

**Universidade Federal de Juiz de Fora  
Pós-Graduação Stricto Senso em Serviço Social**

Fúlvio Piccinini Albertoni

**A AÇÃO DOS SUJEITOS SOCIAIS NA URBANIZAÇÃO DA REGIÃO DE SÃO  
PEDRO EM JUIZ DE FORA/MG**

Juiz de Fora  
2014

Fúlvio Piccinini Albertoni

**A ação dos sujeitos sociais na urbanização da Região de São Pedro em Juiz de Fora/MG**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Serviço Social, Área de Concentração Questão Social, Território, Política Social e Serviço Social, da Faculdade de Serviço Social da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Serviço Social.

Orientadora: Dra. Maria Aparecida Tardin Cassab

Juiz de Fora  
2014

Albertoni, Fúlvio Piccinini.

A ação dos sujeitos sociais na urbanização da Região de São Pedro em Juiz de Fora/MG. / Fúlvio Piccinini Albertoni. - 2014.

95 f. : il.

Orientadora: Dra. Maria Aparecida Tardin Cassab.

Dissertação (mestrado acadêmico) – Universidade Federal de Juiz de Fora, Faculdade de Serviço Social. Programa de Pós-Graduação em Serviço Social, 2014.

1. Urbanização 2. Planejamento 3. Região de São Pedro em Juiz de Fora. I. Cassab, Dra. Maria Aparecida Tardin, orient. II. Título.

CDU 711.4 (815.12 JUIZ DE FORA)

Fúlvio Piccinini Albertoni

**A ação dos sujeitos sociais na urbanização da Região de São Pedro em Juiz de Fora/MG**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Serviço Social, Área de Concentração Questão Social, Território, Política Social e Serviço Social, da Faculdade de Serviço Social da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Serviço Social.

Aprovado em 26 de fevereiro de 2014.

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof<sup>a</sup>. Dra. Maria Aparecida Tardin Cassab – Orientadora  
Universidade Federal de Juiz de Fora - MG

---

Prof<sup>a</sup>. Dra. Elizete Maria Menegat  
Universidade Federal de Juiz de Fora - MG

---

Prof. Dr. Luís Eduardo de Oliveira  
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Sudeste - MG

“Tudo o que um sonho precisa para ser realizado é alguém que acredite que ele possa ser realizado” (Roberto Shinyashiki). Dedico esta dissertação a minha esposa e aos meus filhos.

## AGRADECIMENTOS

A *Deus*, em primeiro lugar, pois sem Ele esta jornada não seria cumprida.

Meus agradecimentos destinam-se às pessoas e instituições que, de alguma forma, contribuíram para a realização desta dissertação, durante o seu processo de formulação, amadurecimento e concretização.

A minha querida esposa *Fabiana*, muito obrigado pela sua compreensão e apoio incondicional. Você é uma verdadeira companheira.

Aos meus amados filhos, *Luigi e Luisa*, por aceitarem os momentos que deixei de brincar e estar com vocês para me dedicar aos estudos.

A minha orientadora *Dra. Maria Aparecida Tardin Cassab*, meu especial muito obrigado, principalmente pelo incentivo e paciência.

À *Universidade Federal de Juiz de Fora* pelo conhecimento e pela vivência que adquiri nessa instituição.

À coordenação da pós-graduação, *Strictu Sensu, Mestrado em Serviço Social*, da Universidade Federal de Juiz de Fora, e aos professores do programa, meus mestres que me possibilitaram o crescimento por meio do aprendizado.

Aos meus colegas de curso por me apoiarem e serem tão companheiros.

À secretária da pós-graduação, *Elizabete Garcia* sempre eficiente e atenciosa.

A todos os funcionários do mestrado pelo importante trabalho desenvolvido e indispensável.

As minhas colaboradoras *Viviani e Edna*.

À *Prefeitura de Juiz de Fora*, onde tudo começou.

MUITO OBRIGADO!!!

## RESUMO

Esta pesquisa pretende estudar a urbanização da Região de São Pedro em Juiz de Fora, a influência que os sujeitos sociais tiveram no processo da disputa do espaço urbano e a participação do Poder Público Municipal nessa *arena*. Apresenta-se dividido em três capítulos, separados em subtítulos, desvendado sob o ponto de vista literário, numa abordagem dialética marxista e estruturalista com foco na produção e organização do espaço urbano e apresenta um breve relato de como ocorreu o planejamento urbano no Brasil. Serão discutidas questões relacionadas à região de São Pedro, em Juiz de Fora, e a transformação urbana, sua origem, história, localização geográfica e como se desenvolveu a expansão urbana nesta área, também conhecida como Cidade Alta, como se deu a ocupação, o uso do solo e a segregação, destacando-se a evolução imobiliária e a implementação dos conjuntos habitacionais direcionados as famílias de baixa renda e suas disparidades socioeconômicas com os segmentos de alta renda que convivem no mesmo espaço urbano.

Palavras-chave: Urbanização. Região São Pedro. Planejamento urbano. Ocupação. Uso do solo e segregação.

## **ABSTRACT**

This research want to study the urbanization of the Region of São Pedro, in Juiz de Fora, the influence that social subjects were in the process of dispute of urban space and the involvement of Municipal Government in this space. It presents three chapters, separated in subheadings, unraveled under the literary point of view, in an approach dialectic marxist and structuralist focused on the production and organization of urban space and presents a brief account of how urban planning in Brazil occurred. Will be discussed questions about the region of the São Pedro in Juiz de Fora, and urban transformation, its origin, history, geography and how it developed urban expansion in this field, also known as Cidade Alta, how was the occupancy, use soil and segregation, standing out the evolution the real estate and the implementation of housing estates directed to low income families, and their socioeconomic disparities with the segments of high income who live in the same urban space.

Keywords: Urbanization. Region of São Pedro. Urban planning. Occupancy. Use soil and segregation.



## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Ilustração 1: Traçado do Caminho Novo .....	9
Ilustração 2: Mapa do Caminho Novo. ....	45
Ilustração 3: Sobrado em que morou o Juiz de Fora.....	47
Ilustração 4: Cidade de Juiz de Fora, em 1861.....	48
Ilustração 5: Colonos Alemães chegando em Juiz de Fora. ....	49
Ilustração 6: Casa de Colono. ....	51
Ilustração 7: Colônia D. Pedro II em 1872.....	52
Ilustração 8: Mapa do Triângulo Central, formado pelas 3 principais avenidas que cruzam Juiz de Fora.....	53
Ilustração 9: Foto da Vista Aérea de Juiz de Fora.....	54
Ilustração 10: Mapa da Divisão Territorial do Município de Juiz de Fora - MG. ....	56
Ilustração 11: Mapa de Vetores de Expansão e Ocupação em Juiz de Fora. ....	57
Ilustração 12: Região Oeste.....	58
Ilustração 13: Juiz de Fora – Gráfico do Saneamento Básico por Tipo de Serviços e Regiões. ....	67
Ilustração 14: Vetores de Crescimento. ....	69
Ilustração 15: Cidade Alta – Vias de Acesso e Principais Vias de Circulação Interna. ....	70
Ilustração 16: Torres de transmissão de energia que dividem o Caiçaras I e II. ....	74
Ilustração 17: Caiçaras I.....	75
Ilustração 18: Caiçaras II.....	75
Ilustração 19: Caiçaras III.....	76
Ilustração 20: Conjunto habitacional Parque das Águas na Cidade Alta.....	78
Ilustração 21: Condomínio Città Neo.....	78
Ilustração 22: Casablanca (população baixa renda, à esquerda) e Condomínio Granville Residence (classe alta, à direita). ....	81
Ilustração 23: Muro limítrofe entre Granville Residence e Jardim Casablanca. ....	81
Ilustração 24: Muro de divisão entre Granville Residence e Jardim Casablanca. ....	82
Ilustração 25: Folder de lançamento do Residencial São Lucas. ....	84

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Relação das barcas que saíram de Hamburgo com destino ao Rio de Janeiro, em 1858.....	50
Tabela 2: Juiz de Fora – Distribuição da população por setores urbanos (1996-2000)...	63
Tabela 3: Região Oeste – Divisão por Regiões Urbanas.....	64
Tabela 4: Mapa da Submoradia na Cidade Alta.....	66
Tabela 5: Loteamentos Particulares Aprovados em Juiz de Fora (1990/2003).....	79
Tabela 6: Comparativo de adensamento entre Granville x Jardim Casablanca.....	82

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AEIS	Área Especial de Interesse Social
Art.	Artigo
BNH	Banco Nacional da Habitação
CDRU	Concessão com Direito Real de Uso
CEF	Caixa Econômica Federal
CEMIG	Companhia Energética de Minas Gerais
CESAMA	Companhia de Saneamento Municipal
CF	Constituição Federal
CNBB	Conferência Nacional dos Bispos do Brasil
CNDU	Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
COMUS	Comissão de Uso e Ocupação do Solo
CPS	Centro de Pesquisas Sociais
EC	Estatuto da Cidade
Ed.	Edição
EMBRAPA	Empresa Brasileira de Pesquisas Agropecuária
EMCASA	Empresa Regional de Habitação
Ex.	Exemplo
FJP	Fundação João Pinheiro
FNRU	Fórum Nacional de Reforma Urbana
FT	Força de Trabalho
Fund.	Fundação
IAB	Instituto de Arquitetos do Brasil
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
IAV	Índices de Áreas Verdes
MDU	Ministério de Desenvolvimento Urbano
MG	Minas Gerais
MNRU	Movimento Nacional pela Reforma Urbana
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PDS	Planos Diretores
PJF	Prefeitura de Juiz de Fora

PL	Projeto de Lei
PNDU	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
RJ	Rio de Janeiro
AS	Sociedade Anônima
SC	Santa Catarina
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SP	São Paulo
UAPS	Unidade de Atenção Primária à Saúde
UFJF	Universidade Federal de Juiz de Fora

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	13
<b>CAPÍTULO 01: ORGANIZAÇÃO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO</b> .....	18
1.1. SOBRE O ESPAÇO URBANO.....	18
1.2. A PRODUÇÃO E A ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO .....	21
1.3. UM BREVE RELATO DO PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL.....	27
<b>1.3.1. O planejamento urbano e as iniciativas de mudanças no Brasil</b> .....	28
<b>CAPÍTULO 02: REGIÃO DE SÃO PEDRO, A TRANSFORMAÇÃO URBANA</b> .....	43
2.1. ORIGEM.....	43
2.2. SÃO PEDRO: LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA E HISTÓRICA .....	58
2.3. OCUPAÇÃO E USO DO SOLO NA CIDADE ALTA.....	60
2.4. CIDADE ALTA: ÁREA DE EXPANSÃO URBANA .....	68
<b>CAPÍTULO 3: A ATUAL SITUAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA CIDADE ALTA E SUA SEGREGAÇÃO</b> .....	72
3.1. OS CONJUNTOS HABITACIONAIS DIRECIONADOS AS FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA .....	73
3.2. AS DISPARIDADES SOCIOECONÔMICAS E OS SEGMENTOS DE ALTA RENDA.....	79
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	86
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	90

## INTRODUÇÃO

Esta pesquisa pretende estudar a urbanização da Região de São Pedro em Juiz de Fora, que se caracteriza por ser uma região que sofreu grandes modificações de ocupação e desenvolvimento urbano e imobiliário, e a influência que os sujeitos sociais tiveram neste processo por meio da disputa do espaço urbano, inclusive da participação do Poder Público Municipal nessa *arena*.

A disputa pelo espaço urbano é marcada pela desigualdade, e predomina nas cidades a reprodução dos meios de produção capitalista e a utilização do território como mercadoria. Cada vez mais, há uma concentração de imóveis urbanos sob o controle de alguns poucos proprietários, que se utilizam destes para geração de lucro e especulação imobiliária.

Este modelo de distribuição espacial gera um desequilíbrio entre a oferta e a procura da mercadoria terra, que é uma característica do mercado capitalista, que estoca os terrenos disponíveis, buscando aferir lucros cada vez maiores com as transações imobiliárias, o que dificulta o acesso da classe trabalhadora à moradia urbana.

Atualmente, em Juiz de Fora, conforme mensurado pela Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora (EMCASA/JF) e pelo Conselho Municipal de Habitação, por meio da elaboração do Plano Municipal de Habitação, essa dificuldade de acesso à moradia urbana pela classe trabalhadora se repete, gerando um déficit habitacional.

Esta falta de acesso de uma grande parcela da população não se restringe somente à moradia, como já foi colocado, mas também ao saneamento, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, essenciais para que se possa viver com dignidade na cidade. De acordo com as diretrizes gerais do Estatuto da Cidade. Verifica-se também que a subtração do direito à cidade para grande parte da população vem se ampliando, apesar dos diversos instrumentos que possibilitam a intervenção do poder público no tratamento da questão do acesso ao solo urbanizado, porém muitos destes instrumentos não são utilizados.

Esses instrumentos estão contidos principalmente nos Planos Diretores dos Municípios e no Estatuto da Cidade. Quanto a Juiz de Fora, há uma especificidade que se refere ao fato de o Plano Diretor do Município<sup>1</sup> ser anterior à Lei Federal do Estatuto da Cidade e ainda não terem sido efetuadas as adequações necessárias para que ocorra um sincronismo entre esses dispositivos legais.

Por isso mesmo, diante da existência de vários instrumentos de inclusão social urbana, principalmente oriundos do Estatuto da Cidade, cabe ressaltar a legislação federal complementar de regulamentação do capítulo específico da Constituição Federal de 1988 para a política urbana, artigos 182 e 183. É importante salientar também que foi a primeira vez, na história do Brasil, que se teve um capítulo exclusivo na Constituição para este tema, o qual visa garantir o direito da função social da cidade, da propriedade e da democratização da gestão urbana à cidade. Em Juiz de Fora, há uma grande dificuldade e pouca efetividade na aplicação desses instrumentos, principalmente os de indução do desenvolvimento urbano, de financiamento do desenvolvimento da política urbana, de regularização fundiária e de democratização da gestão urbana.

Ressalta-se a definição contida no manual de Planejamento Territorial e Plano Diretor Participativo, implementando o Estatuto da Cidade elaborado pelo Instituto Pólis e Caixa Econômica Federal.

O Estatuto da Cidade é a nova lei que regulamenta a política urbana no Brasil, originada na Constituição Federal de 1988, fruto de mais de uma década de lutas e negociações entre diversos setores da sociedade. A partir de sua vigência, o planejamento territorial e a gestão urbana estão obrigados a garantir o Direito à Cidade para todos os que nela vivem, enfrentando os processos que impedem o acesso democrático aos benefícios da vida urbana, lutando pela moradia bem qualificada e pela justiça ambiental (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004)

O Estatuto da Cidade oferece novos instrumentos para que o município possa intervir nos processos de planejamento e garantir a efetivação do direito às cidades sustentáveis para todos.

Mediante uma análise preliminar, nota-se que os instrumentos de indução do desenvolvimento urbano (parcelamento ou edificação compulsória, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo, desapropriação como pagamento

---

<sup>1</sup> Lei n.º 9.811, de 27 de junho de 2000.

de títulos da dívida pública) têm sua aplicação prejudicada, tendo em vista problemas na legislação municipal em relação ao Estatuto da Cidade, por ser, como já foi dito, o Plano Diretor de Juiz de Fora anterior à Lei Federal, o que também interfere diretamente nos instrumentos de financiamento do desenvolvimento da política urbana, além, é claro, da falta de vontade política para implementá-los.

Quanto ao instrumento de regularização fundiária (usucapião especial de imóvel urbano, concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso, zonas especiais de interesse social), esbarra-se na falta de vontade política, em decorrência da pressão que a classe capitalista, por meio do mercado imobiliário, exerce sobre o Estado, particularmente o ente municipal. Essa visa interferir no processo de definição do espaço urbano, conforme os seus interesses econômicos, fazendo com que, assim, ocorra a inércia do poder público no que se refere ao planejamento social urbano, pois esse tende a sofrer maior influência desta classe dominante, que tem sobre seu controle os meios de produção.

De fato, a implementação do Estatuto da Cidade a favor de princípios redistributivos não está dada e depende da luta política que se travará em torno da regulamentação municipal, mediante a criação de programas e ações do executivo e de disputas judiciais, conforme destaca Maricato (2002), quando diz que, “haverá uma guerra em termos judiciais, nacional.”, que se dará por meio dos representantes dos interesses especulativos que vão tentar de tudo, inclusive por meios judiciais, impedir a aplicação dos dispositivos contidos no Estatuto da Cidade.

Como objetivo geral do estudo, buscou-se demonstrar como ocorreu, na Região de São Pedro, a distribuição espacial urbana e sua segregação, por meio da disputa de classes por esse espaço, destacando-se não só os agentes sociais e a mercantilização do solo urbano, mas também, o papel desempenhado pelo Poder Público Municipal, por intermédio dos marcos regulatórios e sua atuação político-institucional.

Como objetivo específico, avaliou-se a divisão socioespacial ocorrida na Região de São Pedro e seu processo de urbanização.

Quanto à metodologia do estudo, apresentou-se como princípio a pesquisa qualitativa, tendo como base pesquisas bibliográficas, que serviram para a coleta de dados, referentes à distribuição socioespacial de Juiz de Fora, buscando um estudo da dinâmica da realidade social do município.



Dessa forma, a proposta metodológica foi direcionada à pesquisa literária para uma análise aprofundada das categorias básicas e fundamentais na produção do espaço urbano, em específico a organização, a transformação e a ocupação desse, segundo propostas apresentadas por estudiosos sobre o assunto em questão.

No que tange ao planejamento urbano no Brasil, mediante uma visão moderna e literatura descritiva consistente, Flávio Villaça, Ermínia Maricato e Alessandra F. Campos estabelecem uma análise dessa politização e planificação urbana trazendo à tona concepções para mostrar como se desenvolveu esse planejamento no Brasil, analisada com ênfase nos novos modelos de planejamento participativo motivados pelos movimentos de classes.

Os dados coletados foram referentes às modificações ocorridas na Região de São Pedro, nos últimos 20 (vinte) anos, e obtidos mediante pesquisa no cadastro imobiliário da Prefeitura de Juiz de Fora.

Primeiramente, foram coletados os dados das 2 (duas) últimas décadas, referentes as unidades imobiliárias contidas no cadastro imobiliário, destacando a localização, tipo, uso e padrão, para, em seguida, analisar as modificações ocorridas na região de São Pedro até os dias atuais.

Sendo assim, este estudo será apresentado dividido em três capítulos, separados em subtítulos, desvendado sob o ponto de vista literário, por meio de pesquisas bibliográficas.

No primeiro capítulo, que se intitula Organização e produção do espaço urbano, quando se explicita alguns conceitos de espaço urbano, numa abordagem dialética marxista e estruturalista com foco na produção e organização desse espaço e apresenta um breve relato de como ocorreu o planejamento urbano no Brasil.

No segundo capítulo, são discutidas questões relacionadas à região de São Pedro e a transformação urbana, sua origem, história, localização geográfica e como se desenvolveu a expansão urbana nessa área, também conhecida como Cidade Alta.

No terceiro capítulo, detalha-se com se deu a ocupação da Cidade Alta e sua segregação, fase em que se relata a ocupação inicial, partindo da modificação do uso e a ocupação do solo, destacando-se a evolução imobiliária e a implementação dos conjuntos habitacionais direcionados as famílias de baixa renda e suas disparidades socioeconômicas com os segmentos de alta renda.

Portanto, este texto apresenta uma proposta de se compreender como e quando a ação dos sujeitos sociais na urbanização da região de São Pedro, em Juiz de Fora se estabeleceu, sob um olhar particular e científico e com o propósito de contribuir para que novas pesquisas possam ser instituídas, partindo-se de questões aqui despertadas.

## CAPÍTULO 01: ORGANIZAÇÃO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Espaço urbano ou espaço da cidade, onde o homem desenvolve suas atividades secundárias; caracterizando um espaço antropizado é, portanto, um produto social resultante do trabalho do homem e das ações sociais, econômicas e político-institucionais acumuladas através do tempo, no espaço físico. O urbano se reproduz e se expande pela ação dos sujeitos e dos agentes produtores do espaço. A ação é complexa, derivada da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e dos conflitos de classe que dela emergem, resultando em um processo de reorganização espacial, incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura; mudança do conteúdo social e econômico em determinadas áreas da cidade.

Dessa maneira, este capítulo busca analisar a organização e produção do espaço urbano e faz um breve relato do planejamento urbano no Brasil.

### 1.1. SOBRE O ESPAÇO URBANO

Não se pode abordar o espaço urbano, numa visão estritamente científica, sem passar pela questão da dialética estabelecida entre espaço urbano, região e o termo intra-urbano.

Segundo Corrêa (1995), o espaço urbano é:

o espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este complexo-conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado. (CORRÊA, 1995, p. 07)

Região é um tema originalmente complexo e controverso para a geografia, também para a história, como de resto para as ciências sociais de forma ampla. Uma primeira consideração necessária é que não se pode partir para uma apreensão histórica do conceito de região sem se tomar por base, essencialmente, o dado humano na produção e na percepção do espaço. Ou seja, mesmo que respondendo, dialeticamente, ao que é apresentado pelo ambiente, é a ação

transformadora nesse espaço, ou minimamente a forma segundo a qual ele é percebido, apreendido, que confere, em um jogo dialético, a historicidade do espaço.

