade, a elaboração de um Código de Obras e Construções visando racionalizar o crescimento da região, a criação de parques e áreas verdes e projetos de saneamento. Além disso, verifica-se sua preocupação com relação à ocupação do território, a qual encontrava-se submetida aos interesses das classes mais ricas em contraponto às demandas das populações mais pobres, propondo maior participação do estado para o controle do espaço. Nesse sentido, são propostas vilas dotadas de infraestrutura básica tendo por finalidade a mitigação da crise habitacional na cidade (MENDES, 2012).

<sup>3</sup> Publicado em maio de 1930, o Plano de Avenidas embasava-se na função essencial da circulação de pessoas (priorizando o transporte rodoviário e os automóveis), dentro da qual a crescente malha urbana apoiava-se (no caso, o modelo radial-perimetral implementado em São Paulo). Assim, o plano abrangia projeções de crescimento horizontal e vertical para a cidade, com destaque para a expansão de sua área central. Ainda de maneira incipiente e sem uma agenda bem delineada, eram abordadas temáticas relacionadas à transportes, expansão, áreas verdes, uso e ocupação da terra (CAMPOS e SOMEKH, 2008).

propostas foi implementada durante a gestão de Prestes Maia, entre 1938 e 1945 (CUSTÓDIO, 2004; VITTE e IMAEDA, 2007).

Custódio (2004, p. 92 e 93) ainda destaca que devido ao:

[...] predomínio da ideologia do urbanismo *progressista*, tida como sinônimo de *modernização* e *modernidade* nos trópicos atrasados, os sucessores de Prestes Maia, independentemente de sua vertente política, levaram adiante seus projetos viários – a construção das vias marginais dos rios Tietê e Pinheiros adentrou pela década de 1960.

Durante as décadas de 1930 e 1940, aspectos relativos à urbanização foram incorporados às mudanças socioeconômicas pelas quais a sociedade brasileira passava. Desse modo, o processo de urbanização começa a estabelecer desdobramentos socioespaciais, seguindo o rápido desenvolvimento da industrialização pela economia nacional (BRITO e SOUZA, 2005).

Brito e Souza (2005) observam que foi durante a década de 1950 que esse desenvolvimento atingiu um importante marco devido à grande difusão de sistemas de transporte e meios de comunicação. No entendimento dos autores, essa mudança significou a consolidação do meio urbano, “não só como o *locus* privilegiado das atividades econômicas mais relevantes e da população, mas também como difusora dos novos padrões de relações sociais – inclusive as de produção – e estilos de vida” (BRITO e SOUZA, 2005, p. 49).

Sobre o período relativo às décadas de 1930 e 1940, Maricato (2000) verifica que, até o fim da Segunda Guerra Mundial em 1945, a industrialização brasileira obteve avanços em relação ao fortalecimento do mercado interno, apresentando, por exemplo, crescimento das forças de trabalho e modernização da sociedade, ainda que havendo grande desigualdade entre regiões do país. No entanto, ao fim da guerra, a autora observou um sensível e gradativo aumento do controle sobre a indústria brasileira pelo capital estrangeiro.

Com relação a década de 1950, segundo Reschilian (2005), o período caracterizou-se, especialmente em sua segunda metade, por grandes investimentos públicos que tinham por finalidade possibilitar a implementação de infraestrutura urbana e regional visando a integração do país e geração de energia, além da produção de bens duráveis.

Após acelerado processo de crescimento da população urbana brasileira, principalmente, entre as décadas de 1950 e 1970, a década de 1960 marcou o momento no qual a população urbana ultrapassa a população rural (BRITO, 2006<sup>a</sup>).

Brito e Souza (2005) associam esse crescimento ao fluxo migratório rural-urbano e à alta taxa de fecundidade verificada no país nesse período.

Ainda de acordo com Brito (2006a, p. 224):

A célere expansão urbana no Brasil ocorre dentro do processo de formação das grandes regiões metropolitanas a partir dos anos 1970. Essas regiões sofreram inúmeras transformações com a incorporação de novos municípios aos já existentes em sua formação inicial, assim como com o crescimento pouco criterioso de seu número. Sendo as decisões sobre a criação ou ampliação das regiões metropolitanas de competência das Assembleias Legislativas estaduais, muitas vezes os critérios adotados podem obedecer mais às conveniências políticas do que às reais necessidades de gestão do espaço metropolitano.

Dentro desse período, na década de 1970, destaca-se o II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND), dentro do qual estava presente a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU). Desenvolvido durante a gestão de Ernesto Geisel (1974-1979), o II PND, elaborado sob liderança do então Ministro do Planejamento João Paulo dos Reis Velloso (FONSECA e MOREIRA, 2012), objetivava orientar o progresso brasileiro a novos rumos, privilegiando a expansão da produção energética e de insumos básicos, contrapondo-se ao padrão observado anteriormente, o qual priorizava a produção de bens duráveis (FONSECA e MONTEIRO, 2007).

Um fator conflitante emergido entre o II PND e o PNDU se deu por conta da compreensão rasa, à respeito da urbanização, tida pelos economistas que estavam a frente do plano. Sua visão limitada a números e estatísticas, além dos ávidos interesses que representavam, confrontava-se a uma política urbana orgânica, dado o fato de que, no entendimento dos economistas, o livre mercado deveria guiar a política urbana (SOUZA, 2015).

Desse modo, em relação ao material concebido, Souza (2015, p. 141) reforça seu caráter antagônico, visto que o II PND propunha um desenvolvimento centralizado na região sudeste, “alvo da contenção e controle da política urbana”. Em contrapartida, a PNDU era “de caráter eminentemente descentralizador”, buscando “alertar para as áreas de dinamização e promoção, insistindo na problemática e dinâmica do centro do sistema”.

Durante a elaboração da PNDU, a qual foi coordenada por Jorge Guilherme Francisconi e Maria Adélia Aparecida de Souza, evidenciou-se, entre os responsáveis por sua criação, duas concepções distintas, uma de caráter global e outra de caráter setorial. Prevaleceu a visão setorialista, na qual o espaço urbano era segmentado e representava a soma de setores como moradia, saneamento e transporte. Isso se deu

pela força de grupos de interesse desses setores, o qual convertia-se em força política e, conseqüentemente, na tomada de decisão (SOUZA, 2015).

Ainda assim, Souza (2015, p. 142) destaca que houve aspectos positivos como “inovações no tratamento do sistema urbano, especialmente nas regiões metropolitanas e cidades médias, o programa de transporte urbano, entre outros”.

Dentro desse panorama, a pesquisa desenvolvida por França *et al.* (2009) busca analisar os desdobramentos ocasionados pelos planos supracitados na cidade de Montes Claros – MG, localidade classificada segundo Andrade e Lodder (1979), como cidade média, principal perfil de cidade ao qual o PNDU objetivava atingir (FRANÇA *et al.*, 2009).

Direcionando sua análise para as mudanças relativas à educação superior decorrentes da expansão da cidade de Montes Claros – MG, a partir da década de 1970 em função da implementação do II PND, França *et al.* (2009) observou que mudanças na economia, inicialmente agrária, fomentaram a expansão do setor terciário e o aumento populacional a partir desse período.

Em consequência disso, verificou-se que a cidade assumiu papel central na região onde está situada (norte de Minas Gerais), tornando-se um polo regional em função da oferta de serviços variados, “redefinindo sua organização espacial e suas funções regionais, bem como seu papel como cidade média de grande alcance regional” (FRANÇA *et al.*, 2009, p. 52).

Diferentemente do crescimento observado nas metrópoles ao longo do século XX, especialmente nos anos 1960 e 1970, a década de 1980 sinalizou uma mudança no cenário da urbanização brasileira. De acordo com Brito, Horta e Amaral (2001) e Stamm *et al.* (2013), o período marcou o início de uma descentralização na ocupação das cidades.

De modo geral, o que se constatou foi uma desaceleração no crescimento da população urbana, além de uma dispersão populacional rumo a cidades de médio porte – entre 100 mil e 500 mil habitantes – não metropolitanas (BRITO, HORTA e AMARAL, 2001).

Para Stamm *et al.* (2013, p. 263):

[...] cabe salientar que o grande responsável pela dispersão espacial da população foi a tendência à desconcentração industrial, ocorrida entre 1970 e 1990; a mobilidade da fronteira agrícola, estimulada pela modernização da agricultura, e a transferência de excedentes populacionais das zonas rurais; e os investimentos em infraestrutura, que integraram o interior do Brasil à dinâmica da economia nacional. Nesse sentido, a difusão espacial das cidades de porte médio foi uma consequência do perfil do

desenvolvimento econômico brasileiro e sua urbanização. O resultado final foi o adensamento das cidades de porte médio litorâneas e a percolação das cidades de porte médio localizadas no interior do Brasil, em particular aquelas nas áreas limítrofes à fronteira agrícola.

Analisando a revisão bibliográfica desenvolvida sobre o período, é fundamental destacar a importância do processo de industrialização para a urbanização brasileira a partir da década de 1930. Em função de seu desenvolvimento, observou-se a contínua migração da população rural para as cidades durante as décadas seguintes até que a população urbana ultrapassasse a população rural na década de 1960.

Contudo, a partir das décadas de 1970 e 1980 há um movimento de descentralização da indústria. Juntamente a essa descentralização, salienta-se o desenvolvimento de infraestrutura no país, o qual possibilitou a integração e expansão das cidades médias brasileiras.

### **2.1.3 O terceiro período (1990 – atualmente)**

Ao fim da década de 1980, de acordo com Miranda e Gomes Júnior (2017, p. 208), “a urbanização brasileira torna-se generalizada, consolidando-se nas áreas metropolitanas e intensificando-se nas áreas não metropolitanas nas décadas de 1990, 2000 e 2010.” Segundo os autores, observou-se um significativo aumento no número de cidades com população entre cem mil e um milhão de habitantes neste período.

Maricato (2000) evidencia o crescimento observado nas regiões centrais e periféricas das metrópoles. Segundo a autora, entre 1991 e 1996, os municípios centrais tiveram crescimento médio de 3,1%, ao passo que os municípios periféricos alcançaram 14,7% de média, indicando um crescimento proporcional de áreas pobres.

Corroborando com essas informações, Moura, Oliveira e Pêgo (2018) sinalizam o alto índice de crescimento populacional de municípios situados nos limites de regiões metropolitanas, gradativamente mais distantes do núcleo central. Desse modo, reforçam que os maiores índices de crescimento:

[...] ocorrem nas franjas externas das aglomerações; ocorrem também em novas áreas, em municípios em continuidade, o que pode sinalizar pequenas ou médias aglomerações urbanas em formação. (MOURA, OLIVEIRA e PÊGO, 2018, p. 24)

Dentre os fatores que fomentaram essas mudanças no cenário urbano brasileiro destacam-se as reformas neoliberais e a abertura econômica ao exterior

estabelecida na década de 1990. Desse modo, o país vivenciou acentuada desvalorização em sua balança comercial, estimulando, assim, a exportação de bens primários e a promoção de inúmeras modificações nas regiões de desenvolvimento de produção agrícola e minério (MIRANDA e GOMES JÚNIOR, 2017), além de projetos de infraestrutura (MOURA, OLIVEIRA e PÊGO, 2018).

Como desdobramentos dessa mudança no cenário da urbanização brasileira, Maricato (2003) destaca aspectos negativos que afetaram, especialmente, a população de mais baixa renda. Os índices de violência e poluição cresceram muito. Além disso, verificou-se um agravamento da segregação urbana observada no país devido ao adensamento sobre a ocupação do solo, desencadeando o surgimento de “extensas áreas de concentração de pobreza” (MARICATO, 2003, p. 152).

Nesse sentido, Grostein (2001, p. 14) define que:

A significativa concentração da pobreza nas metrópoles brasileiras tem como expressão um espaço *dual*: de um lado, a *cidade formal*, que concentra os investimentos públicos e, de outro, o seu contraponto absoluto, a *cidade informal* relegada dos benefícios equivalentes e que cresce exponencialmente na ilegalidade urbana que a constitui, exacerbando as diferenças socioambientais. A *precariedade* e a *ilegalidade* são seus componentes genéticos e contribuem para a formação de espaços urbanos sem atributos de urbanidade.

No intuito de mitigar esses problemas, os quais originaram-se muito antes da década de 1990 mas que tiveram acentuado crescimento a partir da década de 1980 (MARICATO, 2000; 2006), foi estabelecido, dentro da Constituição Brasileira de 1988, situado no Capítulo II (Da Política Urbana) do Título VII (Da Ordem Econômica e Financeira) o Artigo 182, que instituía em seu primeiro parágrafo a obrigatoriedade do Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana para cidades com mais de vinte mil habitantes (BRASIL, 1988).

Todavia, dentro do entendimento de Villaça (1995), a ideia do Plano Diretor no Brasil se restringe apenas ao discurso, não havendo sua aplicação prática. Em contrapartida, observa-se a implementação das leis de zoneamento, uso e ocupação do solo. Estas, de acordo com o autor, só tem reforçado desigualdades sociais, de modo que a população beneficiada por essas leis não represente a maioria.

Nesse sentido, a análise desenvolvida por Carvalho (2001b) à respeito do processo de confecção de um novo plano diretor na cidade de Santos – SP, entre 1989 e 1996, reforça a ideia exposta por Villaça (1995). O estudo supracitado apresentou, dentro de suas conclusões, o poder exercido pelo setor imobiliário na tomada de decisão pelo poder público. Através de sua força, demonstrada dentro dos

“espaços institucionais existentes, defenderam seus interesses” (CARVALHO, 2001b, p. 132) sobrepondo-se aos interesses da maioria da população.

Dada essa questão, faziam-se necessários aprimoramentos dentro da lei, na tentativa de mitigar problemas sobre os quais a instituição do plano diretor ainda se mostrava insuficiente. Assim, após anos de tramitação no Congresso era aprovada e sancionada, em 10 de julho de 2001, a Lei Federal nº 10.257 intitulada Estatuto da Cidade (CARVALHO, 2001a).

De acordo com Bassul (2002, p. [13]):

No Estatuto da Cidade, o objetivo da política urbana (ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade) pode ser traduzido em quatro grupos de propósitos: promover a gestão democrática das cidades; oferecer mecanismos para a regularização fundiária; combater a especulação imobiliária; e assegurar a sustentabilidade ambiental, social e econômica dos núcleos urbanos.

Partindo desse entendimento de isonomia ao qual o Estatuto da Cidade busca atender, evidencia-se o trabalho de Coriolano, Rodrigues e Oliveira (2013). A proposta tinha por finalidade analisar o plano diretor desenvolvido para a cidade de Palmas – TO, implementado em 2007, observando se seu conteúdo se aproximava das diretrizes propostas pelo estatuto, visando a redução de desigualdades dentro do espaço urbano.

Assim, Coriolano, Rodrigues e Oliveira (2013) verificaram que o plano diretor mostrou-se inclusivo perante as classes mais baixas, buscando fomentar uma zona urbana socialmente mais heterogênea. No entanto, como já observado por Villaça (1995) à respeito da diferença entre o discurso e a prática, os autores concluíram que, apesar dessa intenção, o que se atesta é a forte presença da especulação imobiliária, a qual pressiona a esfera pública a fim de que suas demandas sejam atendidas.

Dentro dessa visão sobre o poder exercido pelas classes econômicas dominantes na tomada de decisão sobre o ambiente construído, Deák (2015, p. 17) vislumbra como deveria ser e o que poderia ser feito para que as cidades brasileiras dessem o passo inicial rumo à uma requalificação do espaço urbano. Segundo o autor:

[...] as aglomerações urbanas terão melhores condições de saneamento, transporte coletivo rápido, abrangente e de boa qualidade, redes adequadas de telefonia e de informações, áreas públicas e de lazer mais generosas e equipadas, serviços públicos acessíveis, patrimônio histórico respeitado e conservado e paisagem urbana condizente, se e quando as transformações da sociedade os requererem, isto é, se a sociedade brasileira se livrar do lastro patrimonialista e dos entraves a seu desenvolvimento.

Contudo, ainda hoje, o patrimonialismo se faz muito presente na urbanização brasileira. O poder político e econômico exercido por grupos ligados à ocupação do

espaço urbano prevalece sobre o planejamento e crescimento urbano, refletido na forte presença da especulação imobiliária no país, a qual privilegia uma minoria mais abastada em detrimento de uma maioria que, até hoje, sofre por conta de deficiências no acesso à transporte, moradia e saneamento, por exemplo.

#### **2.1.4 Histórico das políticas habitacionais**

De acordo com Mautner (2015), as políticas habitacionais no Brasil surgiram na década de 1930. Através da criação dos IAP, o Estado passou a ter, dentro de suas atribuições, obrigações a respeito da provisão de moradia a classe operária nas cidades.

“Os primeiros IAP criados (organizados por categorias profissionais para toda a Federação) foram os da Marinha, Comércio, Transporte e Estocagem de Café, Portos, Bancos, Indústria e Funcionalismo Público, respectivamente” (MAUTNER, 2015, p. 250). Sobretudo após a década de 1940, observou-se, principalmente na capital federal, Rio de Janeiro, a sua utilização por parte de uma classe média ascendente, a qual buscava obter sua casa própria (MAUTNER, 2015; VILLAÇA, 1986).

Seguindo esse propósito para provisão de habitação, em 1946 é criada a Fundação Casa Popular e, em 1964, o BNH (OLIVEIRA, 1977) e o SERFHAU (Serviço Federal de Habitação e Urbanismo) através da Lei 4.380/64 (VIZIOLI, 1998).

De caráter populista e tendo seu funcionamento baseado em subsídios públicos, a Fundação Casa Popular abrangia-se à população em geral e ofereceu em torno de 16.100 habitações entre o ano de sua criação e 1964, na maior parte, para a classe média (VILLAÇA, 1986).

A princípio, dentre suas competências, ao SERFHAU cabia a promoção de “pesquisas e estudos relativos ao déficit habitacional, aspectos do planejamento físico, técnico e socioeconômico da habitação, até assistir os municípios na elaboração ou adaptação de seus planos diretores” (VIZIOLI, 1998, p. 20 e 21). Pouco mais de uma década depois, por meio do Decreto 76/49 de 22 de agosto de 1975, segundo Vizioli (1998), o programa foi encerrado e suas incumbências foram repassadas ao BNH.

Sobre o BNH, Villaça (1986) expõe que o entendimento entre analistas era de que seu principal objetivo era a acumulação de capital pelas classes dominantes. Desse modo, buscava-se atender às demandas da elite, a qual visava a manutenção

de sua posição privilegiada, e das classes populares que reivindicavam auxílio às suas conveniências básicas, tais como a habitação.

Vinculado ao BNH, nesse momento, também foi criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Segundo Maricato (1998), as ações do SFH tiveram impacto significativo no decorrer do governo militar, financiando mais de quatro milhões de unidades habitacionais entre 1964 e 1986, ano que marca o fim do BNH. Entretanto, como explicita Santos (1999), observou-se sua incapacidade perante às classes mais baixas devido ao fato de apenas um terço das moradias financiadas pelo SFH, sob regência do BNH, serem destinadas à habitação de interesse social.