Cientificamente, uma visão sistêmica<sup>2</sup>, articulada e de conjunto, o espaço urbano só adquiriu ao final dos anos 60, com a contribuição da Escola de Chicago e formulada em paradigmas espaciais. Porém, esse modelo foi logo derrubado pelos estudos territoriais de base marxista, que nos permite pensar o espaço geográfico como uma dimensão concreta e imanente da sociabilidade humana, tendo como foco os ideais historicistas e materialistas.

A visão articulada e de conjunto foi, aliás, a grande contribuição da Escola de Chicago. As tentativas de formulação de modelos espaciais – tão difundidas por Chorley & Haggett no final dos anos 60 (meados dos anos 70, no Brasil) – tiveram curta duração, pois foram atropeladas pelos estudos territoriais de base marxista surgidos igualmente naquela época e que passaram a dominar o assunto; esses estudos, entretanto, vêm ignorando quase totalmente o espaço intra-urbano. Desde então, a mais notável tentativa de teorização desse espaço como um todo tenha sido, talvez, a feita por Castells em *La question urbaine*. Esse autor, porém, abandonou o campo de estudo em foco e ninguém o retornou a partir do ponto em que ele o deixou. Pelo menos, a partir dele, não se formou uma corrente ou escola de pensamento sobre o espaço intra-urbano. (grifo do autor, VILLAÇA, 2001, p. 17)

Villaça retoma a expressão retratada por Castells e questiona a utilização de “espaço urbano”, “estruturação urbana”, “reestruturação urbana” entre outras; bem como “espaço regional”, uma vez que, atualmente, há um comprometimento entre essas expressões.

Como se vê abaixo, Villaça levanta a questão da semântica e cita que, na recente literatura, acha-se autores denominando de “espaço urbano” aquilo que, na verdade, seria o “processo de urbanização genérico, ou os espaços regionais – nacionais, continentais e planetário”. E afirma que se deve estudar, ou o arranjo interno dos espaços urbanos, ou dos espaços regionais, nacionais ou planetário, já que, nos dois casos, o espaço é intra.

A expressão *espaço urbano*, bem como “estrutura urbana”, “estruturação urbana”, “reestruturação urbana” e outras congêneres, só pode se referir ao intra-urbano. Tal expressão deveria ser, pois desnecessária, em face de sua redundância. Porém, espaço urbano – e todas aquelas afins – está hoje de tal forma comprometida com o componente urbano do espaço regional que houve necessidade de criar outra expressão para designar o espaço urbano; daí o surgimento e uso de intra-urbano. Aquilo que grande parte da recente literatura espacial progressista tem chamado de espaço urbano refere-se, na verdade, ou ao processo de urbanização genericamente abordado, ou aos espaços regionais, nacionais, continentais e mesmo planetário. Nos últimos casos, o espaço urbano aparece como elemento de estruturas espaciais regionais, nacionais, continentais ou planetária. Com efeito, das duas uma: ou se estuda o arranjo *interno* dos espaços urbanos, ou se estuda o arranjo *interno* dos espaços regionais, nacionais ou planetário. Nos dois casos, óbvio, o espaço é *intra*. Portanto, a expressão espaço urbano – não há como ser diferente – só pode referir-se ao espaço intra-urbano [...]. (grifo do autor, VILLAÇA, 2001, p. 18)

<sup>2</sup> Segundo Martinelli (2006) a abordagem sistêmica foi desenvolvida a partir da necessidade de explicações complexas exigidas pela ciência. Martinelli, Dant P. et al. **Visão Sistêmica e Administração**. São Paulo: Saraiva, 2006.

Pode-se considerar que o conceito de espaço urbano não se encontra restrito à Geografia brasileira, ele constitui mais que uma concepção, um direcionamento teórico e metodológico. Esta concepção se concretiza, principalmente, na abordagem da dialética marxista com a valorização do materialismo histórico e as relações socioeconômicas e, do estruturalismo numa visão mais sistematizada do modo de produção e sua relação com a formação econômica e social.

As abordagens que tentavam articular as categorias espaço, tempo e produção questionavam as análises historicistas e economicistas vigentes. Elas encaravam o espaço apenas como um elemento cultural e, portanto, integrante da superestrutura de uma sociedade e o urbano como um mero somatório de elementos ou um espaço marginal à produção. Entre os pioneiros da articulação do tempo/espaço, em relação à urbanização, encontra-se Henri Lefebvre, o significado dos termos urbano e urbanização para Lefebvre (1991) ia além dos limites das cidades.

Em seu entender a urbanização seria uma condensação dos processos sociais e espaciais que haviam permitido ao capitalismo se manter e reproduzir suas relações essenciais de produção e a própria sobrevivência do capitalismo estaria baseada na criação de um espaço social crescente, abrangente, instrumental e mistificado.

Para Harvey não é possível compreender o tempo e o espaço, independentemente da ação social, como categorias que constituem as relações de poder. Da mesma forma que as categorias tempo e espaço são produtos e produtores de ações sociais, pode-se dizer que são efeitos e fontes de poder social. O poder social se articula com o controle do tempo, do espaço e do dinheiro. As formas de mensurar o tempo e de se apropriar do espaço podem se converter em domínio sobre o dinheiro, do mesmo modo que o dinheiro pode ser usado para o domínio e a apropriação do tempo e do espaço. Dessa forma, Harvey (2004, p. 207) esclareceu: “quem define as práticas materiais, as formas e os sentidos do dinheiro, do tempo ou do espaço fixa certas regras básicas do jogo social”.

Verifica-se, assim, um vínculo constitutivo entre os modos de produção de um determinado momento histórico e as formas de apreensão e construção das categorias espaço e tempo, portanto se faz necessário considerar as imbricações de tempo e espaço com o modo de produção capitalista. Segundo o autor, “se o dinheiro não tem sentido independente do tempo e do espaço, sempre é possível

buscar o lucro, transformando os modos de usar e definir o tempo e o espaço”. A lógica capitalista tem a máxima de que “quanto mais rápida a recuperação do capital posto em circulação, tanto maior o lucro obtido” (ibidem, p. 209). Assim, o contínuo aumento do lucro, objetivo maior do capitalismo, está diretamente relacionado com o aumento da velocidade dos processos, velocidade conquistada não somente com o aumento dos ritmos de produção, mas também com a reconstrução do espaço, para evitar barreiras e outros empecilhos à circulação de bens e serviços. Essas transformações não atingem somente a produção, atingem principalmente as práticas de consumo, afetando de maneira direta a vida social: aceleração dupla da produção e do consumo.

É neste espaço dialetizado (conflitual) que se realiza a reprodução das relações de produção. É este espaço que produz a reprodução das relações de produção, introduzindo nela contradições múltiplas, vindas ou não do tempo histórico. (LEFEBVRE, 1973)

A abordagem estruturalista inspirou diversos estudos sobre o espaço no âmbito de vários corpos disciplinares, por fornecer um corpo epistemológico que permitia discutir as raízes dos fenômenos e efeitos espaciais nas relações sociais de produção, em particular por seus ataques ao historicismo e por sua abertura para a questão espacial. Essa abordagem contribuiu para as formulações de Castells, que se refere tanto a formas espaciais quanto a um sistema cultural específico e propõe que “mais que falar de urbanização, trataremos do tema da *produção social de formas espaciais*” (grifo do autor, CASTELLS, 1978), e *reduz o urbano ao espaço funcional onde se concentra uma população, ou seja, uma sociedade*.

## 1.2. A PRODUÇÃO E A ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Com o intuito de focar a relação do espaço com a sociedade, retoma-se os estudos de Villaça (2001), os quais relatam a existência de uma “tendência generalizada a se acreditar numa inter-relação profunda entre espaço e formação social. Ele relata que, nas últimas décadas, a maioria dos estudos socioespaciais parte das transformações na estrutura social, em particular das transformações econômicas, para deduzir e explicar as transformações do espaço.

Vilaça (2001) considera que é possível distinguir três esferas nos estudos espaciais. A primeira, os tradicionais, procedentes da Escola de Chicago que, no início da década de 1970, com uma revisão crítica, de base marxista, revolucionaram a sociologia urbana, a economia política e a geografia, e hoje criam campos interdisciplinares no estudo do espaço. Cita como exemplo a Escola Francesa de Regulação, com análises que “partem das transformações sociais, econômicas e/ou políticas e chegam ao espaço a elas correspondente, ou por elas produzido” e, com ênfase econômica, fazem referência à produção do espaço. Contudo, apesar da ênfase, não discorrem sobre o consumo, nem sobre as negociações do fruto das produções e o valor gerado e, muito menos, a respeito do efeito do espaço sobre o social.

A segunda, sim, retrata os estudos dos efeitos dos espaços sobre o social, entretanto, esses se acham em fase menos desenvolvida. Nessa esfera, encontra-se a distribuição e o consumo, sem dúvida é uma esfera econômica, em que a segregação espacial das classes sociais se faz necessária para o exercício da dominação política e desigual apropriação dos recursos do espaço como produto do trabalho e da força determinante da estruturação intra-urbana. A segregação é um processo necessário para que essa dominação se estabeleça. “Trata-se, portanto, de um estudo dos efeitos do espaço produzido sobre o social”. Flávio Villaça aventura-se nesta segunda esfera para desenvolver seus estudos para a obra *Espaço intra-urbano no Brasil* e, “pretende mostrar que a segregação é uma determinada geografia, produzida pela classe dominante, e por meio da qual essa classe exerce sua dominação – através do espaço urbano”.

A terceira esfera, talvez a mais correta, todavia, encontra-se em estado rudimentar, desenvolve o estudo das relações dialéticas entre espaço e sociedade. A esse respeito Soja (1980) e Gottdiener (1985) discorrem sobre a necessidade de uma análise dialética das relações espaço-sociedade, mas pouco avançaram nesse campo.

Já conforme Ana F. A. Carlos (2001), há uma contradição na produção espacial entre a produção de um espaço orientada pelas necessidades econômicas e políticas, e a reprodução do espaço enquanto condição, meio e produto da reprodução da vida social, e explica:

No primeiro caso, a reprodução do espaço se orienta pela imposição de uma racionalidade técnica, assentada nas necessidades impostas pelo desenvolvimento da acumulação que produz o espaço enquanto condição da produção, desvelando as contradições que o capitalismo suscita em seu desenvolvimento. No segundo caso, a reprodução da vida prática se apresenta, tendencialmente, invadida por um sistema regulador, em todos os níveis, concretiza no espaço enquanto norma – ditos e interditos – que formaliza e fixa as relações sociais, reduzindo-as a forma abstrata e automatizando as esferas da vida e, como consequência, dissipando a consciência espacial. (CARLOS, 2001, p. 18)

Refletir sobre a produção e a organização do espaço urbano é um viés complexo e polêmico. Cada sociedade vê o espaço de uma forma que diretamente estará ligada as suas concepções sociais e culturais. Segundo Carlos:

A organização, nesse sentido, é pensada como “acomodação, feita para atender as necessidades da comunidade local, do mosaico constituído pelo espaço bruto diferenciado”. Portanto, “a cada tipo de sociedade, a cada etapa da evolução histórica correspondem formas de formação do espaço, que podemos agrupar em famílias, embora por vezes de maneira arbitrária”. (grifo do autor, CARLOS, 2011, p. 63)

E assim, nota-se o surgimento das cidades e suas importâncias na construção do espaço, a sustentação se dá de acordo com o papel que cada uma delas desempenha na hierarquia e na rede urbana. A urbanização crescente, a metropolização das principais áreas econômicas e administrativas, resulta no surgimento de áreas significativas no tocante à oferta de serviços e produtos e, a própria recomposição e multiplicação do capital fluente, ou seja, é possível se encontrar vários tipos de territórios urbanos, que se relacionados com os processos globais de circulação de capital, notar-se-á que em cidades grandes e médias, os mesmos produtos imobiliários não se apresentam na mesma intensidade e sob a mesma diversidade de formas e de valores. Tais áreas compõem, de fato, a rede hierárquica de ações e intervenções no espaço. De acordo com Corrêa:

O espaço urbano capitalista – Fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. (CORRÊA, 1995, p. 11)

A produção e a organização do espaço e os processos históricos e sociais não se desenrolariam alheios entre si, mas num jogo de interação e contradição.



Neste sentido a urbanização seria uma forma de estruturação do território, onde o peso dos lugares varia historicamente em função dos condicionantes e processos sociais, econômicos e políticos.

Para avançar nessa perspectiva, destaca-se enfoque de CARLOS (2011) que propõe três níveis de análise para a realidade na produção do espaço – o econômico, político e o social –, os quais podem ser vislumbrados no espaço público.

O Nível econômico é abordado com ênfase nas necessidades de reprodução do capital e traz em si dois elementos essenciais de modo a garantir a ininterruptão do movimento que produz a mais-valia: continuidade e justaposição. A continuidade nos é apresentada com a seguinte conceituação do *meio* como espaço que “reduz-se a circulação capaz de articular os momentos necessários à realização da produção / distribuição / circulação / troca / consumo –” e, como *capital*, uma relação social que se expõe como circulante, ou seja, em *fluxo* constante de reprodução, sem a qual não se valorizaria. A acumulação de capital é abordada pelo surgimento de novos produtos imobiliários que aumentam a reprodução e a circulação do capital, estimulando a obsolescência de antigas formas e conteúdos, apresentando a cidade ou parte dela na embalagem de um novo produto a ser comprado e/ou consumido, mas que também questiona diretamente a relação entre o público e o privado. “Portanto, o conceito de produção se abre àquele de reprodução, e a circulação é, antes de tudo, o movimento que permite sua reprodução. A circulação é também movimento de passagem de um momento a outro de realização em cadeia produtiva, ligando, dialeticamente, espaço e tempo”.

Desse modo, a cidade se reproduz, *continuamente*. Já, surgindo como *produto*, o espaço nos impõe uma configuração que aparece como justaposição de unidades que produzem e formam uma cadeia interligada, pois

defrontamo-nos com o espaço produtivo, que é o espaço como necessidade de realização do lucro e como capital fixo, pela reunião dos elementos que permitem a continuidade da produção-troca [...]. O que se persegue é o processo de valorização do valor, de maneira que o produto espacial que decorre do movimento da produção do valor não se encerra em si, mas se abre para outro momento de valorização. (CARLOS, 2011, p. 75)

Assim, a cidade passa a ser o produto, numa *justaposição* como condição geral da produção.

O nível político é analisado, visando as ações do poder do estado e das elites locais na produção dos espaços públicos e suas contradições que, nesse agir, o espaço é

um *meio* e um poder nas mãos de uma classe dominante, que diz representar a sociedade, embora não abdique de objetivos próprios de dominação e que usa as políticas públicas para direcionar e regularizar fluxos, centralizando, valorizando e desvalorizando os lugares através de intervenções como “ato de planejar”. (CARLOS, 2011, p. 76)

Nessa condição, o espaço se pretende homogêneo (pela dominação) e hierarquizado (pela divisão espacial do trabalho e o ordenamento político). Como *produto*, evidencia-se o espaço da norma e da vigilância como forma da construção do espaço estratégico.

O nível social é o mais importante, uma vez que, pode-se dizer que esse é o *palco da vida*<sup>3</sup> e nele os dois outros níveis anteriores ganham visibilidade. A esfera da realização da vida materializa-se nos espaços públicos que possibilitam práticas cotidianas de lazer, de consumo, de circulação, etc.

Revelam-se aqui as condições nas quais a vida da sociedade se realiza. É o plano da vida cotidiana (como prática real e de possibilidades nela contidas), em que nos defrontamos com a dialética entre o uso (como apropriações necessárias dos lugares de realização da vida) e a imposição do espaço enquanto valor de troca. Desse modo, a partir da constituição do “mundo da mercadoria” como linguagem, cultura, norma, a vida cotidiana surge como o nível da apropriação e do conflito, na qual as diferenças se expressam e são vividas concretamente. [...] Trata-se de um processo que ocorre apontando, de um lado, persistência e preservação dos lugares e modos de vida e, de outro, dialeticamente, rupturas e transformações, impostas pelo crescimento econômico. (CARLOS, 2011, p. 77)

Nesse contexto, mais que um meio físico, as cidades seriam espaços públicos, produzidos pelas ações do poder do estado e das elites e socialmente criadas como parte de um sistema multiestratificado e de configuração hierárquica, ou seja, formado por várias camadas sociais e, ordenado, criando um espaço de dominação. Têm-se, duas perspectivas em relação ao espaço público e a dominação política: a primeira corresponde ao poder do espaço – aquele produzido nas suas desigualdades e contradições e que possui a capacidade de facilitar ou dificultar o processo de dominação política e; a segunda, como um controle da sociedade direcionado para a dominação política, refere-se ao poder no espaço – o qual exerce o poder para o controle do estado, que define e modifica as normas

---

<sup>3</sup> Grifo meu, expressão usada metaforicamente.

legais de uso e ocupação do solo, cria as políticas tributárias e implementa a infraestrutura, os serviços e os investimentos.

Cujas formas e funções variam não só no tempo, em todas as suas dimensões, quanto no espaço, como espaço urbano e, passa a integrar a paisagem geográfica do capital (visto como novos produtos imobiliários) figurando como parte necessária de um espaço social complexo e pleno de contradições que simultaneamente estimula e obstaculariza o desenvolvimento e a reprodução das relações sociais de produção a nível geral, num movimento de construção e destruição de novos espaços com a apropriação de espaços já criados no passado.

Para Hannah Arendt (2005), tomar partido, ou agir, significa movimentar. Portanto, a ideia de ação está ligada a uma capacidade humana de exercitar o recomeço, a ressignificação simbólica do passado e do futuro. Neste âmbito, os movimentos de construção e destruição de novos espaços são entendidos como formas de partilhar e reconstruir.

A realidade hoje nos impõe grandes questionamentos para a abordagem do espaço público. A consolidação de novos produtos imobiliários – loteamentos fechados, *shopping centers*, centros empresariais, parques temáticos, centros turísticos, esses novos espaços públicos são muitas vezes caricaturas da vida social, negando ou ocultando as diferenças e os conflitos, tornando a sociabilidade mais clara e, em último termo, negando-a.

Para Carlos (2011), essas transformações esvaziam o espaço público de seu sentido tradicional de lugar que possibilita as relações sociais, retirando e negando o acontecer do imprevisto, da improvisação, do espontâneo, da convivência, dos encontros, dos conflitos, das rotinas e dos desacordos. As relações sociais passam a ser mediadas por normas e organizadas em função do consumo.

Nesse sentido, o replanejamento das cidades representa uma adequação às novas necessidades que tendem a reduzir a urbanização a um fenômeno do modo de produção capitalista. Portanto, no decorrer do processo histórico a estruturação do território, do qual a urbanização é parte integrante, não é estática e, com a globalização da economia e o desenvolvimento do meio técnico-científico, ocorreu a concentração de capital nos centros industriais, criando uma pressão crescente por parte do capital e da força de trabalho por investimentos em infra-estrutura, melhoria da habitação, serviços, entre outros. Dessa maneira, tornou-se necessário

reorganizar o espaço urbano e adequar os sistemas urbanos tanto para implementar a acumulação de capital quanto para apaziguar a inquietação social.

No Brasil, não foi diferente, o planejamento urbano se deu aos moldes americanos e europeus, tendo como fundamento o modelo capitalista.

### 1.3. UM BREVE RELATO DO PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL

A análise por diferentes campos do conhecimento ajudam a compreender como o desenho urbano e suas funções foram se modelando e remodelando conforme a necessidade e interesses dos diferentes grupos e indivíduos.

Acredita-se que as relações sociais são espaciais e existam a partir da construção de certas espacialidades efetivamente vividas e socialmente criadas. Portanto, seguindo esse pensamento, tem-se o espaço como um elemento constituinte da sociedade, uma instância social que compõe os próprios sujeitos e suas práticas. É nesse sentido que esta pesquisa se concretiza.

A princípio, a intenção é relatar a questão da dialética que relaciona espaço urbano, região e espaço intra-urbano demonstrando a distinção de cada um desses elementos numa visão moderna apresentada pelo pesquisador Flávio Villaça, que perpassa por vários outros autores, detalhando conceitos, alguns esquecidos que devem ser retomados.

Discutir sobre o espaço urbano e quais são realmente os determinantes que interagem na formação social e econômica da comunidade e, conseqüentemente, do território urbano é analisar a organização e a produção desse espaço sob uma ótica histórica para a reprodução das relações sociais. Em um processo onde as desigualdades geográficas, econômicas e sociais conjugadas à mobilidade espacial e setorial do trabalho contribuem para construir a cidade, subordinada às necessidades de reprodução geral das relações sociais, políticas, econômicas e territoriais e ao desenvolvimento industrial do capitalismo. Essa mistura conflituosa de interesses manifesta-se claramente em sua forma de organização, como aponta Carlos (2001, p. 29) “se revela como instrumento político intencionalmente organizado”, manipulado pelo estado e por uma classe dominante que detém o poder sobre o território.

E assim, em meio à industrialização, desigualdade social, e conflitos; sofrendo a ação dos proprietários dos meios de produção, proprietários de terras, promotores imobiliários, instituições financeiras, usuários de moradia e o segmento da sociedade sem acesso à habitação; o Estado brasileiro percebeu a necessidade de se criar um conjunto de instrumentos para intervir na relação do espaço urbano, entre os principais estão os contidos na Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), além das intervenções econômicas que são normalmente efetuadas por meio de medidas legislativas, tributárias ou subsidiárias.