De acordo com Maricato (2005), o período posterior ao fim do BNH é marcado por um hiato em relação a políticas robustas de habitação, no qual verificam-se apenas programas de pequeno alcance, sujeitos a alterações frequentes. À essa questão, a autora associa a expansão das favelas durante as décadas de 1980 e 1990, e início dos anos 2000.

Na tentativa de mitigar esse processo, além de reduzir o déficit habitacional no país, foi lançado, em março de 2009, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Vigente até os dias atuais, seu principal propósito é auxiliar famílias com renda mensal mais baixa a adquirir sua casa própria. Nesse sentido, o governo federal conferiu à Caixa Econômica Federal poderes sobre o gerenciamento do programa e de seu capital (D'AMICO, 2011).

Dadas as semelhanças à respeito de suas finalidades, estudos têm sido realizados analisando os impactos gerados pelo BNH e PMCMV, comparando-os. Nesse contexto, podemos destacar os trabalhos de Lucena (2014), Oliveira (2014) e Silva e Tourinho (2015).

Observando os resultados obtidos pela pesquisa de Silva e Tourinho (2015), a qual propõe uma análise comparativa dos conjuntos habitacionais implementados pelo BNH e pelo PMCMV na cidade de Belém-PA, os autores constataram relação direta entre o valor dos imóveis e facilidades relativas à localização e acesso, destacando que os empreendimentos de renda mais baixa situam-se em zonas periféricas, por vezes rurais, em contraponto às habitações destinadas à população de renda maior, situadas em regiões mais integradas a área urbana.

Além disso, Silva e Tourinho (2015, p. 414) concluem que, “contraditoriamente, a materialização dessas políticas tem contribuído para agravar ainda mais esse quadro” de desigualdade. Pois, de acordo com os autores, a partir do momento que

novas habitações são implantadas, não importando a região, eleva-se o valor daquela área, impossibilitando o desenvolvimento de novos empreendimentos voltados à população mais pobre e modificando características socioeconômicas daquela região.

Ainda assim, é inegável o impacto gerado pelo PMCMV dada a massiva injeção de capital para a construção de moradias, possibilitando um acesso mais abrangente de classes com renda mais baixa a meios de financiamento mais “diretos e explícitos” (KRAUSE, BALBIM e LIMA NETO, 2013, p. 45). Contudo, Krause, Balbim e Lima Neto (2013, p. 46) ainda afirmam que o PMCMV possui baixa adesão frente ao *déficit* habitacional, fato que o afasta daquilo que pode ser entendido como “uma política habitacional *stricto sensu*, especialmente de habitação de interesse social”.

### **2.1.5 Origens de Juiz de Fora e ocupação da cidade alta**

Este tópico procura, de modo sintetizado, apresentar as origens da ocupação da região que viria a se tornar a cidade de Juiz de Fora. Além disso, procura-se descrever como se deu o início da urbanização e organização espacial no município, atrelada ao crescimento populacional devido à produção de café que, posteriormente, seria substituída pelas fábricas durante o período de industrialização no século XIX. Por fim, são apresentados fatores que contribuíram para a ocupação da região de São Pedro, objeto de estudo da pesquisa.

Oficialmente fundado no ano de 1850, ainda sob o nome de Santo Antônio do Paraibuna (GERALDO, 2011), o município de Juiz de Fora tem origem a partir da criação do Caminho Novo da Estrada Real no início do século XVIII (BARBOSA, 2017).

Ainda de acordo com Barbosa (2017), visando aprimorar o escoamento da produção de minério para a Europa, a intenção era propor uma rota mais rápida e segura entre o Rio de Janeiro e a cidade de Ouro Preto, localizada no interior de Minas Gerais, estabelecendo Juiz de Fora como local de passagem.

No entanto, entre o fim do século XVIII e as primeiras décadas do século XIX, verifica-se a ocorrência de um fluxo migratório de mão de obra, proveniente do interior do estado. Tal migração decorrente da diminuição na extração de ouro, que levou a população a seguir para o Rio de Janeiro por meio do Caminho Novo (CORDOVIL, 2013).

Em contraponto à queda da produção de minério, a produção de café se desenvolvia no estado fluminense, posteriormente chegando à Juiz de Fora (BARBOSA, 2017; CORDOVIL, 2013).

Dentro desse período, em 1836, segundo Geraldo (2011), o engenheiro Henrique Halfeld<sup>4</sup> foi contratado pelo presidente da província de Vila Rica com a finalidade de projetar uma nova via que ligasse a capital da província ao Rio de Janeiro.

Aproveitando-se do Caminho Novo quase em sua totalidade, Halfeld altera o traçado em Juiz de Fora. A partir de sua mudança, são criadas a atual Rua Bernardo Mascarenhas, a Avenida dos Andradas e a Estrada do Paraibuna, posteriormente chamada de Rua Direita – atualmente conhecida como Avenida Barão do Rio Branco, principal via da cidade (GERALDO, 2011).

É, então, a partir da segunda metade do século XIX, como apresenta Cordovil (2013), que Juiz de Fora passa por profundas mudanças em sua estrutura urbana. A Companhia União e Indústria, fundada por Mariano Procópio<sup>5</sup>, estimula o crescimento da cidade, trazendo grupos de imigrantes para a construção da Estrada União e Indústria (BARROS, 2008).

Em 1853, foi apresentado o primeiro projeto de arruamento para Juiz de Fora, desenvolvido por Henrique Halfeld (CORDOVIL, 2013). No projeto, foram propostas dezesseis vias transversais a Estrada do Paraibuna (atual Avenida Barão do Rio Branco), duas vias paralelas a ela, além de três praças. Dentre as transversais, destacam-se a Rua da Independência (atual Avenida Itamar Franco) e Rua Califórnia (atual Rua Halfeld), além de ruas como a Espírito Santo e a da Saudade (atual Benjamin Constant). Paralelas à Estrada do Paraibuna, havia a Rua Santo Antônio e a Rua Flórida, esta possivelmente, vindo a ser um segmento da atual Rua Batista de Oliveira (CORDOVIL, 2013; LESSA, 1985).

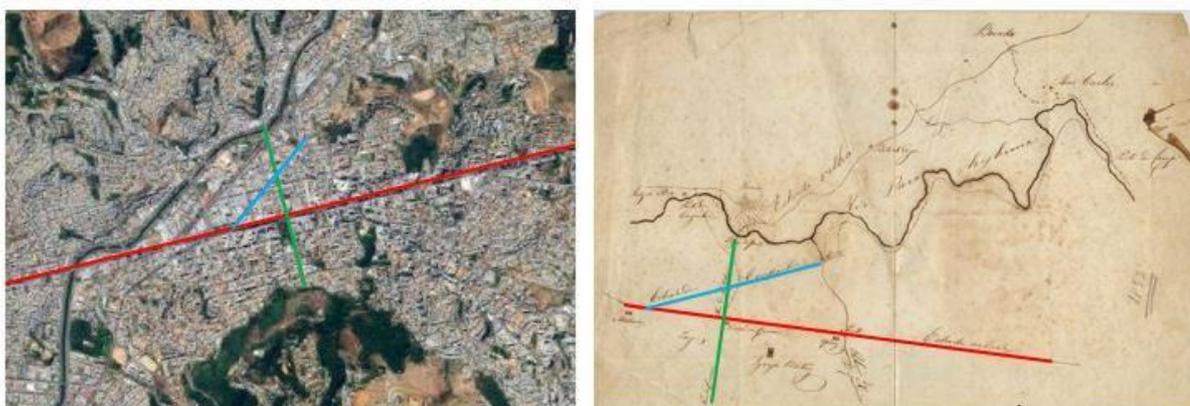
---

<sup>4</sup> Henrique Guilherme Fernando Halfeld (1797-1873) foi um engenheiro e militar. Nascido na Alemanha, chegou ao Brasil em 1825 e desempenhou papel fundamental no desenvolvimento de Juiz de Fora – MG, contribuindo para o crescimento do município [DILLY, 20--?].

<sup>5</sup> Nascido em Barbacena – MG, Mariano Procópio Ferreira Lage (1821-1872) foi comerciante e político influente. Teve grande importância no desenvolvimento e expansão de Juiz de Fora – MG através da fundação da Companhia União e Indústria, da colônia Dom Pedro II e implementação da Estrada União e Indústria em 1861, inaugurada pelo imperador Dom Pedro II (WERNECK, 2015).

A seguir, a Figura 2 retrata a região de Juiz de Fora atualmente em comparação a mapa datado de meados da década de 1850. Nele, nota-se a demarcação da Estrada do Paraibuna, da Rua Califórnia e trecho da Estrada Companhia União e Indústria, atuais Avenida Barão do Rio Branco, Rua Halfeld e Avenida Getúlio Vargas, respectivamente.

Figura 2 – Região central de Juiz de Fora atualmente e em mapa de meados do Século XIX



LEGENDA: — Avenida Barão do Rio Branco — Avenida Getúlio Vargas — Rua Halfeld

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Em relação à economia do município, inicialmente, Juiz de Fora desenvolveu-se por conta do plantio de café. Porém, ao longo das últimas décadas do século XIX, a industrialização assumiu esse protagonismo.

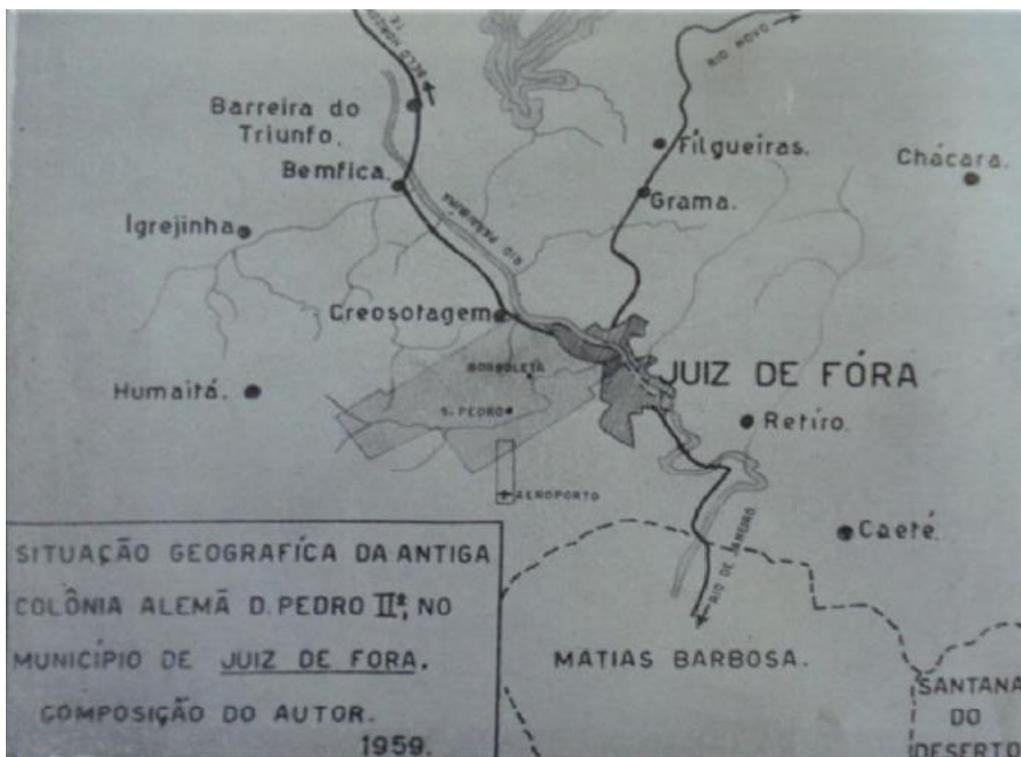
Para Barbosa (2017, recurso online) a:

[...] decadência produtiva de café favoreceu um movimento de inversão de capitais dele oriundo e nele empregado, que, juntamente com outros fatores, fomentou o desenvolvimento industrial de Juiz de Fora.

Aliado a isso, de acordo com Giroletti (1988), o advento logístico propiciado pela implementação da Estrada União e Indústria foi fundamental para as transformações em Juiz de Fora.

A esse período de industrialização, a ocupação da região de São Pedro possui forte ligação. A razão para isso se dá porque Mariano Procópio fundou a Colônia Alemã de Dom Pedro II, local designado para moradia dos imigrantes e que se estendia também para os atuais bairros Borboleta e Fábrica (CORDOVIL, 2013; LAMAS e OLIVEIRA, 2012) e que tinha por finalidade reduzir a distância entre moradia e trabalho para os colonos (ALBERTONI, 2014). A seguir, a Figura 3 apresenta a localização geográfica da colônia Dom Pedro II.

Figura 3 – Situação Geográfica da antiga colônia alemã Dom Pedro II



Fonte: Stehling (1979).

De acordo com Cordovil (2013) e Rodrigues (2005), essa região dividia-se em três áreas: Colônia de Cima (atual São Pedro), Colônia do Meio (atual Borboleta) e Colônia de Baixo (atual Fábrica), sendo que a Colônia de Cima era voltada à produção agrícola e a Colônia de Baixo, aos imigrantes que trabalhavam na execução da Estrada. Paralelamente às duas localidades, desenvolvia-se a Colônia do Meio. Segundo Albertoni (2014, p. 52), foi “após a Proclamação da República, em 1889, que a colônia Dom Pedro II passou a ser denominada São Pedro, tornando-se mais tarde um bairro de Juiz de Fora, MG”.

Tendo sido incorporada à zona urbana de Juiz de Fora apenas no século XX, Rodrigues (2005) salienta que a extensão dos lotes oferecidos aos colonos possibilitou que as áreas pudessem, futuramente, ser repartidas entre familiares ou até subdivididas em lotes menores, assim originando outros bairros da cidade.

Posteriormente, outra importante contribuição para o desenvolvimento da região foi a implantação do campus da Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF), em dezembro de 1960. Inicialmente conectado à região central da cidade apenas pela Estrada Engenheiro Gentil Forn, a implementação da Avenida Independência (atual

Avenida Itamar Franco) anos mais tarde trouxe maior integração entre São Pedro e a zona sul de Juiz de Fora (RODRIGUES, 2005).

### 3 MATERIAIS E MÉTODOS

Neste capítulo são apresentados os dados e recursos utilizados no trabalho, bem como o roteiro metodológico proposto e desenvolvido. A Figura 4 apresenta o organograma para desenvolvimento do presente capítulo.

Figura 4 – Organograma metodológico



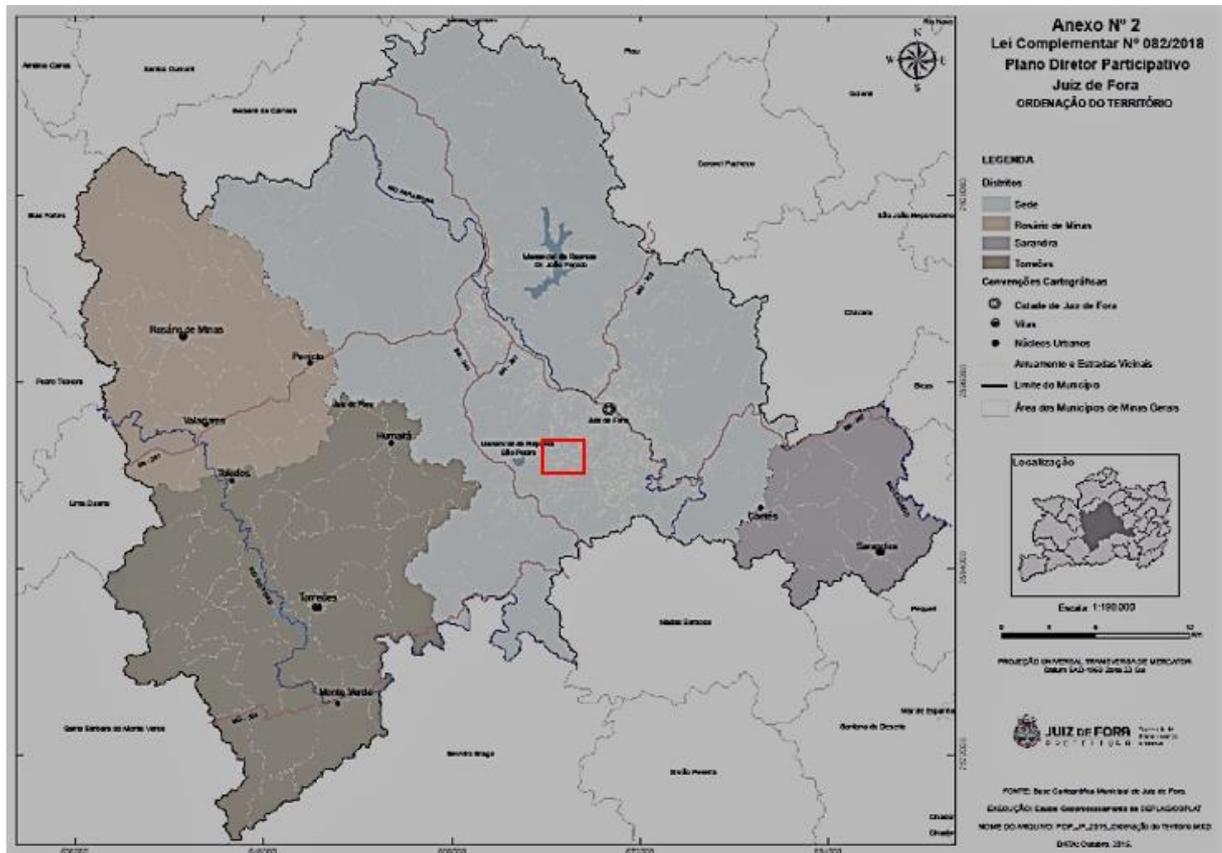
Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

#### 3.1 DADOS E RECURSOS

##### 3.1.1 Dados Espaciais

O estudo baseou-se na divisão espacial proposta pelo Censo 2010. Desse modo, a pesquisa delimitou a região para análise a partir dos dezesseis (16) setores censitários que, agrupados, formam o bairro São Pedro. A seguir, a Figura 5 apresenta a localização do bairro São Pedro dentro de Juiz de Fora – MG, destacado por linha vermelha.