Tema bem referente, o planejamento pode ser entendido como sendo um processo de trabalho permanente, que tem por objetivo final a organização sistemática de meios a serem utilizados para atingir uma meta, que contribuirá para a melhoria das cidades.

### **1.3.1. O planejamento urbano e as iniciativas de mudanças no Brasil**

O planejamento urbano teve, na crença do progresso linear capitalista e na figura do Estado, seus principais pilares de desenvolvimento na sociedade do século XX.

As metodologias e proposições desenvolvidas em função do planejamento urbano foram baseadas em critérios de racionalidade e de caráter exclusivamente técnico, sem a participação da sociedade civil nas discussões de propostas para a efetiva aplicação nas cidades, ficando, o espaço urbano, submetido às normas e aos padrões que propiciassem, a reprodução da força do capital, conforme os anseios dos atores responsáveis pelo crescimento urbano.

A matriz teórica que alimentava e que embasou o ensino e a prática do planejamento urbano e regional na América Latina e nos países capitalistas, atribuía ao Estado a competência de desenvolver esse planejamento como representante das classes dominantes, impossibilitando um planejamento democrático e igualitário.

[...] planejamento é competência do Estado e este é a expressão das classes dominantes, daí a impossibilidade do planejamento democrático e igualitário. Essa assertiva, que pode ser baseada nas complexas e brilhantes análises de Henry Lefebvre, entre outros marxistas, é aplicada, indistintamente, para Paris ou São Paulo. (MARICATO, 2011, p. 48)

Essas reflexões a cerca do papel do planejamento ganha um escopo maior a partir da década de 1970, adentrando pela década de 1980, com uma vertente teórica crítica resistente e que buscava mostrar a função do planejamento em relação ao *status quo* e ao urbanismo:

[...] para jogar luz sobre a realidade e alimentar o debate democrático, ao qual as elites brasileiras são historicamente avessas. Existe uma importante produção teórica-crítica de resistência, no Brasil. Por outro lado, aceitar a interpretação generalizante e ortodoxa sobre a inevitabilidade do planejamento reproduzir o status quo, leva a condenação de qualquer urbanismo (propositivo) de esquerda. É a sentença de morte do urbanismo crítico propositivo, a menos que se apele, para sua salvação, às teorias baseadas no assalto ao aparelho de Estado. (MARICATO, *ibidem*)

Após o período da ditadura, no Brasil, os governos municipais democráticos tinham iniciativa, mas faltava conhecimento para se construir propostas urbanísticas, além disso, os modelos desenvolvidos na Europa e nos Estados Unidos não se aplicavam à realidade brasileira.

Segundo Ermínia Maricato (2011), as limitações à elaboração de propostas alternativas com ideais democráticos e igualitários são inúmeras. Uma delas está na impossibilidade de tomar o ambiente construído independentemente da sociedade que o constrói e ocupa, pois é impossível esperar que em uma sociedade como a brasileira radicalmente desigual e autoritária, baseada em relações de privilégio e arbitrariedade, possa se produzir cidades que não tenham essas características. Apresentada dessa forma, a cidade passa a ser vista como um campo de lutas e conquistas.

Diversos autores explicitam a dificuldade de recortar as diferentes teorias que recaem sobre a cidade e o seu planejamento, como outra limitação. Entretanto, existem alguns pontos centrais que podem ser considerados como especificidades deste processo, e elas encontram-se na base da “formação social brasileira”.

Essa especificidade está exatamente em nossa tradição livresca e retórica, que guarda mais proximidade com a Europa (antes) e os Estados Unidos (hoje), do que com a realidade que nos cerca. Há duas questões aqui, na verdade: uma é a distância entre o discurso e a prática e, a outra, é a origem exógena da inspiração. Os resultados foram fartamente apontados na obra de Maricato, *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. (MARICATO, 2011, p. 51)

E continua, destacando cinco principais resultados que limitam as possibilidades do planejamento urbano no Brasil, quando se trata das dificuldades

burocráticas geradas pela distância entre o discurso e a prática e a origem exógena da inspiração: a) influência do poder econômico e político na aplicação das leis; b) cidadania restrita e relações de privilégio; c) intervenção da classe dominante e do poder privado na esfera pública; d) a cultura usada como marca de diferenciação; e) o distanciamento entre a nossa própria história e a história virtual, que nasce da comunicação com o Exterior. É notório que a distância entre o discurso, inserido no planejamento urbano, de forma escrita e sua prática pode ser tratada como um dos problemas históricos do urbanismo e da arquitetura brasileira. Como investigar os discursos, as políticas, os processos e as práticas de planejamento urbano ou de intervenções nas cidades se, além dos planos e escritos, não se sabe da prática, do processo concreto vivenciado por usuários, planejadores, arquitetos e urbanistas, gestores etc.? Enfim, como reconstruir a história ou as narrativas de uma prática social sem as fontes oriundas dos sujeitos dessa prática? Uma vez que a visão do passado muda conforme a época vivenciada e muitas vezes é nele que se busca esclarecer o presente. Sendo assim, ao se aceitar a inseparabilidade do presente e do passado entender-se-á que, todo pesquisador ou profissional desta área, pesquisa e desenvolve seus projetos partindo do passado do seu tempo e do seu espaço social, fato que se leva a acreditar que a história do tempo presente modifica a história do tempo passado e vice-versa. Chartier (1990, p. 216) ressalta que essa forma de conhecer articula uma parte voluntária e consciente da ação dos homens e os fatores ignorados que a circunscrevem e a limitam. Esta parte voluntária e consciente, em nosso estudo, seriam os processos de planejamento efetivamente concretizados, as práticas de gestão e os efeitos produzidos na cidade vivenciados cotidianamente por seus habitantes.

Responsável por formular políticas e definir estratégias de mudanças sociais e ambientais, o planejamento urbano carece da união de outros conhecimentos, bem como da atuação de diferentes profissionais que vão para além da esfera do Estado. De acordo com Abranches:

A ação de planejar deve sempre contemplar, igualmente, a espacialidade e as relações sociais nas cidades, considerando que estes são permeados por um conjunto de relações em que a existência de conflitos de interesses e de dominantes e dominados é um fator sempre presente [...] deve, ainda, considerar a participação de atores sociais que estão fora da instituição Estado para que as decisões sobre o futuro das cidades possam aproximar-se daquilo que é idealizado pelos próprios beneficiários e interessados. (ABRANCHES, 2007, p. 36)

Para se entender melhor essa transformação social na cidade, é necessário que se apresente a distinção entre o valor de uso e o valor de troca, que tem como ponto de partida as teorias de Marx (1996, p. 44), segundo as quais se afirma que cada mercadoria tem duplo aspecto de expressão na sociedade capitalista, ou seja, o valor de uso é igual à *utilidade total* e o valor de troca, à *proporção de troca*, sendo que o valor de uso tem valor somente em uso, realizando-se no processo de consumo e serve diretamente como meio de existência. O valor de troca não possui significados em si próprios, mas passam a ter significado quando se relacionam entre si. Quando Marx se volta para o valor de troca, afirma que, inicialmente, aparece como a proporção pela qual valores de uso são trocados por outros. Porém, a criação de valor de troca encontra-se no próprio processo social de aplicação de trabalho para gerar mercadorias utilizadas pelo ser humano. Portanto, para o autor, a mercadoria é um valor de uso para aquele que a possui e ao querer trocá-la passa a ter valor de troca, e novamente passa a ter valor de uso para aquele que a possuiu na troca. Isto é, a mercadoria tende a se tornar valor de uso para os outros. Posto isso, é possível concluir com Marx que,

[...] para tornarem-se mercadorias com valores de uso elas devem ser inteiramente alienadas; devem entrar no processo de troca; a troca, contudo, é relacionada meramente com seu aspecto, como valores de troca. Daqui que, somente se realizando como valores de troca podem elas realizar-se como valores de uso. (MARX 1996, p. 48)

Dessa forma, segundo Harvey (1980, p. 133), Marx coloca “o valor de uso e o valor de troca em relação dialética entre si através da forma que eles assumem na mercadoria”. Nesse sentido, percebemos simultaneamente aproximação e afastamento, já que em qualquer sociedade fundada na troca, o produtor encontra-se isolado e, no entanto, ligado aos outros por intermédio do mercado.

A mercadoria é a unidade direta do valor de uso e do valor de troca, porém ela só é mercadoria em relação a outras mercadorias, quando ocorre o processo de troca, sendo relação real entre elas.

Para esse autor,

O solo e as benfeitorias, no capitalismo, são mercadorias especiais e o valor de uso não é o mesmo para todas as pessoas, nem constante no tempo. Os valores de uso refletem um misto de necessidades, reivindicações sociais, hábitos culturais, estilos de vida; e não são arbitrariamente estabelecidos pela pura soberania do consumidor. (HARVEY, 1980, p. 135)



Assim, como foi dito, o solo urbano e suas benfeitorias, na economia capitalista, são mercadorias, pois têm valor de uso (para os moradores, trabalhadores e indústrias) e também possuem valor de troca (para os promotores imobiliários, loteadores, construtores), porém não são mercadorias comuns e possuem características próprias, conforme salienta Harvey:

1. O solo e as benfeitorias não podem deslocar-se livremente, sendo uma diferença das demais mercadorias. A localização confere privilégios de monopólio à pessoa que tem os direitos de determinar o uso nessa localização, pois, no mesmo espaço físico, não tem como dois corpos ocuparem exatamente o mesmo lugar;
2. O solo e as benfeitorias são mercadorias indispensáveis a todos os indivíduos, haja vista que ninguém pode existir, viver, trabalhar sem ocupar um espaço;
3. O solo e as benfeitorias mudam de proprietários relativamente com pouca frequência, pois muitas das vezes a sua aquisição envolve grande investimento de quem está comprando (privado) ou está melhorando suas condições de utilização pública (público);
4. O solo é algo permanente e a probabilidade de utilização por um longo período de suas benfeitorias é muito considerável, proporcionando a oportunidade de acumular riqueza para quem os possui. Em uma economia capitalista, um indivíduo tem duplo interesse na propriedade, ao mesmo tempo como valor de uso atual como valor de troca tanto no futuro como agora;
5. A troca no mercado ocorre em um momento do tempo, mas o uso ocorre em um período maior, não sendo esta uma característica única do solo e benfeitorias, mas são poucas as mercadorias que possuem este uso duradouro em relação ao período da sua troca;
6. O solo e as benfeitorias podem possuir numerosos e diferentes tipos de uso, que não são mutuamente exclusivos para o usuário, podendo um indivíduo morar e trabalhar no mesmo lugar. (HARVEY, 1980, p. 135)

Diante dessas características tão específicas, o solo urbano se torna uma mercadoria diferenciada, mas também por outro fator não apresentado diretamente na relação acima, que é o fato de ser uma mercadoria escassa, que se reproduz com exceções devido aos avanços tecnológicos, principalmente de recuperação de áreas degradadas ou não edificantes ou até mesmo não habitáveis, mas com um custo altíssimo, que muitas vezes inviabiliza esta produção. Por este motivo o solo urbano se torna uma mercadoria cada vez mais valorizada e lucrativa, gerando uma disputa árdua entre os agentes sociais que fazem e refazem a cidade e buscam ocupar os espaços urbanos que lhes são oferecidos ou, para a grande maioria, aqueles que lhes sobram, quando sobram.

Este modo de reprodução do espaço urbano se tornou predominante a partir da industrialização, que se origina do capitalismo concorrencial da burguesia especificamente industrial, sendo que a cidade atende aos interesses do capitalismo, pois, como na fábrica, ela permite a concentração dos meios de

produção em um único e reduzido espaço, onde estariam agrupadas as ferramentas, matérias-primas e mão de obra.

Dessa forma, a industrialização e a urbanização se tornam processos indissociáveis, mesmo que, por muitas vezes, conflitantes, como é destacado por Lefebvre (2001), por meio de exemplos históricos do choque violento entre a realidade urbana e a realidade industrial, criando, assim, um processo dialético, no qual o referido autor distinguiu três períodos:

Primeiro período: A indústria e o processo de industrialização assaltam e saqueiam a realidade urbana preexistente, até destruí-la pela prática e pela ideologia, até extirpá-la da realidade e da consciência. Conduzindo uma estratégia de classe, a industrialização se comporta como um poder negativo da realidade urbana: o social urbano é negado pelo econômico industrial;

Segundo período (em parte justaposto ao primeiro): A urbanização se amplia. A sociedade urbana se generaliza. A realidade urbana, na e por sua própria destruição, faz-se reconhecer como realidade socioeconômica. Descobre-se que a cidade inteira corre o risco de se decompor se lhe faltarem a cidade e a centralidade: desapareceu um dispositivo essencial para a organização planejada da produção e do consumo;

Terceiro período: Reencontra-se ou reinventa-se (não sem sofrer com a sua destruição na prática e no pensamento) a realidade urbana. Tenta-se restituir a centralidade. Teria desaparecido a estratégia de classe? Não se sabe ao certo. Ela se modificou. As centralidades antigas, as decomposições dos centros são por ela substituídas pelo centro de decisão. É assim que nasce ou renasce a reflexão urbanística. Esta sucede a um urbanismo sem reflexão. (LEFEBVRE, 2001, p. 28)

Desse modo, o urbano se massificou por meio da industrialização, e não existiriam hoje as cidades, da maneira que se conhece, caso não tivesse ocorrido o processo de industrialização, bem como a questão social<sup>4</sup> que acompanha este desenvolvimento desigual das cidades, desigualdade esta que é um dos fundamentos do capitalismo.

Assim há uma reprodução do modo capitalista de produção na criação dos espaços urbanos, pois, de acordo com os argumentos de Marx, citados por Harvey (1980), “o modo de produção deve criar condições para sua própria perpetuação; a reprodução dessas condições torna-se tão importante como a própria produção.” Sendo que essas condições são dadas, como nunca antes, pela cidade, para que

---

<sup>4</sup> Originalmente, a questão social foi constituída em torno das transformações econômicas, políticas e sociais ocorridas na Europa do Século XIX, devidas à industrialização. Inicialmente essa questão foi levantada quando com a tomada de consciência da sociedade, ou parte dela, dos problemas decorrentes do trabalho urbano e da pauperização como fenômeno social. Hoje a “questão social” é a expressão das desigualdades e lutas sociais em suas múltiplas manifestações e todos os segmentos sociais envolvidos (trabalhadores e desprotegidos) são heterogêneos. Disponível em <http://www.eumed.net/rev/cccss/03/fpod.htm>. Acesso em fevereiro de 2014.

ocorra a reprodução do capitalismo, pois ela não só gera a produção do capital, mas também a sua realização, por meio da distribuição, da circulação e da troca, mas, talvez, o mais importante seja que é na própria cidade que ocorre a reprodução dos meios de produção e a reprodução das relações sociais.

Evidentemente, cidades já existiam antes da industrialização, da mesma forma que o processo de produção de mercadorias também havia antes do processo capitalista de produção, uma vez que, antes do processo de industrialização, houve a cidade oriental (ligada ao modo de produção asiático, que tinha a agricultura como base econômica), a cidade arcaica (ligada ao modo de produção escravista, tendo o trabalho escravo como base de sua economia) e a cidade medieval (ligada ao modo de produção feudal, tendo como base econômica o comércio e artesanato), porém, em nenhuma delas, o modo de produção influenciou tanto o espaço urbano como o capitalismo.

A questão fundamental do modo de produção capitalista é a da propriedade privada com fins lucrativos, sendo que, desta forma, o solo urbano se transforma em mercadoria, ou seja, bem comercializável, assim a cidade, além de possuir um valor de uso, agora passa a ter também valor de troca.

A reprodução ampliada e as novas condições materiais do capitalismo estão diretamente relacionadas aos processos pelos quais o sistema capitalista como um todo consegue ampliar sua existência por intermédio da manutenção e disseminação de suas estruturas no espaço urbano. Isso, tanto na reprodução dos meios de produção, quanto na reprodução das relações sociais, em que a organização do espaço passa a desempenhar um papel fundamental. O espaço é socialmente produzido, o espaço urbano do capitalismo, por meio de um espaço social criado, ocupado e fragmentado conforme as necessidades da produção e do capitalismo, mas também não se pode esquecer que o espaço da materialização da questão social, é também uma consequência do urbanismo.

Harvey (1980) define que o urbanismo é uma forma particular ou padronizada do processo social, que se desenvolve em um meio espacial estruturado e criado pelo homem, assim a cidade passa a ser um ambiente construído, um produto social.

Dessa forma, a cidade torna-se o espaço das relações sociais e de disputa entre as classes e as relações de luta de classes, tornando-se produto de mediações. Nessas relações profundamente desiguais, e a desigualdade é

uma característica própria do espaço urbano capitalista, atuam várias classes e segmentos de classes com interesses, também variados, que produzem e modificam esse espaço, sendo que se pode identificar esses segmentos da seguinte forma: os proprietários dos meios de produção, os proprietários de terras, os promotores imobiliários, as instituições financeiras, o Estado, os usuários de moradia e o segmento da sociedade sem acesso à habitação (HARVEY, 1980) (CORRÊA, 1995).

De acordo com Corrêa (1995) os agentes sociais modeladores do espaço urbano são definidos da seguinte forma:

Os proprietários dos meios de produção são os grandes proprietários industriais e as grandes empresas comerciais que, devido à necessidade de grandes dimensões para realizar suas atividades, são grandes consumidores de espaço. Buscam terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locais pertinentes às atividades de suas empresas – perto de portos, vias férreas ou em locais de ampla acessibilidade à população.

Porém, as relações entre os proprietários dos meios de produção e a terra urbana são mais complexas. A especulação fundiária tem duplo efeito. De um lado, onera os custos de expansão na medida em que esta pressupõe terrenos amplos e baratos. Do outro, o aumento do preço dos imóveis, resultante do aumento do preço da terra, atinge os salários da força de trabalho que gera redução da taxa de lucro das grandes empresas, logo a especulação imobiliária não é de interesse dos proprietários dos meios de produção, mas interessa aos proprietários fundiários, gerando conflito entre eles.

Os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas terras (propriedades), interessando-se em que estas tenham o uso mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de *status*, convertendo muitas vezes terra rural em urbana, ou seja, expandindo o espaço da cidade a partir da maior valorização que a terra urbana tem em relação à rural, na maioria das vezes, mediante investimento público em infraestrutura, especialmente viária. Estão interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso.

Os proprietários fundiários tornam-se também promotores imobiliários, loteiam, vendem e constroem casas de luxo, em locais nobres. Nos espaços mal localizados, eles apenas loteiam para habitações serem construídas pelo

sistema de autoconstrução ou pelo Estado, mas com pouca infra-estrutura e, na maioria das vezes, ilegal perante a legislação urbana em vigor, sendo as construções legalizadas e equipadas com infra-estrutura mediante pressão popular sobre o Estado. Isso causa a valorização de terrenos vazios próximos, pertencentes aos proprietários fundiários, criando, assim, um círculo vicioso de valorização de terras privadas por meio de investimentos públicos.

Já os promotores imobiliários realizam, parcialmente ou totalmente, as seguintes operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro.

Não possuem interesse em produzir habitações para as camadas de baixa renda, pois não são rentáveis, exceto quando recebem ajuda estatal (subsídios, isenções e outros benefícios financiados com o dinheiro público).

A atuação espacial dos promotores se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista, ampliando a criação de áreas nobres e reduzindo as áreas possíveis (com uma infra-estrutura mínima) para a habitação popular, criando ou ampliando o déficit habitacional.

As instituições financeiras desempenham um papel fundamental no mercado de moradia, disponibilizando recursos (créditos) para os construtores e compradores de imóveis, devido aos altos custos envolvidos na produção habitacional. Fundamentalmente, estas instituições estão interessadas em obter valores de troca por meio de financiamentos para a criação ou aquisição de valores de uso.

O Estado atua diretamente como grande industrial, consumidor de espaço, proprietário fundiário e promotor imobiliário, além de ser também agente de regulação do uso do solo e alvo dos movimentos sociais urbanos. Sua atuação tem sido complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte integrante.

Esta postura contradiz a obrigação dos agentes governamentais que seria de garantir o acesso à moradia por parte da população, ou seja, como Governo, eles deveriam estar preocupados em garantir o acesso da população à moradia como valor de uso. Eles podem produzir diretamente valores de uso (habitação) para a população ou interferir indiretamente, por meio da regulação

do mercado imobiliário (definindo onde e como podem ser construídas as moradias), ações essas que se encontram ausentes em um Estado capitalista.

Esta constatação da ausência do Estado no processo de produção de habitações para a classe trabalhadora fica evidente no artigo “O Vício da Virtude” de Oliveira (2006), no qual é apontada a transferência para os próprios trabalhadores, na sua grande maioria desempregados, da responsabilidade pela construção de suas casas por meio de mutirão, o que é a ampliação da taxa de exploração da Força de Trabalho (FT), pois suga as forças do próprio trabalhador, já que essa atividade é feita nos finais de semana, fazendo com que o trabalhador trabalhe também neste período, que deveria ser utilizado para o seu descanso e lazer.