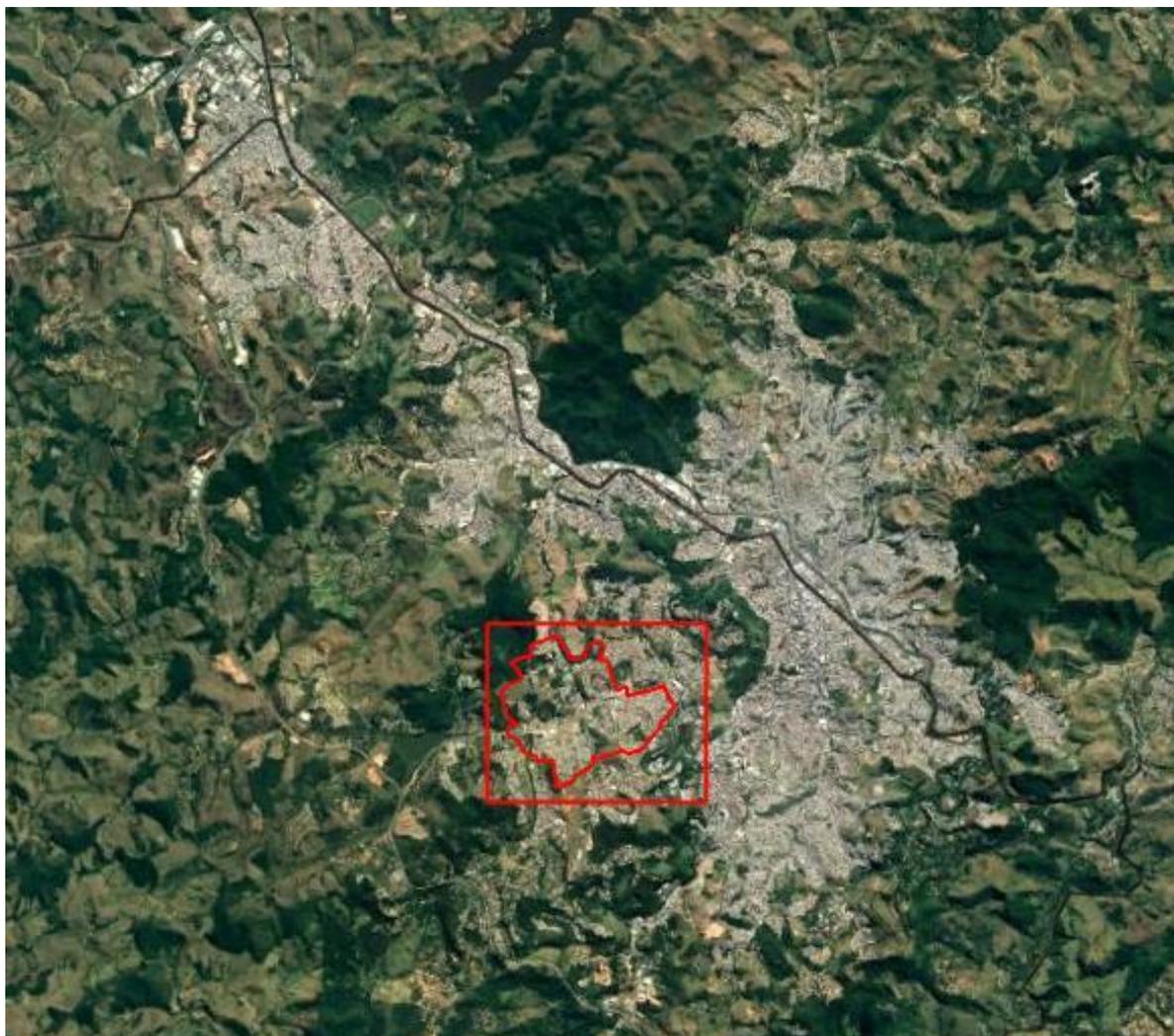
Figura 5 – Mapa de Juiz de Fora – MG destacando a região onde está o bairro São Pedro



Fonte: Juiz de Fora (2018).

Com destaque para a mancha urbana do município, a Figura 6 traz imagem de satélite de Juiz de Fora – MG indicando o recorte destacado na Figura 5 e, dentro dele, delimitado, o bairro São Pedro.

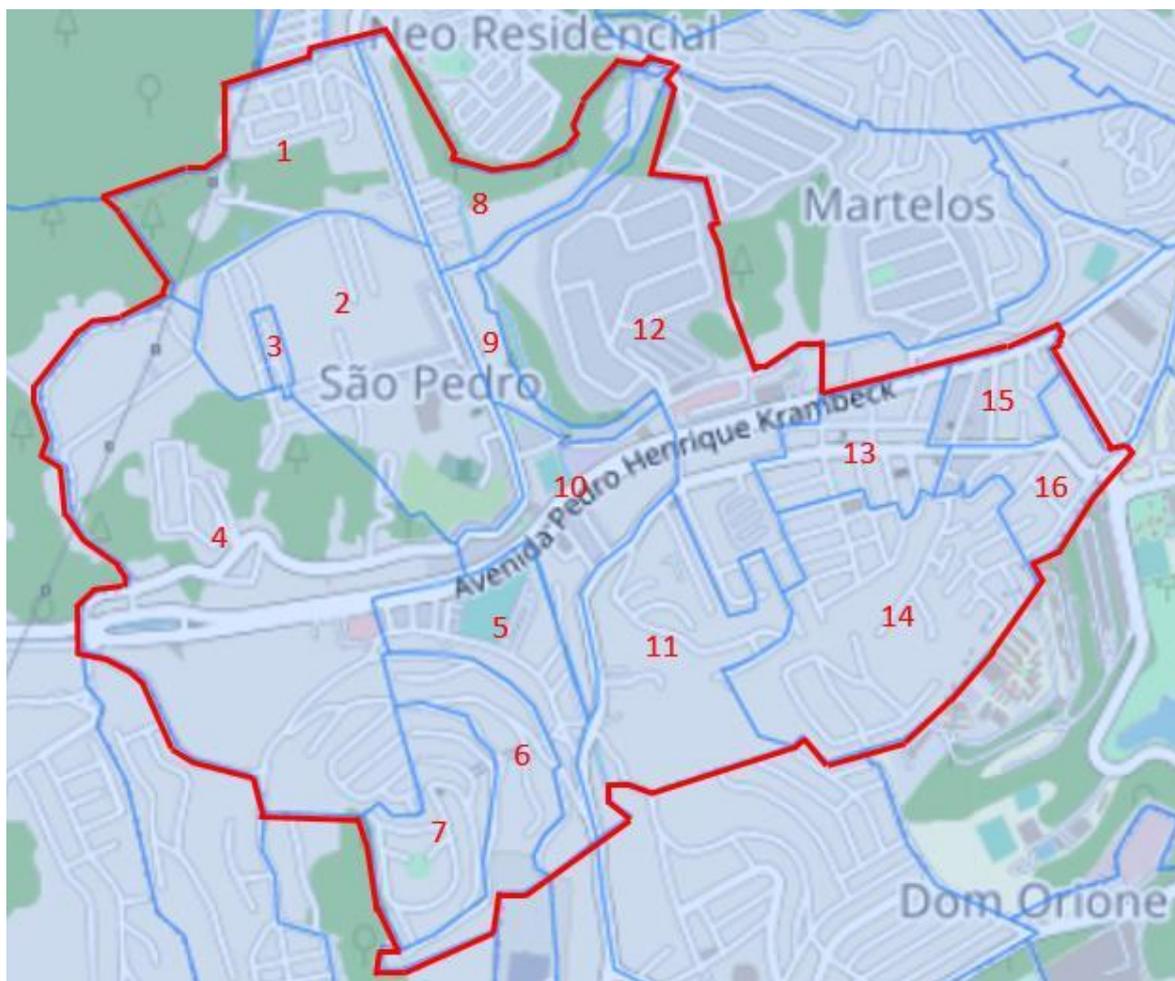
Figura 6 – Imagem de satélite de Juiz de Fora – MG destacando a localização do bairro São Pedro



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 7 destaca, em linha vermelha, os limites do bairro São Pedro numerando seus respectivos setores censitários, segundo Censo 2010.

Figura 7 – Delimitação Bairro São Pedro, Juiz de Fora – MG



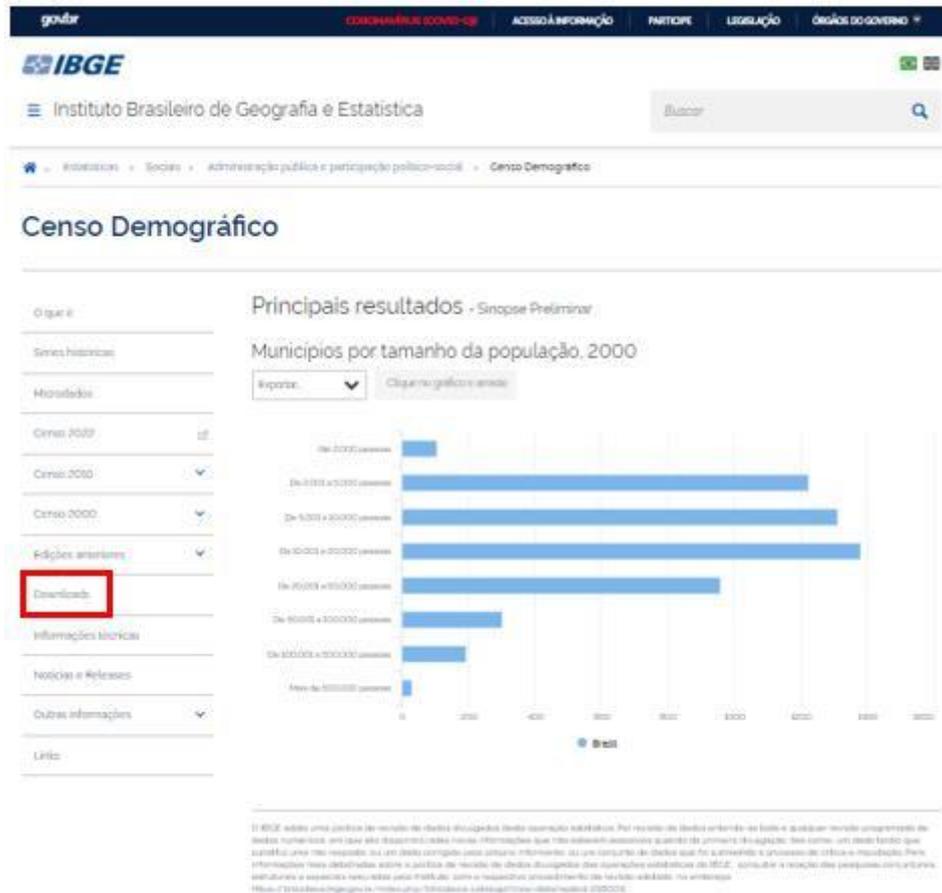
Fonte: IBGE (2010).

### 3.1.2 Dados Populacionais

#### 3.1.2.1 Censo 2000

Os dados do Censo 2000 referem-se à população de Juiz de Fora – MG e do bairro São Pedro, localizado na região oeste do município. Para isso, foi realizada busca na plataforma Google utilizando o termo de busca “Censo 2000”. A seguir, a sequência das Figuras 8 a 12 demonstram o roteiro seguido para a obtenção dos dados censitários.

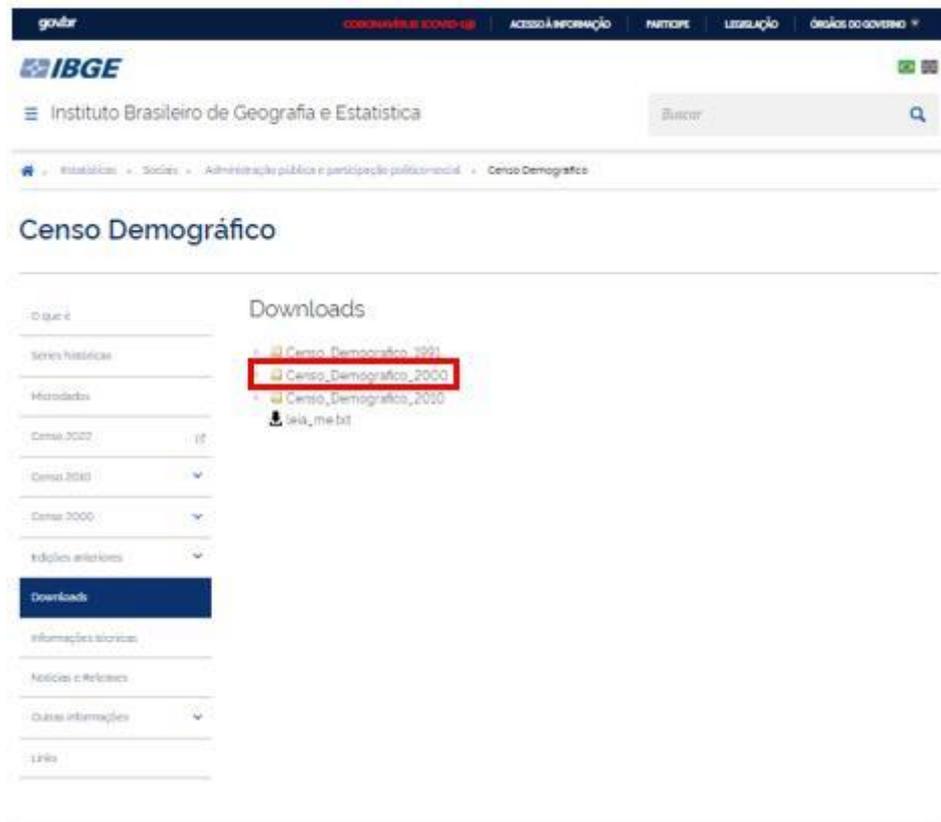
Figura 8 – Página inicial Censo 2000



Fonte: IBGE (2000).

Após acesso a página, foi selecionada a opção “Downloads”, localizada no quadrante inferior esquerdo da página. A Figura 9 a seguir, apresenta o passo seguinte.

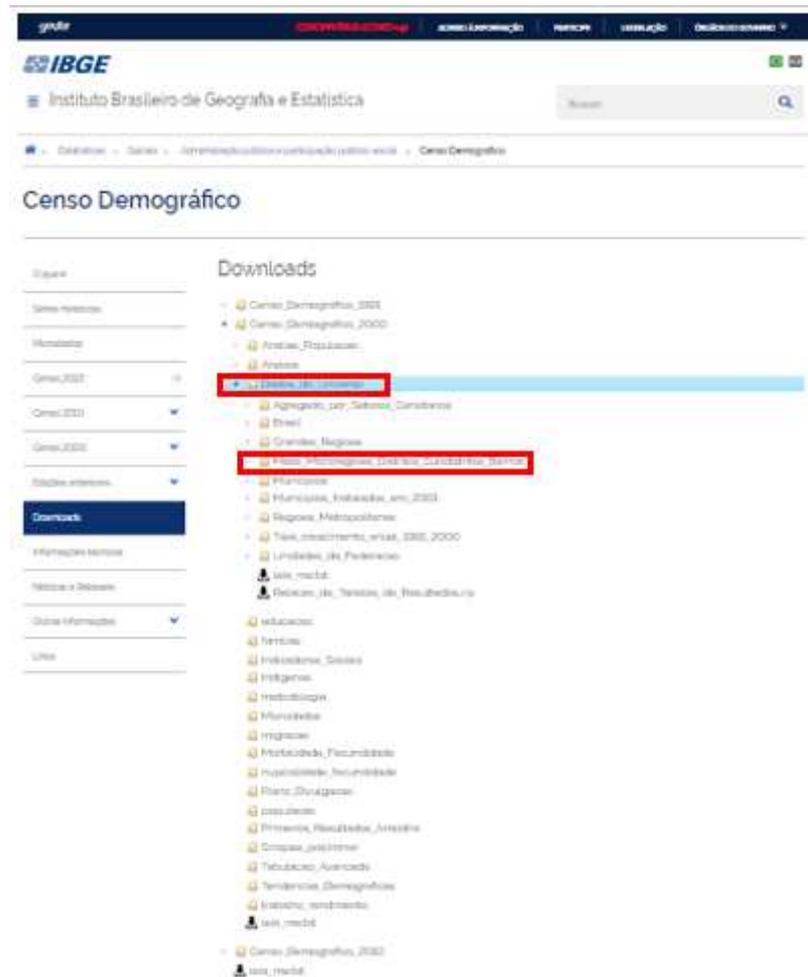
Figura 9 – 2º (segundo) passo Censo 2000



Fonte: IBGE (2000).

Após seleção da opção “Downloads” foi selecionada a opção “Censo\_Demográfico\_2000”. Em seguida, conforme mostra a Figura 10, foram selecionadas as opções “Dados\_do\_Universo” e “Meso\_Microregioes\_Distritos\_Subdistritos\_Bairros”, respectivamente.

Figura 10 – 3º (terceiro) passo Censo 2000



Fonte: IBGE (2000).

Após seleção da opção “Meso\_Microregioes\_Distritos\_Subdistritos\_Bairros”, foram disponibilizadas pastas contendo dados de todos os estados brasileiros, separadamente. Nesse momento, foi selecionada a opção “Minas\_Gerais.zip” e então foram disponibilizadas planilhas utilizando extensão “.xls”, correspondente ao uso pelo Software Microsoft Excel.

Por fim, conforme destaca a Figura 11, foi selecionada a opção denominada “uni PopBai\_31\_310300.xls”.

Figura 11 – 4º(quarto) passo Censo 2000

Nome	Tamanho	Comprimido	Tipo	Modificado	CRC32
Pasta de arquivos					
uni PopBai_31_310300.xls	445.952	150.989	Planilha do Micros...	29/11/2001 14:22	3FD77941
uni PopBai_31_310400.xls	2.193.920	584.045	Planilha do Micros...	30/09/2001 17:16	6648010E
uni PopBai_31_310500.xls	2.187.264	636.815	Planilha do Micros...	30/09/2001 17:16	41ACB373
uni PopBai_31_310600.xls	4.531.712	1.064.384	Planilha do Micros...	30/09/2001 17:16	D4813949
uni PopBai_31_310700.xls	423.424	134.932	Planilha do Micros...	29/11/2001 22:19	ED1AD475
uni PopBai_31_320100.xls	423.424	137.867	Planilha do Micros...	29/11/2001 22:43	ABC47666
uni PopBai_31_320200.xls	347.648	121.936	Planilha do Micros...	04/12/2001 10:19	12D6D643
uni PopBai_31_330200.xls	443.904	152.143	Planilha do Micros...	30/11/2001 02:39	0B085CF3
uni PopBai_31_330300.xls	505.856	157.350	Planilha do Micros...	30/11/2001 03:15	C1B0138C
uni PopBai_31_330400.xls	443.904	142.955	Planilha do Micros...	30/11/2001 04:13	51D8BB9A
uni PopBai_31_330500.xls	451.072	140.496	Planilha do Micros...	30/09/2001 17:15	F3FEB870
uni PopBai_31_330600.xls	588.800	182.924	Planilha do Micros...	30/11/2001 06:25	7DF465F2
uni PopBai_31_330700.xls	588.800	198.307	Planilha do Micros...	30/11/2001 07:21	46A45B64
uni PopBai_31_330800.xls	402.944	132.685	Planilha do Micros...	30/11/2001 05:15	F7B86F89
uni PopBai_31_330900.xls	512.512	149.507	Planilha do Micros...	30/09/2001 17:16	349B91DC

Fonte: IBGE (2000).