O Estado por meio dos fundos públicos deveria investir seus recursos na construção de habitação para classe trabalhadora, porém optava em efetuar a transferência para os setores produtivos e subsidiava a implantação industrial. Dessa forma, o Estado, mais uma vez deixa de cumprir o seu papel social em detrimento do modelo de produção capitalista, pois esse diante do poder de influenciar as decisões do Estado continua sendo o maior favorecido com a distribuição dos recursos dos fundos públicos.

O modelo de autoconstrução, além de não possibilitar o acesso da classe trabalhadora aos fundos, esse modelo se utiliza dos próprios recursos dos trabalhadores, de modo a rebaixar o custo de reprodução da força de trabalho, beneficiando novamente o modelo capitalista.

Oliveira (2006) demonstra também que esses tipos de construção, na linguagem marxista, equivalem a não valor, ou seja, não agregam valor, não são mercadorias, pois não possuem valor de troca, mas apenas de uso. Dessa maneira, não fazem parte do mercado imobiliário, o que é uma forma de exclusão da classe trabalhadora brasileira. Por isso se dá o aumento de favelas, áreas de ocupação e risco, que não se incluem no mercado imobiliário, no máximo em um mercado informal à margem da sociedade.

Oliveira (2006) apresenta dois processos que fazem com que a habitação popular não tenha valor de troca: 1) o próprio rebaixamento da habitação que ao se decompor o seu custo, verifica-se que é composto basicamente da força de trabalho; 2) a renda que é muito baixa nessa classe social, impede, assim, que haja compra e venda, ou seja, mercado imobiliário.

Sendo assim, não se deve criar apenas valor de uso para habitação, mas também valor de troca, evidenciar o seu caráter de mercadoria, pois, conforme afirma Oliveira (2006), a pior coisa no mundo em relação à mercadoria é quando ela não é mercadoria.

Os usuários de moradia consomem os vários aspectos da habitação de acordo com seus desejos, necessidades e possibilidades. A moradia tem valor de uso, e este é determinado pela relação direta com a cultura, as formas de vida, a situação pessoal ou familiar desses usuários. Mesmo as suas moradias tendo valor de uso são consumidores em algum momento gerando valor de troca, pois todos os usuários de moradia têm um objetivo similar, obter valores de uso mediante o arranjo do valor de troca, para não ficarem excluídos do mercado imobiliário.

O segmento da sociedade sem acesso à habitação constitui uma enorme parcela que não possui renda para pagar o aluguel de uma habitação digna e muito menos para comprar um imóvel. Este é um dos fatores que, ao lado do desemprego, doenças, subnutrição, delineiam a situação social dos grupos excluídos.

A essas pessoas restam como moradia: áreas de risco, áreas de invasão, loteamentos ilegais, cortiços, sistemas de autoconstrução, conjuntos habitacionais fornecidos pelo agente estatal e as degradantes favelas. Produzem, dessa forma, seu próprio espaço urbano à margem do processo regular de urbanização e, muitas vezes, por meio do sobretrabalho desses cidadãos.

O que se pode verificar é que, diante desta gama de agentes sociais que agem e se relacionam na cidade, com interesses variados, inclusive dentro da sua própria categoria, o espaço urbano se torna uma arena de disputas, basicamente entre a classe capitalista ou dominante, que busca o solo urbano como valor de troca (mercadoria) e a classe trabalhadora, que tem no solo urbano o valor de uso (moradia). A primeira é representada pelos proprietários dos meios de produção, os proprietários de terras, os promotores imobiliários e as instituições financeiras, e a segunda, pelos usuários de moradia e o segmento da sociedade sem acesso à habitação. No meio das duas, mas não neutro, tem-se o Estado regulador do espaço urbano, mas que, muitas vezes, assume outras formas de atuação, dentre elas usuário e consumidor.

Segundo Lefebvre,

O urbanismo representa uma máscara do Estado e da ação política, instrumento dos interesses dissimulados numa estratégia e numa sócio-lógica. O urbanismo não procura modelar o espaço como uma obra de arte. Nem segundo razões técnicas como pretende. O que o urbanismo elabora é um espaço político. (LEFEBVRE, 1999, p. 164)

Assim, pode-se considerar que o desenvolvimento das cidades ocorre por meio das relações estabelecidas entre seus agentes sociais numa relação política, econômica, cultural e social, que se materializa no uso e ocupação da terra. Nesse caso, trata-se da terra urbana ou do solo urbano, atribuindo às cidades, um valor de uso e um valor de troca.

Entretanto, há de se ressaltar que esta disputa não se restringe ao solo, propriamente dito, e ao que está construído sobre ele, pois, a partir do momento em que se compreende a cidade como uma forma construída do espaço, a parte física e o urbano são a forma social, em que ocorrem as relações dos meios de produção e sociais, que determinam o modo de vida do cidadão. Fica claro que a luta de classes não se dá apenas por um pedaço de *terra* na cidade, mas sobre todas as relações que se reproduzem neste ambiente urbano.

No Brasil, a luta de classes pela disputa do espaço urbano se deu de forma rápida, mesmo que tardia, como na maioria dos países da América Latina em relação aos países capitalistas centrais. Além disso, o Estado brasileiro criou um conjunto de instrumentos para intervir na relação do espaço urbano, entre os principais estão os contidos na Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), além das intervenções econômicas que são normalmente efetuadas por meio de medidas legislativas, tributárias ou subsidiárias.

A necessidade de definições das políticas urbanas no seu contexto histórico tem início logo após o mesmo período do desenvolvimento industrial e urbanização das cidades, ou seja, a segunda metade do século XX, quando se torna progressivamente claro que o processo de urbanização da sociedade brasileira é incompatível com o marco institucional – órgãos de gestão, marco regulatório, capacitação, pesquisa – e com as políticas de distribuição de investimentos na cidade.

Dessa forma, nos anos 60, foi aprovada a Lei nº 4132, de 10 de setembro de 1962, que “define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação”; ocorreu o Seminário Nacional de Habitação e Reforma Urbana no Hotel Quitandinha em Petrópolis/RJ - Documento resultante do seminário promovido



pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) serviu de base para a criação do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU). Em 1964, houve a Criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH); finalizando a década com a instituição dos fluxos de financiamento para a construção até os anos 80. A década de 70 começou com a criação do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU/1976), com a proliferação de planos diretores municipais por todo o país; período em que se estabeleceu a crítica ao planejamento tecnocrático; ocorreu também o despertar dos movimentos sociais urbanos de crítica à especulação imobiliária e reivindicação da função social da propriedade; culminando com a aprovação da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que “dispõe sobre o parcelamento do solo urbano”. Logo no início dos anos 80, foi criada a constituição do Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU), por meio de uma série de movimentos sociais urbanos e entidades representativas de categorias profissionais, como arquitetos, engenheiros, geógrafos e assistentes sociais, com o objetivo de lutar pela democratização do acesso a condições condignas de vida nas cidades brasileiras. Em 1982, a 20ª Assembleia Geral da Conferência Nacional dos Bispos do Brasil (CNBB) aprovou um documento intitulado “Solo Urbano e Ação Pastoral”, em que crítica a formação de estoques de terra urbana com fins especulativos; em 1983, é criado Projeto de Lei do Desenvolvimento Urbano (PL n. 775/1983) e deu-se o início da caminhada para se instituir o Estatuto da Cidade. Em seguida, ocorreu a criação do Ministério de Desenvolvimento Urbano (MDU/1985) e a extinção do BNH e suas competências foram transferidas para a Caixa Econômica Federal (CEF/1986); aconteceu o Movimento Nacional pela Reforma Urbana, que atualizou os princípios da reforma urbana da década de 60 e criou o Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU) formado por entidades da sociedade civil; e ainda um Movimento de abrangência nacional de luta para inclusão no texto constitucional de instrumentos para instauração da função social da cidade e da propriedade, que resultou na apresentação da Emenda Popular da Reforma Urbana pela Federação Nacional dos Engenheiros, juntamente com a Federação Nacional dos Arquitetos e o Instituto de Arquitetos do Brasil, registrada, oficialmente, como Emenda Popular n. 63, de 1987.; porém, a maior conquista das mobilizações, foi a inserção dos artigos 182 e 183, na Constituição Federal de 1988, específicos para a política urbana.

Todavia, apenas a existência de uma norma legal não garante a sua efetiva aplicação, ainda mais que, na legislação em questão, a sua aplicabilidade fica condicionada à existência de diretrizes gerais, fixadas por lei, que dependem de aprovação do Congresso Nacional. Esta lei, certamente, afetaria o capital imobiliário, que possuía muitos representantes naquela Casa Legislativa<sup>5</sup>. Por isso, o processo de construção do Estatuto da Cidade foi demorado, decorrendo 12 anos de tramitação e, envolvendo vários debates, negociações e pressões por ambas as partes, em especial pelo FNRU, que é um grupo de organização brasileira que luta por cidades melhores para todos, por meio da Reforma Urbana.

Em 2001, foi aprovada a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que “Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana” e ficou conhecida como Estatuto da Cidade. Possibilitou a utilização dos instrumentos previstos nesses artigos, além de trazer novos mecanismos para garantir a função social da propriedade e da cidade como um todo.

Vale destacar outro dispositivo legal que antecedeu ao Estatuto da Cidade e também foi importante para o reconhecimento da função social da propriedade, é o da instituição da moradia como um direito social, por meio da Emenda Constitucional nº 26/2000:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Toda essa luta é marcada pelos conflitos de interesses das diversas classes e segmentos de classes, e os instrumentos trazidos nesta implementação da política urbana no Brasil, por meio do Estatuto da Cidade, visa oferecer novos mecanismos para que os municípios possam intervir nos processos de planejamento da cidade, mas, prioritariamente, como agente de regulação do uso do solo.

Ao abordar a questão do urbanismo na região de São Pedro, em Juiz de Fora, tem-se como objetivo geral demonstrar como ocorreu a distribuição espacial urbana por meio desses conflitos de interesses (ação dos sujeitos), que geraram uma divisão socioespacial, como o progresso influenciou na estrutura da região, que foi erguida sem planejamento algum, uma vez que, tudo começou com a vinda de

---

<sup>5</sup> Como o deputado Luiz Roberto Ponte (PMDB/RS), também presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), que criticou as preocupações da reforma urbana, em artigo publicado na *Folha de São Paulo* de 20/8/1987.

imigrantes europeus para suprir as necessidades de mão de obra, em uma cidade que, à época, encontrava-se em expansão. Enfim, a transformação da Região de São Pedro, Também conhecida por Cidade Alta será estabelecida partindo de sua origem, percorrendo a localização geográfica e histórica até chegar ao uso e a ocupação do solo nessa Região. Assunto a ser visto a seguir, no capítulo 2.

## CAPÍTULO 02: REGIÃO DE SÃO PEDRO, A TRANSFORMAÇÃO URBANA

Neste capítulo será abordada a formação histórica da cidade de Juiz de Fora desde a criação do povoado de Santo Antônio do Paraibuna, passando pela Vila de Santo Antônio do Paraibuna, cidade do Paraibuna, cidade do Juiz de Fora até a atual cidade de Juiz de Fora, tendo como foco a região do bairro de São Pedro. Ele se apresenta separado em subtítulos que discorrem sobre a origem, localização geográfica e histórica da região de São Pedro, ocupação e uso do solo na Cidade Alta e área de expansão da cidade alta.

### 2.1. ORIGEM

Roberto Lobato Corrêa (1995), em *O Espaço Urbano* ensina que a ação dos agentes sociais leva a um constante processo de reorganização espacial de incorporação de áreas, densificação do uso do solo urbano, renovação urbana, etc. Tais agentes sociais buscam a apropriação de uma renda a partir da terra: proprietários dos meios de produção (grandes industriais), proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e grupos sociais excluídos. Grupos com grande influência sobre o Estado conseguem regulamentar sua atuação mesmo quando esta interfere nos processos ambientais de forma a transgredir as legislações vigentes. Conforme Lobato estas transgressões podem ocorrer com a construção de obras de infra-estrutura feitas pelo Estado como, por exemplo, a construção de uma estrada, a coleta de lixo, o serviço de água, o serviço de esgoto, etc.; que valorize as terras localizadas nas proximidades.

A acumulação de capital e a reprodução social desse é uma das prioridades da cidade capitalista. Os processos sociais, maneira de a sociedade modificar a estrutura social, que dão origem as formas espaciais e dinâmicas sociais que atuam ao longo do tempo por meio dos agentes modeladores de espaço. Pode-se destacar como formas dos processos sociais a centralização e a área central; a descentralização e os núcleos secundários; a coesão e as áreas especializadas; a segregação e as áreas sociais; a dinâmica espacial da segregação; a inércia e as áreas cristalizadas. Apesar de divididos, só para serem caracterizados, os processos espaciais são complementares entre si. A área central é o foco principal das cidades. Nessa área se concentram as principais

atividades comerciais, de serviço, de gestão pública e privada, e os terminais de transporte inter-regionais e intra-urbanos. Os processos espaciais são os responsáveis pela organização espacial desigual e mutável da cidade capitalista.

O município de Juiz de Fora, localizado a sudoeste do Estado, Mesorregião geográfica da Zona da Mata Mineira, originou-se no período minerador, em Minas Gerais, com a abertura, por Garcia Rodrigues Paes, do *Caminho Novo*<sup>6</sup>, no século XVII, com o objetivo de facilitar a comunicação do Rio de Janeiro com a região das minas e evitar o contrabando de ouro.

O caminho percorrido na região de Juiz de Fora era sempre pela margem esquerda do rio Paraibuna passando pelos bairros de Costa Carvalho e Vitorino Braga. O trajeto que inicialmente era feito em aproximadamente 40 dias passou a ser feito, pelo *Caminho Novo*, em até 10 dias. Às margens desse caminho foram surgindo pequenos povoados como o que deu origem ao Registro Velho (Borda do Campo), atual cidade de Barbacena, sede da comarca a qual Juiz de Fora pertencia. Santo Antônio do Paraybuna (Juiz de Fora) teve sua instauração em 1709, como local de repouso de tropas que transportavam diversas mercadorias para a região de mineração. Tal caminho facilitava, também, o acesso a Minas Gerais para os comerciantes do Rio de Janeiro.

A ilustração<sup>7</sup> abaixo retrata ponte sobre o Rio Paraibuna no caminho novo que ia para as Minas Gerais.

Ilustração 1: Traçado do Caminho Novo.



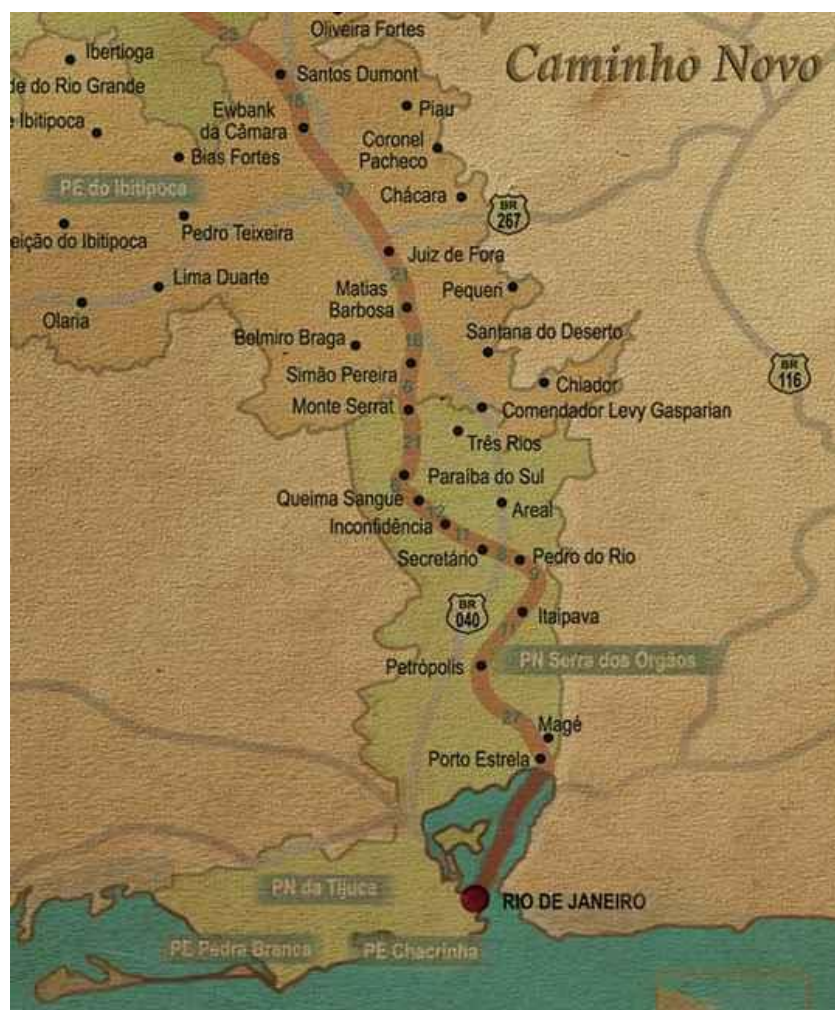
<sup>6</sup> O chamado Caminho Novo foi construído para o transporte do ouro da região de Vila Rica (Ouro Preto) até o porto do Rio de Janeiro. A partir daí, diversos povoados surgiram estimulados pelo movimento das tropas que ali transitavam, entre eles, o arraial de Santo Antônio do Paraibuna (Juiz de Fora) povoado por volta de 1713.

<sup>7</sup> Pintura de Johann Moritz Rugendas (1802-1858). Fonte: [http://www.djoaovi.com.br/index.php?cmd=object:Rugendas-Rio\\_Parabybuna.jpg](http://www.djoaovi.com.br/index.php?cmd=object:Rugendas-Rio_Parabybuna.jpg). Acesso em fevereiro de 2014.

A criação do *Caminho Novo* ocorreu para ser alternativa mais rápida e fácil ao *Caminho Velho*, ele guarda uma série de elementos da época das bandeiras e das primeiras explorações do território. São túneis, chafarizes e fazendas, hoje transformadas em meios de hospedagem, que resgatam construções e costumes dos séculos XVIII e XIX.

O *Caminho Novo* ligava Ouro Preto ao Rio de Janeiro (via Barbacena, Juiz de Fora e Petrópolis) conforme o mapa<sup>8</sup> a seguir.

Ilustração 2: Mapa do Caminho Novo.



A Zona da Mata de Minas Gerais tornou-se um centro de grande importância para a manutenção das atividades mercantis ligadas à mineração, em especial, o abastecimento alimentício por meio de pequenas vendas, dando continuidade ao comércio de tropas na região (MIRANDA, 1990).

<sup>8</sup> Fonte: <http://www.ahistoriadepetropolis.blogspot.com.br/2013/03/o-caminho-novo.html>. Acesso em março de 2013.

(...) descendo de Barbacena (Borda do Campo), atravessava a serra na Garganta do João Aires, descia até João Gomes (Santos Dumont), Chapéu D'Uvas (Paula Lima), Santo Antônio da Boiada (Juiz de Fora), Matias Barbosa, Simão Pereira, Serraria, Três Barras (Três Rios), Barra do Pirai, descia a Serra do Mar, saindo em Pavuna, Irajá, Penha, Inhaúma e Rio de Janeiro (LESSA, 1985, p. 6).

Já em 1831 o povoado contava com 1.336 habitantes, conforme documentos chamados de Lista Nominativa encontrados no Arquivo Público Mineiro, porém, somente em 1850 passou a condição de vila (OLIVEIRA e VISCARD, 2011).

A primeira fase de implantação da estrutura urbana de Juiz de Fora foi influenciada pela construção do *Caminho Novo*, em 1707, permanecendo até a década de 70, época da modificação do traçado da BR-040, criando um processo de reformulação urbana.

A Lei nº 432, de 31 de maio de 1850, eleva Juiz de Fora à condição de vila: *Vila de Santo Antônio do Paraybuna*. Em maio de 1856, foi elevada a categoria de cidade, *Cidade do Paraybuna*. Já em 1865, teve o nome alterado para *Cidade do Juiz de Fora* (OLIVEIRA, 1976). Juiz de fora<sup>9</sup> era um magistrado da época colonial, nomeado pela coroa portuguesa, para atuar nos locais em que não havia Juiz de Direito. Na colônia, a justiça oficial era exercida, basicamente, por juizes de fora (estabelecidos no fim do século XVII), ouvidores e tribunais.

Pesquisas demonstram que um juiz de fora passou pela região e hospedou-se por algum tempo numa fazenda e que, mais tarde, nas proximidades dessa, surgiria o povoado de Santo Antônio do Paraibuna (Juiz de Fora). Suas funções de juizes de fora estavam discriminadas nas Ordenações Filipinas (1603)<sup>10</sup>. O título que definia tais atribuições compreendia indistintamente aos juizes de fora e ordinários<sup>11</sup>. De acordo com Stheling (1979), João Carlos Ribeiro e Silva, o *Juiz de Fora* chegou com a função de distribuir justiça no caminho, em 1708, tendo ido morar em um

<sup>9</sup> Conforme BOTTI (1994), o cargo jurídico de Juiz de Fora foi trazido para as colônias americanas por colonizadores portugueses e espanhóis. A tradição ibérica assimilou essa função jurídica dos mouros, invasores da Península Ibérica, durante a Idade Média Ocidental. Os árabes, por sua vez, tomaram esse cargo jurídico das antigas Alexandrias [... onde] Alexandre, O Grande,... institui essa função para que o juiz das Alexandrias, morando fora da comunidade urbana, pudesse julgar com isenção de pessoa. BOTTI (1994, extraído da Companhia Mineira de Eletricidade. Companhia Energética de Minas Gerais, Centro de Pesquisas Sociais, UFJF, pp. 19-20/ Anuário 2004). <http://www.pjf.mg.gov.br/cidade/história.php>. acesso: 25/03/13.