Ao abrir o arquivo selecionado, foi possível a obtenção dos dados populacionais relativos ao município de Juiz de Fora – MG e do bairro São Pedro.

A seguir, a Figura 12 apresenta as informações contidas na planilha referentes aos locais supracitados.

Figura 12 – Último passo Censo 2000

Censo Demográfico 2000 - Resultados do universo

**Tabela 3.1.3.17 - População residente, por situação do domicílio e sexo, segundo as Mesorregiões, as Microrregiões, os Municípios, os Distritos, os Subdistritos e os Bairros - Minas Gerais**

Mesorregiões, Microrregiões, Municípios, Distritos, Subdistritos e Bairros (1)	População residente								Código da Unidade Geográfica	
	Total	Homens	Mulheres	Situação do domicílio e sexo						
				Urbana			Rural			
			Total	Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres		
<b>Total.....</b>	<b>*****</b>	<b>8 851 587</b>	<b>9 039 907</b>	<b>*****</b>	<b>7 144 898</b>	<b>7 526 930</b>	<b>3 219 666</b>	<b>1 706 689</b>	<b>1 512 977</b>	<b>31</b>
<b>Municípios, Distritos, Subdistritos e Bairros</b>										
Juiz de Fora.....	456 796	217 411	239 385	453 002	215 348	237 654	3 794	2 063	1 731	3136702
São Pedro.....	10 681	5 303	5 378	10 681	5 303	5 378	-	-	-	3136702030

Fonte: IBGE (2000).

Como destacado na figura, as populações do município de Juiz de Fora – MG e do bairro São Pedro, de acordo com o Censo 2000 correspondem, respectivamente, à 456.796 pessoas e 10.681 pessoas.

### 3.1.2.2 Censo 2010

Sobre o Censo 2010, foram utilizados dados referentes à população de Juiz de Fora – MG e sua estimativa para o ano de 2020, do bairro São Pedro, além de dados populacionais referentes a cada setor censitário pelo qual o bairro é composto.

A Figura 13 demonstra o passo-a-passo para a obtenção dos dados descritos.

Figura 13 – Página inicial Censo 2010



Fonte: IBGE (2010).

Na página inicial relativa ao Censo 2010, foi selecionada a opção “resultados” conforme destacado em vermelho (Figura 13). Em seguida, como mostrado pela Figura 14, foi selecionada a opção “sinopse por setores”, também destacada em vermelho.

Figura 14 – 2º (segundo) passo Censo 2010

The image shows the IBGE Censo 2010 website interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'BRASIL', 'COORDENADORIA (CENSO-10)', 'Emprego', 'Participa', 'Acesso à informação', 'Legislação', and 'Censo'. Below this is the IBGE logo and the 'CENSO 2010' banner. A secondary navigation bar includes 'sobre', 'coleta', 'matérias', 'resultados', 'esboço de divulgação', and 'notícias'. The main content area is titled 'resultados' and contains a list of various data releases. A sidebar on the left lists categories like 'nomes no Brasil', 'população e domicílios em grade estatística', etc. The 'sinopse por setores' link in the sidebar is highlighted with a red rectangular box.

Fonte: IBGE (2010).

Após o acesso a aba “sinopse por setores”, foram selecionadas as opções (1) setor, (2) estado, (3) município, (4) Sinopse do Censo 2010, conforme ilustrado pela Figura 15.

Figura 15 – 3º (terceiro) passo Censo 2010

The screenshot shows the 'sinopseporsetores' interface from IBGE. At the top, there is a navigation bar with links for 'BRASIL', 'CORONAVÍRUS (COVID-19)', 'Simplifique!', 'Participe', 'Acesso à Informação', 'Legislação', and 'Canais'. The main content area is divided into three steps:

- 1. Nível Geográfico:** Two radio buttons are present: 'Município' (unselected) and 'Setor' (selected and highlighted with a red box).
- 2. Seleccione a(s) Área(s):** A dropdown menu is open, showing 'MG' selected and 'JUIZ DE FORA' listed below it. The dropdown is highlighted with a red box.
- 3. Seleccione o Índice:** A dropdown menu is open, showing 'Sinopse do Censo 2010' selected and 'Selezione:' listed below it. The dropdown is highlighted with a red box.

At the bottom, there is a search bar labeled 'Busca:' with the placeholder text 'Digite a localidade...' and a 'Buscar' button. To the right of the search bar, there are links for '(LATTITUDE: ... | LONGITUDE: ...)'. A 'FECHAR' button is located in the bottom right corner.

Fonte: IBGE (2010).

Em seguida, foi apresentado mapa do município de Juiz de Fora – MG com todos os setores censitários demarcados. Nesta etapa dos procedimentos, ao clicar em qualquer setor censitário pertencente ao município de Juiz de Fora – MG são apresentados dados populacionais do setor específico assim como do estado, município, distrito e bairro a que pertence.

Desse modo, para ilustrar as informações supracitadas, a Figura 16 a seguir traz dados do setor censitário 313670205070026, o qual localiza-se no bairro São Pedro e que será tratado no subcapítulo seguinte, visando apresentar os dados populacionais do bairro São Pedro que foram utilizados pela pesquisa.

Figura 16 – Exemplo da disponibilidade de dados populacionais Juiz de Fora – MG e bairro São Pedro

■ UF: Minas Gerais  
■ Município: Juiz de Fora  
■ Bairro: São Pedro

■ Distrito ou subdistrito: JUIZ DE FORA  
■ Setor: 313670205070026

UF	Município	Distrito	Bairro	Setor	Pirâmides etárias	Dados adicionais
						População
						Razão de sexo
						Densidade demográfica (habitante/Km <sup>2</sup> )
UF	<a href="#">Minas Gerais</a>					19597330
						96.85
						30.46
Município	<a href="#">Juiz de Fora</a>					516247
						89.64
						359.59
Distrito	JUIZ DE FORA					509203
						89.35
						753.77*
Bairro	São Pedro					14641
						94.49
						4143.7*
Setor	313670205070026					833
						88.89
						76471.13*

\* Densidade demográfica preliminar

**Descrição do setor**  
 RUA EUCLIDES PEZARINE, 215  
 PREDIO SITUADO NA RUA EUCLIDES PEZARINE, 215

Dados detalhados do setor

[Download de dados da Sinopse por setor](#)

Fonte: IBGE (2010).

Após clicar no setor censitário desejado e na aba “Dados adicionais”, como destacado na Figura 16, foi possível a obtenção das populações do município de Juiz de Fora – MG e do bairro São Pedro que, de acordo com o Censo 2010 correspondem, respectivamente, à 516.247 pessoas e 14.641 pessoas.

Estes procedimentos foram executados para todos os setores censitários do bairro São Pedro utilizados no presente trabalho.

### 3.1.2.3 Residencial Colinas de São Pedro

Como citado no subcapítulo anterior, o setor censitário 313670205070026 teve importante papel para o estudo devido ao fato do mesmo corresponder, exclusivamente, a um condomínio vertical popular de padrão similar aos levantados para a pesquisa.

O Residencial Colinas de São Pedro divide-se em 20 (vinte) blocos contendo vinte unidades por blocos de 5 (cinco) pavimentos, totalizando 400 (quatrocentas) unidades, distribuídas em um terreno de, aproximadamente, 10.131 metros quadrados. A Figura 17 destaca, em vermelho, o condomínio, em imagem aérea extraída através do software Google Earth Pro.

Figura 17 – Imagem aérea do condomínio Residencial Colinas de São Pedro



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Inaugurado em 2010, o empreendimento foi utilizado como base de parâmetro para estimativas populacionais dos condomínios presentes no estudo. A Figura 18 mostra o acesso principal ao condomínio.

Figura 18 – Acesso condomínio Residencial Colinas de São Pedro



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 19 mostra a localização do setor censitário 313670205070026, em amarelo, destacando também, os limites do bairro e dos setores censitários que o compõe em vermelho.

Figura 19 – Localização setor censitário 313670205070026 (Residencial Colinas de São Pedro)



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do IBGE (2010).

Sobre o setor censitário, para a presente pesquisa foram utilizados dados referentes à (1) pessoas residentes, (2) domicílios particulares permanentes, (3) domicílios particulares permanentes ocupados e (4) média de moradores por domicílio ocupado. A Figura 20 destaca o número total de residentes do setor (833).

Figura 20 – Total de residentes (Colinas de São Pedro)

UF: Minas Gerais      Distrito ou subdistrito: JUIZ DE FORA  
 Município: Juiz de Fora      Setor: 313670205070026  
 Bairro: São Pedro

UF Município Distrito Bairro Setor Pirâmides etárias Dados adicionais

População	
Pessoas Residentes	833
Homens Residentes	392
Mulheres Residentes	441
Pessoas residentes - Domicílios Particulares ocupados	833
Pessoas residentes - Domicílios particulares permanentes ocupados - com entrevista realizada	796
Pessoas residentes - Domicílios particulares permanentes ocupados - sem entrevista realizada	37
Pessoas residentes - Domicílios particulares improvisados ocupados	0
Pessoas residentes - Domicílios coletivos - com morador	0
Homens residentes - Domicílios particulares ocupados	392
Homens residentes - Domicílios particulares permanentes ocupados - com entrevista realizada	374
Homens residentes - Domicílios particulares permanentes ocupados - sem entrevista realizada	18
Homens residentes - Domicílios particulares improvisados ocupados	0
Homens residentes - Domicílios coletivos - com morador	0
Mulheres residentes - Domicílios particulares ocupados	441

Fonte: IBGE (2010).

A Figura 21 destaca o número total de domicílios particulares permanentes (400) e o número de domicílios particulares permanentes ocupados (347).

Figura 21 – Número total de domicílios particulares permanentes e número de domicílios particulares permanentes ocupados

UF: Minas Gerais      Distrito ou subdistrito: JUIZ DE FORA  
 Município: Juiz de Fora      Setor: 313670205070026  
 Bairro: São Pedro

UF Município Distrito Bairro Setor Pirâmides etárias Dados adicionais

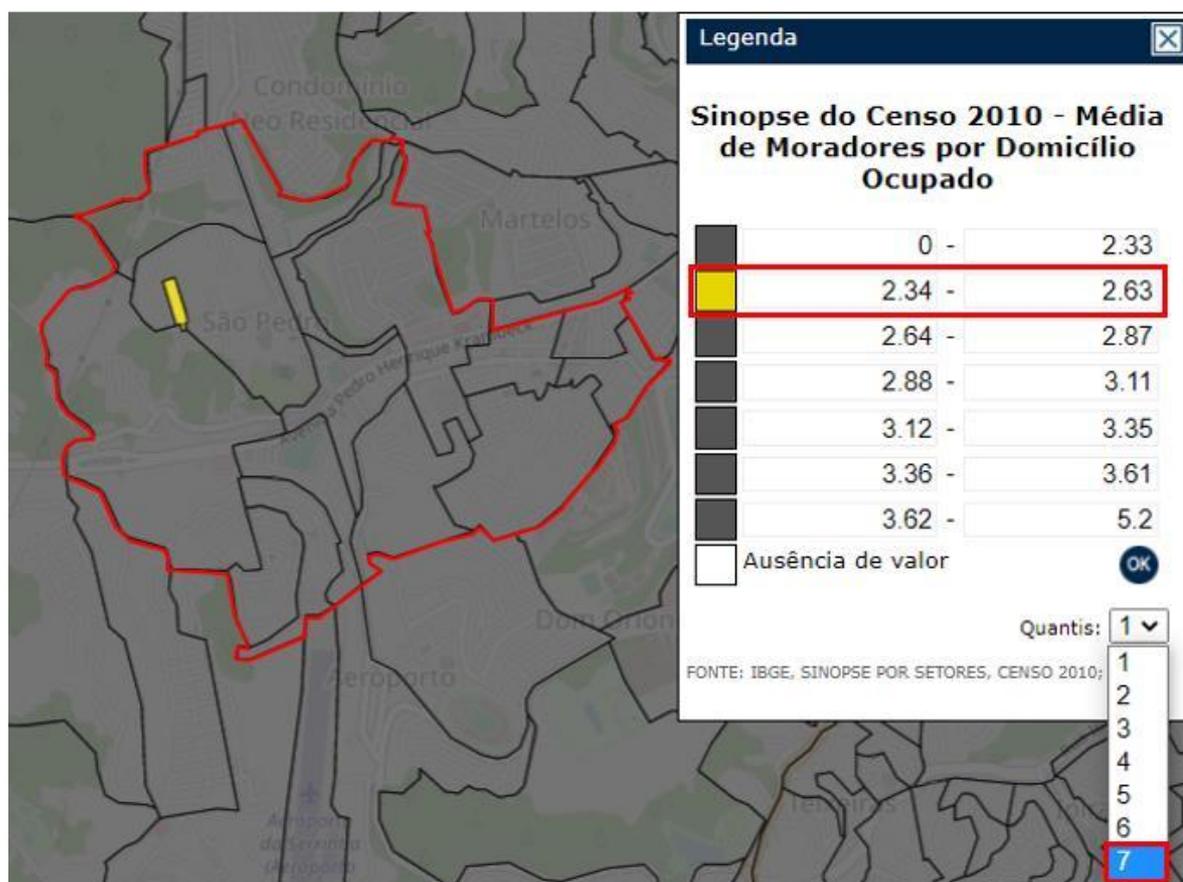
Domicílios	
Domicílios Particulares e Coletivos	400
Domicílios Particulares Permanentes	400
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados	347
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados - com entrevista realizada	335
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados - sem entrevista realizada	12
Domicílios Particulares Permanentes não Ocupados	53
Domicílios Particulares Permanentes não Ocupados - uso ocasional	42
Domicílios Particulares Permanentes não Ocupados - vago	11
Domicílios Particulares Improvisados Ocupados	0
Domicílios Particulares Ocupados	347
Domicílios Coletivos	0
Domicílios Coletivos - com morador	0
Domicílios Coletivos - sem morador	0

Fonte: IBGE (2010).

Por fim, a Figura 22 expõe a variação média de moradores por domicílio ocupado, entre 2,34 e 2,63 moradores, levantado pelo Censo 2010 sobre o setor utilizado pelo presente trabalho.

A Figura 22 destaca, à esquerda, a localização do setor no mapa e, à direita, a variação média. Além disso, observa-se a adoção do valor (máximo) de 7 (sete) quantis para obtenção da variação média em função de sua maior precisão.

Figura 22 – Média de moradores por domicílio ocupado setor censitário 313670205070026 (Residencial Colinas de São Pedro)



Fonte: IBGE (2010).

### 3.1.3 Recursos Utilizados

#### 3.1.3.1 Utilização do Software Google Earth Pro

O Software Google Earth Pro foi utilizado para a realização de medições a respeito da região analisada assim como da área relativa aos terrenos dos condomínios analisados e, por fim, desenvolver mapas que contribuem para o

entendimento da pesquisa e seus resultados. Para isso, foram utilizadas as ferramentas “Polígono” e “Caminho”.

### *3.1.3.2 Trabalho de Campo*

Realizado entre os dias 17 de maio e 5 de junho de 2022, a pesquisa de campo buscou fazer um levantamento sobre o número de unidades (apartamentos) e o ano de inauguração dos condomínios analisados, localizados dentro da região pesquisada, tendo como finalidade delimitar quais empreendimentos seriam analisados e estimar a população residente.

Também foi realizado levantamento fotográfico do entorno próximo aos acessos dos empreendimentos analisados visando o desenvolvimento de análises sobre a infraestrutura local.

### *3.1.3.3 Utilização do Software Microsoft Excel*

O Software Microsoft Excel foi utilizado para execução de cálculos, projeções e estimativas populacionais, além do desenvolvimento de gráficos e tabelas pertinentes à pesquisa.

## **3.2 ROTEIRO METODOLÓGICO**

### **3.2.1 Coleta de dados espaciais e populacionais**

Inicialmente, o presente estudo buscou delimitar espacialmente a área sobre a qual seria desenvolvida a análise. Para isso, realizou levantamento sobre do que se tratava a região denominada São Pedro. Assim, foi adotada a delimitação proposta pelo Censo 2010, a qual subdivide o bairro São Pedro em setores censitários.

A escolha se deu, também, em função da possibilidade de análises comparativas sobre aumento populacional com Censo 2000, no qual, os dados populacionais de Juiz de Fora – MG são apresentados de maneira segmentada, por bairros, dentre os quais destaca-se o bairro São Pedro, objeto de análise da pesquisa.

### 3.2.2 Empreendimentos analisados

Após essa delimitação, foi feita a seleção de condomínios a serem analisados. A seleção baseou-se na identificação de condomínios verticais populares presentes no bairro, os quais têm cada vez mais impactado a infraestrutura da região. A partir da última década, observou-se o aumento da presença desses empreendimentos pelo bairro.

Primeiramente, a pesquisa buscou identificar quais empreendimentos se adequavam às condicionantes propostas pelo trabalho. Essas condicionantes são descritas no Quadro 1.

Quadro 1 – Condicionantes propostas para delimitação da pesquisa

- Localizar-se dentro do Bairro São Pedro, Juiz de Fora – MG, seguindo delimitação proposta pelo Censo 2010;
- Condomínio residencial vertical;
- Número de unidades (apartamentos) superior a 200;
- Inaugurado entre os anos de 2011 e 2020.

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Após a definição sobre quais seriam os condomínios a serem analisados foi feito o levantamento quantitativo. Para isso, foi realizada pesquisa *in loco* para consulta direta com moradores, responsáveis e/ou síndicos dos condomínios à respeito do número de unidades e ano de inauguração dos empreendimentos.

Por fim, foi realizado levantamento fotográfico do entorno imediato aos acessos dos empreendimentos com o intuito de elaboração de análises sobre a infraestrutura local.

### 3.2.3 Estimativas populacionais

#### 3.2.3.1 *Bairro São Pedro*

Baseando-se nos dados apresentados pelo Censo 2000 e Censo 2010, a pesquisa estimou qual seria a população para o bairro São Pedro no ano de 2020. Para isso, obtiveram-se duas estimativas que, em seguida, foram somadas e então divididas por dois (total de variáveis) para que então fosse obtido o valor médio.

O primeiro método adotado baseou-se em regra de três simples e, para execução do cálculo, foi utilizado o software Microsoft Excel.

Dessa forma, para a operação, foi considerada que a população do bairro no ano 2000 (10.681 pessoas) correspondia a 100% (cem por cento) e a população no ano 2010 (14.641 pessoas) correspondia a X. O resultado obtido foi de  $X=137,07\%$ , indicando um aumento populacional de, aproximadamente, 37% entre os anos de 2000 e 2010. A Quadro 2 abaixo busca ilustrar o raciocínio descrito.

Quadro 2 – Cálculo estimativo para valor médio percentual de crescimento do bairro São Pedro

Ano	População	%	X = 137,07 % (aumento de 37,07%)
2000	10.681	100	
2010	14.641	X	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Desse modo, o valor de 37% foi adotado como valor médio percentual de crescimento para o bairro.

Em seguida, utilizando novamente o método de regra de três simples e o software Microsoft Excel, foi estimada a população do bairro São Pedro para o ano de 2020.

Para isso, ao valor de 100% considerou-se a população do bairro em 2010 (14.641 pessoas) e ao valor médio percentual de 37%, somado a 100%, estimou-se a população para o bairro no ano 2020. O Quadro 3 abaixo busca ilustrar o raciocínio descrito.

Quadro 3 – Primeiro cálculo estimativo para população do bairro São Pedro para o ano de 2020

Ano	População	%	Estimativa população bairro São Pedro (2020)
2010	14.641	100	
2020	Estimativa população bairro São Pedro em 2020 (?)	137 (37+100)	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Tendo por finalidade aumentar a precisão da estimativa populacional do bairro São Pedro, foi feito um segundo cálculo estimativo para que, após somado ao cálculo supracitado, fosse obtido um valor médio o qual corresponderia a estimativa populacional adotada pelo presente estudo.

Para esse segundo cálculo, foram utilizados dados populacionais referentes à Juiz de Fora – MG e ao bairro São Pedro provenientes do Censo 2000 e Censo 2010. Os dados referem-se à população de Juiz de Fora – MG e do bairro São Pedro no ano de 2000 (456.796 e 10.681 pessoas, respectivamente) e no ano de 2010 (516.247 e 14.641 pessoas, respectivamente), além de estimativa populacional para o município para o ano de 2020 de 573.285 pessoas (IBGE, 2010).

Primeiramente, buscou-se encontrar o valor percentual a que corresponde a população do bairro São Pedro em relação ao município de Juiz de Fora – MG nos anos de 2000 e 2010. Para isso, foram utilizados o método da regra de três simples e o software Microsoft Excel para execução do cálculo. Para ambos os cálculos, à população total do município foi atribuído o valor de 100% e, à população do bairro correspondia o valor a ser encontrado.

O Quadro 4 ilustra o raciocínio desenvolvido utilizando dados do ano 2000.

Quadro 4 - Percentual populacional do bairro em relação ao município (2000)

Local	População	%	
Município de Juiz de Fora – MG	456.796	100	Percentual populacional do bairro em relação ao município = 2,33
Bairro São Pedro	10.681	Percentual populacional do bairro em relação ao município (?)	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

O Quadro 5 apresenta o raciocínio supracitado, porém utilizando dados relativos ao ano de 2010.

Quadro 5 - Percentual populacional do bairro em relação ao município (2010)

Local	População	%	Percentual populacional do bairro em relação ao município = 2,83
Município de Juiz de Fora – MG	516.247	100	
Bairro São Pedro	14.641	Percentual populacional do bairro em relação ao município (?)	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Observando o percentual populacional do bairro em relação ao município nos dois anos analisados, 2000 e 2010, nota-se um aumento de 0,5% entre os anos. Desse modo, foi considerado para o percentual populacional do bairro em relação ao município para o ano de 2020 o valor de 3,33%, obtido a partir da adição do valor de 0,5% ao valor de 2,83%.

Assim, adotando o valor de 3,33% para o percentual populacional do bairro em relação ao município e o valor estimado de uma população de 573.285 pessoas para o município em 2020, foi possível estimar qual seria a população do bairro São Pedro.

Novamente utilizando o método da regra de três simples e o software Microsoft Excel, ao valor de 100% foi atribuída à população (573.285 pessoas). Ao valor de 3,33% atribuiu-se o valor estimado para a população do bairro São Pedro.

O Quadro 6 a seguir demonstra o raciocínio.

Quadro 6 – Segundo cálculo estimativo para população do bairro São Pedro para o ano de 2020

Local	População	%	Estimativa população bairro São Pedro (2020)
Município de Juiz de Fora – MG	573.285	100	
Bairro São Pedro	Estimativa população bairro São Pedro em 2020 (?)	3,33	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Após a obtenção dos dois valores para população do bairro São Pedro, o estudo propôs adotar o valor médio entre ambos. Para isso, os valores foram somados e então divididos pelo número total de variantes (2).

### 3.2.3.2 *Residencial Colinas de São Pedro e condomínios analisados*

Por se tratar de um condomínio vertical de padrão similar aos condomínios analisados, localizar-se dentro do bairro São Pedro, ter sido coberto pelo Censo 2010 e ser um setor censitário isolado, os dados populacionais do condomínio Colinas de São Pedro foram adotados como parâmetros para as estimativas desenvolvidas sobre os condomínios analisados.

Para isso, foram levantados os dados relativos a população total do setor, número total de domicílios particulares permanentes, número total de domicílios particulares permanentes ocupados e a média de moradores por domicílio ocupado.

O Quadro 7 apresenta as informações supracitadas.

Quadro 7 – Dados Residencial Colinas de São Pedro

População Total	833
Número total de domicílios particulares permanentes	400
Número total de domicílios particulares permanentes ocupados	347
Média de moradores por domicílio ocupado	Entre 2,34 e 2,63

Fonte: IBGE (2010).

Através dos dados obtidos, foi possível obter o percentual de domicílios particulares permanentes ocupados tendo por finalidade adotá-lo como parâmetro em relação aos empreendimentos analisados. Para isso, utilizou-se o método de regra de três simples e o software Microsoft Excel para execução do cálculo.

O Quadro 8 ilustra como foi feito o cálculo descrito.

Quadro 8 – Cálculo para obtenção do percentual estimativo de domicílios particulares permanentes ocupados nos empreendimentos analisados

Domicílios	Unidades	%	
Particulares permanentes	400	100	Percentual de domicílios particulares permanentes ocupados = 86,75
Particulares permanentes ocupados	347	Percentual de domicílios particulares permanentes ocupados (?)	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Em seguida, propôs-se utilizar um valor médio e único para a média de moradores por domicílio ocupado. Para isso, foi extraída a média entre os valores de 2,34 e 2,63. O valor obtido e adotado como parâmetro foi 2,485.

Após esta fase, foi feita a estimativa populacional dos condomínios analisados. Para esta estimativa, foram realizados dois cálculos. Novamente utilizando o método de regra de três simples e o software Microsoft Excel para execução do cálculo, a primeira etapa buscava atingir o número total de domicílios particulares permanentes ocupados.

Para isso, atribuiu-se ao número total de domicílios particulares permanentes o valor percentual de 100 e, ao número total de domicílios particulares permanentes ocupados, o valor percentual de 86,75.

O Quadro 9 apresenta o raciocínio desenvolvido.

Quadro 9 – Cálculo para obtenção do total de domicílios particulares permanentes ocupados nos empreendimentos analisados

Domicílios	Unidades	%	Total de domicílios particulares permanentes ocupados (?)
Particulares permanentes	Dado coletado pela pesquisa e apresentado no capítulo seguinte “Resultados”	100	
Particulares permanentes ocupados	(?)	86,75	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Após a obtenção do valor correspondente à estimativa do número total de domicílios particulares permanentes ocupados, a segunda etapa consistiu na multiplicação deste valor pelo valor relativo à média de moradores por domicílio ocupado (2,485) e então foi obtido o valor estimativo relativo à população total de cada condomínio analisado.

O Quadro 10 expõe o raciocínio desenvolvido.

Quadro 10 – Cálculo estimativo para a população dos condomínios analisados

$\text{Total de domicílios particulares permanentes ocupados} \times 2,485 = \text{população estimada para determinado condomínio}$
---

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A seguir, os capítulos posteriores apresentam os resultados obtidos assim como suas análises e conclusões.

## 4 RESULTADOS

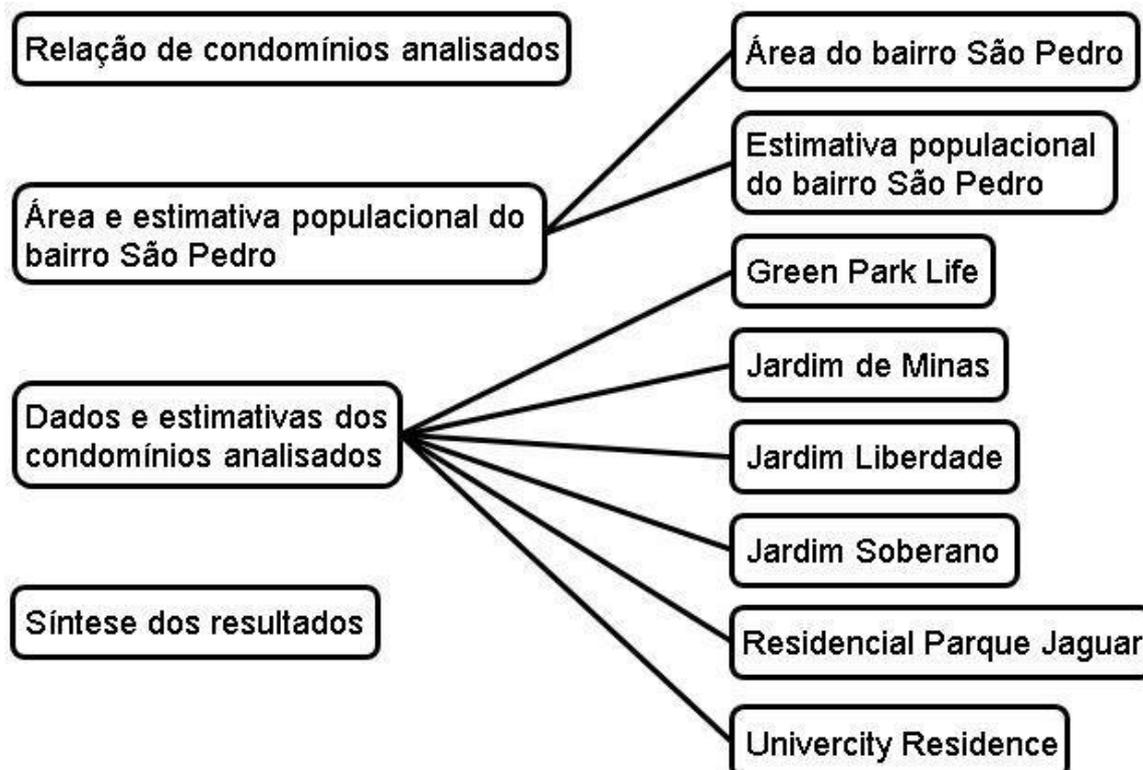
Neste capítulo serão apresentados os resultados da pesquisa. Ressalta-se seu caráter estimativo, baseando-se em dados do Censo 2000 e Censo 2010 para obtenção das estimativas populacionais para o ano de 2020, apresentadas a seguir.

Contudo, inicialmente é apresentada a relação dos condomínios levantados pelo estudo assim como sua localização no bairro. Em seguida, são trazidos os dados espaciais e populacionais do bairro, obtidos a partir das informações disponibilizadas pelo IBGE.

Após esta etapa, são apresentados os dados relativos aos condomínios analisados. Neste momento, serão apresentadas as estimativas populacionais para cada empreendimento e a área de terreno ocupada por eles, além de informações gerais sobre cada um.

Por fim, é apresentado um quadro síntese contendo os dados espaciais e os dados estimativos populacionais que foram obtidos e expostos no capítulo. A Figura 23 apresenta organograma dos resultados alcançados.

Figura 23 – Organograma dos resultados alcançados



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

#### 4.1 RELAÇÃO DE CONDOMÍNIOS ANALISADOS

A seguir, o Quadro 11 traz a relação dos condomínios analisados juntamente ao seu ano de inauguração.

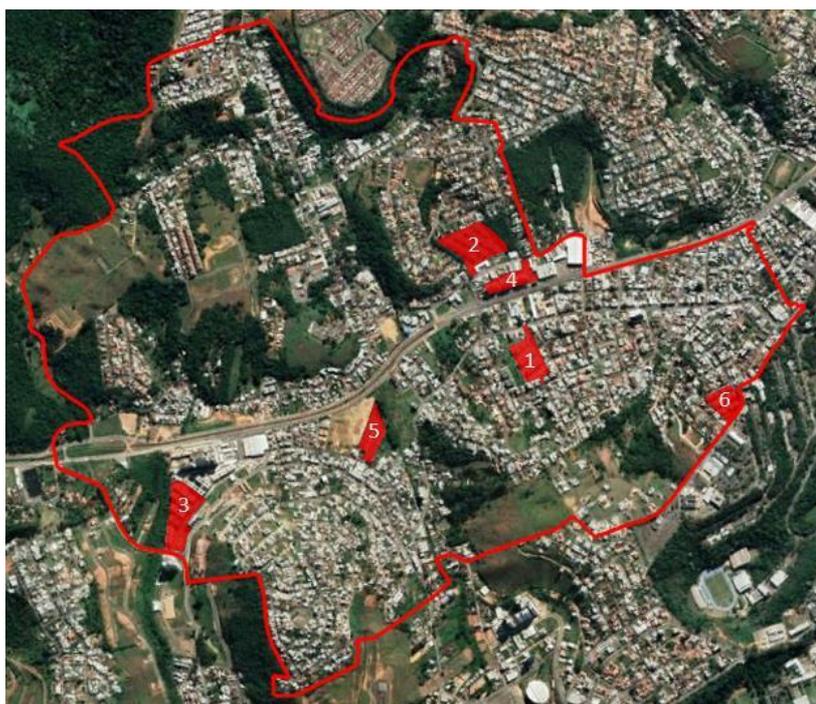
Quadro 11 – Relação de condomínios analisados

Nome do empreendimento	Ano de inauguração
Green Park Life	2015
Jardim de Minas	2014
Jardim Liberdade	2020
Jardim Soberano	2019
Residencial Parque Jaguar	2014
Univercity Residence	2016

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 24 localiza os empreendimentos adotados no bairro São Pedro, numerando-os de 1 a 6, sendo (1) Green Park Life, (2) Jardim de Minas, (3) Jardim Liberdade, (4) Jardim Soberano, (5) Residencial Parque Jaguar e (6) Univercity Residence.

Figura 24 – Localização dos condomínios analisados dentro do bairro São Pedro



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

## 4.2 ÁREA E ESTIMATIVA POPULACIONAL DO BAIRRO SÃO PEDRO

### 4.2.1 Área do bairro São Pedro

Para obtenção da área do bairro, primeiramente foram obtidas as áreas de cada setor censitário que o compõe e, em seguida, somou-se a área dos dezesseis (16) setores.

A Figura 25 traz os setores demarcados e numerados.

Figura 25 – Setores censitários bairro São Pedro



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

O Quadro 12 traz a área correspondente a cada setor, seguindo a numeração apresentada na Figura 25, e a soma delas, indicando a área total do bairro São Pedro.

Quadro 12 – Área por setor censitário e área total do bairro São Pedro

<b>Setor Censitário</b>	<b>Área</b>
1	277.114 m <sup>2</sup>
2	415.200 m <sup>2</sup>
3	11.490 m <sup>2</sup>
4	877.544 m <sup>2</sup>
5	155.888 m <sup>2</sup>
6	145.020 m <sup>2</sup>
7	148.160 m <sup>2</sup>
8	166.953 m <sup>2</sup>
9	87.964 m <sup>2</sup>
10	190.286 m <sup>2</sup>
11	272.798 m <sup>2</sup>
12	499.319 m <sup>2</sup>
13	124.989 m <sup>2</sup>
14	385.258 m <sup>2</sup>
15	73.218 m <sup>2</sup>
16	99.784 m <sup>2</sup>
Somatório (área total do bairro São Pedro)	3.931.395 m <sup>2</sup> (3,93 km <sup>2</sup> )

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

#### **4.2.2 Estimativa populacional do bairro São Pedro**

Utilizando os cálculos explicitados no capítulo anterior, a seguir é apresentada a estimativa populacional para o bairro São Pedro relativa ao ano de 2020. O Quadro 13 apresenta o primeiro cálculo estimativo desenvolvido.

Quadro 13 – Primeiro cálculo estimativo para população do bairro São Pedro para o ano de 2020

Ano	População	%	Estimativa população bairro São Pedro (2020) = 20.058,17
2010	14.641	100	
2020	Estimativa população bairro São Pedro em 2020 (?)	137 (37+100)	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Por sua vez, o Quadro 14 apresenta o segundo cálculo estimativo desenvolvido.

Quadro 14 – Segundo cálculo estimativo para população do bairro São Pedro para o ano de 2020

Local	População	%	Estimativa população bairro São Pedro (2020) = 19.090,39
Município de Juiz de Fora – MG	573.285	100	
Bairro São Pedro	Estimativa população bairro São Pedro em 2020 (?)	3,33	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Após a obtenção dos valores de 20.058,17 habitantes (obtido a partir de regra de três simples, no qual atribuiu-se a população do bairro São Pedro em 2010 o valor de 100% e a população estimada para o ano de 2020 o valor de 137%, equivalente à soma de 37%, percentual de crescimento populacional do bairro entre 2000 e 2010, aos 100% atribuído a população no ano de 2010) e 19.090,39 habitantes (obtido através de regra de três simples, na qual à estimativa populacional disponibilizada pelo IBGE para Juiz de Fora – MG para o ano de 2020 é atribuído o valor de 100% e à estimativa populacional do bairro São Pedro é atribuído o valor de 3,33%, correspondente a projeção percentual populacional do bairro em relação ao município de Juiz de Fora – MG), adotou-se o valor médio entre ambos.

Para isso, os valores foram somados e então divididos pelo número total de variantes (2). O valor alcançado e adotado pela pesquisa foi de 19.574 pessoas.

#### 4.3 DADOS E ESTIMATIVAS DOS CONDOMÍNIOS ANALISADOS

##### 4.3.1 Green Park Life

Inaugurado no ano de 2015, o condomínio Green Park Life divide-se em dez (10) blocos de apartamentos. A seguir, a Figura 26 apresenta imagem aérea do empreendimento e seu entorno imediato, extraída através do software Google Earth Pro. Nela, destaca-se ainda, a localização de onde foram tiradas fotos da região próxima ao acesso do condomínio, visando destacar seu entorno e que serão apresentadas em seguida.

Figura 26 – Green Park Life



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 27 apresenta a imagem correspondente ao número um (1) destacado na Figura 26.

Figura 27 – Foto 1 entorno condomínio Green Park Life



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 28 apresenta a imagem correspondente ao número dois (2) destacado na Figura 26.

Figura 28 – Foto 2 entorno condomínio Green Park Life



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 29 apresenta a imagem correspondente ao número três (3) destacado na Figura 26.

Figura 29 – Foto 3 entorno condomínio Green Park Life



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Abaixo, o Quadro 15 traz informações gerais levantadas pela pesquisa sobre o empreendimento.

Quadro 15 – Dados gerais condomínio Green Park Life

<b>Empreendimento</b>	Green Park Life
<b>Tipo de condomínio</b>	Vertical
<b>Ano de inauguração</b>	2015
<b>Área aproximada do terreno onde situa-se o empreendimento</b>	14.500 m <sup>2</sup>
<b>Número de unidades residenciais (apartamentos)</b>	220

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Por fim, são apresentados os cálculos estimativos para a população do empreendimento. A seguir, o Quadro 16 apresenta o cálculo para obtenção do número total de domicílios particulares permanentes ocupados.