<sup>10</sup> Segundo Graça Salgado em *Fiscais e Meirinhos*, as Ordenações Filipinas "(...) regulavam, principalmente, os poderes delegados pelo monarca a seus agentes, ou seja, a supervisão imediata dos negócios administrativos e as suas inúmeras atribuições". SALGADO, Graça (coord.). *Fiscais e Meirinhos: A administração no Brasil colonial*. Rio de Janeiro: Nova Fronteira. 2ª ed. 1985: 15.

<sup>11</sup> Cf: Ordenações Filipinas, Livro I, tít. 65.

sobrado (Ilustração 3)<sup>12</sup> na margem esquerda do rio Paraibuna, nas proximidades do córrego do Young, também chamado córrego Juiz de Fora, àquela época. Alguns anos após, a fazenda fora vendida a Antônio Vidal que, no ano de 1771, vendeu parte para Antônio Dias Tostes. Antônio Dias Tostes se torna dono das terras desde o córrego da Cascata (atual Mariano Procópio) até o córrego Independência e anos mais tarde comprou a fazenda de José Vidal Barbosa e, com isso, tornou-se dono de toda a área de Juiz de Fora.

Ilustração 3: Sobrado em que morou o Juiz de Fora.



No começo do século XIX, observa-se uma ampliação de investimentos de capitais, por tradicionais famílias da região, impulsionando o começo e expansão da lavoura cafeeira nas unidades produtivas locais (OLIVEIRA, 1999). Em Juiz de Fora (Ilustração 4)<sup>13</sup>, na segunda metade do século XIX, percebe-se grande crescimento econômico, com a dinamização da produção cafeeira, em especial, após a construção da Rodovia União e Indústria, em 1861, que ligava Juiz de Fora a Petrópolis, principal escoadouro do café mineiro. Com a estrada, tem-se um maior trânsito de pessoas, que passam a influenciar de forma direta a intensificação do

<sup>12</sup> Álbum o Município de Juiz de Fora, em 1861, (Do livro de Klumb). Fonte: Portal do Turismo. PJF – SPDE. Disponível em <http://www.pjf.mg.gov.br/cidade/história.php>. Acesso em 22 de março de 2013.

<sup>13</sup> Álbum o Município de Juiz de Fora, em 1861, (Do livro de Klumb). Fonte: Portal do Turismo. PJF – SPDE. Disponível em <http://www.pjf.mg.gov.br/cidade/história.php>. Acesso em 22 de março de 2013.



contingente populacional do município<sup>14</sup>. A construção da Rodovia trouxe para a cidade a primeira leva de imigrantes europeus, em especial os alemães (MIRANDA, 1990). Depois da construção, muitos destes imigrantes alemães foram empregados no setor de serviços urbanos e, passaram a morar nas áreas mais pobres da cidade.

Ilustração 4: Cidade de Juiz de Fora, em 1861.



Mariano Procópio Ferreira Lage, em 1852, obteve os recursos financeiros e a autorização do Império brasileiro para a fundação da Companhia União e Indústria e a construção da Estrada de mesmo nome. Mas faltava o principal, pois o Brasil não possuía técnicos, engenheiros e trabalhadores qualificados e número suficiente para as obras da rodovia, então surge a ideia de trazer para cá os artífices alemães. Mariano Procópio comprou terras dos fazendeiros locais para implantar a colônia de alemães que para cá vieram. Mariano Procópio, no ano de 1857, conseguiu junto ao governo imperial, por intermédio da Repartição de Terras Públicas, uma verba de 200 (duzentos) contos de reis para a importação de colonos europeus.

Desde 1845, havia uma colônia com 161 (cento e sessenta e um) alemães vivendo em Petrópolis, no Estado do Rio de Janeiro. Por meio da Lei Provincial nº 56, de maio de 1840, o governo brasileiro incentivava a imigração com a promessa de terras para os estrangeiros que para cá viessem. Esses incentivos fizeram com

<sup>14</sup> O crescimento da população juizforana na segunda metade do século é tão intenso que entre os anos de 1872 e 1900 houve um aumento de 400%, passando de 18.775 para 91.119 habitantes. (MIRANDA, 1990).

que a Companhia União e Indústria trouxesse mão de obra especializada, ou seja, colonos alemães que, após a construção da estrada, passaram a viver no Brasil.

Sérgio Neumann (2008) demonstra que no ano de 1855, o diretor da União e Indústria, o comendador Mariano Procópio Ferreira Lage “mandou contractar na Alemanha alguns mestres de ofícios e artes para a companhia”. (NEIMANN, 2008, p. 56)

No dia 02 de novembro de 1855, de Hamburgo, na Alemanha partiu o veleiro Antílope com destino ao Rio de Janeiro, chegando no dia 28 de dezembro do mesmo ano, após 56 dias de viagem. Cerca de 150 (cento e cinquenta) alemães, os artífices e suas famílias, partiram em um vapor até Estrela, às margens do rio Inhomirim, nos fundos da baía de Guanabara.

Apesar da Companhia União e Indústria ter prometido a estes alemães o transporte gratuito, eles tiveram que seguir a pé, porém, as mulheres e as crianças foram levadas em carroções (Ilustração 5)<sup>15</sup>, pelo caminho de Estrela e subiram a serra até Petrópolis, RJ. E daí foram para Paraíba do Sul, RJ e, então, seguiram para o destino final em Juiz de Fora, MG, chegando em 07 de janeiro de 1856, quando foram recebidos com grande festa.

Ilustração 5: Colonos Alemães chegando em Juiz de Fora.



Os artífices recém-chegados eram sapateiros, alfaiates, barbeiros, carpinteiros, pedreiros, parteiras, padeiros, carroceiros, relojoeiros, marceneiros, ferreiros, funileiros, pintores, ferreiros, carpinteiros de carros, serralheiros, entre

<sup>15</sup> Fonte: [http://www.espeschit.com.br/historia/juiz\\_de\\_fora/](http://www.espeschit.com.br/historia/juiz_de_fora/). Acesso em 19 de março de 2013.

outros, que foram empregados nas obras de construção e manutenção da *Estrada União e Indústria* e das *Estações de Muda*.

“As oficinas de serralheiros, marceneiros, carpinteiros, ferreiros, etc., ocupavam para mais de 150 operários livres e para cima de 100 aprendizes e serventes”<sup>16</sup>.

Em 1858, vieram outros colonos alemães em cinco barcas, todas saindo de Hamburgo com destino ao Rio de Janeiro. Veja a tabela<sup>17</sup> abaixo:

Tabela 1: Relação das barcas que saíram de Hamburgo com destino ao Rio de Janeiro, em 1858.

Barca	Capitão	Saída	Chegada	Viagem (dias)	Tripulantes	Colonos
Teel	R.N. Kock	21 abr	24 mai	34	13	232
Rhein	W. Bester	28 abr	24 jun	37	11	182
Gundela	I. Eckeman	15 mai	25 jul	70	16	285
Gessner	F. Lanke	22 mai	29 jul	68	11	249
Osnabrück	L. W. Wolf	5 jun	3 ago	59	16	215

Tais viagens deveriam ter uma duração de até 40 dias, porém, algumas delas chegaram há até 70 dias, devido às epidemias de tifo e ao racionamento de água e de comida. O planejamento inicial era trazer aproximadamente 400 famílias, ou seja, 3.000 pessoas. A casa Mathias Christian Schroder, de Hamburgo, Alemanha, era uma empresa que recebia por pessoa embarcada, e para aumentar os lucros, enviou um número muito maior que o combinado. De maio a agosto de 1858, chegaram a Juiz de Fora 225 famílias, num total de 1.162 imigrantes, ou seja, a população aumentou em 20%.

Não conseguindo mais abrigar tantas pessoas a *Companhia União e Indústria* acabou desistindo de trazer mais colonos. Com a falta de moradias, os colonos (Ilustração 6)<sup>18</sup> alemães ficaram por quase um ano instalados num acampamento na

<sup>16</sup> Álbum do município de Juiz de Fora – Notas históricas – p.60.

<sup>17</sup> Disponível em [http://www.espeschit.com.br/historia/juiz\\_de\\_fora/](http://www.espeschit.com.br/historia/juiz_de_fora/). Acesso em 19 de março de 2013.

<sup>18</sup> Disponível em [http://www.espeschit.com.br/historia/juiz\\_de\\_fora/](http://www.espeschit.com.br/historia/juiz_de_fora/). Acesso em 19 de março de 2013.

subida do antigo *Morro da Gratidão*, atual *Morro da Glória*, e lá havia um lago fétido o que trouxe de volta o tifo e a morte de velhos e crianças.

Ilustração 6: Casa de Colono.



A colônia D. Pedro II (Ilustração 7)<sup>19</sup> foi criada, nos arredores de Santo Antônio do Paraybuna, hoje, Juiz de Fora, para receber os alemães pela Companhia União e Indústria. Jorge Cristiano Giobert foi o primeiro diretor da colônia D. Pedro II. Esta colônia foi dividida em duas, a saber: a *colônia agrícola*, que mais tarde se transformou no Bairro São Pedro e a *colônia industrial* que era conhecida como *Villagem* ou *Fábrica* e hoje é o bairro Mariano Procópio em Juiz de Fora, MG. Entre as duas colônias, surgiu a *Colônia de Baixo*, chamada pelos próprios alemães como *Sítio do Borboleta*, pois as terras haviam pertencido ao uruguaio *Ramirez Mendoza Borboleta*<sup>20</sup>. Conforme nos ensina Wilson Bastos (idem, 2012), historiador, esta localidade surgiu como uma forma de diminuir as distâncias percorridas pelos colonos. Porém, os imigrantes não habitaram apenas estas localidades. Portanto, 50 famílias e 22 solteiros foram morar nas casas que existiam ao lado da estrada que estavam construindo; 11 famílias e 4 solteiros nas casas da *Fazenda Boa Vista*; 13 famílias e 26 solteiros na estrada da companhia desde

<sup>19</sup> Disponível em [http://www.espeschit.com.br/historia/juiz\\_de\\_fora/](http://www.espeschit.com.br/historia/juiz_de_fora/). Acesso em 19 de março de 2013.

<sup>20</sup> SCHETTINO, R. XVIII Festa alemã de Juiz de Fora acontece no bairro Borboleta: danças típicas, gastronomia, o famoso chopp e muita alegria fazem parte da tradicional festa. História da imigração Alemã em Juiz de Fora. **Diário regional**: Caderno de cultura. Juiz de Fora, p. 09, 04/09/2012.

Juiz de Fora até Serraria e, a maior parte, 130 famílias e 6 solteiros, foram morar na colônia D. Pedro II. Após a Proclamação da República, em 1889, a colônia D. Pedro II passou a ser denominada *São Pedro*, tornando-se mais tarde um bairro de Juiz de Fora, MG.

Ilustração 7: Colônia D. Pedro II em 1872.



A inauguração da Estrada D. Pedro II, em 1875, intensificou o ciclo da produção e facilitou o escoamento do café, que até então era feito no lombo dos animais até o porto do Rio de Janeiro (SOUZA, 1996). As ferrovias se tornaram importantíssimas, em especial, pela sua rapidez e alta capacidade no transporte de cargas. Elas atuaram no desenvolvimento econômico regional, como catalisadoras das exportações, e como parte da integração geográfica de localidades e pessoas.

Principalmente os setores têxtil, alimentício e de construção civil receberam aplicação dos capitais excedentes da produção cafeeira. A atividade industrial de Juiz de Fora começa a aparecer no quadro econômico da cidade a partir de 1870. Porém, foi depois de 1890, que se percebeu um aumento do peso da atividade industrial sobre o conjunto da produção e economia locais<sup>21</sup>.

Com a intensificação do processo de urbanização tem-se, na mesma proporção, o aparecimento e agravamento dos problemas sociais e econômicos. O expressivo número de

<sup>21</sup> Giroletti ensina que, sobre o crescimento das atividades fabris, entre 1870 e 1877, o número de estabelecimentos comerciais passou de 153 para 231, e no setor industrial foi de 34 para 80. (GIROLETTI, 1988: 50). E ainda no período de 1889 a 1930 foram fundados, aproximadamente, 200 estabelecimentos industriais na cidade, nas áreas de alimentação, metalurgia, couro e calçados, madeiras, construção civil, entre outros.

peças que chegavam ao município aliados ao alto índice de crescimento do número de habitantes trouxeram novos desequilíbrios e deficiências urbanas. Estas questões estavam ligadas à insuficiência na oferta de serviços públicos básicos e de empregos. Cresceram os problemas de infra-estrutura, principalmente, as deficiências sanitárias nos sistemas de esgoto e de abastecimento de água, e o aumento de doenças e de epidemias (MIRANDA, 1990).

Juiz de Fora, no final do século XIX, passa por um período de grande desenvolvimento e percebe-se alguns ícones de modernização, como por exemplo, na área da saúde: a organização da Sociedade de Medicina e Cirurgia de Juiz de Fora; no sistema bancário: a criação do Banco de Crédito Real (1889); nos transportes: a Rodovia União e Indústria (1861) e a Estrada de Ferro D. Pedro II (1875); em energia: a Companhia Mineira de Eletricidade; e em educação: o Instituto Granbery (1890), e a Academia de Comércio (1894) (CHRISTO, 1994). O engenheiro José Barbalho Uchôa Cavalcanti, no ano de 1883, elaborou a 1ª planta cadastral de Juiz de Fora, contando edificações, chafarizes e curvas de nível, na escala 1:2000, de acordo com dados do IPPLAN de 2004.

De acordo com Luciane Tasca (2010), a construção da Estrada de Ferro D. Pedro II, em 1858, e a abertura da Estrada União e Indústria, em 1861, consolida a margem direita como eixo articulador do complexo urbano de Juiz de Fora e, delimita a atual área central da cidade, circundada pelas Avenidas Barão do Rio Branco, Independência (atual Avenida Presidente Itamar Franco) e Presidente Getúlio Vargas (formando o triângulo central), como mostrado na ilustração<sup>22</sup> abaixo.

Ilustração 8: Mapa do Triângulo Central, formado pelas 3 principais avenidas que cruzam Juiz de Fora.



<sup>22</sup> Fonte: Prefeitura de Juiz de Fora. Arte Final: Luciane Tasca.

Juiz de Fora (ilustração 9)<sup>23</sup>, localizado na região Sudeste de Minas Gerais, na Zona da Mata, entre a serra da Mantiqueira e a Serra do Mar, está em média 679 metros do nível do mar abrangendo uma área de 1.435 km<sup>2</sup> conforme o censo do Instituto Brasileiro Geografia e Estatística - IBGE<sup>24</sup> (2000). A divisão da sua população se faz de forma desigual entre a zona urbana (98%) e rural (2%) e sua taxa de crescimento populacional é de 1,8% ao ano.

Ilustração 9: Foto da Vista Aérea de Juiz de Fora.



Com uma população de 238.510 habitantes na década de 1970, Juiz de Fora tinha sua economia estagnada, porém era considerada uma cidade com boa infraestrutura urbana. Na década de 1980, sua população chegava a 307.525 pessoas, década em que ocorreu uma considerável ampliação da produção industrial, modificando o nível de empregos e da massa industrial do município. O *Recenseamento Geral* de 1991, acusou um crescimento do número de habitantes de Juiz de Fora, que pulou para 385.966 pessoas e, em 1996, essa população chega a 424.479 pessoas. O Censo de 2010 informa que Juiz de Fora conta com 516.247 habitantes (IBGE - censo, 2010)<sup>25</sup>.

<sup>23</sup> Fonte: [http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/e/ec/juiz\\_de\\_fora\\_vista\\_aerea.jpg](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/e/ec/juiz_de_fora_vista_aerea.jpg). Acesso em 2012.

<sup>24</sup> Fonte: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/xtras/perfil.php?codmun=313670>. Acesso em agosto de 2013.

<sup>25</sup> Fonte: IBGE, Censo, 2010. Disponível em <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=313670>. Acesso em dezembro de 2013.

No entorno de Juiz de Fora existem 93 municípios que buscam seus serviços de assistência em saúde, em especial de média e de alta complexidade; o sistema educacional e o comércio varejista. A existência de serviço de alta complexidade ambulatorial e hospitalar distribuída entre os prestadores públicos conveniados e privados, com ou sem fins lucrativos é um fator que contribui para que Juiz de Fora seja vista como cidade polo. (FARAH, 2006:101)

Em conformidade com os dados da Cia. de Saneamento e Pesquisa do Meio Ambiente (2000), sobre o saneamento básico do Município, 98% da população urbana possui rede de esgoto e 99% de água tratada. A coleta de lixo é feito pelo Departamento de Limpeza Urbana e possui coleta regular que abrange 98% (noventa e oito por cento) da cidade (DEMLURB, 2000). Já a Cia. Energética de Minas Gerais (CEMIG) atende a 99% da população urbana (FARAH, 2006:101e 102).

De acordo com dados da Diretoria de Política Social, da Prefeitura de Juiz de Fora (2002), a estimativa de áreas de risco<sup>26</sup> no município era de 17.000 residências, totalizando 75.000 habitantes correspondendo a 16,75% da população daquele ano.

E ainda segundo Farah (2006),

A qualidade de vida em Juiz de Fora é considerada boa, porém, como qualquer cidade que tem seu crescimento desordenado, verificam-se alterações no espaço urbano. Isso se configura através do crescente assentamento urbano em áreas impróprias e o trânsito complicado no centro da cidade para onde convergem o comércio, escolas, hospitais, clínicas, cinemas, teatro, espaços culturais, etc. (FARAH, 2006: 102).

Juiz de Fora foi dividida em 4 zonas pelo Código de Obras, instituído pelo Decreto-Lei nº 23, de 06 de setembro de 1938 (comercial, industrial, residencial, rural ou agrícola), o qual vigorou até o ano de 1996, quando foi substituído pelas Leis 6.908, 6.909 e 6.910, de 31 de maio deste mesmo ano. Tais leis passaram a ser a nova Legislação Urbana Básica de Juiz de Fora, que contava com o parcelamento do solo, o Código de Edificações e o uso e ocupação do solo, definindo a divisão territorial do município e instituindo a Comissão de Uso e Ocupação do Solo (COMUS).

---

<sup>26</sup> Áreas de risco são áreas consideradas impróprias ao assentamento humano por estarem sujeitas a riscos naturais ou decorrentes da ação antrópica. Por exemplo, margens de rios sujeitas a inundação, florestas sujeitas a incêndios, áreas de alta declividade (encostas ou topos de morros) com risco de desmoronamento ou deslizamento de terra, áreas contaminadas por resíduos tóxicos, etc. Disponível em <http://www.revistageonorte.ufam.edu.br/attachments/009.pdf>. Acesso em dezembro de 2013.

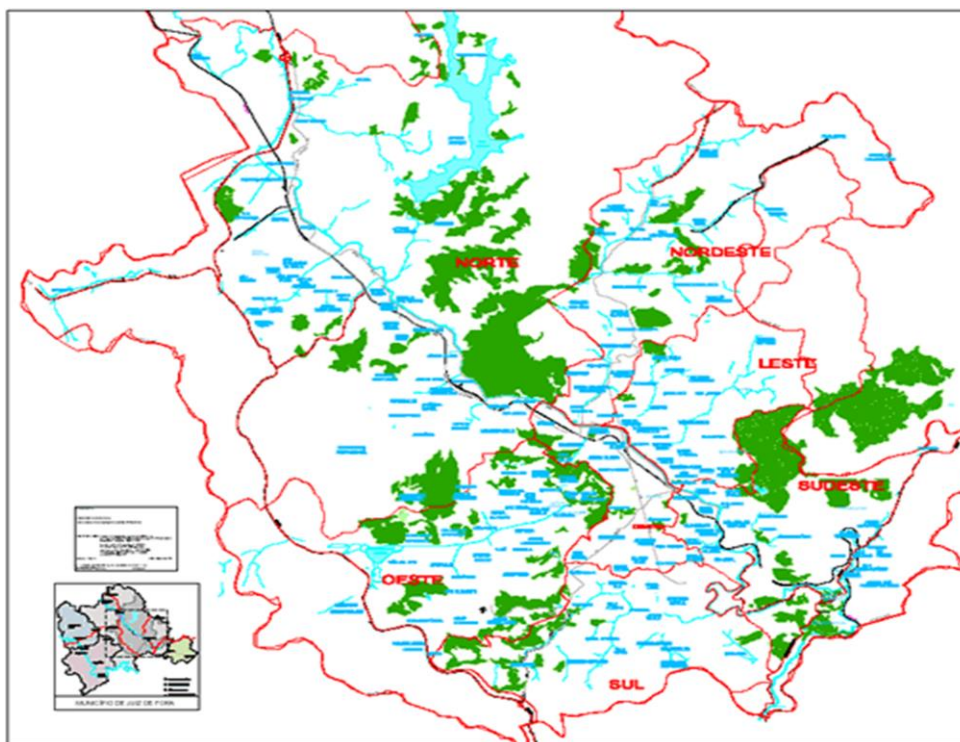


A ação interventora estatal em saberes profissionais específicos no espaço urbano e no aspecto urbanístico municipal para o modelo de modernidade estabelecido na virada do século XIX para o XX tornava-se importante. No início do século XX, o adensamento da pobreza e a ocupação das camadas menos abastadas do centro (a partir do dinamismo da economia e do crescimento da população cada vez maior sem a correspondência no abastecimento e no desenvolvimento do município) necessitam de medidas de caráter local para se sanear e se pacificar tal população.