Quadro 16 – Cálculo para obtenção do total de domicílios particulares permanentes ocupados (Green Park Life)

Domicílios	Unidades	%	Total de domicílios particulares permanentes ocupados = 190,85
Particulares permanentes	220	100	
Particulares permanentes ocupados	Total de domicílios particulares permanentes ocupados (?)	86,75	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Após obtenção do valor de 190,85, multiplicou-se o mesmo pelo valor de 2,485, correspondente ao número médio de moradores por domicílio ocupado obtido a partir de dados de IBGE (2010) relativos ao setor censitário 313670205070026 (Residencial Colinas de São Pedro). A seguir, o Quadro 17 apresenta o cálculo e o resultado obtido.

Quadro 17 – Cálculo estimativo para a população dos condomínios analisados (Green Park Life)

$190,85 \text{ (total de domicílios particulares permanentes ocupados)} \times 2,485 = 474,26$ (população estimada)
--

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Assim, estima-se, para o condomínio Green Park Life uma população de, aproximadamente, 474 pessoas.

#### 4.3.2 Jardim de Minas

Inaugurado no ano de 2014, o condomínio Jardim de Minas divide-se em trinta (30) blocos de apartamentos. A seguir, a Figura 30 apresenta imagem aérea do empreendimento e seu entorno imediato, extraída através do software Google Earth Pro. Nela, destaca-se ainda, a localização de onde foram tiradas fotos da região próxima ao acesso do condomínio, visando destacar seu entorno e que serão apresentadas em seguida.

Figura 30 – Jardim de Minas



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 31 apresenta a imagem correspondente ao número um (1) destacado na Figura 30.

Figura 31 – Foto 1 entorno condomínio Jardim de Minas



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 32 apresenta a imagem correspondente ao número dois (2) destacado na Figura 30.

Figura 32 – Foto 2 entorno condomínio Jardim de Minas



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 33 apresenta a imagem correspondente ao número três (3) destacado na Figura 30.

Figura 33 – Foto 3 entorno condomínio Jardim de Minas



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Abaixo, o Quadro 18 traz informações gerais levantadas pela pesquisa sobre o empreendimento.

Quadro 18 – Dados gerais condomínio Jardim de Minas

<b>Empreendimento</b>	Jardim de Minas
<b>Tipo de condomínio</b>	Vertical
<b>Ano de inauguração</b>	2014
<b>Área aproximada do terreno onde situa-se o empreendimento</b>	23.804 m <sup>2</sup>
<b>Número de unidades residenciais (apartamentos)</b>	600

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Por fim, são apresentados os cálculos estimativos para a população do empreendimento. A seguir, o Quadro 19 apresenta o cálculo para obtenção do número total de domicílios particulares permanentes ocupados.

Quadro 19 – Cálculo para obtenção do total de domicílios particulares permanentes ocupados (Jardim de Minas)

Domicílios	Unidades	%	Total de domicílios particulares permanentes ocupados = 520,5
Particulares permanentes	600	100	
Particulares permanentes ocupados	Total de domicílios particulares permanentes ocupados (?)	86,75	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Após obtenção do valor de 520,5, multiplicou-se o mesmo pelo valor de 2,485, correspondente ao número médio de moradores por domicílio ocupado obtido a partir de dados de IBGE (2010) relativos ao setor censitário 313670205070026 (Residencial Colinas de São Pedro). A seguir, o Quadro 20 apresenta o cálculo e o resultado obtido.

Quadro 20 – Cálculo estimativo para a população dos condomínios analisados (Jardim de Minas)

520,5 (total de domicílios particulares permanentes ocupados) x 2,485 = 1.293,44 (população estimada)
--

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Assim, estima-se, para o condomínio Jardim de Minas uma população de, aproximadamente, 1.293 pessoas.

#### 4.3.3 Jardim Liberdade

Inaugurado no ano de 2020, o condomínio Jardim Liberdade divide-se em vinte e três (23) blocos de apartamentos. A seguir, a Figura 34 apresenta imagem aérea do empreendimento e seu entorno imediato, extraída através do software Google Earth Pro. Nela, destaca-se ainda, a localização de onde foram tiradas fotos da região próxima ao acesso do condomínio, visando destacar seu entorno e que serão apresentadas em seguida.

Figura 34 – Jardim Liberdade



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 35 apresenta a imagem correspondente ao número um (1) destacado na Figura 34.

Figura 35 – Foto 1 entorno condomínio Jardim Liberdade



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 36 apresenta a imagem correspondente ao número dois (2) destacado na Figura 34.

Figura 36 – Foto 2 entorno condomínio Jardim Liberdade



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 37 apresenta a imagem correspondente ao número três (3) destacado na Figura 34.

Figura 37 – Foto 3 entorno condomínio Jardim Liberdade



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Abaixo, o Quadro 21 traz informações gerais levantadas pela pesquisa sobre o empreendimento.

Quadro 21 – Dados gerais condomínio Jardim Liberdade

<b>Empreendimento</b>	Jardim Liberdade
<b>Tipo de condomínio</b>	Vertical
<b>Ano de inauguração</b>	2020
<b>Área aproximada do terreno onde situa-se o empreendimento</b>	20.782 m <sup>2</sup>
<b>Número de unidades residenciais (apartamentos)</b>	460

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Por fim, são apresentados os cálculos estimativos para a população do empreendimento. A seguir, o Quadro 22 apresenta o cálculo para obtenção do número total de domicílios particulares permanentes ocupados.

Quadro 22 – Cálculo para obtenção do total de domicílios particulares permanentes ocupados (Jardim Liberdade)

Domicílios	Unidades	%	Total de domicílios particulares permanentes ocupados = 399,05
Particulares permanentes	460	100	
Particulares permanentes ocupados	Total de domicílios particulares permanentes ocupados (?)	86,75	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Após obtenção do valor de 399,05, multiplicou-se o mesmo pelo valor de 2,485, correspondente ao número médio de moradores por domicílio ocupado obtido a partir de dados de IBGE (2010) relativos ao setor censitário 313670205070026 (Residencial Colinas de São Pedro). A seguir, o Quadro 23 apresenta o cálculo e o resultado obtido.

Quadro 23 – Cálculo estimativo para a população dos condomínios analisados (Jardim Liberdade)

$399,05$ (total de domicílios particulares permanentes ocupados) $\times$ $2,485 = 991,63$ (população estimada)
--

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Assim, estima-se, para o condomínio Jardim Liberdade uma população de, aproximadamente, 991 pessoas.

#### 4.3.4 Jardim Soberano

Inaugurado no ano de 2019, o condomínio Jardim Soberano divide-se em três (3) torres de apartamentos. A seguir, a Figura 38 apresenta imagem aérea do empreendimento e seu entorno imediato, extraída através do software Google Earth Pro. Nela, destaca-se ainda, a localização de onde foram tiradas fotos da região próxima ao acesso do condomínio, visando destacar seu entorno e que serão apresentadas em seguida.

Figura 38 – Jardim Soberano



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 39 apresenta a imagem correspondente ao número um (1) destacado na Figura 38.

Figura 39 – Foto 1 entorno condomínio Jardim Soberano



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 40 apresenta a imagem correspondente ao número dois (2) destacado na Figura 38.

Figura 40 – Foto 2 entorno condomínio Jardim Soberano



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 41 apresenta a imagem correspondente ao número três (3) destacado na Figura 38.

Figura 41 – Foto 3 entorno condomínio Jardim Soberano



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Abaixo, o Quadro 24 traz informações gerais levantadas pela pesquisa sobre o empreendimento.

Quadro 24 – Dados gerais condomínio Jardim Soberano

<b>Empreendimento</b>	Jardim Soberano
<b>Tipo de condomínio</b>	Vertical
<b>Ano de inauguração</b>	2019
<b>Área aproximada do terreno onde situa-se o empreendimento</b>	9.969 m <sup>2</sup>
<b>Número de unidades residenciais (apartamentos)</b>	296

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Por fim, são apresentados os cálculos estimativos para a população do empreendimento. A seguir, o Quadro 25 apresenta o cálculo para obtenção do número total de domicílios particulares permanentes ocupados.

Quadro 25 – Cálculo para obtenção do total de domicílios particulares permanentes ocupados (Jardim Soberano)

Domicílios	Unidades	%	Total de domicílios particulares permanentes ocupados = 256,78
Particulares permanentes	296	100	
Particulares permanentes ocupados	Total de domicílios particulares permanentes ocupados (?)	86,75	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Após obtenção do valor de 256,78, multiplicou-se o mesmo pelo valor de 2,485, correspondente ao número médio de moradores por domicílio ocupado obtido a partir de dados de IBGE (2010) relativos ao setor censitário 313670205070026 (Residencial Colinas de São Pedro). A seguir, o Quadro 26 apresenta o cálculo e o resultado obtido.

Quadro 26 – Cálculo estimativo para a população dos condomínios analisados (Jardim Soberano)

$256,78$ (total de domicílios particulares permanentes ocupados) $\times$ $2,485 = 638,09$ (população estimada)
--

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Assim, estima-se, para o condomínio Jardim Soberano uma população de, aproximadamente, 638 pessoas.

#### 4.3.5 Residencial Parque Jaguar

Inaugurado no ano de 2014, o condomínio Residencial Parque Jaguar divide-se em quatorze (14) blocos de apartamentos. A seguir, a Figura 42 apresenta imagem aérea do empreendimento e seu entorno imediato, extraída através do software Google Earth Pro. Nela, destaca-se ainda, a localização de onde foram tiradas fotos da região próxima ao acesso do condomínio, visando destacar seu entorno e que serão apresentadas em seguida.

Figura 42 – Residencial Parque Jaguar



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 43 apresenta a imagem correspondente ao número um (1) destacado na Figura 42.

Figura 43 – Foto 1 entorno condomínio Residencial Parque Jaguar



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 44 apresenta a imagem correspondente ao número dois (2) destacado na Figura 42.

Figura 44 – Foto 2 entorno condomínio Residencial Parque Jaguar



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 45 apresenta a imagem correspondente ao número três (3) destacado na Figura 42.

Figura 45 – Foto 3 entorno condomínio Residencial Parque Jaguar



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Abaixo, o Quadro 27 traz informações gerais levantadas pela pesquisa sobre o empreendimento.

Quadro 27 – Dados gerais condomínio Residencial Parque Jaguar

<b>Empreendimento</b>	Residencial Parque Jaguar
<b>Tipo de condomínio</b>	Vertical
<b>Ano de inauguração</b>	2014
<b>Área aproximada do terreno onde situa-se o empreendimento</b>	10.295 m <sup>2</sup>
<b>Número de unidades residenciais (apartamentos)</b>	280

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Por fim, são apresentados os cálculos estimativos para a população do empreendimento. A seguir, o Quadro 28 apresenta o cálculo para obtenção do número total de domicílios particulares permanentes ocupados.

Quadro 28 – Cálculo para obtenção do total de domicílios particulares permanentes ocupados (Residencial Parque Jaguar)

Domicílios	Unidades	%	Total de domicílios particulares permanentes ocupados = 242,9
Particulares permanentes	280	100	
Particulares permanentes ocupados	Total de domicílios particulares permanentes ocupados (?)	86,75	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Após obtenção do valor de 242,9, multiplicou-se o mesmo pelo valor de 2,485, correspondente ao número médio de moradores por domicílio ocupado obtido a partir de dados de IBGE (2010) relativos ao setor censitário 313670205070026 (Residencial Colinas de São Pedro). A seguir, o Quadro 29 apresenta o cálculo e o resultado obtido.

Quadro 29 – Cálculo estimativo para a população dos condomínios analisados (Residencial Parque Jaguar)

$242,9$ (total de domicílios particulares permanentes ocupados) $\times$ $2,485 = 603,6$ (população estimada)
--

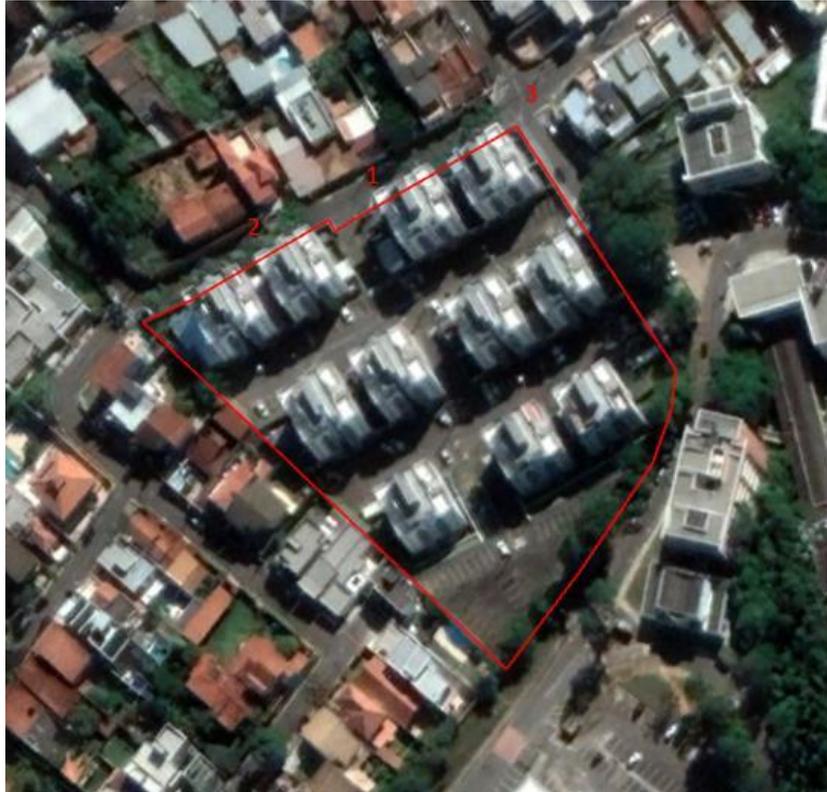
Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Assim, estima-se, para o condomínio Residencial Parque Jaguar uma população de, aproximadamente, 603 pessoas.

#### 4.3.6 Univercity Residence

Inaugurado no ano de 2016, o condomínio Univercity Residence divide-se em onze (11) blocos de apartamentos. A seguir, a Figura 46 apresenta imagem aérea do empreendimento e seu entorno imediato, extraída através do software Google Earth Pro. Nela, destaca-se ainda, a localização de onde foram tiradas fotos da região próxima ao acesso do condomínio, visando destacar seu entorno e que serão apresentadas em seguida.

Figura 46 – Univercity Residence



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 47 apresenta a imagem correspondente ao número um (1) destacado na Figura 46.

Figura 47 – Foto 1 entorno condomínio Univercity Residence



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 48 apresenta a imagem correspondente ao número dois (2) destacado na Figura 46.

Figura 48 – Foto 2 entorno condomínio Univercity Residence



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 49 apresenta a imagem correspondente ao número três (3) destacado na Figura 46.

Figura 49 – Foto 3 entorno condomínio Univercity Residence



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Abaixo, o Quadro 30 traz informações gerais levantadas pela pesquisa sobre o empreendimento.

Quadro 30 – Dados gerais condomínio Univercity Residence

<b>Empreendimento</b>	Univercity Residence
<b>Tipo de condomínio</b>	Vertical
<b>Ano de inauguração</b>	2016
<b>Área aproximada do terreno onde situa-se o empreendimento</b>	10.253 m <sup>2</sup>
<b>Número de unidades residenciais (apartamentos)</b>	220

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Por fim, são apresentados os cálculos estimativos para a população do empreendimento. A seguir, o Quadro 31 apresenta o cálculo para obtenção do número total de domicílios particulares permanentes ocupados.

Quadro 31 – Cálculo para obtenção do total de domicílios particulares permanentes ocupados (Univercity Residence)

Domicílios	Unidades	%	Total de domicílios particulares permanentes ocupados = 190,85
Particulares permanentes	220	100	
Particulares permanentes ocupados	Total de domicílios particulares permanentes ocupados (?)	86,75	

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Após obtenção do valor de 190,85, multiplicou-se o mesmo pelo valor de 2,485, correspondente ao número médio de moradores por domicílio ocupado obtido a partir de dados de IBGE (2010) relativos ao setor censitário 313670205070026 (Residencial Colinas de São Pedro). A seguir, o Quadro 32 apresenta o cálculo e o resultado obtido.

Quadro 32 – Cálculo estimativo para a população dos condomínios analisados (Univercity Residence)

$190,85 \text{ (total de domicílios particulares permanentes ocupados)} \times 2,485 = 474,26$ <p style="text-align: center;">(população estimada)</p>
--

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Assim, estima-se, para o condomínio Univercity Residence uma população de, aproximadamente, 474 pessoas.

#### 4.4 SÍNTESE DOS RESULTADOS

O Quadro 33 busca sintetizar os resultados apresentados ao longo do capítulo de modo simplificado e objetivo. Além disso, aos números alcançados somam-se os números relativos ao condomínio Residencial Colinas de São Pedro, utilizado como parâmetro para o desenvolvimento da metodologia de pesquisa e que, por estar situado dentro do bairro São Pedro, também foi considerado nesta etapa.

É importante destacar que os números relativos ao condomínio Residencial Colinas de São Pedro foram obtidos pelo Censo 2010.

Quadro 33 – Síntese dos resultados obtidos pela pesquisa

<b>Localidade</b>	<b>População estimada (2020)</b>	<b>Área aproximada do terreno</b>
<b>Bairro</b>		
São Pedro	19.574	3.931.395 m <sup>2</sup> (3,93 km <sup>2</sup> )
<b>Condomínio (ano de inauguração)</b>		
Green Park Life (2015)	474	14.500 m <sup>2</sup>
Jardim de Minas (2014)	1.293	23.804 m <sup>2</sup>
Jardim Liberdade (2020)	991	20.782 m <sup>2</sup>
Jardim Soberano (2019)	638	9.969 m <sup>2</sup>
Residencial Colinas de São Pedro (2010)	833 <sup>6</sup>	10.131 m <sup>2</sup>
Residencial Parque Jaguar (2014)	603	10.295 m <sup>2</sup>
Univercity Residence (2016)	474	10.253 m <sup>2</sup>
<b>Somatório da população e das áreas dos terrenos dos condomínios</b>	<b>5.306</b>	<b>99.734 m<sup>2</sup></b>

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

---

<sup>6</sup> IBGE (2010).

## 5 DISCUSSÃO E ANÁLISE

No presente capítulo são discutidos os resultados apresentados. Além disso, o trabalho buscou analisar aspectos relativos ao entorno de cada empreendimento levantado. O objetivo é compreender e apontar eventuais potencialidades, pontos positivos e negativos a respeito das áreas onde os condomínios estão localizados.