Juiz de Fora foi dividida em 4 distritos por meio da Lei 6910/96 que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), a saber: o Distrito Sede (Juiz de Fora, cidade), o Distrito de Torreões (Vila de Torreões e povoado de Monte Verde, e Humaitá com o povoado de Toledos), o Distrito de Rosário de Minas (Vila de Rosário de Minas, Penido e Valadares) e o Distrito de Sarandira (Vila de Sarandira e Caetés) e ainda os chamados de *Aglomerados Urbanos Isolados* dos quais fazem parte Paula Lima, Dias Tavares, Chapéu D'Uvas, Igrejinha e Filgueiras. (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2004:165).

A ilustração<sup>27</sup> a seguir apresenta a divisão territorial estabelecida pelo PDDU em 2004.

Ilustração 10: Mapa da Divisão Territorial do Município de Juiz de Fora - MG.

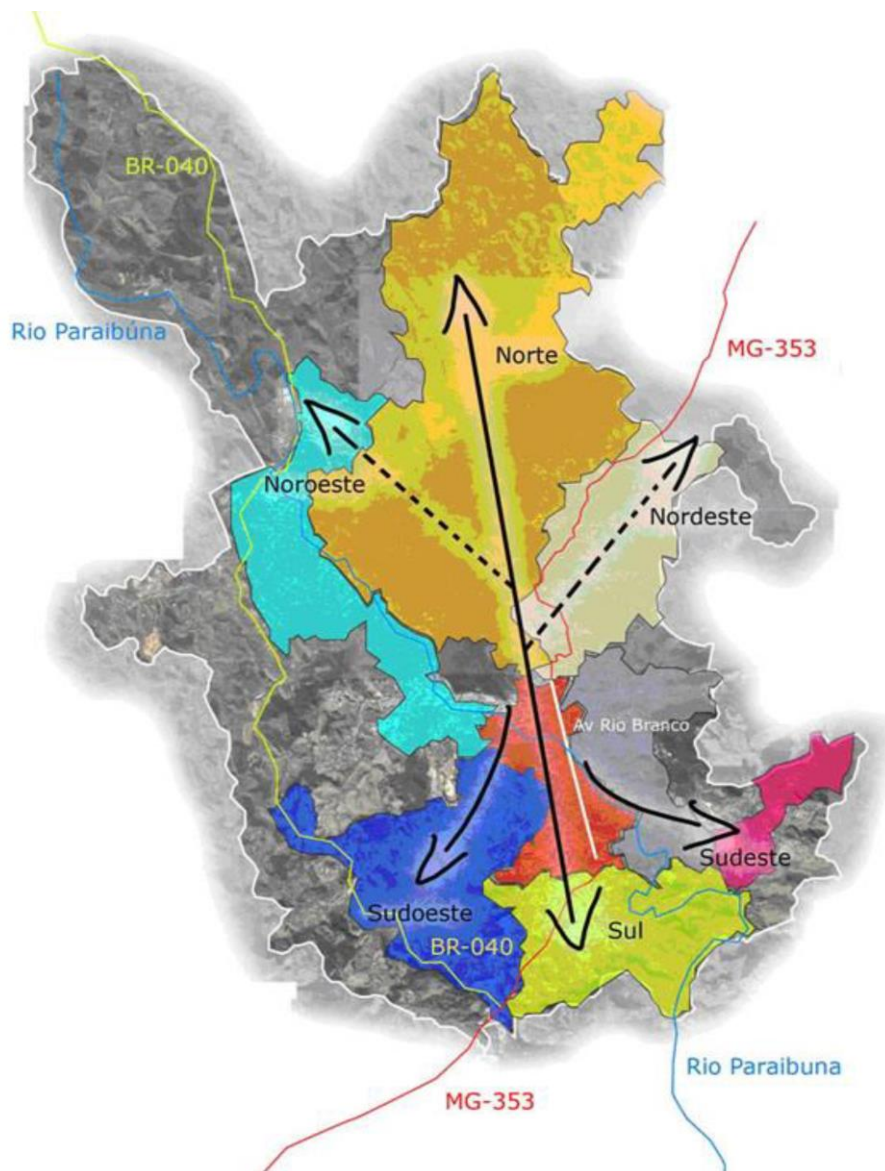


<sup>27</sup> FONTE: PDDU (2004), digitalizado pelo autor.

Esta lei estabelece também que a área urbana de Juiz de Fora tem sua superfície dividida em área urbana e área rural. A área urbana subdivide-se em espaços da área urbana, com áreas urbanizadas e ocupadas e zonas de expansão urbana, compreendendo os espaços vazios e pouco adensados, previstos para esta expansão. Porém esta divisão urbana abrange uma área muito grande e heterogênea.

Foram criados vetores de expansão e ocupação que deram origem às áreas Norte, Nordeste, Noroeste, Sul, Sudeste e Sudoeste, conforme ilustrado<sup>28</sup> abaixo.

Ilustração 11: Mapa de Vetores de Expansão e Ocupação em Juiz de Fora.



<sup>28</sup> Fonte: Mapa base Google Earth. Disponível em <http://earth.google.com>. Arte Final: Luciane Tasca.

## 2.2. SÃO PEDRO: LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA E HISTÓRICA

A região Oeste (ilustração 12,)<sup>29</sup> de Juiz de Fora/MG possui inúmeras formas de ocupação, com várias restrições relacionadas ao abastecimento de água (altitude média de aproximadamente 200 m), energia elétrica (em processo de ampliação) e ainda o sistema viário. Conforme o PDDU, 2000, a região oeste conta com os bairros Borboleta, Imperador, Nossa Senhora de Fátima, Cidade Universitária, Santos Dumont, São Pedro, Cruzeiro de Santo Antônio, Nova Califórnia, Marilândia, Parque Jardim da Serra, Novo Horizonte. Hoje em dia a região está em processo de expansão, contando com inúmeros condomínios horizontais, padrão classe média alta, e ainda uma crescente oferta de comércio e serviços.

Ilustração 12: Região Oeste.



<sup>29</sup> Fonte: Mapa base Goolge Earth. Disponível em <http://earth.google.com>. Arte Final: Luciane Tasca.

A cidade Alta, em especial o bairro de São Pedro conta com 10.681 habitantes, e estende-se no sentido leste-oeste, do Morro do Imperador até a bacia do Córrego São Pedro, com sua ocupação intensificada com a construção da BR-040. A partir de 1970, com a implantação da avenida Independência (atual avenida Itamar Franco), procurou-se definir esta como uma região de expansão com o caráter de ocupação para a classe média alta. Esta se consolida com a instalação do Campus da Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF), do Aeroporto e do Estádio Municipal, e ainda a implantação do Centro de Pesquisas da Empresa Brasileira de Pesquisas Agropecuária (EMBRAPA) e de inúmeros condomínios horizontais e loteamentos, o bairro limita-se com áreas de relevância para o meio ambiente. Esta é, sem dúvida, até o momento, a região mais bem servida de áreas verdes, como por exemplo, o Morro do Imperador, o Parque da Lajinha, a Mata da Sede do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) e as matas ao longo da margem esquerda da Represa de São Pedro.

Conforme o IBGE (2000) com 24.836 habitantes, a menor do município, apresenta densidade demográfica de 0,8 habitantes/ha, em São Pedro e 36,6 habitantes/ha em Martelos (onde esta localizada a UFJF). Ou seja, a densidade total da região chega a 9,66 habitantes/ha, com 6738 domicílios permanentes.

A atividade econômica é bastante heterogênea e se concentra nos corredores dos bairros, especialmente de São Pedro, Nossa Senhora de Fátima, Santos Dumont, Marilândia e na parte central de Borboleta. Já com relação ao parcelamento do solo e ao padrão de ocupação ocorrem inúmeras diferenciações internas. Nas áreas dos bairros de Borboleta e do centro de São Pedro ocorre o retalhamento do solo com lotes reduzidos e poucas áreas desocupadas, em um crescente processo de ocupação que tem acarretado comprometimento nas condições de infraestrutura. No restante do bairro de São Pedro, Marilândia e Santos Dumont predomina o parcelamento com lotes de médio porte, com construções de padrão inferior e ainda, identifica-se um processo de substituição das edificações antigas por outras de padrão mais elevado com a entrada de capital imobiliário especulativo. E com outro padrão para a população de renda elevada (próximo do Morro do Imperador) marca-se por loteamentos fechados. E ainda, um quarto setor com os bairros: Parque Jardim da Serra, Nova Califórnia, Novo Horizonte, Cruzeiro de Santo Antônio; tendo como referencial a Represa de São Pedro.

De acordo com Planta de Valores da DPGE/PJF (2004) era de R\$53,87 o bairro Borboleta, R\$46,73 no bairro de São Pedro e R\$56,72 no Morro do Imperador. E os bairros de Nova Califórnia e Novo Horizonte apresentam valor de R\$13,90 e R\$20,78, e o bairro Represa, ocupado por granjas com valor R\$3,97. Conforme informações contidas no PDDU, 2000, em 1991 o setor apresentava renda média dos chefes de família de 2,9 salários mínimos, com “fortes disparidades entre os mais de 10 salários mínimos do Morro do Imperador, até os menos de 2 salários-mínimos no Bairro de Nossa Senhora de Fátima”. E demonstra ainda que era alta; “a proporção de rendimentos de até 2 salários mínimos (60,20% na média da RP) em todos os bairros” (PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, 2004, p.66). Tais disparidades demonstram a convivência entre as áreas de renda elevada e áreas de ocupação subnormal, com crescente processo ocupação nas margens da Represa de São Pedro. De acordo com o Censo de 2000, o bairro Aeroporto contava 18,77% dos chefes de família ganhando mais de 5 a 10 salários mínimos, sendo que 31,39% ficaram na faixa de até 2 salários mínimos. Com mais de 10 salários mínimos apareceram 29,69% dos chefes de família. O Morro do Imperador apresentou 33,68% dos chefes de família com mais de 30 salários mínimos. No bairro Morro do Imperador tem tido ampliada a ocupação intensa com condomínios de renda elevada e com grande especulação do solo urbano. E convivendo com esses padrões, em especial o bairro de Nossa Senhora de Fátima, com variadas áreas subnormais, como no Jardim Casablanca, Jardim de Fátima e Adolfo Vireque, com características de ocupações vizinhas das áreas mais valorizadas, com os condomínios Jardins Imperiais, Parque Imperial e Granville.

### 2.3. OCUPAÇÃO E USO DO SOLO NA CIDADE ALTA

A ocupação inicial da região que hoje se conhece por Cidade Alta está relacionada à história da Companhia União e Indústria. Para a construção da estrada macadamizada Mariano Procópio contratou, em 1853, engenheiros alemães e franceses, em 1856, contratou artífices alemães, sendo que no ano seguinte ele requereu um financiamento de 200 contos de reis, junto a Repartição Geral de Terras Públicas, para importação de 2000

colonos europeus, aproximadamente 200 famílias que viriam para o Brasil, em um prazo de três anos, para a fundação da Colônia D. Pedro II. No ano seguinte a empresa alemã Dr. F. Schmidt embarcou 1162 imigrantes de diversos territórios germânicos (225 famílias e 62 pessoas solteiras) em apenas 59 dias. O restante dos colonos jamais foi embarcado, pois vários principados, ducados e reinos germânicos proibiram a imigração para o Brasil, devido a reclamações dos imigrantes que retornavam e denúncias feitas por representantes diplomáticos. Cabe destacar o impacto da imigração sobre a população da cidade, na época em torno de 600 habitantes.

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

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

Em 1860, o representante diplomático da Prússia, Barão Meusebach, visitou algumas colônias nas províncias do Rio de Janeiro e Minas Gerais, para verificar as constantes reclamações que recebia sobre maus-tratos. Ao chegar a Colônia D. Pedro II, constatou que as reclamações eram verdadeiras e que os colonos eram tratados como escravos. As queixas se referiam principalmente ao fato de que as promessas feitas na assinatura do contrato não eram cumpridas; ao pagamento das prestações da passagem da viagem entre a Alemanha e o Brasil; e às questões de que as terras que recebiam e por elas pagavam eram de péssima qualidade. O Barão os aconselhou a não pagarem pelas passagens, uma vez que a companhia

recebeu do governo a importância para cobrir as despesas das viagens e instalação dos colonos, além disto, os autorizou a abandonarem a colônia, pois sob sua proteção não teriam coragem de fazer nenhuma retaliação. Ao chegar à capital, o Barão Meusebach fez denúncias em vários jornais, criando grande polêmica, e a França também passou a proibir a migração para o Brasil. Diversos colonos passaram a não pagar a dívida e outros abandonaram a Colônia (STHELING, 1979).

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

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

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

Assim, o início da ocupação da região esta fundamentada em dois núcleos principais, durante muito tempo, isolados entre si e do centro da

cidade; contudo o incremento populacional se dará, sobretudo em função da melhoria do acesso à região com a construção da avenida Independência, em 1977, e da BR-040, em 1982. Anteriormente, a estrada Engenheiro Gentil Forn constituía a principal via de acesso à Cidade Alta.

Embora a região apresente uma ocupação antiga, sediada nos bairros São Pedro e Borboleta com predominância de descendentes de imigrantes alemães, a expansão populacional se deu a partir da década de 80. A região foi incorporada a zona urbana em meados do século XX e, mesmo após a incorporação, existia um predomínio de segundas residências dotadas de maior espaço e com áreas de lazer. No final dos anos 80, início dos anos 90, essas segundas residências se tornaram casa principal, o que certamente contribui para o incremento populacional regional e o incentivo ao comércio para demandas dos residentes locais.

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

Com 25.287 residentes (DEMLURB, 2008), a região apresenta a menor participação relativa na população do município em comparação aos demais setores urbanos, contudo, a Região Oeste apresentou o maior acréscimo populacional no período de 1996 a 2010, veja tabela<sup>30</sup> abaixo.

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

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

Observa-se que 7 das 8 regiões urbanas da Cidade Alta apresentaram acréscimo populacional, sendo no Morro do Imperador a taxa de crescimento

<sup>30</sup> Fonte: IBGE, Censos 1996, 2000.



(104,93%) relacionada à implantação dos primeiros condomínios fechados na região, conforme tabela<sup>31</sup> a seguir:

Tabela 3: Região Oeste – Divisão por Regiões Urbanas.

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

- (1) Núcleo inicial de ocupação.  
 (2) Núcleo antigo.  
 (3) Conjunto habitacional.  
 (4) Loteamentos e condomínios fechados.  
 (5) Granjeamentos de classe média alta.  
 (6) Bairros que possuem áreas de ocupação.

<sup>31</sup> Fonte: JUIZ DE FORA, 2011.

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

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

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

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

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

Parque Imperial, Chalés do Imperador, Bosque do Imperador, Novo Horizonte, Nova Califórnia, Viña Del Mar são caracterizados como granjeamentos de classe média alta, devido ao tamanho dos lotes e a existência de áreas de lazer nas residências. Nessas áreas, muitas residências ainda são utilizadas apenas nos fins de semana e feriados. É comum a existência de casas e granjas de aluguel nos bairros Novo Horizonte e Nova Califórnia.

Observam-se loteamentos/condomínios horizontais fechados presentes todas as regiões urbanas da Cidade Alta, porém verifica-se um predomínio no Morro do Imperador. Estes loteamentos são destinados à população de renda alta, compostos exclusivamente por unidades unifamiliares. Desde 1990, foram aprovados 16

*loteamentos fechados* pela Prefeitura Municipal e apenas um não estava situado na Cidade Alta.

A Cidade Alta possui 590 moradias consideradas submoradias<sup>32</sup> pela Prefeitura Municipal, das quais 215 são habitações improvisadas, distribuídas em 6 áreas de ocupação nas regiões urbanas do Borboleta, Martelos e São Pedro (ver tabela 4)<sup>33</sup>. Estas áreas se relacionam a ocupações irregulares de áreas públicas e privadas, loteamentos privados 86 irregulares, sendo todas caracterizadas pela baixa qualidade da urbanização, com grande precariedade de infra-estrutura e serviços públicos (PDDU, 2000). As ocupações situadas na região Martelos e Encosta do Borboleta são caracterizadas como AEIS, para fins de dotação de infra-estrutura e regularização fundiária.

Tabela 4: Mapa da Submoradia na Cidade Alta.

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

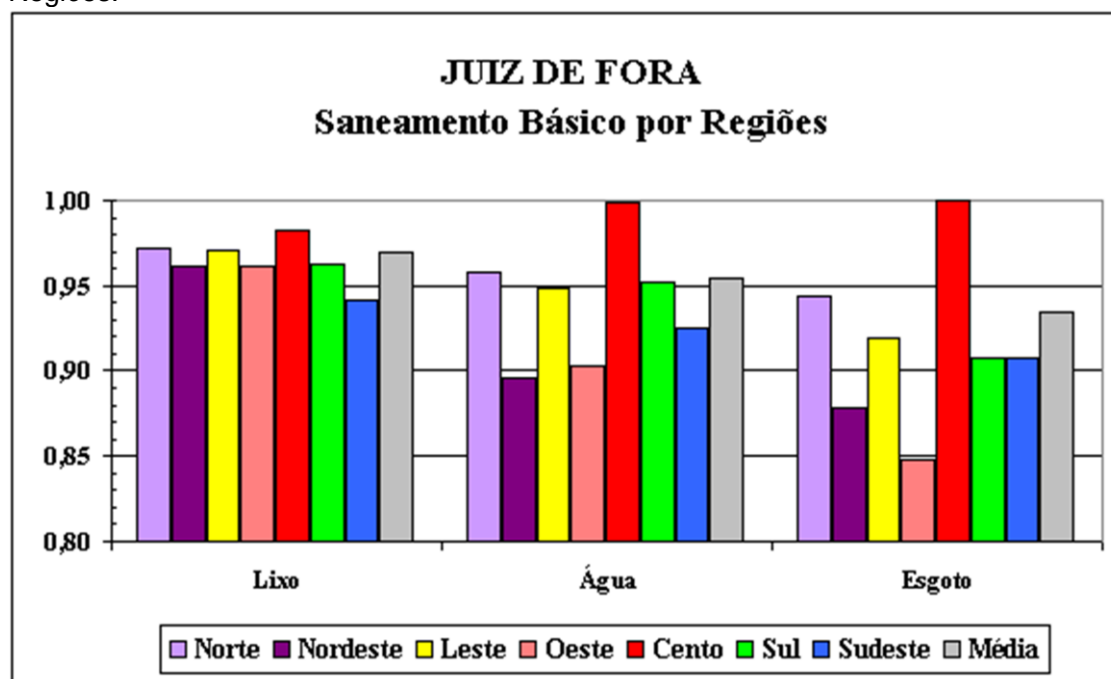
<sup>32</sup> Submoradias, também conhecidas como favelas, é um conjunto de moradias precárias normalmente formadas pelas camadas populares mais pobres. Disponível em <http://www.achando.info/Submoradia>. Acesso em dezembro 2013.

<sup>33</sup> Fonte: JUIZ DE FORA, 2000 (PDDU).

No tocante a saneamento básico, a coleta de lixo se destaca com cerca de 96% das residências atendidas, o abastecimento de água atende a 90,3% das residências, quanto a rede de esgoto observa-se a situação mais precária, com apenas 84,8% das moradias atendidas. Observa-se que a rede coletora de esgotos tem como destino o corpo hídrico mais próximo, assim como no restante da cidade. O córrego São Pedro é o principal destino dos lançamentos *in natura*. Na região de granjeamentos, próximos a represa há o predomínio de fossas, representando um real risco a qualidade das águas.

Embora, a coleta de lixo seja o serviço de saneamento com maior ocorrência, não é incomum os lançamentos de resíduos sólidos em lotes vagos e em corpos hídricos. Além disso, não se constata a ocorrência frequente dos demais serviços de limpeza pública, tais como capina e varrição em toda a região. Apesar de a região ser foco de grandes investimentos públicos e privados observa-se que esta possui os piores índices de serviços de saneamento, quando comparadas às demais, com as taxas de atendimento abaixo da média municipal. Como demonstra ilustração 13, gráfico<sup>34</sup> do saneamento básico em Juiz de Fora dividido por regiões.

Ilustração 13: Juiz de Fora – Gráfico do Saneamento Básico por Tipo de Serviços e Regiões.



<sup>34</sup> Fonte: JUIZ DE FORA, 2000.

As áreas com baixo padrão habitacional em função da inexistência ou precariedade de infra-estrutura de saneamento básico estão relacionadas à área de ocupação mais antiga no bairro São Pedro, Caiçaras III, a ocupações no bairro Borboleta, parte dos bairros Jardim Casablanca, Adolfo Vireque e Nossa Senhora de Fátima. Os péssimos índices de atendimento nos serviços de saneamento estariam associados exclusivamente a estas áreas (PDDU, 2004), já que o restante da região apresenta boa infra-estrutura.

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

#### 2.4. CIDADE ALTA: ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

A Cidade Alta recebe este nome devido a cotas altimétricas mais elevadas em relação ao centro da cidade e a região compreendida na escarpa do platô divisor das bacias do rio Peixe e do rio Paraibuna. A mesma está situada na Região Oeste da cidade e pode ser identificada como Região de São Pedro (JUIZ DE FORA, 2000), dividida em oito regiões urbanas com 50 bairros, aproximadamente.

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

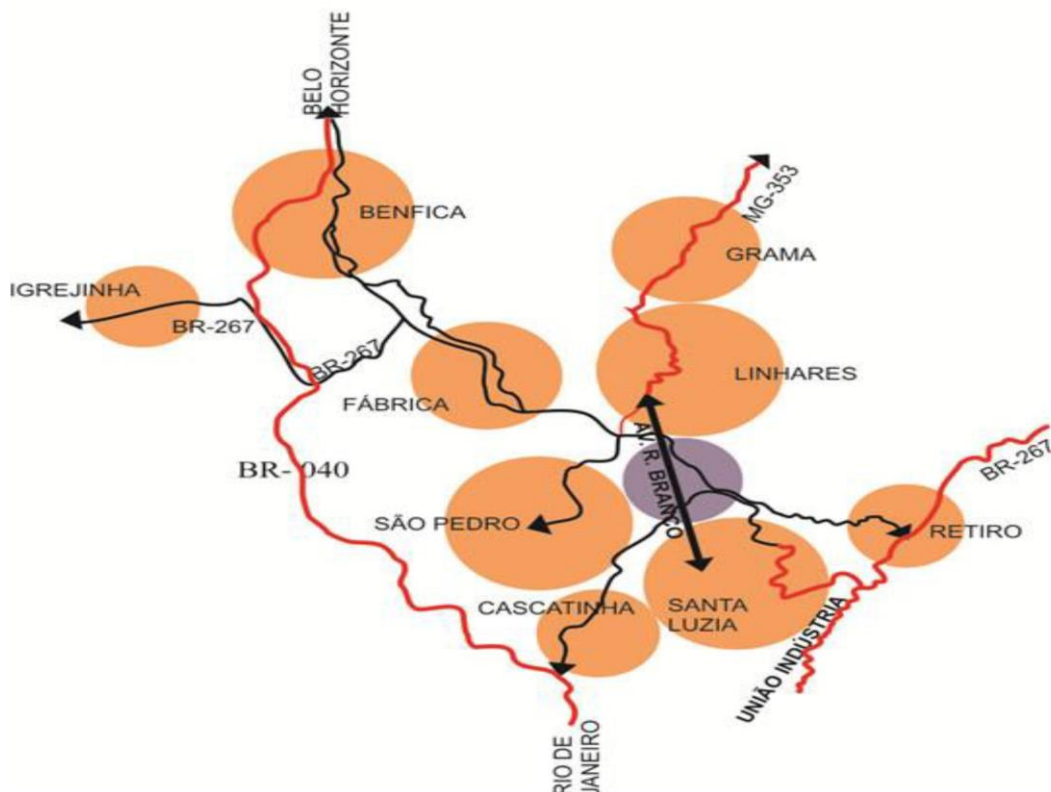
Na década anterior, já havia sido instalados, na Cidade Alta, dois importantes equipamentos: o Aeroporto Francisco Álvares de Assis, conhecido

como Aeroporto da Serrinha, e a Universidade Federal de Juiz de Fora. Este último com desdobramentos para o setor imobiliário da região, com diversas construções para aluguel nas proximidades do campus, impulsionando a ocupação periódica. A universidade consolida a cidade enquanto polo prestador de serviços.

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

Veja abaixo ilustração<sup>35</sup> com os vetores de crescimento para a região.

Ilustração 14: Vetores de Crescimento.



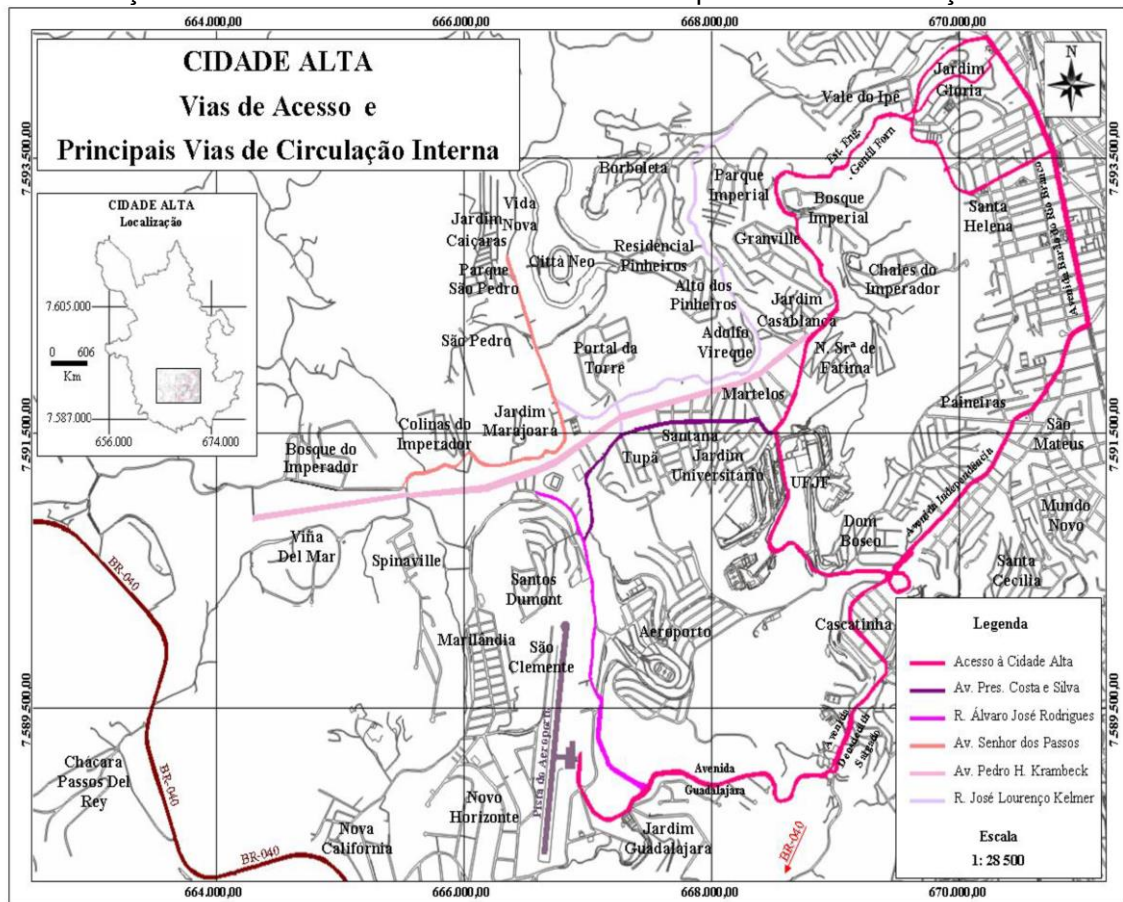
Outro fator importante para o crescimento da região foram as intervenções na malha viária decorrentes do Projeto Cidades Médias do Banco Interamericano

<sup>35</sup> Fonte: PDDU, 2004. Arte Final Luciane Tasca.

(BIRD), com a construção da BR-040, possibilitando a expansão imobiliário no arco sul-oeste-norte (MENEZES, 2009) e avenida Independência (atual avenida Itamar Franco), uma das principais vias de acesso a região juntamente com a Estrada Gentil Forn.

A seguir a ilustração 15<sup>36</sup> com o mapa das vias de acesso e das principais vias de circulação interna da Cidade Alta.

Ilustração 15: Cidade Alta – Vias de Acesso e Principais Vias de Circulação Interna.



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

O documento, além da malha viária, procurava direcionar o desenvolvimento da região por considerá-la fundamental para o desenvolvimento futuro da cidade. Previa a criação de áreas de preservação, a construção de complexos turístico e esportivo, vias de acesso e instalação de centros regionais da administração pública. Descrevia as potencialidades naturais como atrativos para a população de maior poder aquisitivo. Previa, ainda, que a disponibilidade de lotes facilitasse a instalação de projetos públicos para suprir a demanda habitacional para a população de menor

<sup>36</sup> DEMLURB-caracterização das Regiões Urbanas de Juiz de Fora – Oeste, 2008.

poder aquisitivo. A implantação de um conjunto habitacional na região ocorreu somente em 1998 com o bairro Jardim Caiçaras.

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

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

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



### **CAPÍTULO 3: A ATUAL SITUAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA CIDADE ALTA E SUA SEGREGAÇÃO**

O eixo central deste capítulo é a disputa pelo espaço urbano da Região denominada Cidade Alta, em Juiz de Fora/MG, como esse espaço se modificou nos últimos 20 anos e a influência dos sujeitos sociais nesse processo de modificação.

Os fluxos sociais desenvolveram-se sobre bases territoriais propícias a assentamentos de uso residencial das classes mais abastadas da cidade, posteriormente formando também eixos de comércio. O processo descortinou igualmente os territórios de amenidades da cidade, na direção oeste, reforçando a imagem propiciada pelo percurso. Assim, os promotores imobiliários não vendem apenas o lote, mas todo um pacote: proximidade com a natureza, amenidades, lazer, segurança, conforto, exclusividade, etc. Estes empreendimentos por vezes se localizam nas periferias das cidades, ou até mesmo em áreas limítrofes ao perímetro urbano ou áreas rurais, que já possuem alguma infra-estrutura urbana e associada às vias de acesso. O processo é marcado ainda pela concentração de condomínios em uma região, facilitando a instalação de diversos serviços por agentes privados e públicos, facilitando a melhoria dos padrões de urbanização e, por conseguinte da qualidade de vida em uma área restrita da cidade. Pode-se caracterizar a Cidade Alta como rica em recursos naturais, o que pode ser exemplificado pelo fato de que entre as dez regiões urbanas de Juiz de Fora com os maiores Índices de Áreas Verdes (IAV), quatro estão situados na região, a saber, Morro do Imperador, Aeroporto, Martelos e São Pedro (COSTA et. al., 2011). A altitude, as áreas de mata, o microclima corroboram para as “amenidades” da Cidade Alta.

Entende-se por amenidades urbanas um conjunto de características específicas de uma localidade com contribuição positiva ou negativa para a satisfação dos indivíduos. As amenidades não estão restritas a características naturais, como áreas verdes, clima ameno etc. Também estão incluídos na definição os bens (ou males) gerados pelo próprio homem, tais como trânsito, poluição, oferta de entretenimento, segurança etc. (HERMAN E HADDAD, 2005).

Paisagens e amenidades que foram e são vendidas pelo setor imobiliário como um dos atrativos regionais. Entretanto, houve o aprofundamento do conflito das forças socioeconômicas hegemônicas com as características do espaço intra-urbano, suas localizações e amenidades, conduzindo à segregação e ao

adensamento da ocupação. Nesses casos, as disputas foram conduzidas, em grande parte, pelo mercado imobiliário e pelo Estado, respectivamente, que não desempenhou o papel de árbitro neutro e passivo, permitindo a consolidação de loteamentos populares resultando nos desequilíbrios espaciais de forma a atender o interesse do mercado imobiliário e por consequência do capital.

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

### 3.1. OS CONJUNTOS HABITACIONAIS DIRECIONADOS AS FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA

O Jardim Caiçaras foi o primeiro conjunto habitacional implantado na região, representando um choque para a população regional que chega a se referir ao conjunto enquanto favela. O bairro foi estruturado em 3 fases denominadas Caiçaras I, Caiçaras II e Caiçaras III.

O conjunto localiza-se no topo de um morro, limítrofe a Reserva Biológica Municipal Santa Cândida, sendo intensa a interferência de moradores na mata; o Caiçaras está situado embaixo de torres de transmissão de energia elétrica da Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG) (ilustração 16)<sup>37</sup>. O Caiçaras I foi implantado em 1998, pela Fundação Pró-Solidariedade Habitação em parceria com a EMCASA S/A para a construção de 390 moradias voltadas para famílias com renda até três salários-mínimos, totalizando cerca de 1.600 pessoas (EMCASA, 2007). Posteriormente, foram construídas mais 25 moradias, distribuídas em 2 novas ruas, estima-se que residam cerca de 1.760 pessoas no Caiçaras I. As casas de 2 quartos e 45m<sup>2</sup> tiveram valor final estimado em R\$20.000,00.

---

<sup>37</sup> Fonte: LATUR, 2010. Não é observada a existência de grades envolta das torres. Nem todos os moradores concebem as torres enquanto perigosas, sendo que alguns nem mesmo sabem o que elas significam.

Ilustração 16: Torres de transmissão de energia que dividem o Caiçaras I e II.



Em 2003 foi construído o Caiçaras II pela EMCASA S/A com a construção de 180 unidades, residindo no conjunto cerca de 750 residentes (EMCASA, 2007). A segunda fase do conjunto foi destinada às famílias de baixa renda, removidas de áreas de risco e ocupações oriundas de diversos setores urbanos. Assim, foram introduzidas na comunidade original famílias de baixa renda sem previa integração. As casas de 30m<sup>2</sup> e um quarto foram entregues sem nenhum tipo de acabamento interno ou externo, pois deveria ser finalizado pelos próprios moradores. Algumas casas desocupadas foram invadidas.

Nota-se também imensas diferenças entre o tamanho dos lotes e das casas do Caiçaras I e II, além disto, no primeiro caso as casas foram construídas com laje, permitindo a construção de outros pavimentos. Outro fator importante para as modificações realizadas no Caiçaras I (ilustração 17)<sup>38</sup> é que, grande parte dos moradores já quitaram o financiamento, cerca de 71% contra apenas 6% do Caiçaras II (ilustração 18)<sup>39</sup> (LATUR, 2009/2010).

<sup>38</sup> Fonte: LATUR, 2010. No primeiro plano a praça, inaugurada em 2010. Há modificações nos padrões de acabamento originais, além da ampliação das moradias com a construção de outros pavimentos.

<sup>39</sup> Fonte: LATUR, 2010. Já são observadas alterações nos padrões de acabamento e ampliação de algumas casas.

Ilustração 18: Caiçaras I.



Ilustração 17: Caiçaras II.



O Caiçaras III (ilustração 19)<sup>40</sup>, conjunto habitacional de 15 casas, que estava sendo construído com verbas do Ministério das Cidades (2007), com a finalidade de abrigar famílias que ocuparam moradias no Caiçaras II (ilustração 18). A obra foi interrompida devido ao desvio de verbas do Ministério das Cidades, envolvendo o então prefeito Carlos Alberto Bejani e o presidente da Câmara Municipal Vicente de Paula, também dono da construtora responsável pela obra. As casas foram ocupadas sem nenhum tipo de infra-estrutura básica, tais como água, esgoto, luz.

<sup>40</sup> Fonte: LATUR, 2010. Legenda: Observa-se a expansão da ocupação com a construção de uma moradia “improvisada” de tábuas ao lado das casas de alvenaria.

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

Ilustração 19: Caiçaras III.



O bairro possui baixo padrão de urbanização por conta do descaso da prefeitura, que como loteador deveria ser responsável pela instalação da estrutura urbana. A pavimentação das ruas foi realizada em etapas: na instalação do conjunto 7 ruas foram asfaltadas (1998), entre 2009 e 2010 o restante das ruas do Caiçaras I e grande parte do Caiçaras II foram pavimentadas; neste período, deu-se a construção da praça, uma das poucas da região. A Escola Municipal Augusto Gotardelo foi inaugurada em 2008, após 10 anos de loteamento, contempla do 1º ao 5º ano da escola básica. Os moradores utilizam a Unidade de Atenção Primária à Saúde (UAPS), do bairro São Pedro, a cerca de 5km do loteamento, não são contemplados pelo Programa de Saúde da Família, sendo apontada por 58% dos moradores como a única unidade de saúde que atende as demandas da comunidade (LATUR, 2009/2010).

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

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

Destaca-se ainda, o papel do poder público na construção do espaço, que deveria ocorrer de forma a amenizar as desigualdades, garantido o amplo acesso a infra-estrutura e serviços públicos. Contudo, na prática, há a instalação de conjuntos habitacionais sem infra-estrutura básica e com a dotação precária, paulatina e desigual, perpetua as condições de desigualdades urbanas e segregação espacial. Contribui ainda para diferenciação interna, dificultando a criação de uma identidade de bairro e, por conseguinte, a organização coletiva dos moradores. A concentração de conjuntos nessas áreas menos valorizadas (porção norte na região urbana de São Pedro), com incipiente infra-estrutura e nenhum equipamento urbano cria o que Corrêa (1986, p. 75) chama de *periferia do povão*: “[...] sua ação é espacialmente desigual, a favor da periferia aprazível e em detrimento da periferia do 'povão’”.

Um novo conjunto habitacional foi construído na Cidade Alta, denominado Parque das Águas (ilustração 20)<sup>41</sup>. Financiado com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida constitui mais uma ligação entre a região Oeste e Zona Norte. A construção do conjunto ocorre de forma semelhante aos demais em diversos aspectos, vê-se a construção de casas muito próximas, sem nenhum equipamento coletivo como escolas, praças ou UAPS. Porém, houve preocupação com a sustentabilidade ambiental, uma vez que, as casas contam com kits de aquecedores solares de água, que têm como componentes básicos o painel solar e o boiler - reservatório de água quente. O uso deste sistema contribui para a sustentabilidade ambiental e gera uma grande economia para as famílias que ocuparão as casas. Os painéis serão utilizados para aquecimento da água do chuveiro e, conforme estimativa dos técnicos responsáveis pelo empreendimento, a economia gerada na conta de luz varia entre 60% e 80%, uma vez que o chuveiro é o grande vilão no consumo doméstico da energia elétrica.

---

<sup>41</sup> Fonte: <http://www.pjf.mg.gov.br/noticias/viewso.php?data=26/1/2011&modo=link2>. Acesso em julho de 2013.

Ilustração 20: Conjunto habitacional Parque das Águas na Cidade Alta.



O condomínio Città Neo (Ilustração 21)<sup>42</sup>, idealizado pelo setor privado, possui uma nova concepção, sendo destinado para a classe média baixa, prevendo uma série de equipamentos coletivos: playground, biblioteca infantil, brinquedoteca, praça de esportes, praça de atividades culturais, praça da melhor idade e espaço bebê. O que não foi observado em nenhum empreendimento destinado a esta faixa de renda em Juiz de Fora. O futuro revelará se todos os equipamentos serão de fato implantados.

Ilustração 21: Condomínio Città Neo.



<sup>42</sup> Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=993237&page=74>. Acesso em setembro de 2013.

### 3.2. AS DISPARIDADES SOCIOECONÔMICAS E OS SEGMENTOS DE ALTA RENDA

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

Estas disparidades no padrão de ocupação na Cidade Alta destacam-se nas regiões do Morro do Imperador, onde existe a concentração de loteamentos fechados, como: Bosque Imperial, Granville, Parque Imperial e Jardins Imperiais (conforme tabela 5)<sup>43</sup> e Martelos, onde há a concentração de submoradia.

Tabela 5: Loteamentos Particulares Aprovados em Juiz de Fora (1990/2003).

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

<sup>43</sup> Fonte: JUIZ DE FORA, 2004.



<b>Ano</b>	<b>Loteamento</b>	<b>Setor Urbana</b>
	Alto dos Pinheiros II (*)	Oeste
1999	Parque Independência III	Nordeste
	Fontesville	Noroeste
	Nova Era – 3ª Seção	Noroeste
	Jardim Santa Izabel	Noroeste
	Residencial Pinheiros (*)	Oeste
	Chácara Dona Emília	Nordeste
	Santa Maria II	Noroeste
	Parque Bernardino	Noroeste
	Nova Era – 4ª Seção	Noroeste
	Residencial Renascença	Sul
2000	Parque Atlanta	Sudeste
	Terras Altas	Sudeste
	Estrela Sul (*)	Centro
	Spinaville (*)	Oeste
	Realeza	Noroeste
	Jardim Vitorino	Leste
	São Damião	Noroeste
2001	Recanto das Flores	Nordeste
2002	Spinaville II (*)	Oeste
	Bosque Imperial IV (*)	Oeste
	Nova Gramado	Nordeste
	Bosque Imperial III (*)	Oeste
	Residencial Cidade Alta (*)	Oeste
	Residencial Miguel Marinho	Noroeste
2003	Bosque Imperial V (*)	Oeste
	Mandala (Aeroporto)	Oeste
	Belvedere	Leste
	Fontesville II	Noroeste
	Colina das Fontes	Noroeste
	Porto Sol	Leste

(\*) Loteamentos Fechados

O Granville Residence apresenta terrenos de 560m<sup>2</sup>, com casas unifamiliares de dois ou mais pavimentos, com jardins na fachada, sendo este o padrão habitacional obrigatório estabelecido pelo regimento interno do condomínio anteriormente a construção das primeiras casas. Observa-se ainda na maioria das casas a presença de áreas de lazer com piscina, varanda e churrasqueira. O caso mais notório é do Granville Residence, por ser o condomínio mais antigo e estar

localizado vizinho ao Jardim Casablanca, marcado por intensa precariedade de renda e nos padrões de ocupação.(Ilustração 22)<sup>44</sup>.