### 5.1 DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

O somatório relativo à população estimada residente nos condomínios analisados é de 5.306 pessoas. Tendo em vista que a população do bairro para o ano de 2020 foi estimada em 19.574 habitantes, o percentual de pessoas residindo nos condomínios analisados é de 27,10%.

Em relação a área do bairro ocupada por esses empreendimentos, o valor é igual a 99.734 m<sup>2</sup>. Diante do levantamento feito utilizando o software Google Earth Pro para medição, a área correspondente ao bairro São Pedro é de 3.931.395 m<sup>2</sup>. A partir do levantamento dessas informações, foi possível aferir que o percentual de área do bairro ocupado pelos empreendimentos analisados é de 2,53%.

### 5.2 ANÁLISE DO ENTORNO DOS EMPREENDIMENTOS

#### 5.2.1 Green Park Life

Situado na principal via do bairro, a Avenida Presidente Costa e Silva, o condomínio possui fácil acesso a transporte público e serviços em geral. Sendo uma região consolidada, o trecho da avenida compreendido entre o portão norte da UFJF e a rua Roberto Stiegert, no qual o condomínio está inserido, concentra inúmeros serviços como escolas, supermercado, padarias e farmácias, além de estar próximo a UFJF.

A respeito do trânsito local, o fluxo de veículos proveniente da rua Roberto Stiegert em direção à avenida merece atenção. Em função da confluência de vias (Via São Pedro, Rua José Lourenço e Avenida Pedro Henrique Krambeck) que convergem para acesso à rua Roberto Stiegert, o trânsito pode ficar sobrecarregado nos

momentos de maior circulação (entre 8h e 12h e entre 17h e 19h). A Figura 50 traz a localização das vias citadas em relação ao empreendimento.

Figura 50 – Localização e vias próximas ao condomínio Green Park Life



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 51 ilustra o trânsito na Avenida Presidente Costa e Silva, próximo ao condomínio Green Park Life.

Figura 51 – Trânsito Avenida Presidente Costa e Silva (foto retirada no dia 20 de maio de 2022 às 17 horas e 14 minutos)



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 52 apresenta o trânsito observado no encontro entre a Rua Roberto Stiegert e a Avenida Presidente Costa e Silva.

Figura 52 – Cruzamento das vias Roberto Stiegert e Presidente Costa e Silva (foto retirada no dia 29 de agosto às 17 horas e 19 minutos)



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Ao longo dos últimos anos, a região tem passado por mudanças. Alavancado por um processo de especulação imobiliária crescente, o bairro tem vivenciado a transformação de sua paisagem e tipologia arquitetônica. Nesse sentido, a via vem se modificando através da ocupação de terrenos livres e demolição de antigas edificações para a implantação de edifícios comerciais e residenciais.

### **5.2.2 Jardim de Minas e Jardim Soberano**

Os condomínios localizam-se na rua José Lourenço, próximos à rua Roberto Stiegert. A região apresenta boa infraestrutura de transportes e serviços, visto que a região se situa na área central do bairro. A Figura 53 situa a localização dos empreendimentos e das vias citadas.

Figura 53 – Localização e vias próximas aos condomínios Jardim de Minas e Jardim Soberano



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Assim como a Avenida Presidente Costa e Silva (principal via do bairro), citada no tópico anterior, o trecho no qual os empreendimentos estão situados tem sofrido alterações nos últimos anos. A implantação de empreendimentos tais como os analisados pela presente pesquisa tem fomentado a expansão do comércio, além do lançamento de novos condomínios residenciais de padrão similar aos deste estudo.

Contudo, por ser uma via local, a rua José Lourenço ainda não sofre limitações severas impostas por eventual fluxo intenso de veículos. No entanto, com o lançamento de empreendimentos previstos para a região nos próximos anos, o número de veículos circulando tem aumentado, demandando novas soluções por parte do poder público em relação a mobilidade urbana na região.

A Figura 54 e 55 ilustram o tráfego intenso de veículos no cruzamento das vias Pedro Henrique Krambeck, Roberto Stiegert e Via São Pedro. A esquerda, ao fundo, observa-se o condomínio Jardim Soberano.

Figura 54 – Foto 1 cruzamento entre a Rua Roberto Stiegert, Avenida Pedro Henrique Krambeck e Via São Pedro (tirada no dia 20 de agosto às 17 horas e 20 minutos)



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Figura 55 – Foto 2 cruzamento entre a Rua Roberto Stiegert, Avenida Pedro Henrique Krambeck e Via São Pedro (tirada no dia 20 de agosto de 2022 às 17 horas e 21 minutos)



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

### 5.2.3 Jardim Liberdade

Localizado na borda do bairro, à sudoeste, na rua Octávio Malvaccini, o empreendimento possui como centralidade mais próxima a rua Acácio Alves Alvin, localizada no bairro Novo Horizonte, a qual é acessada pela rua José Victório Castegliani e oferece serviços como farmácias, padarias e mercearias, além de acesso regular ao transporte público do município. A Figura 56 indica a localização do condomínio, além de vias e empreendimentos contíguos.

Figura 56 – Localização do condomínio Jardim Liberdade e empreendimentos próximos



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A região onde o empreendimento está implantado ainda é pouco adensada e possui terrenos vazios e alguns loteamentos e condomínios horizontais de padrão médio / alto. Dentre esses condomínios destacam-se o Spinaville e Via do Sol, já consolidados, com diversas residências. A Figura 57 destaca o acesso do condomínio Via do Sol e a construção de edifício comercial.

Figura 57 – Condomínio Via do Sol e edifício comercial em construção



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

No entanto, a região abriga o condomínio horizontal Reserva de São Pedro, ainda com poucas residências, mas grande potencial de crescimento. Próximo ao condomínio Jardim Liberdade, destacam-se dois empreendimentos residenciais em construção, Jardim Tiradentes e São Pedro Life. Ambos possuem padrão similar ao Jardim Liberdade.

A Figura 58 mostra o acesso ao condomínio Reserva de São Pedro, localizado na Rua Octávio Malvaccini. Ainda pouco adensado, o condomínio Reserva de São Pedro é vizinho do condomínio Spinaville, o qual possui algumas de suas residências visíveis ao fundo da imagem.

Figura 58 – Acesso condomínio Reserva de São Pedro



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 59 traz os condomínios Jardim Liberdade e Jardim Tiradentes em primeiro plano, à esquerda e à direita, respectivamente e, ao fundo o condomínio São Pedro Life.

Figura 59 – Jardim Liberdade, Jardim Tiradentes e São Pedro Life



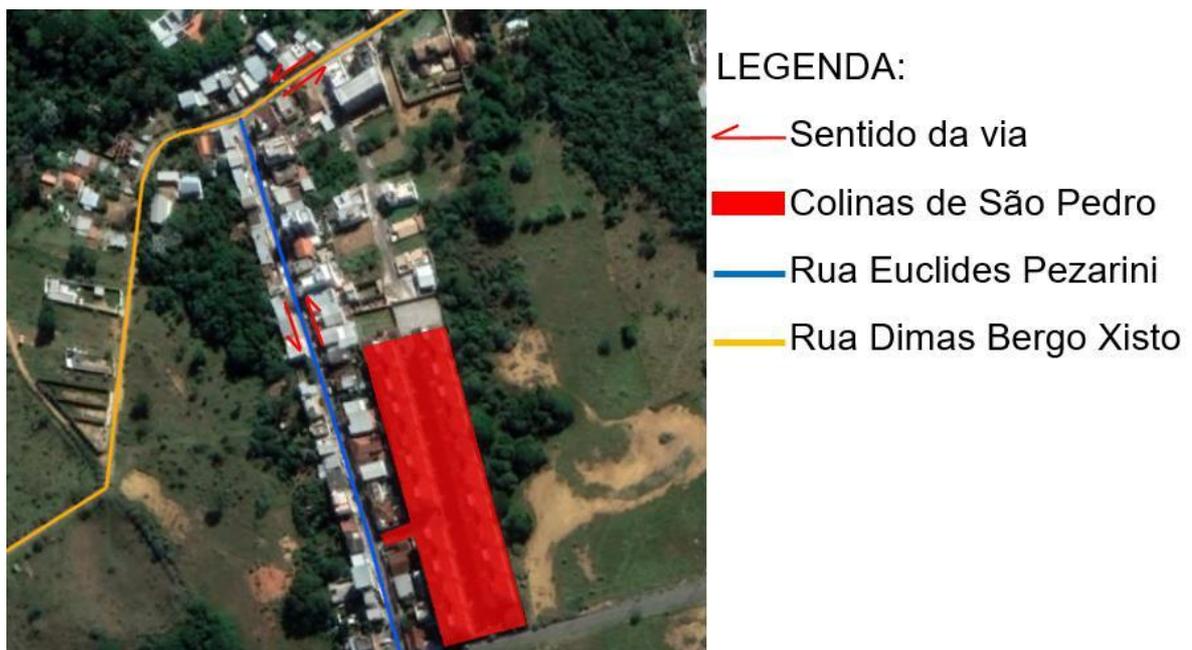
Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Desse modo, há previsão de que a área se desenvolva nos próximos anos, tendo como vetores de crescimento os empreendimentos supracitados, em função do grande número de moradores que a região deverá receber.

#### 5.2.4 Residencial Colinas de São Pedro

Situado na rua Euclides Pezarini, porção noroeste do bairro São Pedro, o condomínio está implantado em área residencial consolidada de padrão médio / baixo. A via é íngreme e, majoritariamente, ocupada por residências. Contudo, é possível identificar comércios locais como mercearia e bares, além de ponto de ônibus próximo ao acesso do condomínio. A Figura 60 destaca a localização do condomínio e das vias citadas.

Figura 60 – Localização do condomínio Residencial Colinas de São Pedro e vias próximas



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 61 apresenta o entorno imediato do condomínio, no qual observa-se ponto de ônibus, residências e pequeno comércio próximo ao acesso do empreendimento.

Figura 61 – Entorno imediato condomínio Residencial Colinas de São Pedro



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Na região que circunda o empreendimento, o tipo de uso também é, em sua maioria, residencial, havendo estabelecimentos comerciais pontuais. A paisagem local mescla aspectos urbanos e rurais, principalmente na rua Dimas Bergo Xisto, onde é possível observar a presença de granjas e sítios.

#### **5.2.5 Residencial Parque Jaguar**

Localizado na rua Álvaro José Rodrigues, porção central do bairro, o empreendimento possui acesso a linhas de ônibus municipais regulares e seu entorno se caracteriza pela presença de residências de padrão médio / baixo. Contudo, há alguns estabelecimentos comerciais como mercearias, bares e padarias, além de galpões e depósitos, implantados ao longo de sua extensão. A Figura 62 destaca mercearia próxima ao condomínio.

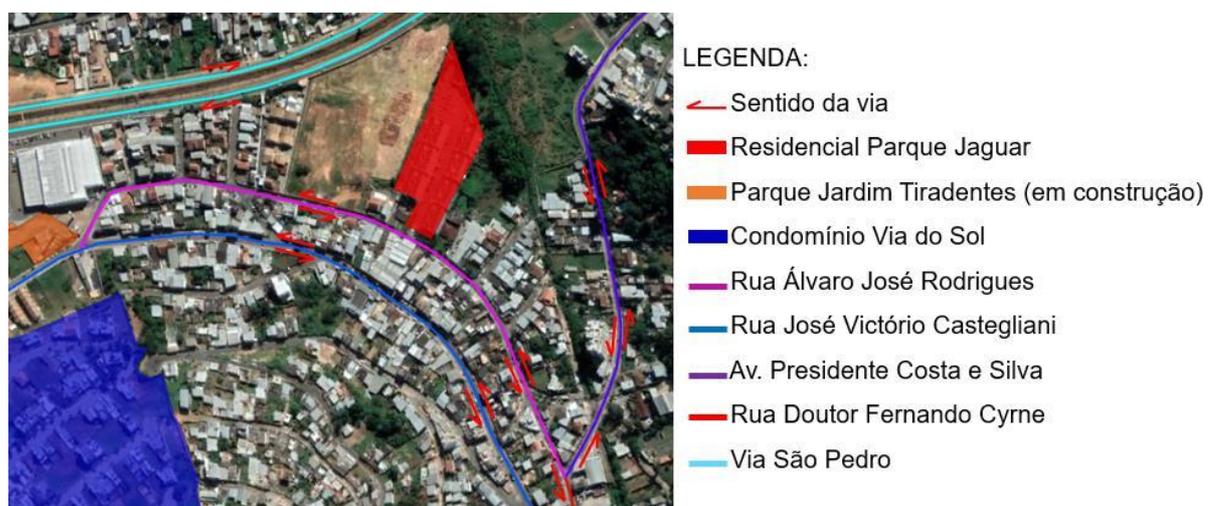
Figura 62 – Merceria próxima ao condomínio Residencial Parque Jaguar



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

A Figura 63 destaca o empreendimento, assim como vias e condomínios próximos.

Figura 63 – Localização do condomínio Residencial Parque Jaguar e vias próximas



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Próximo do encontro entre a via e a rua José Victório Castegliani, localiza-se um hipermercado que atende todo o bairro. Além disso, próximo do encontro entre a via e a rua Doutor Fernando Cyrne está localizada uma Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS). A Figura 64 mostra o acesso ao hipermercado.

Figura 64 – Acesso hipermercado pela Rua Álvaro José Rodrigues



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

De modo geral, a região é bem consolidada e atende bem a população local, ainda que não seja identificada como uma centralidade do bairro São Pedro. Entretanto, dada a proximidade entre a localidade e a região onde está o condomínio Parque Liberdade, área com grande potencial de expansão, é possível que esse desenvolvimento também modifique a paisagem local.

### 5.2.6 Univercity Residence

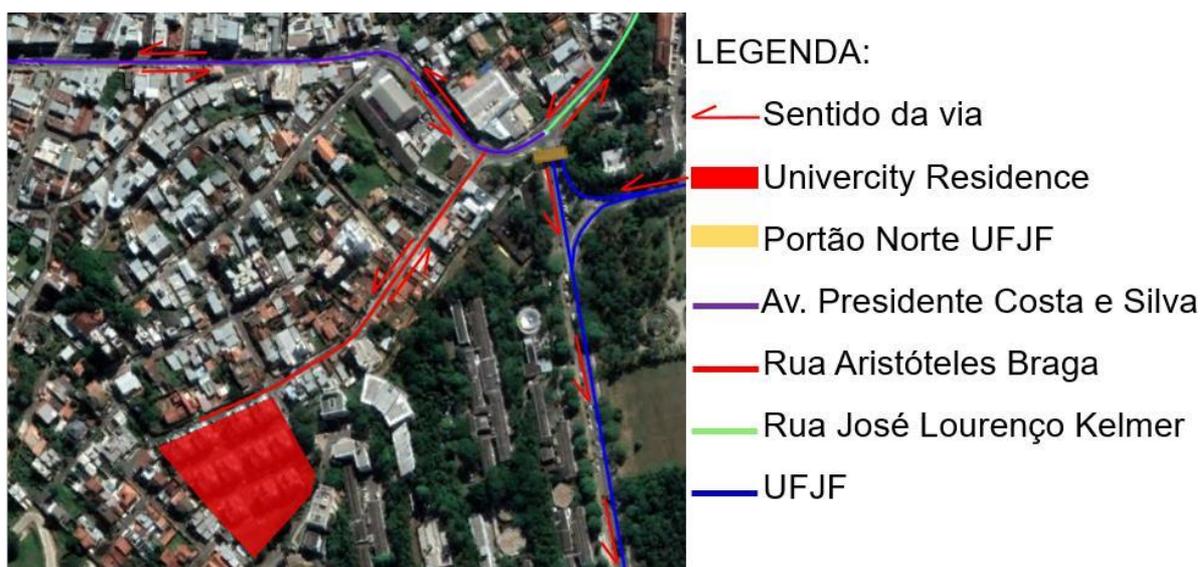
Localizado na rua Aristóteles Braga, borda sudeste do bairro, o Univercity Residence situa-se próximo a UFJF e a Avenida Presidente Costa e Silva, importantes áreas da região. De topografia acentuada e sendo predominantemente residencial, a rua possui edifícios e casas, de padrão médio / alto, ao longo de sua extensão. No entanto, próximo de sua ligação com a Avenida Presidente Costa e Silva, observa-se a presença de estabelecimentos comerciais.

Dado o padrão e adensamento das edificações e sua localização no bairro, próximo à região central, a área apresenta-se consolidada. Oferece rápido acesso a serviços como transporte público, escolas, supermercado, padarias, restaurantes e farmácias.

Contudo, o trânsito observado na região próxima do encontro entre a Rua Aristóteles Braga e a Avenida Presidente Costa e Silva tem sido um problema. O fluxo de veículos vindo da região central de Juiz de Fora – MG, através da rua José Lourenço Kelmer, encontra-se com o fluxo proveniente da saída norte da UFJF, ocasionando transtornos, especialmente entre o fim da tarde e início da noite, além de certos horários pela manhã.

A Figura 65 localiza as vias supracitadas, o condomínio e o acesso norte da UFJF.

Figura 65 – Localização do condomínio Univercity Residence e vias próximas



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

As Figuras 66 e 67 ilustram o trânsito local no início da noite, entre 18h e 19h, no encontro entre a Avenida Presidente Costa e Silva e a Rua Aristóteles Braga, próximo ao acesso norte da UFJF.

Figura 66 – Foto 1 trânsito próximo ao acesso norte da UFJF às 18 horas e 49 minutos do dia 26 de agosto de 2022



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Figura 67 – Foto 2 trânsito próximo ao acesso norte da UFJF às 18 horas e 26 minutos do dia 30 de agosto de 2022



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

## 6 CONCLUSÕES

O presente estudo possibilitou estimar qual seria a população do bairro São Pedro e a população residente em condomínios verticais de grande porte implantados no bairro entre os anos de 2010 e 2020. Dentro desse panorama, os objetivos propostos à pesquisa foram atingidos.

Observou-se, dentro de uma ótica estimativa, como a ocupação do bairro sofreu transformações em função da implantação de grandes empreendimentos residenciais durante o período supracitado. Segundo a metodologia proposta e os resultados obtidos, mais de um quarto (1/4) da população do bairro residia nos condomínios levantados no ano de 2020, ainda que a área do bairro ocupada por essa parcela correspondesse a apenas 2,53%.

Por conta disso, o trabalho reitera o impacto que essas mudanças tem causado na dinâmica urbana local. Nesse sentido, é fundamental que o poder público esteja atento às transformações da região para que possa suprir novas demandas do bairro. Pois junto ao aumento populacional, observam-se, principalmente, alterações no trânsito e comércio locais.

Contudo, é importante destacar as dificuldades encontradas pela pesquisa ao longo de seu processo de desenvolvimento. Limitações no acesso a dados e microdados do IBGE relativos ao município de Juiz de Fora – MG e ao bairro São Pedro impuseram restrições ao andamento da pesquisa, demandando alterações no escopo do trabalho.

Desse modo, possíveis lacunas do estudo podem ser observadas na ausência de dados quantitativos e qualitativos sobre a renda média da população do bairro, visto que, em função dessa informação, a pesquisa poderia desenvolver análises sobre quais classes sociais habitam o bairro e se houveram mudanças dentro do período analisado pelo trabalho.

No entanto, o desenvolvimento da presente pesquisa proporciona a possibilidade de análises comparativas com o Censo 2022, ainda a ser publicado. Dessa forma, o Censo 2022 possibilitará contrapor os dados estimativos populacionais obtidos pelo estudo, de modo a confrontar os resultados alcançados.

## 6.1 SUGESTÕES PARA FUTUROS TRABALHOS

Dado o sucessivo processo de expansão pelo qual o bairro São Pedro tem vivenciado nos últimos anos, a região vem transformando sua paisagem continuamente. Nesse sentido, o interesse pela área deverá demandar a produção de estudos capazes de identificar, analisar e diagnosticar eventuais deficiências da região.

Em função disso, para futuros trabalhos, são sugeridas análises sobre trânsito e mobilidade urbana na região, dado o adensamento populacional observado no bairro. Além disso, análises sobre as mudanças desencadeadas pelo processo de especulação imobiliária no bairro seriam importantes para verificar possíveis mudanças no perfil econômico da população local.

## REFERÊNCIAS

ALBERTONI, Fúlvio Piccinini. **A ação dos sujeitos sociais na urbanização da Região de São Pedro em Juiz de Fora/MG**. 2014. Dissertação (Mestrado em Serviço Social) – Faculdade de Serviço Social, Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2014.

ANDRADE, T. A. A.; LODDER, C. A. **Sistema urbano e cidades médias no Brasil**. Rio de Janeiro: IPEA / INPES, 1979.

BARBOSA, Yuri Amaral. **Pequena Geografia Histórica de Juiz de Fora: O processo urbano do Caminho Novo ao início do século XX**. 1. ed. Juiz de Fora: FUNALFA; Curitiba: Editora CRV, 2017.

BARROS, N. A. Etnia e proto-industrialização: história e historiografia da participação dos imigrantes alemães no desenvolvimento econômico de Juiz de Fora – 1856/1887. **Revista Ágora**, Vitória, n. 7, p. 1-14, 2008.

BARROS, V. T.; SANCHES, F. O.; MACHADO, C. R. BR-440 em Juiz de Fora (MG) e seus desdobramentos: Uma análise revisional narrativa. **Research, Society and Development**, [s. l.], v. 10, n. 6, p. 1-9, mai. 2021.

BASSUL, J. R. Reforma urbana e Estatuto da Cidade. **EURE**, Santiago, v. 28, n. 84, 2002.

BEDUKA. Estado-nação: como e quando surgiu + diferença dos conceitos! [s. l.], 2020. Disponível em: <https://beduka.com/blog/materias/geografia/estado-nacao/>. Acesso em: 02 out. 2021.

BENCHIMOL, Jaime Larry. **Pereira Passos: um Haussmann tropical: A renovação urbana da cidade do Rio de Janeiro no início do século XX**. 1. ed. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, Divisão de Editoração, 1992.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, 5 out. 1988.

BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional de Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, ano 143 independência, ano 76 república, 29 set. 1964.

BRITO, F.; HORTA, C. J. G.; AMARAL, E. F. L. A urbanização recente no Brasil e as aglomerações metropolitanas. Trabalho publicado pela Associação Brasileira de Estudos Populacionais – ABEP – GT Migração, 2001.

BRITO, F.; SOUZA, J. Expansão urbana nas grandes metrópoles: o significado das migrações intrametropolitanas e da mobilidade pendular na reprodução da pobreza. **São Paulo em perspectiva**, São Paulo, v. 19, n. 4, p. 48-63, out./dez. 2005.

BRITO, F. O deslocamento da população brasileira para as metrópoles. **Estudos Avançados**, [s. l.], v. 20, n. 57, p. 221-236, 2006a.

BRITO, Mônica Silveira. **Modernização e tradição**: urbanização, propriedade da terra e crédito hipotecário em São Paulo, na segunda metade do século XIX. 2006. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006b.

CAMPOS, C. M.; SOMEKH, N. Plano de Avenidas (1930). *In*: SOMEKH, N.; CAMPOS, C. M. **A cidade que não pode parar**: planos urbanísticos de São Paulo no século XX. São Paulo: Editora Mackenzie, 2008.

CARPINTÉRO, M. V. T. Tempo e história no Plano de Avenidas. **URBANA**, [s. l.], v. 2, n. 2, p. 1-11, 2007.

CARRIÇO, J. M. O Plano de Saneamento de Saturnino de Brito para Santos: construção e crise da cidade moderna. **Risco**: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo, [s. l.], n. 22, p. 30-46, 2015.

CARVALHO, S. N. Estatuto da Cidade: aspectos políticos e técnicos do plano diretor. **São Paulo em perspectiva**, São Paulo, v. 15, n. 4, p. 130-135, 2001a.

CARVALHO, S. N. Plano diretor em Santos: política negociada. **São Paulo em perspectiva**, São Paulo, v. 15, n. 1, p. 121-134, 2001b.

CORDOVIL, Wilton Dias. **Do Caminho Novo a Manchester Mineira**: as dinâmicas sócio-espaciais da gênese e evolução do município de Juiz de Fora no contexto regional da zona da mata mineira. 2013. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Geografia, Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2013.

CORIOLOANO, G. P.; RODRIGUES, W.; OLIVEIRA, A. F. Estatuto da Cidade e seus instrumentos de combate às desigualdades socioterritoriais: o Plano Diretor Participativo de Palmas (TO). **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, [s. l.], v. 5, n. 2, p. 131-145, jul./dez. 2013.

CUSTÓDIO, V. Dos surtos urbanísticos do final do século XIX ao uso das várzeas pelo Plano de Avenidas. **Geosul**, Florianópolis, v. 19, n. 38, p. 77-98, jul./dez. 2004.

D'AMICO, F. O Programa Minha Casa, Minha Vida e a Caixa Econômica Federal. *In*: **O Desenvolvimento Econômico Brasileiro e a Caixa**: trabalhos premiados. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o Desenvolvimento: Caixa Econômica Federal, 2011, p. 33-54.

DEÁK, C. Prefácio. *In*: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. (orgs.). **O processo de urbanização no Brasil**. 2. ed., 1. reimpressão. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2015. p. 9-18.

DILLY, Roberto. Mérito Comendador Henrique Guilherme Fernando Halfeld. Juiz de Fora, 20--? Disponível em:  
[https://www.pjf.mg.gov.br/secretarias/sg/comenda\\_henrique\\_halfeld/biografia.php](https://www.pjf.mg.gov.br/secretarias/sg/comenda_henrique_halfeld/biografia.php). Acesso em: 01 out. 2021.

FARIA, T. J. P. Os projetos e obras do engenheiro Saturnino de Brito e mudança na paisagem urbana. **Geografia Ensino & Pesquisa**, [s. l.], v. 19, n. especial, p. 115-122, 2015.

FONSECA, P. C. D.; MONTEIRO, S. M. M. O Estado e suas razões: o II PND. **Revista de Economia Política**, [s. l.], v. 28, n. 1, p. 28-46, jan./mar. 2007.

FONSECA, P. C. D.; MOREIRA, C. S. O projeto do governo Goulart e o II PND: um cotejo. **Revista da Sociedade Brasileira de Economia Política**, [s. l.], v. 33, p. 5-37, out. 2012.

FRANÇA, I. S. *et al.* Cidade média, polarização regional e setor de educação superior: estudo de Montes Claros, no norte de Minas Gerais. **Revista Formação**, [s. l.], v. 2, n. 16, p. 52-70, 2009.

GERALDO, Watusé Mirian de Jesus. **Novas dinâmicas socioespaciais na “cidade alta” de Juiz de Fora – MG**. 2011. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia) – Faculdade de Geografia, Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2011.

GIROLETTI, Domingos. **Industrialização de Juiz de Fora**. 1. ed. Juiz de Fora: Editora UFJF, 1988.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A Especulação Imobiliária na Formação de Loteamentos Urbanos**. 1. ed. Rio de Janeiro: E-papers, 2010.

GROSTEIN, M. D. Metrópole e Expansão Urbana: a persistência de processos “insustentáveis”. **São Paulo em perspectiva**, São Paulo, v.15, n. 1, p. 13-19, 2001.

IBGE. **Censo Demográfico 1970**. Disponível em:  
[https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/69/cd\\_1970\\_v1\\_t14\\_p3\\_mg.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/69/cd_1970_v1_t14_p3_mg.pdf). Acesso em: 27 set. 2021.

IBGE. **Censo Demográfico 2000**. Disponível em:  
<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/administracao-publica-e-participacao-politica/9663-censo-demografico-2000.html?=&t=downloads>. Acesso em: 25 set. 2021.

IBGE. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em:  
<https://censo2010.ibge.gov.br/resultados.html>. Acesso em: 24 set. 2021.

IBGE. In: CIDADES E ESTADOS. [2021]. Disponível em:  
<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mg/juiz-de-fora.html>. Acesso em: 30 ago. 2021.

JUIZ DE FORA. **Lei Complementar nº 82, de 03 de julho de 2018**. Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano e Territorial, o Sistema Municipal de Planejamento do Território e a revisão do PDP/JF de Juiz de Fora conforme o disposto na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade e dá outras providências. Juiz de Fora: Câmara Municipal de Juiz de Fora, 2018.

KATZMAN, M. T. Urbanização e concentração industrial: 1940/70. **Pesquisa e Planejamento Econômico**. Rio de Janeiro, v. 4, n. 3, p. 475-532, dez. 1974. Disponível em: [http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6553/1/PPE\\_v4\\_n3\\_Urbaniza%a7%a3o.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6553/1/PPE_v4_n3_Urbaniza%a7%a3o.pdf). Acesso em: 11 set. 2021.

KRAUSE, C.; BALBIM, R.; LIMA NETO, V. C. **Minha casa minha vida, nosso crescimento**: onde fica a política habitacional? Texto para discussão nº 1853. Brasília: IPEA, 2013.

LAMAS, F. G.; OLIVEIRA, L. E. Escravidão, imigração e suas funções em uma economia exportadora – Juiz de Fora, segunda metade do XIX: o caso da Companhia União & Indústria. **História Econômica & História de Empresas**, v. 14, n. 2, 5 jul. 2012.

LESSA, Jair. **Juiz de Fora e seus pioneiros**: do Caminho Novo à proclamação. Juiz de Fora: Editora UFJF, 1985.

LUCENA, Wilma Guedes. **A produção do espaço urbano na cidade de Patos/PB**: do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida. 2014. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Geografia, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2014.

MARICATO, E. A nova política nacional de habitação. **O Valor**, São Paulo, nov. 2005.

MARICATO, E. Metrópole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, [s. l.], v. 17, n. 48, p. 151-166, 2003.

MARICATO, E. O ministério das cidades e a política nacional de desenvolvimento urbano. *In*: **Políticas sociais**: acompanhamento e análise. IPEA, fev. 2006, v. 12, p. 211-220.

MARICATO, E. Política urbana e de habitação social: um assunto pouco importante para o governo FHC. **Revista Praga**, São Paulo, v. 1, n. 6, p. 67-78, jul. 1998.

MARICATO, E. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em perspectiva**, São Paulo, v. 14, n. 4, p. 21-33, 2000.

MARINS, P. C. G. Habitação e vizinhança: limites da privacidade no surgimento das cidades brasileiras. *In*: SEVCENKO, N. (org.). **História da vida privada no Brasil**: República: da Belle Époque à Era do Rádio. São Paulo: Editora Schwarcz Ltda, 1998, p. 131-214.

MATA, M. Urbanização e migrações internas. **Pesquisa e Planejamento Econômico**, Rio de Janeiro, v. 3, n. 3, p. 715-746, out. 1973. Disponível em: [http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6758/1/PPE\\_v3\\_n3\\_Urbaniza%  
%c3%a3o.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6758/1/PPE_v3_n3_Urbaniza%c3%a7%c3%a3o.pdf). Acesso em: 10 set. 2021.

MATOS, R. Migração e urbanização no Brasil. **Revista Geografias**, Belo Horizonte, v. 8, p. 7-23, 2012.

MAUTNER, Y. A periferia como fronteira de expansão do capital. *In*: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. (orgs.). **O processo de urbanização no Brasil**. 2. ed., 1. reimpressão. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2015. p. 245-260.

MEDRANO, Ricardo Hernán. **São Paulo e Buenos Aires: urbanismo e arquitetura 1870 – 1915**. 2003. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

MENDES, J. T. O Plano Agache e o Rio de Janeiro: propostas para umas cidade jardim-desigual. **Revista Habitus**, Rio de Janeiro, v. 10, n. 2, p. 116-127, dez. 2012.

MIRANDA, H.; GOMES JÚNIOR, E. Urbanização reflexa: a emergência de arranjos urbanos intermediários no Brasil pós-1990. **EURE**, Santiago, v. 43, n. 130, p. 207-234, set. 2017.

MONTE-MÓR, R. L. As teorias urbanas e o planejamento urbano no Brasil. *In*: DINIZ, C. C.; CROCCO, M. (orgs.). **Economia Regional e Urbana: contribuições teóricas recentes**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006.

MOREIRA, F. D. Urbanismo e Modernidade: Reflexões em torno do Plano Agache para o Rio de Janeiro. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [s. l.], v. 9, n. 2, p. 95-114, nov. 2007.

MORI, K. K. A ideologia na constituição do espaço brasileiro. *In*: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. (orgs.). **O processo de urbanização no Brasil**. 2. ed., 1. reimpressão. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2015. p. 49-72.

MOURA, R.; OLIVEIRA, S.; PÊGO, B. **Escalas da urbanização brasileira**. Texto para discussão nº 2372. Rio de Janeiro: IPEA, mar. 2018.

NOCELLI, Gracielle. São Pedro: o coração da Cidade Alta. Juiz de Fora, 26 out. 2017. Disponível em: <https://tribunademinas.com.br/especiais/meuimovel/26-10-2017/sao-pedro-o-coracao-da-cidade-alta.html>. Acesso em: 28 set. 2021.

OLIVEIRA, Francisco. **A economia da dependência imperfeita**. Rio de Janeiro: Graal, 1977.

OLIVEIRA, V. F. Do BNH ao Minha Casa Minha Vida: mudanças e permanências na política habitacional. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 15, n. 50, p. 36-53, jun. 2014.

PIRES, H. F. Planejamento e Intervenções Urbanísticas no Rio de Janeiro: a utopia do plano estratégico e sua inspiração catalã. **Revista Bibliográfica de Geografia y Ciencias Sociales**, [s. l.], v. XV, n. 895, set. 2010. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-895/b3w-895-13.htm>. Acesso em: 11 set. 2021.

REIS FILHO, N. G. A Urbanização e o Urbanismo na Região das Minas. **Revista de Estudos sobre Urbanismo, Arquitetura e Preservação**: Universidade de São Paulo – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, p. 1-34, jul./dez. 1999.

RESCHILIAN, P. R. O Vale do Paraíba no contexto da urbanização brasileira e a questão do planejamento regional. **Revista Ciências Humanas**, Taubaté, v. 11, n. 1, p. 25-32, jan./jun. 2005.

RODRIGUES, Andréia de Souza Ribeiro. **Atuais dinâmicas socioespaciais: A habitação em Juiz de Fora / MG**. 2005. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2005.

SALLES, Renato. Regras para grandes condomínios multifamiliares pode se tornar mais dura. Juiz de Fora, 29 ago. 2017. Disponível em: <https://tribunademinas.com.br/noticias/politica/29-08-2017/regras-para-grandes-condominios-multifamiliares-pode-se-tornar-mais-dura.html>. Acesso em: 28 set. 2021.

SANTOS, C. H. M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998**. Texto para discussão nº 654. Brasília: IPEA, 1999.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. 5. ed., 1. reimpressão. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SILVA, M. L.; TOURINHO, H. L. Z. O Banco Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa Minha Vida: duas políticas habitacionais e uma mesma lógica locacional. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 17, n. 34, p. 401-417, nov. 2015.

SILVA, M. R. B. O processo de urbanização paulista: a medicina e o crescimento da cidade moderna. **Revista Brasileira de História**, São Paulo, v. 27, n. 53, p. 243-266, 2007.

SILVA, R. F. R.; GERALDO, W. M. J.; MENEZES, M. L. P. O espaço urbano de Juiz de Fora e a dinâmica regional contemporânea. **Principia: Caminhos da Iniciação Científica**, Juiz de Fora, v. 15, p. 79-84, jan./dez. 2011.

SINGER, Paul. **Desenvolvimento econômico e evolução urbana**: análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1974.

SOUZA, M. A. A. O II PND e a política urbana brasileira: Uma contradição evidente. In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. (orgs.). **O processo de urbanização no Brasil**. 2. ed., 1. reimpressão. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2015. p. 111-144.

STAMM, C. *et al.* A população urbana e a difusão das cidades de porte médio no Brasil. **Interações**, Campo Grande, v. 14, n. 2, p. 251-265, jul./dez. 2013.

STEHLLING, Luiz José. **Juiz de Fora A Companhia União e Indústria e os Alemães**. Edição da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora. Juiz de Fora: FUNALFA, 1979.

VILLAÇA, F. A crise do planejamento urbano. **São Paulo em perspectiva**, São Paulo, v. 9, n. 2, p. 45-51, 1995.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global Editora, 1986.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. *In*: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. (orgs.). **O processo de urbanização no Brasil**. 2. ed., 1. reimpressão. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2015. p. 169-244.

VITTE, C. C. S.; IMAEDA, R. Transportes coletivos e urbanização na cidade de São Paulo na primeira metade do século XX: aspectos político-institucionais, atores, alianças e interesses. **GEOUSP: espaço e tempo**, São Paulo, n. 21, p. 67-84, 2007.

VIZIOLI, Simone Helena Tanoue. **Planejamento Urbano no Brasil: a experiência do SERFHAU enquanto órgão federal de planejamento integrado ao desenvolvimento municipal**. 1998. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1998.

WERNECK, Gustavo. Nossa História: Conheça o mineiro que fundou em Juiz de Fora o primeiro museu do estado. [s. l.], 10 jan. 2015. Disponível em: [https://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2015/01/10/interna\\_gerais,606638/nossa-historia-conheca-o-mineiro-que-fundou-em-juiz-de-fora-o-primeir.shtml](https://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2015/01/10/interna_gerais,606638/nossa-historia-conheca-o-mineiro-que-fundou-em-juiz-de-fora-o-primeir.shtml). Acesso em: 01 out. 2021.

WESTIN, Ricardo. Há 170 anos, Lei de Terras oficializou opção do Brasil pelos latifúndios. 71. ed. [s. l.], 14 set. 2020. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/arquivo-s/ha-170-anos-lei-de-terras-desprezou-camponeses-e-oficializou-apoio-do-brasil-aos-latifundios>. Acesso em: 10 set. 2021.