Ilustração 22: Casablanca (população baixa renda, à esquerda) e Condomínio Granville Residence (classe alta, à direita).



Lançado em 1992, com 258 lotes com valor de R\$12.000,00 se consolidou como o 1º e talvez o mais luxuoso condomínio na região, hoje, existem poucos lotes vazios avaliados em valor médio de R\$150.000,00 todos concentrados na divisa com o Jardim Casablanca, conforme ilustração<sup>45</sup> abaixo do muro que divide esses loteamentos.

Ilustração 23: Muro limítrofe entre Granville Residence e Jardim Casablanca.



<sup>44</sup> Fonte: <http://elistas.egrupos.net/lista/encuentrohumboldt/archivo/indice/1457/msg/1504/>. Acesso em outubro de 2009.

<sup>45</sup> Fonte: RODRIGUES, 2005.

O muro do loteamento e/ou condomínio fechado deixa de ser apenas uma barreira física que separa espaços diferentes, representando a barreira que segrega dois mundos distintos, embora próximos no que diz respeito à distância real, extremamente distantes no que diz respeito à renda familiar, forma de apreensão do espaço e ao acesso a bens e serviços. Assim, o muro torna-se uma barreira física intransponível não pelas características físicas, mas devido ao seu significado simbólico. Veja extensão do muro na ilustração<sup>46</sup> abaixo:

Ilustração 24: Muro de divisão entre Granville Residence e Jardim Casablanca.



A tabela<sup>47</sup> a seguir que detalha, em números, a diferença do adensamento demonstrado na foto acima:

Tabela 6: Comparativo de adensamento entre Granville x Jardim Casablanca.

Localidade	Nº de Unidade	AT Total (M <sup>2</sup> )	AT Média (M <sup>2</sup> )	Valor/M <sup>2</sup> do Terreno	AC Total (M <sup>2</sup> )	AC Média (M <sup>2</sup> )
Granville	258	200.211	560	R\$142,12	44.805	309
Jardim Casablanca	314	88.158	230	R\$ 30,53	13.268	57

AT = área de terreno AC = área construída

A instalação do Granville, assim como de outros condomínios horizontais fechados na região, alterou de forma significativa o acesso à

<sup>46</sup> Fonte: <http://maps.google.com.br/>.

<sup>47</sup> Fonte: SIFAN – Sistema Fazendário da Prefeitura de Juiz de Fora. Acesso em janeiro de 2014.

infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos urbanos. Logo, as periferias onde, historicamente, o acesso à infra-estrutura urbana sempre ocorreu de forma precária em detrimento do centro transformam-se em foco prioritário de atendimento de carências e demandas:

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

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

Este modelo é o predominante na sociedade capitalista, inclusive na utilização das amenidades, principalmente por meio da natureza, como forma de atração e valorização, como destaca Harvey, como uma redução da natureza a um conceito de tempo livre a ser consumido pelos trabalhadores nos intervalos de suas jornadas diárias, de maneira que o corpo possa se recuperar para que no dia seguinte inicie-se uma nova jornada de exploração.

O tempo, longe da linha de montagem e da fábrica, serve para definir parte do significado dos valores de uso do ambiente construído, onde o trabalhador se afasta do seu local de trabalho, buscando nessas amenidades seu refúgio, conforme demonstra o folder de lançamento de um loteamento localizado na Cidade Alta.

Ilustração 25: Folder de lançamento do Residencial São Lucas.

# A CONQUISTA DE UMA VIDA MAIS SAUDÁVEL

---

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

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

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



*Projeto paisagístico e recreativo.*



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



*O melhor padrão tecnológico e total infra-estrutura.*



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

Harvey em poucas palavras esclarece o papel das amenidades para o capital.

O capital procura atrair o trabalho para um acordo faustiano: aceitar o pacote das relações com a natureza no local de vida como uma compensação justa e adequada por uma alienada e degradante relação com a natureza no local de trabalho. Se o trabalho se recusa ser atraído, apesar de todas as formas de sedução e lisonja e apesar da ideologia dominante mobilizada pela burguesia, então o capital precisa impor a barganha, pois a paisagem da sociedade capitalista precisa, em última instância, responder mais as necessidades de acumulação do capital do que as verdadeiras exigências humanas para o trabalho. (Harvey, 1982, p. 28)

Com toda esta discussão se pretende demonstrar, o quanto o urbano é apropriado pelos agentes detentores do capital e, conseqüentemente, do solo urbano, o que gera intensa desigualdade na distribuição dos recursos e da população, onde as áreas que possuem maior valor, pela presença de infra-estrutura ou de amenidades, são apropriadas e o processo de reprodução do espaço se dá de forma planejada e induzida pelos promotores imobiliários e pelo Estado. Nas áreas onde não há o interesse do capital, o valor do solo urbano é mais baixo e o processo de reprodução do espaço ocorre de forma espontânea.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Verifica-se que a cidade não é somente o território, mas ela é também o lugar onde se dá a reprodução das relações sociais, sendo, dessa forma, foco de conflito entre as demandas relativas à reprodução do capital e a força de trabalho, que dizem respeito à sobrevivência da população trabalhadora perante a hegemonia do capital.

Neste lugar, utilizado como uma arena, identificam-se diversos sujeitos sociais com diferentes interesses que, a princípio, podem ser divididos em duas principais categorias: os representantes do capital (proprietários dos meios de produção, proprietários de terras, promotores imobiliários e instituições financeiras) e os trabalhadores (usuários de moradias e segmento da sociedade sem acesso a habitação), como um terceiro sujeito social inclui-se o Estado, que tem como princípio ser o regulador e o mediador dos conflitos sociais oriundos das disputas urbanas.

A atuação do Estado nesses conflitos deveria se dar de forma equilibrada e isenta, porém, conforme verificado nesta pesquisa o Estado atua também como grande industrial, consumidor de espaço, proprietário fundiário e promotor imobiliário, contradizendo a obrigação dos agentes governamentais que é de garantir o acesso à moradia por parte da população, ações estas que se encontram ausentes em um Estado capitalista, como é o caso do Brasil.

Em nosso país, o poder público tem a incumbência de formular políticas e definir estratégias de mudanças do espaço urbano, porém esse planejamento necessita não só da união de conhecimentos, bem como da atuação de diferentes profissionais que vão para além da esfera do Estado. De acordo com Abranches (2007), a ação de planejar deve contemplar, igualmente, a espacialidade e as relações sociais, considerando que todo esse conjunto de relações passa pela existência de conflitos de interesses e de situações de dominantes e dominados, levando em conta a participação de atores sociais que não estão envolvidos com o Estado, para que as decisões quanto ao futuro das cidades possam chegar perto do que é idealizado pelos próprios interessados e beneficiários.

Na década de 70, emergiu um estilo de planejamento urbano popular/progressista, influenciado pelos movimentos sociais urbanos críticos à

especulação imobiliária e a reivindicação da função social da propriedade, ainda motivados por ideias modernizantes. Nele a necessidade do planejamento servia para entender como as cidades e regiões funcionavam, para em seguida adequar os meios aos fins preestabelecidos. (ABRANCHES, 2007)

No Brasil, durante o regime militar, o planejamento urbano foi conservador, porque representou a manutenção da ordem econômica e social vigente no país com todas as suas iniquidades e, autoritário, porque as decisões eram tomadas por um pequeno grupo de pessoas e imposto à população, sem consulta ou consentimento prévio, apenas com o objetivo de ordenar a cidade de forma a permitir maiores possibilidades de lucro.

Após a instituição do Estatuto da Cidade, o planejamento urbano brasileiro foi pautado em instrumentos urbanísticos, tendo nos Planos Diretores e Leis de Uso e Ocupação do Solo seus representantes pragmáticos. Contudo, muitos desses planos só tiveram a pretensão de guiar a orientação ao ambiente construído não enfrentando as questões sociais.

Esse modelo de planejamento fica evidente no espaço urbano da Região de São Pedro, onde se encontram diversas formas de ocupações: loteamentos/condomínios fechados, conjuntos habitacionais, autoconstrução e ocupações mais antigas. Tem-se assim, o estabelecimento de novos padrões de desigualdade social urbana que se traduz em morfologias espaciais contraditórias. As diferenças na ocupação refletem as imensas disparidades de renda, e tornam o espaço hierarquizado e fragmentado. Os usos apresentados decorrem da atuação coordenada e/ou desordenada de proprietários fundiários, incorporadores/promotores imobiliários e do Estado.

Assim, observa-se que o processo de uso e ocupação do solo dessa região representa a concretização no espaço da divisão de classes que acontece na sociedade.

Como é o caso apresentado do loteamento Granville Residence, que se caracteriza como um *condomínio fechado* destinado à classe média/alta e está localizado vizinho ao loteamento Jardim Casablanca, marcado por intensa precariedade de renda e baixos padrões construtivos, sendo que essa divisão limítrofe entre os dois loteamentos é constituída por um muro, o qual deixa de ser apenas uma barreira física para ser um divisor social que segrega duas realidades distintas.



Essa segregação é detalhada na tabela 6, que compara o adensamento e a forma de ocupação entre o Granville e o Jardim Casablanca.

A disparidade socioeconômica apresentada entre esses dois loteamentos se tornou padrão na ocupação da Cidade Alta, orientada sempre pelos interesses do capital, juntamente com o Estado, que em cada fase do planejamento urbano, ditado pelo modelo nacional determina um tipo específico de ocupação, sejam eles, loteamentos populares, face aos baixos valores de terrenos praticados na época da ocupação inicial massiva de São Pedro ou, pelos loteamentos de alta renda que oferecem como atrativo as amenidades da região.

Recentemente, uma nova forma de ocupação urbana se inicia na Região Oeste com as novas diretrizes habitacionais instituídas pelo Governo Federal, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, destinado a atender famílias com renda mensal inferior a três salários mínimos, ampliando ainda mais a disparidade socioeconômica de São Pedro e por consequência a sua segregação urbana.

Nesse contexto de construção da democracia, o planejamento urbano no Brasil ressurgiu e se apresenta como uma possibilidade de ampliação do campo político e do exercício da cidadania. O novo planejamento propõe um processo politizado, participativo e globalizado, contrapondo-se ao antigo planejamento centralizado, compreensivo e autoritário que marcou o período do regime militar e deixou lembranças bem concretas no espaço segregado e desigual que gerou. Entretanto, esse novo modelo de planejamento só se tornará efetivo quando deixar de ser apenas um marco regulatório e passar a ser disseminado em toda a sociedade como um instrumento de enfrentamento pela mudança do espaço urbano e social.

Dessa forma, com uma experiência de mais de 20 anos na área de planejamento tributário e urbano da Prefeitura de Juiz de Fora, este pesquisador tem observado, cada vez mais, o quanto é injusta a distribuição espacial nesse município, que cerceia o direito à moradia, conforme dispõe a Emenda Constitucional nº 26/2000, como um direito social.

Sendo assim, atentando-se ao estudo deste caso, o cerceamento não se aplica somente à moradia, mas à cidade como um todo, tornando-se uma questão social, conforme demonstrado no decorrer deste trabalho, que também abrange as questões voltadas para o modelo urbano capitalista.

Enfim, com a chegada dos modelos de planejamento urbano com traços mais participativos e democráticos, existirão diferentes concepções que apontarão as principais mudanças e características técnicas e históricas das diferentes modalidades de planejamento, salientando critérios pré-existentes, ou seja, se este é somente físico territorial ou social abrangente; grau de interdisciplinariedade; grau de análise empírica da realidade; e principalmente, a abertura para a participação popular, consolidando um novo paradigma para o planejamento urbano, que consiga fazer frente aos problemas urbanos e sociais que caracterizam as cidades brasileiras. E assim, abrindo espaço para novas pesquisas e modelos de planejamento participativo e dos resultados que poderão ser atingidos. No intuito de poder estar contribuindo não só para a classe acadêmica, mas também aos profissionais interessados neste assunto.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABRANCHES, M. **Planejamento urbano em Belo Horizonte: um novo mapeamento dos problemas da cidade na visão dos Conselheiros Municipais**. Belo Horizonte: Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, 2007.
- ARENDT, H. **A condição humana**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2005.
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**; promulgada em 5 de outubro de 1988. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.
- \_\_\_\_\_. Lei n. 10257, de 25 de julho de 2001. **Estatuto da cidade**. Disponível em: <<http://www.in.gov.br/materia.asp?id=599980>>. Acesso em 30/06/2012.
- CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.
- \_\_\_\_\_. **Espaço-tempo na metrópole**. São Paulo: Contexto, 2001.
- \_\_\_\_\_. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.
- CASTELLS, M. **La cuestión urbana**. México: Siglo Veintiuno, 1978.
- CHARTIER, R. **História cultural: entre práticas e representações**. São Paulo: DIFEL, 1990.
- CLEMENTE, Vicente de Paulo. **Os alemães e a borboleta**. Juiz de Fora (MG): Funalfa Edições, 2008, 304p.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995.
- \_\_\_\_\_. **A periferia urbana**. Florianópolis: Geosul, V 2, p. 70-78, 1986.
- \_\_\_\_\_. Processos espaciais e a cidade. In: \_\_\_\_\_. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.
- COSTA, Renata Geniany S et. al.. **Atlas Ambiental da Cidade de Juiz de Fora: uma contribuição para avaliação da qualidade ambiental**. Disponível em [http://www.geo.ufv.br/simposio/simposio/trabalhos/trabalhos\\_completos/eixo8/054.pdf](http://www.geo.ufv.br/simposio/simposio/trabalhos/trabalhos_completos/eixo8/054.pdf). Acesso em 14/08/2013.
- DEPARTAMENTO DE LIMPEZA PÚBLICA DE JUIZ DE FORA – DEMLURB. **Caracterização das Regiões Urbanas de Juiz de Fora: Oeste**. Juiz de Fora: DEMLURB, 2008. FERNANDES, Florestan. **Mudanças sociais no Brasil**. São Paulo: Difel, 1979.

GERALDO, Watusé Mirian de Jesus; TANAGINO, Karina Dias. Hidrografia. In: MACHADO, Pedro José de Oliveira (org.). **Diagnóstico físico ambiental da bacia hidrográfica do córrego São Pedro**. Ubá: Geográfica, 2010.

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

GOTTDIERNER, Mark. **The social production of urban space**. Austin: University of Texas Press, 1985.

HARVEY, D. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

\_\_\_\_\_. **A Justiça social e a cidade**. São Paulo: Editora Hucitec, 1980.

\_\_\_\_\_. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Temas Urbanos e Regionais**. São Paulo: Cortez, 2-7, jun-set, 1982.

HERMAN, B; HADDAD, E. **Muito além do jardim: mercado imobiliário e amenidades urbanas, estudos econômicos**. vol.35, no.2. 2005.

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

LACERDA, Gislene Edwiges de. **Memórias de esquerda: o movimento estudantil em Juiz de Fora de 1974 a 1985**. Juiz de Fora: Funalfa Edições, 2011. 248p.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. 5ª ed. São Paulo: Centauro, 2001.

\_\_\_\_\_. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

\_\_\_\_\_. **The production of space**. Oxford: Wiley Blackwell, 1991

\_\_\_\_\_. A re-produção das relações de produção. Porto, Escorpião. **La survie du capitalisme**. 1ª parte. Paris: Anthropos. 1973.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 5ª edição. Petrópolis: Vozes, 2011.

\_\_\_\_\_. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. In: ARANTES, O. et al. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.

\_\_\_\_\_. O Estatuto da Cidade. **Cadernos de arquitetura e urbanismo**. Rio de Janeiro, 2002.

MARX, Karl. O Capital. **Crítica da economia política**. 15. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1996, 3v.

MARX, K. & ENGELS, F. **The german ideology**. New York: International Publishers, 1986.

MENEZES, Maria Lucia Pires. **O Espaço Urbano de Juiz de Fora e a Dinâmica Regional Contemporânea**. Projeto: FAPEMIG, 2009.

Projeto: FAPEMIG, 2009.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Plano diretor participativo**: guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos. Brasília: Editora Tecnopop, 2004.

MIRANDA, S. R. **Cidade, capital, poder**: políticas públicas e questões urbanas na Velha Manchester Mineira. Dissertação de Mestrado. Niterói: UFF, 1990.

OLIVEIRA, Francisco de. **O vício da virtude**: autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil. São Paulo: Novos Estudos CEBRAP, n.74, 2006.

\_\_\_\_\_. **A economia brasileira**: crítica à razão dualista. Petrópolis: Editora Vozes, 1988.

OLIVEIRA, Luís Eduardo de. **Os trabalhadores da cidade**: a formação do proletariado de Juiz de Fora e suas lutas por direitos (1877-1920). Juiz de Fora (MG): Funafa; Rio de Janeiro: Editora FGV, 2010. 484p.

OLIVEIRA, Mônica Ribeiro de; VISCARDI, Cláudia Maria Ribeiro (orgs). **Vivendo a história**: novas pesquisas. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2011. 140p.

OLIVEIRA, P de. **História de Juiz de Fora**. 2 ed. Juiz de Fora: Gráfica Comércio e Indústria Ltda, 1976.

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA. Secretaria de Assistência Social. Subsecretaria de Vigilância e Monitoramento da Assistência Social. **Mapa social**: análise da situação do desenvolvimento familiar em Juiz de Fora. Tammy Claret Monteiro et al. Juiz de Fora (MG): Funalfa, 2012. 376p.

\_\_\_\_\_. **Mapas de JF – Região Oeste**. Disponível em [http://www.pjf.mg.gov.br/cidade/mapas/mapa\\_oeste.php](http://www.pjf.mg.gov.br/cidade/mapas/mapa_oeste.php), acessado no dia 14/05/2011.

\_\_\_\_\_. Empresa Municipal de Habitação de Juiz de Fora – EMCASA S/A. **Urbanização, regularização e integração de assentamentos precários**: projeto de trabalho técnico e social. Juiz de Fora: Prefeitura de Juiz de Fora, 2007.

\_\_\_\_\_. **Atlas social**: diagnóstico. Gisele Machado Tavares (org). Juiz de Fora (MG): Prefeitura de Juiz de Fora, 2006, 294p.

\_\_\_\_\_. **Juiz de Fora sempre**: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de Juiz de Fora. Juiz de Fora (MG): FUNALFA Edições, 2004. 394p.

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

SCHETTINO, R. XVIII Festa alemã de Juiz de Fora acontece no bairro Borboleta: danças típicas, gastronomia, o famoso chopp e muita alegria fazem parte da

tradicional festa. História da imigração Alemã em Juiz de Fora. **Diário regional: Caderno de cultura**. Juiz de Fora, p. 09, 04/09/2012.

SOJA, Edward. The social-spatial dialectic. In **Annals of the American Geographers**, 1980.

SALGADO, Graça (cord.). **Fiscais e Meirinhos: a administração no Brasil colonial**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira. 2ª ed. 1985: 15.

TASCA, Luciane. **As contradições e complementaridades nas leis urbanas de Juiz de Fora: dos planos aos projetos de intervenção**. 2010. 249 f: il. (algumas color.) Tese apresentada ao Curso de Doutorado do Programa de PósGraduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro/UFRJ, Rio de Janeiro, 2010.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA. Laboratório de Territorialidades Urbano-Regionais – LATUR/UFJF. **Pesquisa de Campo**. Juiz de Fora: 2009/2010.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo, Studio Nobel/Fapesp, 2001.

VISCARDI, Cláudia Maria Ribeiro; OLIVEIRA, Mônica Ribeiro de (orgs.). **À margem do caminho novo: experiências populares em Juiz de Fora**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2011. 296p.

YASBEK, Maria Carmelita. Pobreza e Exclusão Social: expressões da questão social no Brasil. In: **Temporalis: Revista da Associação Brasileira de Ensino e Pesquisa em Serviço Social – ABEPSS**. Brasília, 2001, nº 3 – Janeiro/ Junho de 2001.

## ENDEREÇOS ELETRÔNICOS VISITADOS

<http://www.achando.info/Submoradia>. Acesso em dezembro 2013.

<http://www.ahistoriadepetropolis.blogspot.com.br/2013/03/o-caminho-novo.html>. Acesso em março de 2013.

<http://www.cientifico.frb.br>. <http://www.pjf.mg.gov.br>.

[http://www.espeschit.com.br/historia/juiz\\_de\\_fora](http://www.espeschit.com.br/historia/juiz_de_fora). Acesso em 19 de março de 2013.

<http://www.eumed.net/rev/ccc/03/fpod.htm>. Acesso em fevereiro de 2014.

<http://www.geo.ufv.br>.

<http://www.greenpeace.org.br/clima/impactos>.

<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/xtras/perfil.php?codmun=313670>. Acesso em 16 de agosto de 2013.

<http://www.monografiasbrasil.com>.

<http://www.pjf.mg.gov.br/noticias/viewso.php?data=26/1/2011&modo=link2>. Acesso em julho de 2013.

<http://www.pjf.mg.gov.br/cidade/gerais.php>. Acesso em janeiro de 2014

<http://www.revistageonorte.ufam.edu.br/attachments/009.pdf>. Acesso em dezembro de 2013.

<http://www.teresaurita.com/2010/11/historia-a-arte-de-rugendas-no-brasil.html> Acesso em fevereiro de 2014.